

stichting **Forum** voor
Stedelijke Vernieuwing

INVESTEREN IN STEDELIJKE REGIO'S

INVESTEREN IN STEDELIJKE REGIO'S

Verslag Breed Beraad gehouden op 15 februari 2017

Drs. J.W. Custers / Custers Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	12
AGENDA	14
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	17
BESTUUR & RAAD VAN ADVIES	21

VERSLAG

Een aantal grote transities vraagt in de komende jaren/decennia om forse investeringen in de stedelijke regio's. Deze investeringen komen op dit moment nog te weinig van de grond. Tijdens het Breed Beraad over dit thema bogen de deelnemers zich over de oorzaken hiervan en over mogelijke oplossingen om meer investeringskracht te organiseren. Geconstateerd werd dat er in Nederland genoeg geld is voor investeringen in de stedelijke transities. Het ontbreekt echter aan investeerbare projecten. De belangrijkste oorzaken hiervan liggen in het gebrek aan organisatie- en ontwikkelkracht, belemmeringen vanuit de wet- en regelgeving en het bestaan van onrendabele toppen. Er werd een aantal ideeën geopperd voor het tot stand brengen van meer ontwikkelkracht, zoals het organiseren van prijsvragen. Van belemmeringen in de wet- en regelgeving werden voorbeelden genoemd, zoals de onmogelijkheid voor woningcorporaties om voor de verduurzaming van hun woningen geborgde financiering te krijgen. Over de onrendabele toppen werd gezegd dat deze door de overheid gefinancierd moeten worden, zodra het te verwachten hoge maatschappelijke rendement dat rechtvaardigt. Het nieuwe nationale investeringsfonds Invest-NL werd alom gezien als goede eerste stap naar meer gewenste investeringen. De vormgeving verdient volgens het gezelschap echter nog nadere uitwerking. Ook hiervoor werden voorstellen gedaan.

Welke transities?

Om welke stedelijke transities gaat het? Het Planbureau voor de Leefomgeving onderscheidt er voor de leefomgeving vier, waarover iedereen het wel eens is.

- **Klimaat en energie.**
Dit is richting 2050 de 'moeder aller transities'. De partijprogramma's voor de Tweede Kamerverkiezingen hebben hiervoor investeringsbedragen opgenomen, variërend van 500 miljoen tot en met zestien miljard.
- **Vergroening en circulair maken van de economie.**
Hierbij gaat het om de volgende stap na recycling. Hoe kan de economie werkelijk circulair worden? De vormgeving hiervan is een complexe opgave die aan tal van zaken raakt, van de waarde van grondstoffen na afloop van de levensduur van een product tot veiligheidsrisico's en ruimtelijke ordening. Vroeger werd de ordening sterk gericht op (vermindering van de overlast van) vuilmakende activiteiten. Vanuit het oogpunt van de circulaire economie gaat het veel meer om hoe activiteiten elkaar kunnen steunen en dus dichtbij elkaar kunnen of moeten zijn. Dan blijkt dat energiecentrales volkomen verkeerd liggen. Ze lozen hun restwarmte op de rivieren, terwijl deze ook kan worden toegepast in de gebouwde omgeving.
- **Voedsel, landbouw en natuur.**
De agrarische productie wordt hierbij gezien in de context van de voedselproductie en de natuurontwikkeling. Voor het behalen van Europese natuurdoelen zal het nodig zijn de landbouw te saneren en de natuur te beschermen. Landbouw en natuur horen dus bij elkaar. Dat roept de vraag op wie de (mede-)eigenaren zijn van de natuur. Zijn de steden niet in toenemende mate de probleemeigenaar en belanghouder van de omliggende natuur?
- **Sterke stedelijke regio's.**
Hierbij draait het om de interferenties tussen wonen, mobiliteit en economie. Hoe kunnen die elkaar versterken? Hoe kan ruimtelijke ongelijkheid worden voorkomen tussen krimp- en groeiregio's en tussen stad en land?

Aanvullend werden tijdens het Breed Beraad nog genoemd transities op het gebied van mobiliteit, digitalisering, sociale inclusie en veiligheid. Gesteld werd ook dat de transities in de praktijk met elkaar verbonden zijn of kunnen worden. De realisatie ervan ligt voor een belangrijk deel in de stedelijke regio's.

Wie staat aan de lat?

Steden

Als de aanpak van de transities in hoge mate een zaak is van de stedelijke regio's, pakken ze die rol dan ook op? Nee, werd gesteld. De steden groeien wel onstuimig, maar pakken hun rol in de transities nog nauwelijks actief op. 'Ze gedragen zich te veel als gemeenten, niet als voortrekkers'. Die rol krijgen ze ook niet van het Rijk, terwijl ze die eerder in de geschiedenis wel hadden. In de Gouden Eeuw waren de steden vertegenwoordigd in de republiek. Nu zijn ze nauwelijks zichtbaar en maken ze geen gezamenlijke ambitieuze agenda's. Dit werd geweten aan de financieringssystematiek. Gemeenten zijn vanaf 1929, met de

instelling van het Gemeentefonds, in de pas gaan lopen. Vóór deze tijd namen ze nog initiatieven, à la Wibaut, leenden ze geld en waren ze actief op de kapitaalmarkt. ‘Sindsdien zijn de steden doel geworden. Ook heeft het Rijk geprobeerd de steden te spreiden en demonteren, door kleinere steden te bouwen en het platteland te ontwikkelen. De steden zelf verslonsden intussen. In de jaren tachtig en negentig zijn ze weer opgeknapt en nu zijn ze helemaal terug. Maar ze nemen nog geen actieve rol op zich.’

Deze analyse riep tegenreacties op. Gesteld werd dat de Nederlandse steden in de jaren tachtig en negentig inderdaad een enorme verbetering hebben gemaakt. Alle grotere steden staan er nu beter voor dan dertig jaar geleden en in vergelijking met buitenlandse steden. Ze hebben hierbij hun regierol en ontwikkelkracht zeker benut, zodanig zelfs dat in Amsterdam wordt gesproken over de derde Gouden Eeuw. Met andere woorden: hoezo steden die zich als gemeenten opstellen?

Daarnaast werd de vraag gesteld of Nederland niet te klein is om het allemaal op stedelijk niveau op te lossen. Als Amsterdam, Rotterdam en Utrecht met een gezamenlijke agenda zouden komen, kun je net zo goed een nationale agenda opstellen. Het probleem zit veel meer in de bestuurlijke organisatie van Nederland. Als een stad zich wil bemoeien met het ommeland voor natuurontwikkeling, loopt ze al snel de provincie voor de voeten. Willen steden zich als nieuwe Wibauts opstellen, dan hebben ze een groter mandaat nodig, dat ze samen met andere steden in de regio oppakken en invullen. Dat mandaat moeten de steden krijgen van de rijksoverheid. Hiervoor is geen hervorming van het staatsbestel nodig, maar een pragmatische aanpak waarbij steden in hun regio kijken naar de urgenties, om vervolgens de leiding te nemen in de aanpak daarvan. Vaak hebben ze daarvoor het Rijk niet nodig.

Gesteld werd ook dat het zeer zou helpen als stedelijke regio's zelf belasting kunnen heffen. Met meer eigen middelen zijn ze beter in staat ontwikkelingen daadwerkelijk te sturen.

Het Rijk

De aanpak van alle transities begint, zo werd gesteld, bij het Rijk en het beleid dat ze voert. Hoe beter het beleid, hoe eerder initiatieven van onderop (van stedelijke regio's en/of marktpartijen) van de grond komen. Het nationale beleid is op een aantal gebieden wezenlijk.

- Doelen stellen en/of urgenties aangeven, zonder daarbij de aanpak vast te leggen. Het is essentieel dat de invulling gebeurt door de regionale private en publieke partijen. Blauwdrukken vanuit Den Haag zijn niet meer aan de orde.
- Beprijzing: bij klimaat en energie zou een CO₂-belasting kunnen worden ingevoerd. Dat zou de energietransitie enorm vergemakkelijken omdat investeringen dan snel rendabeler worden.
- Wet- en regelgeving, toegespitst op de nieuwe opgaven.
- Normen opleggen, bijvoorbeeld over de energiezuinigheid van woningen. De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is geholpen als de nationale overheid bijvoorbeeld tegen corporaties zou zeggen dat over tien jaar hun hele voorraad klimaatneutraal moet zijn. Gecombineerd met een slim arrangement om corporaties die investeren in verduurzaming korting te geven op de Verhuurderheffing.

Het gezelschap stond enige tijd stil bij het stellen van doelen op nationaal niveau. Deze mogen volgens sommige deelnemers niet te absoluut zijn, maar moeten partijen uitdagen om met oplossingen te komen. Dus juist niet opleggen dat de complete corporatievoorraad over tien jaar klimaatneutraal moet zijn, maar een beweging op gang brengen naar hogere energielabels of naar meer gasloze wijken. Een norm dat alle nieuwbouwwijken altijd gasloos moeten zijn, heeft volgens deze deelnemers geen zin. Het leidt tot veel hogere aansluitkosten, waardoor de business case in veel gevallen niet sluitend wordt.

Het is de politiek die doelen moet stellen. Niet alleen om focus aan te brengen en de urgentie te bepalen, maar ook om rechtsongelijkheid te voorkomen. Zo noemde een deelnemer het geen goed idee om gemeenten de bevoegdheid te geven data vast te leggen waarin bestaande wijken van het gasnet worden afgekoppeld. Dat leidt tot rechtsongelijkheid tussen burgers in Nederland. De nationale overheid moet daar het voortouw in nemen. Anderen stelden dat dit raakt aan de discussie over de vraag in hoeverre in Nederland verschillen worden toegelaten. In het sociale domein gebeurt het al. Waarom niet ook bij de aanpak van de transities?

Er werd ook gesteld dat het belangrijk is te kiezen, om zo aandacht en energie te bundelen. Een gericht schot is vaak beter dan een schot hagel. Een ander waarschuwt juist tegen het te veel focus leggen op één of enkele doelen. Alle doelen dienen tegelijk te worden bediend, hoe complex ze ook zijn te realiseren.

Per dossier verschillend

Wie concreet aan de lat staat bij de aanpak van een transitie verschilt per dossier. Als de plaatsing van windmolens op zee verstandiger is dan de plaatsing op land, moet de nationale overheid dat organiseren. Gaat het om bijvoorbeeld de sociaal inclusieve stad of innovatie, dan kan Den Haag niet veel doen. Dat moet gebeuren in de steden. De structuurdiscussie is dus volgend aan het dossier.

Dit neemt niet weg dat in elk dossier alle partijen elkaar nodig hebben en met elkaar oplossingen moeten vinden. De kunst is per transitie te bekijken welke oplossingen wel en niet werken. Soms is regulering nodig, soms deregulering. Er zijn geen eenvoudige oplossingen die overal kunnen worden toegepast. Het komt daarom aan op het stellen van een goede diagnose. De ene keer kan stimuleren het beste werken, de andere keer straffen, beprijken, faciliteren of een combinatie van maatregelen.

Waarom wordt er nog zo weinig geïnvesteerd?

Tijdens het Breed Beraad werden verschillende oorzaken genoemd voor het achterwege blijven van investeringen in de transitieopgaven.

- De transities worden nog steeds te sectoraal aangepakt via afzonderlijke programma's. Alle sectoren zijn daarbij bezig te decentraliseren, waarbij de gemeenten echter nog steeds te veel worden gezien als uitvoeringsorganen van nationale programma's. Dit leidt op regionaal niveau tot bestuurlijke drukte. Daardoor komen we er niet toe inzicht te krijgen in wat werkt en niet werkt. De feedback hierover komt niet goed tot stand.
- Er is vaak sprake van een informatieachterstand, waardoor de beschikbare middelen niet goed worden ingezet. Om die achterstand op te heffen, moet er ruimte worden gecreëerd om gedepolitiseerd met elkaar vanuit een technisch perspectief drempels te analyseren. Door zaken te depolitiseren, wordt het mogelijk te zoeken naar praktische alledaagse oplossingen. Als daarbij blijkt dat er structurele belemmeringen zijn, is de politiek weer aan zet.
- Partijen praten bij concrete opgaven te veel langs elkaar heen, omdat er verkokerd en te veel vanuit de eigen agenda wordt gewerkt. Gesprekken lopen niet omdat er over elkaar allerlei vooroordelen bestaan, zoals: 'daar komt de wethouder weer om geld vragen'. Of: 'ik ben weer bij het verkokerde Rijk'. Het helpt om je bij concrete complexe opgaven te verplaatsen in andermans agenda en het gesprek te voeren over de echte uitdagingen daarvan.
- De politiek durft sommige maatregelen niet aan. De doelen van het Energieakkoord kunnen volledig worden behaald als de gehele woningvoorraad naar energielabel C wordt gebracht. De politiek vindt het echter moeilijk particuliere huiseigenaren hiertoe te verplichten, ook al zijn de investeringen niet eens zo groot. Soms is het wel duidelijk wat je moet doen, maar krijg je er de handen niet voor op elkaar. Het rekening rijden is in deze een duidelijk voorbeeld.
- Het is van belang om onderscheid te durven maken: hier wel, hier niet. Dat zit niet in het repertoire. Als iedereen hetzelfde krijgt of moet doen, worden steden gedwongen gemeenten te blijven.
- Er is soms sprake van belemmeringen in de wet- en regelgeving.
- Sommige investeringen zijn domweg onrendabel, terwijl ze toch wenselijk of noodzakelijk zijn omdat ze een maatschappelijk belang dienen. Ook van pensioenfondsen kun je niet verwachten dat ze hierin investeren. Ze zijn er in de eerste plaats voor de pensioenen van de pensioengerechtigden en zullen daarvoor een bepaald rendement moeten behalen.
- Er kan ook sprake zijn van versnippering. Gemeenten en provincies zijn allemaal met hetzelfde bezig, maar hun inspanningen houden op bij de gemeente- of provinciegrens. Daardoor ontstaat te weinig schaal.
- Het ontbreekt aan eigenaarschap. Bij veel opgaven in Nederland is het moeilijk iemand te vinden die zich eigenaar voelt. Vroeger waren het vaak de woningcorporaties die dapper het eerste stapje zetten, maar dat mogen ze tegenwoordig niet meer. Hetzelfde verhaal geldt voor de netwerkbedrijven. Het is dan de vraag welke partij wel de eerste beweging in gang zet.

- Investeren in probleemstellingen of opgaven is moeilijk te organiseren. Beleggers zullen uiteindelijk investeren in private dan wel publieke ondernemingen die een doel willen bereiken.

Als gevolg van bovengenoemde oorzaken zijn er in de aanpak van de transitieopgaven in Nederland nauwelijks financierbare projecten waarin pensioenfondsen en verzekeraars kunnen investeren. Er is bijvoorbeeld wel een ambitieuze investeringsagenda voor de energietransitie, maar daarmee heb je nog geen investeringen. Die kunnen pas ontstaan als de investeringsopgaven kunnen worden vertaald in investeringsmogelijkheden, dat wil zeggen beleggingsproposities met een duidelijke prijsstelling en een rendement. Om zulke proposities te maken, is organisatiekracht nodig en daaraan ontbreekt het in Nederland.

In het vervolg van de discussie kwamen diverse ideeën en concrete voorstellen langs om bovenstaande oorzaken van het gebrek aan investeringsmogelijkheden weg te nemen of terug te dringen.

Faciliteren van en proefdraaien met koplopers

Het Rijk kan prikkels organiseren om koplopers op weg te helpen. Door stedelijke regio's die bij de aanpak van transities voorop willen lopen te faciliteren, kan een eerste beweging tot stand worden gebracht. Zo'n prikkel is bijvoorbeeld het tijdelijk regelluw maken van gebieden waarin wordt geëxperimenteerd. Waarom zouden waterzuiveringsbedrijven bijvoorbeeld, in het kader van het bevorderen van de circulaire economie, geen grondstoffen kunnen verkopen? Als ze dat nu doen, worden ze meteen belastingplichtig. Politiek Den Haag kan besluiten dit tijdelijk buiten werking te stellen, om te zien of het werkt of niet.

Belangrijke vraag bij het faciliteren van koplopers is hoe je deze selecteert. Hoe krijg je ze in beeld en wie zorgt voor de selectie? Mogelijk kunnen prijsvragen hierin een rol spelen. Belangrijk is ook om feedback te organiseren, zodat er kan worden geleerd van de koplopers, ook als hun aanpak zou mislukken.

Essentieel is verder het opschalen. Je moet prikkels pas inzetten als degene die daarvan gebruik maakt nadrukkelijk de opdracht krijgt zijn aanpak schaalbaar te maken. In het bedrijfsleven is dat gebruikelijk: proefopstellingen moeten schaalbaar zijn en uiteindelijk tot een rendabel product kunnen leiden. Deze afspraak zou onderdeel moeten zijn van het selectieproces. Partijen die niet kunnen schalen, moeten niet worden toegelaten. Hetzelfde geldt voor partijen die geen feedback willen plegen. Ook hierover moeten vooraf goede afspraken worden gemaakt.

Koplopers kunnen, behalve met het tijdelijk buiten werking stellen van regels en organiseren van feedback, ook worden geholpen met financiële prikkels. Maar daartegen werd wel een waarschuwing geuit. Als voorbeeld werd verwezen naar de kantorenleegstand. Lange tijd werd dit gezien als een zeer urgent probleem. Er werd daarom veel energie (tijd en geld) in gestoken. Het resultaat daarvan was minimaal. Inmiddels heeft de tijd bij de kantoren die in steden op een redelijke plek staan de wonden geheeld. De markt doet zijn werk: de kantoren zijn afgeboekt naar een niveau waarop ze verkocht kunnen worden. Er wordt getransformeerd naar woningen. Jaag dus geen zaken aan die op een bepaald moment vanzelf in beweging komen.

In gebiedsontwikkelingen in steden is vaak sprake van ongewenste effecten. Als aan het systeem een prikkel wordt toegevoegd, gaat de grondprijs omhoog. Aanjaaggeld lost dus niet altijd iets op en kan zelfs verstoring werken. Vaak werken generieke financiële instrumenten beter. Zo heeft de algemene verlaging van de overdrachtsbelasting naar 2% een enorm stimulerend effect gehad op de woningmarkt. Een generieke maatregel die veel heeft geholpen bij de transformatie van kantoren, is het aanpassen van de technische eisen in het Bouwbesluit.

Differentiëren en werken op regionale schaal

Het verleden laat zien dat een stimulerende regionale context tot succes leidt. Publieke en private partijen werken op regionaal niveau met elkaar samen. Op dit niveau voeren zij het gesprek en ontdekken ze samen welke belemmeringen er zijn door bijvoorbeeld verkokering of regelgeving. Een regionaal investeringsfonds of Economic Board kan daarbij een goed vehikel zijn om alle partners erbij te betrekken.

Prikkels voor koplopers en het werken op regionale schaal komen tegemoet aan het bestaan van lokale verschillen en de wetenschap dat opgaven niet overal op dezelfde manier kunnen worden aangepakt. Zo worden initiatieven van onderop gestimuleerd. Als goed voorbeeld werd verwezen naar het programma Beter Benutten, waarin twaalf stedelijke regio's de mobiliteitsopgave aanpakken. Kernpunt daarin is om te beginnen een duidelijke doelstelling: eerst filevermindering, daarna reistijdverkortung van deur tot deur. Deze opgaven pakken in Amsterdam anders uit dan in Rotterdam. In het project worden daarom regionale partijen uitgedaagd om met regionale oplossingen te komen. Dit heeft geleid tot een diversiteit aan aanpakken.

Om Beter Benutten te laten slagen, moet je durven te differentiëren. Een succesfactor is ook dat in de governance trio's zijn gevormd, met het departement, een regionale bestuurder en een CEO uit het bedrijfsleven. Dit driemanschap zorgt ervoor dat overheid en markt met elkaar in gesprek raken en onderling vertrouwen opbouwen. Andere succesfactoren zijn de consistentie door de jaren heen en de beschikbaarheid van middelen. Het Rijk financiert 50%, de regio idem dito. In het programma beginnen de mobiliteitssystemen nu te transformeren, mede na een innovatieve aanbesteding bij het bedrijfsleven. Het vraagt lef van de minister en regionale bestuurders om het op deze manier samen aan te pakken.

In dit verband werd ook geopperd generieke spelregels te stellen voor de transparantie in projecten. Als publieke en private partijen in hun regionale samenwerking open zijn over hun financiële en andere doelen en samen kennis inbrengen, kan het onderlinge wantrouwen aanzienlijk verminderen. Er werd verder voorgesteld dat het Rijk, ter stimulering van de samenwerking in de regio, een instrument ontwikkelt als de Burgemeestersgame. Hierin leren burgemeesters samenwerken in een crisissituatie. Er zou een soortgelijk instrument kunnen komen om te leren samenwerken bij investeringen.

Prijsvragen om ontwikkelkracht te organiseren

Het gezelschap boog zich over de vraag hoe meer ontwikkelkracht kan worden georganiseerd. Geopperd werd daarvoor prijsvragen te organiseren. Een goed voorbeeld is te vinden in Parijs. Daar startte een aantal jaar geleden het project Re-inventing Paris. Achtergrond was dat Parijs binnen de Boulevard Périphérique vrijwel tot stilstand was gekomen. Er vonden geen nieuwe ontwikkelingen meer plaats, omdat het te duur en ingewikkeld was. In het project werden 25 stukken gemeentelijke grond gevonden waar nog wel iets zou kunnen. Afhankelijk van de plek werd aan marktpartijen gevraagd met oplossingen te komen, bijvoorbeeld het bouwen van 3000 sociale huurwoningen over een spooreplacement. Architecten, ontwikkelaars en financiers vormden consortia en dienden 375 voorstellen in voor concrete invullingen. De beste 23 worden nu gebouwd. Parijs is daarmee ontdooid. Het bedrijfsleven is uitgedaagd op haar creativiteit. De opgave was namelijk niet het maximaliseren van de winst, maar het komen tot oplossingen die zo optimaal mogelijk scoorden op duurzaamheid en innovatie. Zo mobiliseerde Parijs denk- en ontwikkelkracht.

Prijsvragen zijn ook een goed middel om in het algemeen vanuit de samenleving goede ideeën naar boven te halen, werd toegevoegd. Maar dan moet de overheid wel bereid zijn het winnende plan uit te voeren, ook al vindt ze het helemaal niks. Alleen dan wordt dit instrument geloofwaardig.

Wet- en regelgeving

Het gezelschap stond uitgebreid stil bij de casus van de verduurzaming van de woningvoorraad door de woningcorporaties. Deze opgave heeft de afgelopen jaren tot nog niet één concrete financieringsvraag richting investerende partijen geleid. Toch is er sprake van grote aantallen woningen, een rendabele investering en een duidelijke maatschappelijke wens c.q. noodzaak hiermee aan de slag te gaan. Waarom lukt het dan toch niet?

De belemmeringen blijken hier in de regelgeving te zitten, werd gesteld. De waarde van de onderliggende woningportefeuille is op papier groot genoeg om als onderpand te dienen bij leningen ten behoeve van verduurzaming. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), dat borg staat voor de bestaande leningen van corporaties, wil echter het hele bezit als onderpand houden, ook omdat de corporaties in het stelsel borg staan voor elkaar. Daarmee hangt samen dat het WSW een leningplafond oplegt aan corporaties. Ook wil het fonds niet borg staan voor leningen ten behoeve van projecten voor verduurzaming. Dat maakt het voor corporaties lastig financiering aan te trekken voor verduurzamingsprojecten, nog los van het feit dat deze niet het rendement opleveren dat pensioenfondsen verlangen. De oplossing zit hier in een wijziging van de

regelgeving. Als het WSW wel borg zou staan voor verduurzamingsprojecten, kunnen corporaties tegen zeer lage rentes financiering aantrekken bij de Nederlandse Waterschapsbank of Bank Nederlandse Gemeenten. Zo lang dit niet gebeurt, ontstaat de situatie dat corporaties minder investeren in verduurzaming dan zou moeten, terwijl institutionele woningbeleggers daar wel in investeren omdat het rendabele projecten zijn.

Een andere belemmering voor corporaties op het gebied van wet- en regelgeving is de 70%-regel: minimaal 70% van de huurders moet het met een verduurzamingsingreep eens zijn, wil deze door kunnen gaan. De regel is ooit ingevoerd om huurders te beschermen tegen de stoomwals van de stadsvernieuwing, maar past hij tegenwoordig nog in het hogere doel van de energietransitie? Afschaffing van deze regel zou bij de aanpak van de verduurzamingsopgave enorm kunnen helpen, werd gesteld.

Bouwen aan organisatiekracht

Hoe kan de noodzakelijke organisatiekracht worden georganiseerd? Een deelnemer wees naar het voorbeeld van Canada. Dit land heeft een overheidsinstelling die op een ondernemende manier projecten ontwikkelt. De instelling is bemenst met financiële experts die risico's kunnen beoordelen én specialistische ingenieurs die gedurende een langere periode aan schaalbare projecten kunnen werken.

Organisatiekracht ontstaat door uit te gaan van een ondernemingsstructuur. Een onderneming kan investeren en heeft via de prijsstelling een sturingsmechanisme in handen.

Financiering

Tijdens het Beraad bestond een brede overeenstemming over het uitgangspunt dat er in Nederland genoeg geld is om te investeren in de transitie. Dat wil niet zeggen dat dus ook alle opgaven c.q. projecten financierbaar zijn. Er zijn twee typen projecten waar de financiering een probleem blijft, ook als er voldoende organisatie- en ontwikkelkracht zou zijn.

- Onrendabele projecten.
Sommige projecten hebben een onrendabele top. Daardoor zullen ze nooit door de markt gefinancierd kunnen worden. Toch kunnen ze vanwege hun maatschappelijke rendement noodzakelijk worden geacht. Hier is slechts één oplossing voorhanden: de (nationale) overheid zal de onrendabele toppen moeten wegwerken. Daarmee is dit niet een financieringsvraagstuk maar een bekostigingsvraagstuk. De vraag is hoe de subsidieverlening moet worden georganiseerd.
- Potentieel rendabele projecten die een duw in de rug nodig hebben.
Sommige projecten hebben wel een sluitende business case, maar beleggers durven er toch niet in te investeren. Omdat ze bijvoorbeeld vanwege het innovatieve karakter de risico's te hoog vinden. Of omdat er te veel beleidsonzekerheid is. Bij deze projecten is er een partij nodig die de risico's voor een (beperkte) tijd overneemt waardoor de business case kan gaan werken. Die de markt dus een zetje geeft en de heuvel over duwt. Daar is niet alleen risicodragend kapitaal voor nodig, maar ook een goede projectorganisatie. Met organiserend en lerend vermogen, kennis en het vermogen om schaal te organiseren of oplossingen op te schalen.

Rond de onrendabele projecten ontstond een discussie over de praktijk in de gebiedsontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Projecten hebben hier vaak onrendabele toppen, deels omdat de ontwikkelende partij door de gemeente wordt aangeslagen voor bovenwijkse voorzieningen. Het helpt enorm, stelde een deelnemer, als de overheid investeert in wat des overheids is, namelijk zaken als de bibliotheek, bruggen en de openbare ruimte. Dat voorkomt ook allerlei ingewikkelde samenwerkingsvormen met dito verantwoordingsystemen. Hier werd tegenover gesteld dat gemeenten momenteel, na de vele afboekingen op de grond van de laatste jaren, weinig reserve en politieke ruimte hebben om ontwikkelende partijen niet aan te slaan voor bovenwijkse voorzieningen. Daar komt bij dat publieke investeringen leiden tot een waardestijging van privaat bezit. 'Maar dat komt toch al terug via hogere WOZ-waardes?', was de reactie.

Invest-NL

Het gezelschap stond stil bij de vraag of het nieuwe fonds Invest-NL een goed vehikel is om de bovenstaande financieringsopgaven te kunnen vervullen. Bij de onrendabele projecten is dat wellicht lastig. In de huidige praktijk moeten initiatiefnemers hiervoor soms een reeks van loketten langs om uit verschillende potjes geld te krijgen. Deze potjes zouden kunnen worden ondergebracht onder de paraplu van Invest-NL. Probleem hierbij is wel dat dit een investeringsfonds is dat rendement moet behalen. Bovendien is het een private instelling. Subsidieverlening past daar niet in.

In het algemeen werd Invest-NL gezien als een goede eerste stap in het aanjagen van investeringen. Het fonds kan risicodragend kapitaal inzetten en dat kan tot vertrouwen leiden bij private investeerders. Maar dit is nog niet voldoende. Er is tevens coördinatie en organisatiekracht nodig om investeringsproducten neer te zetten waar institutionele beleggers in willen investeren. Als dat lukt, zou zelfs de verduurzaming van de woningen van particuliere huiseigenaren kunnen worden aangepakt, bijvoorbeeld met financieringsarrangementen gekoppeld aan de woning waarbij veel woningen worden samengebracht in één product.

Het is een publieke opgave om de organisatie- en ontwikkelkracht binnen Invest-NL te vergroten. 'Als dat maar niet gebeurt door twintig Haagse ambtenaren business cases te laten maken.' Het fonds moet juist op afstand van de politiek en ambtenarij staan. Het heeft wel een publiek mandaat en publieke missie, maar de investeringsafwegingen zijn gedepolitiseerd. Daarvoor is het fonds bemenst met specialisten op financieel en projectontwikkelingsgebied. De voorwaarden waaronder het functioneert worden daarbij privaatrechtelijk geregeld.

Goed samenspel

Samengevat werd geconcludeerd dat voor de aanpak van de transitieopgaven een goed samenspel nodig is tussen het Rijk aan de ene kant en lokaal en/of regionaal opererende private en publieke partijen aan de andere kant. Het Rijk zorgt voor de algemene kaders: de hogere doelen en urgenties, verplichtingen dan wel normen, (aanpassing van) regelgeving en enige mate van structuur in de regionale/lokale oplossingen om rechtsongelijkheid en onduidelijkheid voor burgers tegen te gaan. Ook bouwt het Rijk prikkels in (zoals tijdelijke regelluwe zones) en investeert het in de opgaven die alleen op nationaal gebied kunnen worden aangepakt.

De stedelijke regio's doen op hun beurt binnen de algemene kaders hun werk. Zij zoeken naar praktische oplossingen en voeren deze uit, in een samenspel van publieke en private partijen. Waar nodig wordt hier ook de burger bij betrokken. Het is belangrijk hen mee te nemen in oplossingen, omdat daar vaak ook gedragsverandering voor nodig is. Als voorbeeld werd hierbij verwezen naar het juiste gebruik van geïsoleerde huizen en het vergroenen van de eigen tuinen om bij te dragen aan het verminderen van de wateroverlast in steden.

Bij experimenten kan heel goed een City Dealachtige constructie worden toegepast. Probeer bijvoorbeeld eens uit een bestaande wijk gasloos te maken. Met de afspraak dat als er knelpunten naar boven komen in de algemene kaderstelling, er een inspanningsverplichting ligt bij het Rijk om na te denken over aanpassing daarvan of uitleg over waarom de kaders niet worden aangepast. Dit samenspel met de lokale/regionale partijen is een effectieve manier om de politiek tot aanpassingen aan te zetten. Iets proberen en erachter komen waardoor het niet van de grond komt, leidt tot urgentie om daarover na te denken. Algemene discussies zijn daarvoor veel te abstract.

DEELNEMERS

Wienke Bodewes	Amvest / Forum SV
Erik te Brake	VNO-NCW
Robert Carsouw	McKinsey & Company
John Cüsters	Cüsters Teksten
Bert van Delden	Ministerie van BZK / Forum SV
Sjoerd Feitsma	Gemeente Leeuwarden
Carolien Gehrels	Arcadis / Forum SV
Marijke van Hees	Ministerie van Economische Zaken
Zef Hemel	UvA / Amsterdam Economic Board / Forum SV
Taco van Hoek	EIB
Marije Hovestad	KvK
Frank Kalshoven	De Argumentenfabriek
Edgar Koning	Aegon / Amvest
Roelof Kruize	Waternet
Karin Laglas	Ymere / Forum SV
Marien de Langen	Stadgenoot / Forum SV
Peter Martens	NIA
Hans Mommaas	PBL
Loek Sibbing	NLII
Menno Snel	NWB Bank
Peter Steijn	Gemeente Utrecht
Jeroen in 't Veld	RebelGroup
Christa van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
Jos Vranken	NBTC Holland Marketing
René Vrugt	Rijkswaterstaat

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'investeren in stedelijke regio's' dat op woensdag 15 februari 2017 van 17.30 uur - 21.30 uur wordt gehouden in het Paviljoen van Stadgenoot, Sarphatistraat 410 in Amsterdam.

Achtergrond

Waar het gaat om welvaart en welzijn maken, ook in Nederland, stedelijke regio's in toenemende mate het verschil. Niet alleen concentreren economische en demografische groei zich steeds meer in die regio's; ook sociale en fysieke leefbaarheidsvraagstukken manifesteren zich vooral daar steeds scherper. Hierbij wordt de (internationale) concurrentie tussen stedelijke regio's voortdurend heftiger en neemt tegelijkertijd de noodzaak van onderlinge samenwerking verder toe. Stedelijke regio's dienen bovendien in te spelen op een aantal ingrijpende, wereldwijd samenhangende transitie- en transformaties op het gebied van energie, klimaat, economie, digitalisering, sociale cohesie, mobiliteit, veiligheid en voedsel.

De uitgangspositie van Nederlandse stedelijke regio's is, blijkens allerlei internationale ranglijsten, in algemene zin goed. Dit biedt echter geenszins garanties voor de toekomst. Het - met het oog op een positieve ontwikkeling van welvaart en welzijn van Nederlandse burgers - succesvol anticiperen op de hiervoor kort samengevatte ontwikkelingen, vergt een afgewogen intensivering van private en publieke investeringen in stedelijke regio's. Daarbij gaat het niet alleen om het bekende werk (wegen, openbaar vervoer, vastgoed, main- en brainports, windmolenparken, topsectoren et cetera). Bovenal gaat het om nieuwe - met name achter de wereldwijd samenhangende transitie- en transformaties wegkomende - integrale stedelijke investerings-opgaven, waarvan nog onduidelijk is hoe en door wie ze moeten worden aangepakt en gefinancierd.

Een voorbeeld. In vervolg op het Parijse klimaatakkoord moeten in ons land de komende tijd niet alleen de nieuwe maar ook de ruim 7 miljoen bestaande huur- en koopwoningen 'van het gas af'. Tegelijkertijd is een flink deel van die bestaande huizen toe aan groot onderhoud, moet er nog stevig worden geïnvesteerd in energiebesparing en dient er op digitaal gebied het een en ander te gebeuren. De hierbij betrokken partijen - particuliere huiseigenaren, huurders, verhuurders, energiebedrijven, bouw- en installatiebedrijven, dienstverleners, gemeenten, Rijksoverheid et cetera - hebben nog geen idee hoe deze mega-investeringsopgave moet worden aangepakt en gefinancierd. Tegelijkertijd staat inmiddels wel buiten kijf dat hier nu een begin mee moet worden gemaakt. Daarom is nodig dat zo snel mogelijk koplopers uit de kring van betrokken publieke en private partijen worden gemobiliseerd om (bijvoorbeeld in een aantal stedelijke wijken) te experimenteren met een integrale publiek-private aanpak en financiering van deze complexe stedelijke opgave. Het rendement hiervan zit daarbij uiteraard mede in de lessen die uit deze experimenten kunnen worden geleerd en benut bij de noodzakelijke opschaling.

Dit type integrale stedelijke transitie- en transformatie-opgaven kenmerken zich doorgaans door onrendabele toppen, lange looptijden/terugverdienperioden, flinke beleidsonzekerheden et cetera. Daarom zijn hiervoor veelal in eerste aanleg alleen experimentele publiek-private aanpakken en financieringsarrangementen geëigend. De beschikbaarheid van een integraal stedelijk innovatiefonds/-budget is in dit licht onmisbaar. Een innovatiefonds/-budget waarvan de middelen - seed- en venture-capital zo nodig in combinatie met subsidie - als hefboom kunnen worden ingezet om de private financiering en reguliere publieke middelen te genereren, die nodig zijn voor zo'n experimentele aanpak van de hier bedoelde, integrale stedelijke transitie-/transformatie-opgaven en voor bijbehorende, rondlopende business-cases.

Een en ander roept de vraag op, of de Rijksoverheid bereid en in staat is financiële middelen beschikbaar te stellen voor een dergelijk fonds/budget en wat de modaliteiten hiervan zouden moeten zijn. Hierbij kan worden vastgesteld dat, na de langdurige crisisperiode waarin de Rijksoverheid zich met name heeft gericht op bezuinigingen en hieraan bijdragende hervormingen, de politieke en budgettaire ruimte voor een intensivering van publieke investeringen (en hieraan bijdragende beleidsaanpassingen) groeit. Niet los hiervan pleiten inmiddels nagenoeg alle, zichzelf respecterende partijen in hun verkiezingsprogramma's voor de (her)oprichting van een Nationale Investeringsbank (in enigerlei vorm). Mogelijk kan het hiervoor bedoelde innovatiefonds/-budget bij deze bank worden ondergebracht.

Kernvragen voor het Breed Beraad

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond zal de gedachtewisseling tijdens het Breed Beraad worden toegespitst op (de beantwoording van) de volgende kernvragen:

- 1) Wat zijn de belangrijkste stedelijke transitie en transformaties (waarop private en publieke partijen met voorrang moeten inspelen), welke investeringsopgaven komen hier achter weg en welke private en publieke partijen staan voor een en ander - al dan niet gezamenlijk - primair aan de lat?
- 2) Welke aanpakken en randvoorwaarden/condities helpen private en publieke koplopers om effectief (verder) aan de slag te gaan met prioritaire stedelijke transitie-opgaven en zijn hier al goede voorbeelden van?
- 3) Hoe kan op een zakelijke, selectieve manier voorzien worden in de financiering van de investeringsopgaven, die achter de stedelijke transitie en transformaties weggelaten worden en waarvan de businesscases niet zelden gekenmerkt worden door onrendabele toppen, lange terugverdientijden, substantiële beleidsonzekerheden et cetera?
- 4) Wat kunnen/willen deelnemers doen om een follow up te geven aan (de uitkomsten van) het Breed Beraad?

Agenda

17.30 uur	Welkomstwoord door Wienke Bodewes
17.35 uur	Opening door Robert Carsouw
17.45 uur	Gedachtewisseling over kernvraag 1
18.30 uur	Break
19.30 uur	Gedachtewisseling over kernvraag 2
20.15 uur	Gedachtewisseling over kernvraag 3
21.00 uur	Gedachtewisseling over kernvraag 4
21.15 uur	Afronding door Robert Carsouw
21.30 uur	Slotwoord door Wienke Bodewes

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
- volkshuisvesting in beweging
- stedelijke vernieuwing en ontwikkelingen in het sociale domein
- projectontwikkelaars en stedelijke vernieuwing
- ruimtelijk-economische ontwikkelingen en stedelijke vernieuwing
- toenemende contrasten: demografie en stedelijke ontwikkeling
- agenda stad
- potentie van erfgoed in stedelijke ontwikkeling
- nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties
- casus Amsterdam
- klimaatadaptatie in de stad
- de etende stad

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
- de gevleugelde stad 30 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing

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 & RAAD VAN ADVIES

Bestuur:

Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	voorzitter & penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Bijzonder hoogleraar Grootstedelijke Problematiek Wibautleerstoel UvA / Strategic planner Amsterdam Economic Board	secretaris
Drs. C.G. Gehrels	European Director Big Urban Clients Arcadis Nederland	lid
Ir. K. Laglas	Directievoorzitter Ymere	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Bestuur en Wonen Ministerie van BZK	adviseur

Raad van Advies:

Drs. E.M. Agricola	Gemeente Amsterdam
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
Drs. C.B. van Boven	Woonzorg Nederland
E. van der Burg	Gemeente Amsterdam
Ir. M.A.E. Calon	LTO Nederland
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
A.Th. Duivesteijn	City Planning, Architecture and Urban Policy
P. van der Gugten	Heijmans Vastgoed
Drs. R. Haans	de Alliantie
Drs. T.H. van Hoek	EIB
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
M. Jacobs	Gemeente Tilburg
Prof. dr. L.B. Janssen-Jansen	Wageningen UR
Ir. L.H. Keijts	Portaal
Mr. ing. J.F.A.M. van Kimmenaede	Van Wijnen Groep
Em. prof. dr. L.A. de Klerk	Universiteit van Amsterdam
Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski	Staedion
Drs. ir. K. Leonard	Gemeente Maastricht
Drs. N.D.E. Maarsen MRE	Stadium / Round Hill Capital
Drs. M.B.T. Molenaar	Woonstad Rotterdam
Drs. G.R. van Randerlaat	SITE urban development / MCD
Drs. B.A. Revis	Gemeente Den Haag
R. van der Schaaf	Gemeente Groningen
Drs. A.J.M. Schakenbos	Vestia
Prof. dr. P. Schnabel	Universiteit Utrecht / Eerste Kamer der Staten-Generaal
Drs. R.E. Schneider	Gemeente Rotterdam
Drs. D.J. Tijl	Ministerie van Infrastructuur en Milieu
Ir. P.O. Vermeulen	
Ing. J.P. van Zomeren	ERA Contour