

stichting **forum** voor
stedelijke vernieuwing

VOLKSHUISVESTING IN BEWEGING

VOLKSHUISVESTING IN BEWEGING

Verslag Breed Beraad gehouden op 6 maart 2013

Drs. J.W. Cüsters / Cüsters Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	14
AGENDA	16
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	19
BESTUUR	23

VERSLAG

Op 6 maart bogen de deelnemers aan het Breed Beraad 'volkshuisvesting in beweging', een vervolg op het eerdere beraad over de woningcorporaties van 13 november 2012, zich over het recente woonakkoord van februari 2013. In hoeverre is dit een verbetering ten opzichte van het eerdere regeerakkoord? Hoe kunnen corporaties hun lokale verankering en legitimatie verhogen? In hoeverre biedt het akkoord aangrijpingspunten om investeringen te stimuleren van corporaties en andere partijen op de woningmarkt? En tot slot: hoe denkt het Breed Beraad over de omvang, structuur en werking van het corporatiestelsel? Enkele conclusies: het woonakkoord zal de investeringen in de woningmarkt niet bevorderen, er is veel belangstelling voor de bestedingscoöperatie als model voor een betere maatschappelijke verankering van corporaties en een volledig vrije huurmarkt stuit op te veel bezwaren, al kunnen elementen uit dit model nu al worden toegepast. Het Algemeen Bestuur van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing zal de uitkomsten van het Breed Beraad meenemen in de gedachtewisseling met minister Blok op 22 april 2013.

Woonakkoord in algemene zin: de reacties

Het 'woonakkoord' dat het kabinet in februari 2013 sloot met drie oppositiepartijen wijkt op enkele punten af van het regeerakkoord. Daarnaast laat het enkele zaken uit het regeerakkoord buiten beschouwing, met name de aansturing van corporaties en het volkshuisvestelijk en financieel toezicht. Dit wordt later uitgewerkt. Het verschil tussen het woonakkoord en het regeerakkoord is onder meer dat het woonakkoord, behalve aan besparingen en hervormingen, ook aandacht besteedt aan de volumekant: het revolverende fonds voor energiebesparing en de tijdelijke verlaging van de BTW op onderhoud zijn bedoeld om de bouwsector een impuls te geven. Bovendien is in het woonakkoord de woningwaardering op 4,5% van de WOZ-waarde losgelaten en zijn de huurverhogingen en de verhuurdersheffing verlaagd.

Wat vinden de deelnemers aan het Breed Beraad van de wijzigingen? Is er sprake van een verbetering of verslechtering? Een overzicht van de reacties, in willekeurige volgorde, positief en negatief.

- *Slechte timing.*
Het woonakkoord wordt ingevoerd op het slechts denkbare moment, nu de economie in een diepe crisis verkeert. Dit kan structurele gevolgen hebben, zoals de vernietiging van kennis en kapitaal in de bouwindustrie. Dat proces is nu al aan de gang. Als de markt straks weer aantrekt, gaat dat problemen opleveren. Hoe komt dan weer voldoende instroom in de bouw tot stand?
- *Huursombenadering.*
Met het woonakkoord is de huursombenadering terug op de agenda gekomen. Daarmee kunnen corporaties weer echt huurbeleid maken en een betere relatie aanbrengen tussen de prijs en kwaliteit van woningen. Dat zet corporaties meer in hun kracht, terwijl ze nu vooral de regels uit Den Haag uitvoeren. Of de huursombenadering er daadwerkelijk komt, is overigens nog maar de vraag. In het woonakkoord staat dat er een voorstel voor komt, meer niet.
- *Cijfers over de huurruimte kloppen niet.*
Het kabinet is te optimistisch over de mate waarin huurverhogingen kunnen bijdragen aan het betalen van de heffing van 1,7 miljard. Uit diverse berekeningen blijkt dat deze maar voor pakweg de helft kan worden betaald uit de extra huurruimte, die ontstaat door de inkomensgebonden hogere huurverhogingen. Corporaties zullen dus aanvullende manieren moeten aanboren om de heffing te betalen (zie het volgende punt).
- *Prikkel voor meer efficiency.*
Het woonakkoord zal leiden tot een hogere efficiency en doelmatigheid van en meer soberheid bij corporaties. Andere partijen in de bouwsector hebben hun kosten al fors teruggeschoefd, nu zijn ook de corporaties aan de beurt. Keerzijde daarvan is dat bij corporaties in de komende jaren minimaal zo'n 5.000 van de 30.000 banen zullen verdwijnen. Corporaties nemen momenteel massaal afscheid van personeel. De uitgaven in leefbaarheid worden grofweg gehalveerd.
- *Rem op investeringen en stedelijke vernieuwing.*
De heffing van 1,7 miljard euro zal de investeringen van corporaties remmen, mede omdat in deze slechte markt weinig extra middelen zijn te verwachten uit het verkopen van woningen. Ook is de

toegang van de corporaties tot de kapitaalmarkt bemoeilijkt. Gevolg kan zijn dat na de koopmarkt ook de huurmarkt tot stilstand komt. Het lagere investeringsvolume (er gingen tijdens het Breed Beraad cijfers rond van een afname tot dertig à veertig procent van het huidige niveau) kan zich met name wreken in de herstructurering van wijken, vooral in krimpgebieden met een verzadigde markt van goedkope koopwoningen. De stedelijke vernieuwing lijkt zo een gesloten hoofdstuk te worden. De wijkaanpak is echter niet eens afgerond, waardoor het model van waardecreatie in wijken nu zwaar onder druk komt. Intussen staat de volgende opgave in de bloemkoolwijken al voor de deur.

- *Betaalbaarheidsproblemen.*
Het wonen wordt in de breedte duurder voor iedereen, ook duurder dan in een aantal van de omliggende landen. De betaalbaarheid voor huurders op langere termijn komt in gevaar. Vraag is of zij de huurverhogingen als gevolg van de heffing kunnen betalen, mede door het cumulatieve effect van andere maatregelen zoals de stijgende zorgkosten. Er zijn genoeg wijken waar bewoners nu al moeite hebben de eindjes aan elkaar te knopen. Door het woonakkoord gaan alle huren naar de aftoppingsgrens en zullen corporaties harmoniseren naar 100% van de maximaal redelijke huur. Het zijn extra aanslagen op de koopkracht voor mensen die het nu al moeilijk hebben.
- *Nog slechtere relatie tussen prijs en kwaliteit.*
In het woonakkoord wordt geen relatie gelegd tussen de ruimte voor huurverhogingen en de kwaliteit van de woning. Het huurbeleid levert zo in de bestaande stad geen impuls voor investeringen in bijvoorbeeld energiebesparing en voorzieningen voor zorgbehoevende huurders, die straks langer zelfstandig zullen blijven wonen. Het gebrek aan een relatie tussen prijs en kwaliteit is aan huurders nauwelijks uit te leggen.
- *Meer dynamiek.*
De dynamiek op de woningmarkt op lange termijn zal door het woonakkoord toenemen. Dit kan gunstig uitpakken voor de prijs-kwaliteitsverhouding van woningen, met alle voordelen van dien voor de consument.
- *Uitvoerbaarheid.*
Is de belastingdienst wel klaar voor de nieuwe systematiek van huurverhogingen, waarbij de hoogte wordt bepaald door het inkomen? Kan de dienst aan corporaties op tijd de juiste informatie leveren? Dat valt te betwijfelen. Dit kan tot onrust leiden: huurders betalen meer huur en zien tegelijkertijd dat er minder wordt geïnvesteerd in hun woonomgeving. Er moet dan niet ook nog ruis ontstaan in de uitvoering.
- *Level playing field blijft ontbreken.*
Omdat corporaties voor de DAEB-activiteiten geborgd financiering kunnen blijven aantrekken, is er nog steeds geen *level playing field* voor de particuliere verhuurders die woningen verhuren onder de liberalisatiegrens. Is er geen sprake van een onaanvaardbaar nadeel ten opzichte van de corporaties? In dit verband werd ook gewezen op de verhuurdersheffing voor particuliere verhuurders en beleggers, die tot veel onzekerheid zal leiden. Ook beleggers zijn daardoor huiverig om te investeren in de huurmarkt. Ze zijn te onzeker over wat de overheid precies wil met het huurbeleid. Het verkrijgen van nieuw vermogen in de sector is daardoor een moeilijke opgave. Zo is er in het kansrijke middensegment in de huurmarkt nu sprake van een *empty field*. Niemand investeert.
- *Goed voor de discussie.*
Het woonakkoord prikkelt de discussie over de rol van corporaties. Er zit een boodschap achter dat corporaties de marktwerking hebben verstoord en terug moeten in hun hok.
- *De sleutel tot herstel ligt elders.*
De maatregelen op woon- en financieel gebied van de laatste jaren hebben een ongunstig effect gehad op de investeringen in de sector. De woningmarkt in Nederland functioneert momenteel, zeker qua productie, slechter dan die in omliggende landen. Van het woonakkoord worden in dit verband geen grote effecten verwacht. Een belangrijke sleutel tot herstel ligt bij de hypotheekrente. Deze loopt sterk uit de pas met andere landen. Om de markt te laten herstellen, zal de rente omlaag moeten. De inzet van

pensioenfondsen, in combinatie met een waterdicht garantiestelsel, kan hier mogelijk aan bijdragen. Een lagere rente zal meer effect hebben dan de tijdelijke verlaging van de BTW op onderhoud. Dit is op zich een goede maatregel, maar slechts tijdelijk van aard. Bovendien kan de lagere BTW ertoe bijdragen dat mensen langer in hun huis blijven wonen, doordat ze in plaats van te verhuizen nu onderhoud gaan plegen.

- *Gebrek aan visie op lange termijn.*
Het sterk op financiën gerichte Woonakkoord wijst op een onderliggend probleem, namelijk dat er noch op politiek noch op maatschappelijk niveau een collectief gedragen beeld is van wat wij in Nederland onder volkshuisvesting verstaan. Hoe vinden wij dat burgers moeten wonen, onder welke condities en tegen welke prijs? In de afgelopen twintig jaar heeft geen enkel voorstel voor een nieuwe Woningwet de eindstreep gehaald. Elk kabinet komt met andere voorstellen, verandert enkele radertjes uit het ingewikkelde raderwerk van de woningmarkt, schaaft daar wat aan, stopt het terug en denkt dan dat het raderwerk gewoon doorfunctioneert. Dat werkt niet. Als gevolg hiervan worden corporaties en potentiële woningkopers onzeker. Ze nemen een afwachtende houding aan en leunen achterover. Het woonakkoord zal de algemene onzekerheid niet wegnemen. Saillant detail in dit verband is dat de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% geen noemenswaardige gevolgen heeft gehad. Het kernprobleem is toch het gebrek aan vertrouwen. Dit kan ook doorwerken naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2014. Op dat moment hebben de burgers de gevolgen van de diverse kabinetsmaatregelen voor het eerst in hun portemonnee gevoeld. Dit zal gevolgen hebben voor hun kiesgedrag. Blijft het land wel bestuurbaar, als de samenleving vervreemd raakt van de politiek en zich niet herkent in de visie en aanpak van de regering?
- *Geen plotse breuk met het verleden.*
De lijn die het woonakkoord inzet, is niet nieuw. Er wordt al tien jaar gepraat over het liberaliseren van de huurmarkt. Grote verschil is wel dat de opbrengsten daarvan vroeger naar de corporaties gingen, en nu via de heffing naar het Rijk. Tweede relativering is dat de tijden gewoon zijn veranderd. De bezuinigingen zijn een gegeven. Er is discussie mogelijk over de maatvoering, maar dat er de komende jaren meer moet worden betaald voor het wonen, is onontkoombaar. Corporaties moeten daarom niet de oude wereld willen doortrekken naar de nieuwe tijden van nu. Ze zullen doelmatiger moeten gaan werken en bouwen. Het woonakkoord is in die zin ook een *wake up call*: corporaties, doe het slimmer en slanker.
- *De sector zelf wordt genegeerd.*
Het akkoord Wonen 4.0 uit de sector zelf speelt geen enkele rol in de Haagse besluitvorming, een vrij uniek gegeven in de politieke en parlementaire geschiedenis van polderend Nederland. De vraag is wie dat valt te verwijten. Het is te gemakkelijk dit toe te schrijven aan een regering of minister die alleen oog heeft voor de bezuinigingstaakstelling. De sector is zelf de relatie met de politiek en het Haagse circuit kwijtgeraakt. Het herstel van die relatie moet prioriteit krijgen. Een ander procesmatig tekort van het woonakkoord lijkt dat ook de ambtenaren niet of nauwelijks bij de opstelling ervan zijn betrokken. Voorop stond dat 'de sommen moeten kloppen'.
Over Wonen 4.0 werd nog gezegd dat dit niet bijdraagt aan de noodzakelijke bezuinigingen. Dat is echter ook nooit als randvoorwaarde gesteld. Wonen 4.0 kan wel degelijk bijdragen aan de staatskas. Het bevat voldoende draaiknoppen om tot bezuinigingen te kunnen leiden.
- *Problemen voor gemeenten.*
De stagnatie in de bouw zal door het woonakkoord niet verdwijnen en dat stelt ook gemeenten voor grote financiële problemen. In een tijd dat ze door decentralisaties meer taken krijgen, die ze vanwege bezuinigingen voor minder geld moeten uitvoeren, helpt het niet om te moeten afboeken op grondposities. De verdien capaciteit van gemeenten gaat daardoor drastisch achteruit.
- *Hervorming: eindelijk!*
Met het woonakkoord wordt eindelijk een begin gemaakt met de hervorming van de woningmarkt. De *timing* is inderdaad slecht, maar het politieke stelsel in Nederland is nu eenmaal zodanig dat hervormingen alleen lukken in tijden van crisis. Het is prima dat aflossen nu wordt bevorderd en de aftrekbaarheid van de hypotheekrente wordt verminderd. Aflossen leidt tot vermogensvorming en daar hebben mensen later in hun leven veel plezier van.

- *Kredietverlening.*
De stagnerende kredietverlening wordt door het woonakkoord niet opgelost. Misschien kunnen pensioenfondsen helpen om de kredietverlening weer op gang te brengen. Waarom kunnen deelnemers aan een fonds bijvoorbeeld niet één keer in hun leven een bedrag uit hun pensioentegoed halen om kinderen een startkapitaal te geven voor hun woning of om af te lossen op de eigen hypotheek.
- *Enkele omissies.*
Het woonakkoord besteedt geen enkele aandacht aan het onderscheid tussen de stad en de regio. De maatregelen worden gelijk over het hele land uitgesmeerd. Daarnaast is er te weinig aandacht voor onder meer studentenhuysvesting. Die is met de maatregelen in het woonakkoord niet meer te financieren.

Ter afronding van het eerste deel van de discussie enkele conclusies:

- er is de afgelopen jaren een stevige verwijdering ontstaan tussen de Haagse politiek en de corporatiesector. Daar moet de sector zelf iets aan doen;
- er is sprake van een gesloten circuit van besluitvorming bij zowel de kabinetsformatie als het woonakkoord. Er heeft geen consultatie van wie dan ook plaatsgevonden;
- het heeft geen zin om tegen de bierkaai te vechten. Het is wel zinvol de minister te wijzen op de te optimistische inschattingen van de huurruimte door de extra huurverhogingen. Ook bestaan er blijkbaar verschillende percepties over de huursombenadering. De minister zou de boodschap moeten meekrijgen dat hier serieus werk van moet worden gemaakt;
- de akkoorden over met name de koopwoningmarkt buitelen over elkaar heen. Dat draagt bepaald niet bij aan het zo noodzakelijke vertrouwen op deze markt.

Lokale verankering (sturing en legitimatie) van corporaties

Inleiding

Waardoor hebben corporaties in de samenleving weinig steun en hoe kan de relatie met Den Haag zo zijn verslechterd? De kiem van dit probleem lijkt te zijn gelegd bij de brutering en de verzelfstandiging van de corporaties in de jaren negentig. Corporaties werden autonome clubs, zonder waarden. Begin deze eeuw begonnen corporaties daar opnieuw naar te zoeken. Wat zijn onze ideologische wortels, waarvoor zijn wij ooit opgericht? Die discussie loopt nog steeds. Bewoners zijn nog wel loyaal aan en tevreden over hun eigen corporatie, maar de samenleving als geheel en de politiek houden niet meer van corporaties. Sommige politieke partijen vinden letterlijk dat corporaties kunnen worden afgeschaft.

Volgens het regeerakkoord krijgen gemeenten weer een rol in de aansturing van corporaties. Een mogelijke invulling hiervan is het minder vrijblijvend maken van de prestatieafspraken. Deze zijn nu vaak te abstract en algemeen. Het moet strakker, neergelegd in serieuze contracten waarin de partijen zich aan elkaar binden, met voldoende arbitragemogelijkheden als afspraken niet worden nagekomen. Bij betere prestatieafspraken (mede als 'tegenprestatie' tegen de borgstelling van de financiering, waarvoor de gemeenten als achtervang fungeren) hoort ook dat aan de verantwoording van corporaties aan de gemeente hogere eisen worden gesteld. Een goed leesbaar verantwoordingsdocument aan raadsleden kan ook een zinvolle rol spelen in de verantwoording richting de samenleving. Een betere relatie tussen corporaties en gemeenten draagt verder bij aan een beter imago van corporaties. Het is voor corporaties daarom verstandig om de steven meer richting gemeenten te wenden, nu de deur bij Haagse politici gesloten lijkt.

Ander vraagstuk is hoe de legitimiteit van de corporaties kan worden hersteld in de driehoek bewoners, gemeente en corporaties. Harde prestatieafspraken met betrokkenheid van de huurdersorganisaties zijn daarvoor niet meer dan een basis. Er zijn daarnaast andere, meer vergaande oplossingen mogelijk c.q. nodig:

- corporaties geven aan verschillende 'tafels' hun belanghebbenden zeggenschap over hun plannen, een kleine stap richting directe democratie;
- corporaties worden weer verenigingen;
- corporaties voeren het coöperatiemodel in, al dan niet op deelgebieden;

- de meest extreme variant: bewoners treden uit de corporatie, een mogelijkheid die wordt omkleed met regels om *free riders* en *cherry picking* te voorkomen.

Potentieel struikelblok bij al deze oplossingen is dat zaken te veel worden geformaliseerd en geïnstitutionaliseerd, wat afbreuk kan doen aan de werkelijke zeggenschap van mensen.

Individueel of sectorprobleem?

Het vraagstuk van de legitimiteit ligt genuanceerd, werd gesteld. Individuele huurders zijn vaak tevreden over hun corporatie, de gemiddelde wethouder idem dito. De sector als geheel heeft echter een probleem. Dat is een imagoprobleem dat niet op het niveau van individuele corporaties kan worden opgelost. Daar komt bij dat de grote incidenten in de sector (zoals de SS Rotterdam) ook konden ontstaan omdat de gemeente en zelfs de minister aanvankelijk stonden te juichen om de initiatieven. Corporaties werden sterk gestimuleerd om buiten de grenzen van de eigen gemeente en het eigen werkterrein te opereren. Anders gezegd: publieke bestuurders wilden graag winkelen met de credit card van corporaties.

Toch zijn de incidenten geen uitzondering en een probleem van louter individuele corporaties. Er zijn ook vele kleine incidenten die de krant niet halen. Er is dus ook een probleem van de hele sector, waar te veel amateurisme bestaat, het zelfreinigend vermogen ontbreekt en het toezicht tekort schiet. Er is een gebrek aan legitimiteit en dat wordt mede veroorzaakt doordat de governance onvolledig is ingevuld. In het openbaar bestuur wordt de bestuurder gecontroleerd door een democratisch gekozen orgaan, minimaal eens in de vier jaar komt de kiezer langs. In het bedrijfsleven is er de driehoek directeur, Raad van Commissarissen en aandeelhouders. Bij de corporaties zijn alleen de eerste twee aanwezig. Daarbuiten zijn er wel zeggenschapsstructuren, maar zeggenschap zonder macht werkt niet. De derde laag bij corporaties moet dus beter worden ingevuld. Als dat niet gebeurt, zijn de corporatie en haar vermogen van niemand. Dan kan iedereen in de kas graaien.

Eigenaarschap in de derde laag

Hoe ontstaat eigenaarschap bij corporaties? In het bedrijfsleven brengt het eigenaarschap met zich mee dat aandeelhouders hun centen kwijttraken of een bijdrage moeten leveren als het met het bedrijf fout gaat. Hoe kan dit bij corporaties werken? Door terug te keren naar de verenigingsstructuur? Dat zagen de deelnemers aan het Breed Beraad niet als oplossing. De verenigingsstructuur is niet voor niets afgeschafte. Huurders zaten mee te praten over zaken waar ze zelf niet het effect van ondervonden. Bij aandeelhouders is dat heel anders. Daarnaast is in een vereniging de kans groot dat de leden hun eigen klantbelang voorop zetten, en niet het corporatiebelang.

Het Breed Beraad stelde dat bij het invullen van het eigenaarschap en de derde laag van corporaties maatwerk nodig is. Een corporatie met vijfduizend woningen is anders dan een met tachtigduizend woningen. Overeenkomstig bij beide is dat in de governance de positie van de directe participanten moet worden versterkt. In de corporatiewereld is dat niet eenvoudig te realiseren. Huurders vormen geen sterke collectieven; huurdersorganisaties worden in het algemeen bestuurd door vrijwilligers met een niet al te hoge opleiding. Hun achterban wordt bovendien steeds gesegmenteerder. Dit zal in de toekomst niet veranderen. Huurwoningen worden in toenemende mate bewoond door het armere deel van de samenleving, door mensen die weinig machtsmiddelen hebben en het moeten opnemen tegen professionals in steeds grotere organisaties. Het zal moeilijk zijn hen een stevige positie te geven in de derde laag van corporaties.

Behalve de bewoners zijn er meer partijen die belang hebben bij de investeringen van corporaties. Zij zouden kunnen deelnemen aan een coöperatie. Het klantbelang mag in de coöperatie niet domineren. Het luistert dan ook nauw wie kan deelnemen aan de coöperatie en welke bevoegdheden deze krijgt. De vorm en samenstelling moeten stimuleren dat het korte termijnbelang wordt overstegen door het lange termijnbelang. Daarvoor moeten de verschillende partijen en belangen in evenwicht zijn.

Andere vraag is waarover de coöperatie precies zeggenschap krijgt. Het lijkt niet nodig om van de hele corporatie een coöperatie te maken. Een interessante optie is om de besluitvorming over de besteding van het rendement van de corporatie aan investeringen en aan wijken in een bestedingscoöperatie te laten plaatsvinden. Te overwegen valt daarbij om de leden van de coöperatie te laten betalen voor hun deelname. Wie dat niet wil, ziet af van invloed. Deze vorm doet recht aan het uitgangspunt dat corporaties maatschappelijk kapitaal beheren en dus principieel zeggenschap moeten verlenen over de besteding daarvan. Er is geen reden om daar bang voor te zijn. De praktijk van bijvoorbeeld wijkbudgetten laat zien dat bewoners zorgvuldig met middelen omspringen als ze zelf besluiten over de besteding daarvan.

Als gemeenten met corporaties harde prestatieafspraken maken, doen ze niet mee in de bestedingscoöperatie. Die twee circuits zouden principieel gescheiden moeten blijven, zodat gemeenten niet met een dubbele verantwoordelijkheid worden opgezadeld. Vraag is daarnaast of er nog sprake moet zijn van rijkskaderstelling op het gebied van de volkshuisvesting. Maar er is nu al heel veel rijkskaderstelling, werd gesteld, die soms overigens haast tegenovergesteld is aan de gemeentelijke kaderstelling.

Conclusies

Het ideale model voor de invulling van de derde laag bestaat niet. Geef corporaties daarom de opdracht nieuwe vormen te zoeken voor hun maatschappelijke verankering. De weg terug naar de vereniging is alvast geen goede. Tweede constatering was dat met de nieuwe vormen van maatschappelijke verankering het imagoprobleem van de sector (in elk geval voorlopig) niet is opgelost. Daarvoor is het gebrek aan vertrouwen in corporaties en het maatschappelijk middenveld in het algemeen momenteel te laag.

Conclusie was verder dat er een onderscheid is tussen de meer publiekrechtelijke verantwoording van corporaties aan uiteindelijk de democratisch gekozen gemeenteraad, en de verantwoording naar de samenleving via meer transparantie en de deelname van maatschappelijke partijen in bijvoorbeeld een bestedingscoöperatie. Dit laatste kan per functie van de corporatie anders worden ingevuld. Bewoners zouden dan op sommige onderwerpen een vergaande zeggenschap krijgen en op andere niet.

Bij alle discussies over meer zeggenschap voor huurders blijft het grote probleem overigens dat corporaties een monopoliepositie hebben. Het zou een interessant experiment zijn als ontevreden huurders iedere dag vrijelijk konden wisselen van verhuurder. Zouden de corporaties dan eerder dienstbaar worden aan de samenleving?

(Des)investeringen van corporaties en andere partijen

Inleiding

Waardoor kan het investeren in de woningmarkt worden bevorderd? Een eerste mogelijkheid is huurliberalisatie. Dit zou kunnen leiden tot hogere investeringen omdat er meer doorstroming ontstaat naar de koopsector. Huurliberalisatie bevordert immers dat mensen die daar niet in thuishoren de sociale huursector verlaten.

De investeringsruimte van corporaties wordt verder beïnvloed door de precieze vormgeving van de verhuurdersheffing en tevens door de mate waarin zij erin slagen hun eigen kosten terug te dringen. De uiteindelijke investeringsmogelijkheden zullen per corporatie en per regio verschillen. Het is dan ook zaak om bij de vormgeving van de heffing en de extra huurruimte bijstellingen en differentiatie toe te laten.

Van belang is ook om mogelijke investeringen niet vanuit het toezicht vast te zetten. De eisen op met name liquiditeitsgebied zijn momenteel dermate stringent dat corporaties minder kunnen doen dan ze zouden willen en zelf verantwoord vinden. Tot slot is de psychologie in het geding. Momenteel rekent iedereen op dalende woningprijzen en dat is funest voor investeringen. Er is echter nog steeds veel vraag in de markt, waarvoor nu al drie jaar onvoldoende wordt gebouwd. Dat slaat onherroepelijk een keer om. De woningmarkt zal herstellen en dan zullen corporaties ook weer meer opbrengsten kunnen genereren uit verkoop, wat hun investeringsmogelijkheden vergroot.

Terugverdieneffecten

Waarom toont de regering zich niet gevoelig voor het argument dat investeringen door corporaties leiden tot hogere belastinginkomsten voor het Rijk, en dat daarom de heffing moet worden verzacht? De reden hiervoor is dat het ministerie van Financiën en economen in het algemeen voorzichtig zijn met het rekenen op terugverdieneffecten. Als consumenten worden verleid meer in woningen te investeren, geven ze minder uit aan andere zaken waar ook BTW over wordt geheven. Een beter, maar nog weinig gehoord argument voor meer investeringen is dat dit goed is voor de arbeidsmarkt en het voorkomen van werkloosheid. Dit argument begint steeds sterker door te wegen. Van het bouwplaatspersoneel is 17% van de mensen boven 55 jaar nu werkloos. Al deze mensen hebben een uitkering en hebben geen van allen een reële kans om in de bouwbranche ooit weer aan het werk te komen. Deze mensen blijven aan de kant staan, ook als straks weer capaciteit nodig is omdat de woningbouw aantrekt. Ze zijn immers te oud om weer aan de slag te kunnen.

Kostenreductie

Alle sectoren die in de bouwbranche actief zijn, hebben hun kosten de laatste jaren teruggebracht door onder meer mensen te ontslaan en scherper te letten op inkoop. Bij de corporaties zijn de kosten dwars door de crisis heen gestegen. Als corporaties hun personeelsomvang met zo'n 5.000 ft's zouden terugbrengen en op termijn een derde van hun personeelskosten zouden reduceren, kan er jaarlijks 800 miljoen structureel worden terugverdiend. Dan kan de verhuurdersheffing worden betaald zonder één euro minder te investeren. Een dergelijke reductie is inderdaad te realiseren, maar dit kost tijd. In de tussentijd vallen er investeringen weg. Er ontstaat dus hoe dan ook een overgangsprobleem in de investeringen. Het kabinet heeft in februari dit jaar 500 miljoen euro uitgetrokken voor extra investeringen in infrastructuur, om de werkgelegenheid in de bouw te bevorderen. Is het gezien de lange doorlooptijd van deze investeringen niet beter om dit bedrag in de woningbouw te steken?

Versoepeling financiële regels?

Is er inderdaad behoefte aan een versoepeling van financiële regels? Ja, stelden meerdere deelnemers. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw hanteerde lange tijd een plafond voor de maximale geborgde financieringscapaciteit van 50% van de WOZ-waarde. Dit is nu verlaagd naar 40%. Bij dalende WOZ-waardes leidt dit tot een drastische verlaging van het borgingsvolume, in een tijd dat het risicoprofiel van corporaties juist lager wordt; bij de weinige woningen die nog worden gebouwd is er nauwelijks enige sprake van een leegstandsrisico.

Misschien nog bepalender voor de financieringsmogelijkheden van corporaties zijn de ontwikkelingen in de financiële sector in de 'buitenwereld'. Zo kan Basel III (de nieuwe internationale standaard voor het stellen van kapitaals- en andere eisen aan banken) er toe leiden dat de klassieke financiers van de volkshuisvesting – de Bank Nederlandse Gemeenten en de Waterschapsbank – in een andere positie komen te staan. We kunnen dus wel streven naar optimalisering van de bestaande afspraken, maar in de tussentijd zou het hele speelveld wel eens drastisch kunnen veranderen.

Omvang, structuur en werking van het corporatiestelsel

Inleiding

In het vierde deel van het Breed Beraad stond de positie van corporaties ten opzichte van andere aanbieders op de woningmarkt ter discussie. Wat is de gewenste omvang en structuur van het corporatiestelsel en wat betekent dit voor de taakafbakening, de doelgroepen, de kaderstelling, het toezicht en de financiering. Ter inleiding werd een model geschetst van een vrije huurmarkt. Basispremissie is dat het overheidsgestuurde segment in de woningmarkt uitsluitend is bedoeld voor de mensen die niet zonder steun in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Van dat uitgangspunt is de Nederlandse volkshuisvesting afgehaakt. Corporaties huisvesten ook mensen die op woongebied geen financiële steun nodig hebben. Kan dit zo blijven in een tijd met budgettaire beperkingen?

In een vrije huurmarkt richt de corporatiesector zich uitsluitend op de mensen die om fatsoenlijk te kunnen wonen financiële steun nodig hebben. Corporaties hebben daarvoor een goed borgingsstelsel en ontvangen een adequaat georganiseerde bijdrage in de huur van de overheid. Scheefwoners kunnen bij de corporaties niet meer terecht en de sector zal mede hierdoor inkrimpen tot een omvang van misschien een miljoen woningen of nog minder, overeenkomstig de omvang van de sociale sector in andere Europese landen. Buiten de corporatiesector is de markt helemaal vrij. Een vrije huurmarkt sluit goed aan op de toenemende dynamiek in de samenleving op het gebied van werk en relaties. Een dynamische en vrije huurmarkt is veel toegankelijker voor starters dan de huidige woningmarkt. Mensen gaan betalen naar kwaliteit, naar de populariteit van de locatie en naar wat ze voor het wonen over hebben. De ene kiest voor een hoge huurquote en veel kwaliteit, de ander voor een goedkope woning met minder kwaliteit.

In de vrije huurmarkt, die door meerdere partijen, ook door corporaties, kan worden bediend, is er meer evenwicht tussen de prijs, de kwaliteit en de locatie van de woning. Het wonen in krimpgebieden wordt goedkoper. Het is lastig hier kwaliteit te bieden, maar het investeringsvolume om in deze markt te stappen, is navenant lager dan in de rijke gebieden van Nederland. Er ontstaat dus meer ongelijkheid: mensen die minder te besteden hebben, wonen op minder aantrekkelijke plekken. Dat is overigens nu ook al zo: ook in

een gereguleerde markt wonen de mensen die het meest kansrijk zijn op de beste plekken in de sociale huurvoorraad. Deze scheefheid is in een vrije huurmarkt verleden tijd.

Wie gaat deze markt financieren? Momenteel is hiervoor in Nederland onvoldoende eindvermogen beschikbaar. Er wordt niet voor niets een beroep gedaan op pensioenfondsen om hierin te voorzien. Pensioenfondsen beleggen momenteel minder dan 10% van hun vermogen (totaal 850 miljard) in Nederland, terwijl de investeringen van verzekeraars (totaal vermogen 400 miljard) voor ongeveer de helft in ons land plaatsvinden. De vraag is of met name de pensioenfondsen hun aandeel willen verhogen. Belangrijkste uitdaging bij de vrije huurmarkt is dan ook om in Nederland een investeringsklimaat te scheppen waarin zowel Nederlandse als buitenlandse beleggers en pensioenfondsen gaan investeren. Hierin ligt ook een belangrijke rol weggelegd voor de overheid. De verhuurdersheffing helpt alvast niet om dit klimaat te verbeteren.

Gewenst model of niet?

Het model stuitte bij de deelnemers aan het Breed Beraad op veel bezwaren. Hoe los je bijvoorbeeld het probleem op dat er in de gebieden waar mensen goedkoop kunnen wonen geen banen zijn? En hoe kunnen mensen die net iets meer verdienen dan de inkomensgrens uit de huurtoeslagregeling zich op deze vrije markt redden? Juist in het segment waarop zij een beroep doen (woningen tot pakweg 800 euro), worden in Nederland nauwelijks woningen gebouwd. Vraag is echter ook dan of je deze mensen in de sociale huursector moet huisvesten. Dan wordt immers een woningmarktoplossing bedacht voor wat in essentie een inkomensprobleem is.

Andere vraag was of het model niet veel te statisch is, alsof er een nauw omschreven groep is die altijd een laag inkomen heeft. De werkelijkheid is dat er bij veel mensen in hun leven veel verandert. Hoe organiseer je de overstap naar de vrije markt als mensen meer gaan verdienen? En omgekeerd als mensen minder verdienen? Moeten ze dan gedwongen verhuizen? En moeten nu alle arme mensen in Nederland in Zeeland gaan wonen, omdat het daar goedkoper is? Een koppeling van de huurprijs aan de populariteit van de locatie (via bijvoorbeeld de WOZ-waarde) zou er in Amsterdam toe leiden dat er geen betaalbare woningen meer zijn binnen de ring. Daarmee is dit hele gebied niet meer toegankelijk voor huishoudens met een inkomen van dertigduizend euro. Is dat wat we in Nederland willen? Het stelsel is er toch juist op gericht om mensen aan de onderkant een goede woonkwaliteit te bieden, zo veel mogelijk onafhankelijk van het inkomen en de markt? Nederland wilde toch juist dat mensen met lage inkomens ook terecht kunnen op de duurere plekken in de steden? Vanuit die gedachte is er veel voor te zeggen dat de overheid maatschappelijk geld steekt in plekken waar de druk heel hoog is. In een vrije huurmarkt wordt dat basisprincipe helemaal losgelaten.

Er werden ook vraagtekens gezet bij het vermeende voordeel dat in een vrije huurmarkt de scheefheid wordt opgelost. Want is dit nu werkelijk zo'n probleem? Scheefwoners zijn vaak mensen met een inkomen van dertig tot veertigduizend euro. Ze betalen mee aan de hypotheekrenteaftrek en de huurtoeslag en ze hebben last van alle marktverstoringen. Dat ze er zijn, duidt op het bestaan van een stelsel dat in internationaal perspectief in elk geval een zeer goed figuur slaat. In landen met overheidsbemoediging op de woningmarkt, zoals Nederland, staan wijken er in het algemeen veel beter voor dan in de vrije markt zoals in Parijs, waar de rijken tegen € 6.100 per m² binnen de ring wonen en de armen in de banlieues.

Nog meer vraagtekens: wordt de omvang van de vrije markt niet overschat? Op basis van de NIBUD-normen is het mogelijk uit te rekenen welke huurklassen in welke omvang nodig zijn om aan de totale woningvraag te voldoen. De vraag naar woningen tussen 650 en 800 euro beslaat maximaal 20% van de voorraad. Daarmee is ook de inschatting van een miljoen corporatiewoningen te laag en een slag in de lucht.

Het kan verkeren

Al deze bezwaren ten spijt zorgt het model van de vrije huurmarkt er wel voor dat de discussie helder wordt gevoerd. De huidige regeringsmaatregelen in het woonbeleid lijken aan te koersen op een kleinere corporatiesector, zonder dat als zodanig te benoemen. In het model van de vrije huurmarkt staat de omvang van de corporatiesector wel openlijk op de agenda. Het kan bovendien worden gezien als een richting waar het woonbeleid zich naar toe zou kunnen bewegen. En waar elementen aan kunnen worden ontleend die de marktwerking op de huurmarkt kunnen verbeteren. Die gedachte werd tijdens het Breed Beraad onderstreept, maar een volledige overgang naar een vrije huurmarkt ging velen een brug te ver. Wel werd

nogmaals gepleit voor invoering van de huursombenadering, omdat ook daarmee de relatie tussen prijs en kwaliteit c.q. populariteit van woningen kan worden hersteld. Daarnaast werd het principe van de inkomenshuren breed gedragen: mensen betalen meer huur als ze meer verdienen en nog steeds in een sociale huurwoning wonen. Ook dat is een element dat de marktimperfectie kan verminderen. Het verloop van de discussie legde volgens een der deelnemers een opmerkelijke ommezwaai bloot ten opzichte van enige jaren geleden. 'Toen riepen corporaties in koor dat er marktconforme huren moesten komen. En dat het maar eens afgelopen moest zijn met het subsidiëren van de caravan van mensen die te weinig huur betaalden. Het kan verkeren.'

DEELNEMERS

A.L.E. Arbouw	Gemeente Breda
C.W.J. van Bommel	Van Wijnen Holding
Ir. W.J. Bodewes	Amvest / Forum SV
Drs. ir. C.A.M. de Boo	
Drs. C.B. van Boven	Parteon
Ir. M.A.E. Calon	Aedes
Prof. dr. J.B.S. Conijn	Universiteit van Amsterdam
Drs. J.E.L. Costongs	Gemeente Maastricht
Drs. J.W. Custers	Custers Teksten
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van BZK-WR / Forum SV
Ir. G.C.F.M. Depla	Gemeente Eindhoven
Mw. M.L.H. Depondt	Woonpunt
Ir. R.P.C. Dielwart	Dura Vermeer Groep
Drs. T.H. van Hoek	EIB
Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski	Staedion
Ir. M. de Langen	Stadgenoot / Forum SV
Mw. drs. M.B.T. Molenaar	Woonstad Rotterdam
Drs. R.H.M. Paping	Nederlandse Woonbond
M. van Poelgeest	Gemeente Amsterdam
J.W. Remkes	Provincie Noord-Holland / Forum SV
Drs. J.G.C.M. Schuyt	de Alliantie
Drs. R. Steenbeek	Ymere
Ir. P.O. Vermeulen	
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'volkshuisvesting in beweging' dat op woensdag 6 maart 2013 van 18.00 uur - 22.30 uur wordt gehouden in het Paviljoen van Stadgenoot, Sarphatistraat 410 in Amsterdam.

Achtergronden

Het kabinet heeft onlangs samen met drie oppositiepartijen het zogenoemde 'woonakkoord' gepresenteerd (zie bijlagen). Dit akkoord bevat een aantal aanpassingen van en aanvullingen op de in het regeerakkoord opgenomen beleidsvoornemens m.b.t. de koopsector en de huur- en corporatiesector alsmede enkele nieuwe beleidsvoornemens m.b.t. de woningbouw. Begin maart start de parlementaire behandeling van (de uitwerking van) de kabinetsvoorstellen m.b.t. de huur- en corporatiesector. Daarbij zullen in de loop der tijd overigens ook de beleidsvoornemens aan de orde komen die niet in het woonakkoord maar wel in het regeerakkoord zijn opgenomen (zoals de uitwerking van de aansturing van corporaties door gemeenten).

De beleidsvoornemens m.b.t. de huur- en corporatiesector betreffen in het bijzonder:

1. maximale inkomensafhankelijke huurverhogingen en -verlagingen, inclusief hardheidsclausule gehandicapten en chronisch zieken (parlementaire behandeling op korte termijn)
2. verhuurdersheffing (parlementaire behandeling op korte termijn)
3. woningwaardering (parlementaire behandeling na Prinsjesdag 2013)
4. huursom (parlementaire behandeling na eind 2014)
5. corporaties onder andere m.b.t. beleidskaderstelling en -toezicht (n.a.v. cie Hoekstra), taak- en doelgroepafbakening (o.a. DAEB/niet-DAEB), aansturing door gemeenten (n.a.v. cie Dekker), schaalgrootte en directiesalarissen (parlementaire behandeling vanaf voorjaar 2013 in het kader van de behandeling van de wijziging van de woningwet en daarna doorlopend)
6. verkoopvoorwaarden corporatiewoningen (voorjaar 2013, parlementaire behandeling niet noodzakelijk)

De overeenstemming tussen het kabinet en drie oppositiepartijen heeft met name betrekking op (de uitwerking van) de punten 1 en 2. Dat neemt niet weg dat bij de parlementaire behandeling van de desbetreffende kabinetsvoorstellen naar verwachting nog wel enkele kritische noten zullen worden gekraakt over de betaalbaarheids-/koopkrachteffecten en volume-effecten (investeringen, werkgelegenheid) van deze voorstellen. Voor de (uitwerking van de) kabinetsvoorstellen m.b.t. de punten 3 t/m 6 lijkt een parlementaire meerderheid vooralsnog niet in alle gevallen op voorhand verzekerd.

Aandachtspunten voor de gedachteswisseling

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond zal de aandacht tijdens het Breed Beraad met name worden toegespitst op:

1. het woonakkoord in meer algemene zin
2. de lokale verankering (sturing en legitimatie) van corporaties
3. de (des)investeringen van corporaties en andere investerende partijen
4. de omvang, de structuur en de werking van het corporatiestelsel (taakafbakening, doelgroepen, kaderstelling, toezicht en financiering) in relatie tot de verwachte inzet van andere aanbieders op de woningmarkt

Agenda

- 18.00 uur Welkomstwoord en opening door J.W. Remkes, voorzitter Breed Beraad en voorzitter Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- 18.15 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt 1
- 19.00 uur Break
- 19.30 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt 2
- 20.30 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt 3
- 21.30 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt 4
- 22.15 uur Afronding en slotwoord door J.W. Remkes

ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

De stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing - opgericht in 1983 - stelt zich ten doel een bijdrage te leveren aan het inzicht in de specifieke positie en de sterke en zwakke punten van de stad. In samenhang daarmee wil het Forum voor Stedelijke Vernieuwing de ontwikkeling stimuleren van een stedelijk vernieuwingsbeleid, dat is gericht op de bestrijding van sociale en materiële verpaupering en op een (re)vitalisering van de initiërende en stimulerende functies die de steden op velerlei gebied voor uiteenlopende betrokkenen (kunnen) vervullen. Dit betekent dat het Forum voor Stedelijke Vernieuwing, naast de stedelijke fysieke omgeving, ook de stedelijke economische structuur, het sociaal-culturele klimaat in de steden en de organisatie van het bestuur van de steden tot zijn aandachtsgebied rekent.

Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing is opgericht ten behoeve van alle organisaties en personen die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken. Derhalve behoren niet alleen overheidsorganisaties, politici en ambtenaren, maar ook (vertegenwoordigers van) private organisaties, publicisten, wetenschappers en 'stedelingen' tot de doelgroep van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.

In algemene zin probeert het Forum voor Stedelijke Vernieuwing zijn doelstelling te realiseren door te functioneren als platform voor de tot zijn doelgroep behorende organisaties en personen. Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing organiseert daartoe allereerst zogenaamde Breed Beraden. Tijdens de Breed Beraden wordt door een per beraad wisselend gezelschap van personen, die betrokken zijn bij de stedelijke vernieuwing, gesproken over ontwikkelingen, problemen en strategieën die van belang zijn voor de revitalisering van de steden.

Thema's Breed Beraden:

- economische revitalisering van de steden
- sociale en culturele revitalisering van de steden
- stedelijke vernieuwing en bestuurlijk-financiële verhoudingen
- stedelijk beheer
- stedelijke vernieuwing en informele economie
- stedelijke vernieuwing en openbare orde en veiligheid
- investeren in de stad
- public-private partnership
- flexibilisering van de geldstromen in de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en de randstad
- stedelijke vernieuwing en stadsvernieuwing in de jaren negentig
- publiek-private samenwerking bij de ontwikkeling van stedelijke vernieuwingsprojecten in middelgrote steden
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- naar een actief, integraal beheer van de na-oorlogse wijken
- stedelijke vernieuwing en het bestuur in grootstedelijke gebieden
- stedelijke vernieuwing en de bestrijding van sociale en materiële verpaupering
- stedelijke vernieuwing in de periode 1990 - 1994
- stedelijke vernieuwing en architectuur
- stedelijke vernieuwing en milieubeheer
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van woningen in de sociale marktsector
- de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties op lokaal niveau
- gerichte intensivering van ruimtelijke investeringen: mogelijkheden en beperkingen
- stedelijke vernieuwingsprojecten: hoe verder?
- de communicatie van de stedelijke vernieuwing
- financiële verhouding tussen de centrale overheid en de stedelijke overheden
- de toekomst van de knooppunten
- 'Belstato'
- stedelijke vernieuwing en projectontwikkeling
- stedelijke vernieuwing en de multiculturele stad
- beweeglijke burgers en stedelijke vernieuwing

- Europese eenwording, veranderende verzorgingsstaten en de stedelijke en bestuurlijke inrichting in Nederland
- stedelijke vernieuwing en openbaar vervoer
- het beeld van de VINEX-locaties
- de consequenties van het nieuwe beleid inzake perifere en grootschalige detailhandels-vestigingen voor de binnensteden
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van vraag en aanbod op het gebied van de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en het nieuwe Grote Stedenbeleid
- de herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken
- de ontwikkeling van de IJ-oever
- stedelijke vernieuwing, vergrijzing en modernisering van de ouderenzorg
- stedelijke vernieuwing en de vernieuwing van het bestuur
- Zuidvleugel van de Randstad
- investeren in de bereikbaarheid van de steden
- herijking Belstato: de stedelijke vernieuwings- en beheeropgave in perspectief
- stedelijke vernieuwing en publiek-private samenwerking: voortschrijdende inzichten?
- stedelijke vernieuwing, materiële armoede en sociaal isolement
- stedelijke vernieuwing en Nederland 2030
- stedelijke vernieuwing en de 24-uurs economie
- stad zonder horizon
- investeren in stedelijke gebieden
- aan het werk met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- TNL: kansen en bedreigingen voor de vernieuwing van onze steden
- de educatieve stad
- ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke vernieuwing
- sociaal investeren in steden
- de toekomstige ordening in de woonsector
- stedelijke vernieuwing en grondbeleid
- Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en stedelijke vernieuwing
- stedelijke vernieuwing en ICT
- de stad in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening
- Utrecht West in perspectief
- stedelijke vernieuwing en het MKB
- betekenis en kansen van het plan Amsterdam-Zuidas
- stedelijke vernieuwing en veiligheid
- wonen
- ruimte voor mobiliteit
- ontwikkelingsperspectieven Almere
- stedelijke vernieuwing, ruimtelijke ordening en water
- Rotterdam en stedelijke vernieuwing
- stedenbaan
- de vernieuwing van de verhouding tussen corporaties en overheid vanuit praktisch perspectief
- ZaanDrecht - de Hollandse waterstad in transformatie
- over de betekenis van plekken
- de vernieuwing van de rijksbemoeienis met het wonen: tussen Marx en markt
- elektriserende netwerken
- vergrijzing, wonen, zorg en participatie
- ruimtelijke ordening in perspectief
- stedelijke vernieuwing en krimp
- stad & filosofie
- stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels
- volkshuisvesting op een tweekop
- Rotterdam-Zuid
- zelfbouw
- ontwikkeling commercieel middensegment huurmarkt

- wonen, zorg en pensioenen
- wonen, zorg en pensioenen follow-up
- corporaties

Thema's studiedagen en symposia:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- stadsvernieuwingsrapportage
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- internationalisering en stedelijke cultuur
- stedelijke vernieuwing en stedenbouw
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad
- 'Darwin in the city'
- Bouwteam

Publicaties:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- volkshuisvesting gewogen
- financiële prikkels voor actieve steden
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- opstellenbundel over stedelijke ontwikkelingen
- internationalisering en stedelijke cultuur
- mijn plek in de stad, 20 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- investeren in stedelijke vernieuwing - niet bij steen alleen
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad

De activiteiten van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing worden mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van vele bij de stedelijke vernieuwing betrokken partijen (rijk, provincies, steden, bouwondernemingen, projectontwikkelingsmaatschappijen, institutionele beleggers, onderzoeksinstituten en cetera).

BESTUUR

Dagelijks Bestuur:

J.W. Remkes	Commissaris van de Koningin Provincie Noord-Holland	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Adjunct-directeur Gemeente Amsterdam DRO / bijzonder hoogleraar Grootstedelijke Problematiek Wibautleerstoel UvA	lid
Prof. dr. L.A. de Klerk	Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam	lid
Prof. ir. K. Laglas	Decaan Faculteit Bouwkunde TU Delft	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
Drs. A.Th. van Delden	Piv. Directeur-Generaal Wonen, Bouwen & Integratie Ministerie van BZK	adviseur

Algemeen Bestuur:

Drs. E.M. Agricola	Bureau Monumenten & Archeologie
Prof. dr. O.A.L.C. Atzema	Universiteit Utrecht
Drs. J.H.R. Bergh	Schiphol Area Development Company
Mr. drs. A.W.H. Bertram	Gemeente Den Haag
Ir. E. Bindels	West 8 urban design & landscape architecture
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
B.J. van Bochove	
A.M.W. Bodewes	Anke Bodewes Makelaardij
Prof. dr. R.W. Boomkens	Rijksuniversiteit Groningen
Drs. O. Bouman	Shenzhen Biennale of Urbanism\Architecture
Prof. dr. D. Brounen	Universiteit van Tilburg
Ir. M.A.E. Calon	Aedes vereniging van woningcorporaties
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
Ir. F.J.C.M. van Dongen	atelier Rijksbouwmeester
A.Th. Duivesteijn	Gemeente Almere / Eerste Kamer der Staten-Generaal
Prof. dr. G.B.M. Engbersen	Erasmus Universiteit Rotterdam
Prof. dr. E.R. Engelen	Universiteit van Amsterdam
Mr. M.J. Faro	Certa Legal Advocaten
Drs. ing. J. Fokkema	Neprom
Drs. R. Gude	Internationale School voor Wijsbegeerte
P. van der Gugten	Proper-Stok Groep
Prof. dr. M.A. Hajer	Planbureau voor de Leefomgeving / UvA
Drs. M. Hanou	Provincie Noord-Holland
Dr. ir. A.C. den Heijer	TU Delft
Drs. T.H. van Hoek	EIB
M. Horselenberg-Koomen	Gemeente Lelystad
Ir. F.M.J. Houben	Mecanoo architecten
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Drs. G.P. Isabella	Gemeente Utrecht
Dr. L.B. Janssen-Jansen	Universiteit van Amsterdam
Dr. D.M. de Jong	Bouwfonds Ontwikkeling
A. Jorritsma-Lebbink	Gemeente Almere
H. Karakus	Gemeente Rotterdam
Em. prof. dr. A.M.J. Kreukels	

Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski
 Drs. C.B.F. Kuijpers
 Drs. N.D.E. Maarsen MRE
 Mr. C.G.J.W. Martens
 Ir. W.G. Meyer
 Drs. J.S. Monasch
 Mr. P.G.A. Noordanus
 Mr. R.J.J.M. Pans
 Drs. M.G.T. Pastors
 M. van Poelgeest
 Drs. G.R. van Randeraat
 Drs. D.A. Regenboog
 Ir. P.S.M. Ruigrok
 Ir. A.Y. Sanson
 Ing. A.G. Schaap
 Drs. A.J.M. Schakenbos
 Prof. drs. P.J. Scheffer
 R. Scherpenisse
 Prof. dr. P. Schnabel
 Drs. F.J. Schoorl
 Ing. K. Schrederhof
 Drs. J.G.C.M. Schuyt
 Mr. H.C.F. Smeets
 Ir. D.A. Sperling
 Drs. D.B. Stadig
 Drs. R. Steenbeek
 Ir. R.F.C. Stroink
 Prof. dr. C.N. Teulings
 Drs. A.C. van der Veen
 Drs. J. van der Veer
 Ir. P.O. Vermeulen
 Drs. A.L.H. Visser
 Drs. ing. R. Vollebregt
 Ir. A.H.M.T. Vos
 Mr. F. de Vries
 Ir. H.S. Yap
 J.H. Zwart

Staedion
 Ministerie van Infrastructuur en Milieu
 Maarsen Groep
 Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
 Rotimex
 Tweede Kamer der Staten-Generaal
 Gemeente Tilburg
 Raad van State
 Nationaal Programma Rotterdam Zuid
 Gemeente Amsterdam
 SITE urban development / MCD

Mozaïek Wonen
 Gemeente Rotterdam
 Gemeente Amsterdam
 Vesteda
 Universiteit van Tilburg / Publicist
 Tiwos
 SCP / Universiteit Utrecht
 BNA
 Woonbron Rotterdam Delfshaven
 de Alliantie

TBI Holdings
 Colliers International
 Ymere
 TCN Concepts
 CPB / Universiteit van Amsterdam
 Mitros Nieuwegein
 Vrije Universiteit

Platform31
 AM
 Anna Vos Concepts for Urban Change

Yap Advies & Planning
 Timpaan