

Stedelijke vernieuwing en nieuw
ondernemerschap

STEDELIJKE VERNIEUWING EN NIEUW ONDERNEMERSCHAP

Verslag Smal Beraad gehouden op 26 augustus 2010

Drs. K.B. de Graaf

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	11
AGENDA	13
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	16
BESTUUR	20

VERSLAG

Introductie en vraagstelling

Bert van Delden heet de aanwezigen namens het bestuur van Forum van harte welkom. Hij wijst op het huidige tijdsgewricht waarin iedereen - van gemeente tot ontwikkelaars en van VROM tot corporaties - zich lijkt te bezinnen op een nieuwe toekomst. 'Met als centrale vraagstelling: hoe, waarmee en met wie verder?' Op deze vraag dienen eerste antwoorden zich aan, maar het overkoepelende perspectief is nog verre van duidelijk. In een tijd waarin ook politiek nog niet de koers voor de komende jaren vast staat, leek het Forum een goed idee om in een Smal Beraad te discussiëren over vier vragen/aandachtspunten:

1. de analyse: wat is er aan de hand op het gebied van stedelijke vernieuwing c.q. ruimte en wonen;
2. de ontwikkelingsmogelijkheden c.q. nieuwe verdienmodellen;
3. de inzet van lokalen/regionale overheden;
4. de rol van het Rijk.

Bij het ministerie van VROM/WWI wordt op dit moment veel over deze vragen nagedacht, met het oog op het aantreden van een nieuw kabinet. De input die vanuit het Forum wordt gegeven, kan behulpzaam zijn in het vinden van antwoorden.

De discussie zal in grote lijnen aan de hand van deze vier punten worden gevoerd, waarbij per punt steeds een korte introductie plaatsvindt door twee deelnemers aan het Beraad. Het Beraad wordt voorgezeten door Hans van der Vlist, secretaris-generaal van VROM. Hij constateert bij wijze van aftrap dat er inderdaad nog veel onduidelijk is op het beleidsterrein van ruimte en wonen. In kringen van het kabinet in wording wordt gezegd dat de hypotheekrenteaftrek niet ter discussie staat, maar de hoogte van de huren wel. Wat er met thema's als de corporaties, de overheidsinvesteringen en de stedelijke vernieuwing gaat gebeuren, is echter nog in nevelen gehuld. Twee zaken zijn wel enigszins helder: de overeenstemming van VROM en V&W over het belang van het MIRT en (in het verlengde daarvan) de departementale herschikking die aanstaande is. Hoe een en ander precies uitpakt, is vooralsnog afwachten.

Thema 1 De analyse

Voor dit thema geven Taco van Hoek (EIB) en Lenny Vulperhorst (AEF) een inhoudelijke aftrap. Zij schetsen een beeld van een sector die in een stevige crisis is beland en daar nu uit probeert te krabbelen. De context waarbinnen moet worden geopereerd is ingrijpend veranderd: er wordt anders met risico's omgegaan, financiering is lastiger te krijgen en de afzet is fors teruggelopen. Een en ander wordt versterkt door een demografische ontwikkeling (krimp) en een zich ontspannende woningmarkt. Een markt waarin de behoefte aan differentiatie fors is toegenomen en de consument niet meer klakkeloos alles afneemt. Dit alles bij elkaar gevoegd leidt ertoe dat traditionele 'verdienmodellen' niet of veel minder goed werken. Gemeenten zien zich geconfronteerd met teruglopende inkomsten uit grondverkoop, ook omdat de sector commercieel vastgoed compleet in elkaar is gezakt. Grondexploitaties - zowel de bestaande als nieuwe - komen onder grote druk te staan. Dat geldt evenzeer voor de ambitie om binnenstedelijk en duurzaam te bouwen: hoe moeten hier de benodigde opbrengstendragers voor worden gevonden? Discussies over hypotheekrenteaftrek en het huurbeleid zijn direct van invloed op de genoemde verdien capaciteit, zowel aan publieke als private kant. Aanpassing van de aftrek tast de verdien capaciteit aan, een liberaler huurbeleid vergroot deze juist.

Terwijl voor de meeste opbrengstendragers de seinen op rood staan, doet zich de prangende vraag voor hoe moet worden omgegaan met allerlei maatschappelijke wensen die bedrijfseconomisch gezien 'niet uit kunnen'. Binnenstedelijke transformatie blijft bijvoorbeeld duur: daar moet publiek geld bij. De heroverwegingscommissie Wonen heeft al aangegeven dat een investeringsfonds van circa 800 miljoen hierin kan voorzien - mits slim ingezet, als 'smeermiddel' c.q. hefboom. Of dat bedrag ook beschikbaar komt en via welke weg, is afwachten. Zeker omdat het Rijk vooralsnog inzet op een bezuinigingspakket van 18 miljard euro en het klimaat voor 'investeren' niet bijzonder gunstig lijkt.

Naast de verdienmodellen moeten partijen, gedwongen door de crisis, nadenken over het eigen businessmodel in den brede. Tot de crisis gold ruwweg het model van de 'blindeman': op basis van grondbezit en volop financieringsmogelijkheden was *the sky the limit*. Zelfs de meest verstokte gelovigen in dit model zien nu in dat er behoefte is aan een compleet nieuwe manier van werken. De signalen uit de markt

wijzen erop dat *topdown*-bedachte plannen soms hopeloos vast zitten, terwijl in de *bottomup* ontwikkelde plannen (organisch en met veel ruimte voor lokale belanghebbenden) nog wel muziek en beweging zit. De nieuwe manier van projectontwikkeling staat in het teken van kleinschalig, dicht op de huid van de eindgebruiker en met een stevige nadruk op 'co-creatie'. Een aantal randvoorwaarden moet echter wel worden omgebogen om dit model kans van slagen te geven. Zo zal bijvoorbeeld de 'time to market' van projecten fors moeten worden verkleind. Enthousiaste medeopdrachtgevers - die er ook in deze tijd wel degelijk zijn - hebben nu eenmaal niet zin in ontwikkelingstrajecten van drie jaar of meer.

In de discussie blijkt dat er behoorlijke steun is voor deze analyse, maar er worden ook kanttekeningen geplaatst. Zo is het volgens sommigen de vraag in hoeverre er moet worden afgestapt van de kwantitatieve groeiprognoses voor de komende jaren. Heeft de crisis hier ook gevolgen voor gehad, of blijft de behoefte aan nieuwe woningen (ooit geschat op 550.000 stuks tot 2020) *in the long run* gewoon bestaan? Is het echt zo dat er de afgelopen jaren zo slecht naar de consument is geluisterd en alleen *topdown* is gebouwd? En sluiten de ambities van het Rijk (gericht op binnenstedelijk bouwen) wel aan op wat de consument wil? Het stringente ruimtelijke orderingsbeleid heeft er mede toe geleid dat bepaalde aantrekkelijke gebieden om te wonen op slot zijn gezet c.q. gebleven. 'Wanneer die restricties worden opgeheven, verdwijnen er weliswaar landschappen en leegte, maar het kan financieel gezien uiterst lucratief zijn.' Al langer is bekend dat de Nota Ruimte in planeconomisch opzicht grote gaten vertoont; dat maakt nieuwe gebiedsontwikkelingen lastig financierbaar.

Anderen zijn somberder gestemd en leggen de bal terug bij de vastgoedsector zelf. Zij wijzen erop dat de ernst van de situatie nog onvoldoende met deze analyse in beeld is gebracht en ook nog onvoldoende bij de beleidsmakers van VROM is doorgedrongen. De bereidheid om te investeren in de gebouwde omgeving is structureel afgenomen, zo wordt gezegd. Deflatie zal ervoor zorgen dat van de waarde van bijvoorbeeld kantoren eerst nog vele procenten moet worden afgeboekt, met alle consequenties van dien. Datzelfde geldt voor alle grote grondposities die door de marktpartijen zijn ingenomen. 'Dat verlies moet snel worden genomen.' Overigens kan deflatie ook als iets positiefs worden uitgelegd: de betaalbaarheid neemt toe, het aanbod in de bestaande voorraad groeit (kluswoningen), de kansen voor bepaalde groepen op de markt (zoals starters en de groeiende groep eenpersoonshuishoudens) worden groter. En uiteindelijk - zelfs in Terneuzen - is er altijd wel iemand die de woning(en) koopt. Voor de huidige woningbezitters is de appel echter zuur, zeker in de buitenwijken van de jaren zeventig en tachtig (Beverwaard, Vlaardingen, Lelystad). Hun bezit daalt de laatste twee jaar stevig in waarde en wordt onverkoopbaar. Hierdoor worden mensen gedwongen in deze wijken te blijven wonen. 'Maar voor iedereen geldt dat de "bubbel" in de prijs van de eigen woning moet worden weggewerkt', aldus een aanwezige.

Vanuit de hoek van de corporaties wordt aangegeven - berekeningen van De Vernieuwde Stad hebben dat uitgewezen - dat de liberalisering van de huren geen grote windeieren zal leggen, sterke marktgebieden als die in Utrecht en Amsterdam daargelaten. Meer mogelijkheden worden gezien in het fors reduceren van de omvang van de sociale huurwoningenvoorraad. Het verkopen van complete woningcomplexen wordt serieus overwogen. Een punt van zorg dat men echter heeft is of de middelen die daarmee vrijkomen wel weer door de volkshuisvesting zelf kunnen worden geïnvesteerd. 'Als het louter wordt ingezet om de rijksfinanciën weer op orde te brengen, dan is dat niet de investeringshefboom waarnaar wij op zoek zijn.'

Meer ten principale is het de vraag waar we over twintig jaar met onze steden willen zijn, aldus een deelnemer. 'Kiezen we inderdaad voor een hernieuwde trek naar buiten en daarmee voor *Verelendung* en getto's? Kiezen we voor de Zuidplaspolder en laten we Katendrecht verrotten? Of gaan we de consument in de stad de producten aanbieden waar wel degelijk behoefte aan bestaat, zoals het grondgebonden woningen langs mooie singels?' Dat laatste vraagt echter van het Rijk om een beleid waarbij schaarste (aan ruimte) blijvend wordt gehandhaafd. Op lokaal niveau zullen gemeenten vrij *rücksichtslos* moeten aangeven waar wel en niet gebouwd mag worden, ook al maken ze zich daarbij niet bij iedereen even geliefd. Sturen op schaarste kan helpen om het bovengenoemde proces van deflatie van bestaand vastgoed (kantoren, maar ook woningen) een zachte landing te geven. Keerzijde van dit beleid is dat bepaalde hogedrukgebieden (zoals binnen de ring in Amsterdam) prijstechnisch door het dak zullen gaan, de segregatie binnen de steden groeit en de stad haar functie als emancipatiemachine verliest. Een groeiend aantal huishoudens wordt dan de stad uitgedrukt en kiest - noodgedwongen - voor een langere pendel. Het fenomeen inwoning zal een nog hogere vlucht nemen. Ook blijft het wonen in Nederland hierdoor duur, zeker ten opzichte van de ons omringende landen. Niet iedereen is daarom gecharmeerd van de optie om 'even een paar jaar niets te doen' c.q. het 'tuinieren van de stad', waarbij vooral wordt ingezet op voorzieningen, groen en openbare ruimte en alleen die projecten doorgaan die echt dringend nodig zijn om de steden niet te laten afglijden.

Thema 2 Nieuwe verdienmodellen

Rudy Stroink en Marien de Langen verzorgen voor dit thema de inhoudelijke aftrap. Zij geven aan dat de markt nog steeds in *shock* verkeert. Daarna komt de berusting en het handelen, maar dit proces is nog lang niet ten einde. Bij veel partijen is nog sprake van een grote lethargie en komt men niet veel verder dan 'de boel een beetje bij elkaar te houden'. Het kost tijd voordat het besef is doorgedrongen dat er werkelijk een nieuwe tijd is aangebroken. Gemeenten beginnen langzaam maar zeker in te zien dat herbestemming van kantoren tot woningbouw een reëel alternatief wordt.

Een fundamenteel probleem voor de komende tijd is dat financiering stukken lastiger is geworden. Op de consumentenmarkt zetten de banken een streep door hypotheekleningen op risicovolle locaties en hanteren in algemene zin zeer stringente regels voor hypotheekverstrekking. Voor huishoudens met één inkomen (onder de 40.000 euro) heeft dit tot gevolg dat veel woningen onbereikbaar zijn geworden. Banken eisen verder in de professionele wereld dat leningen versneld moeten worden terugbetaald en dat bij nieuwe financieringen 30 procent aan eigen vermogen door de ontwikkelaar wordt ingebracht (dit was vijf procent). Zelfs financiers als de Bank Nederlandse Gemeenten zijn veel kritischer geworden. Projecten komen dan alleen nog van de grond wanneer alle betrokken partijen (de gemeente inclusief) geld mee brengen. Het leidt ertoe dat projecten kleiner worden en voor hun succes mede afhankelijk worden van de inzet van een veelheid aan partijen. 'Lokaal moet botje bij botje worden gelegd en we moeten vooral niet het idee hebben dat dit topdown vanuit Den Haag kan worden geregeld.'

In de corporatiewereld is het beeld niet veel rooskleuriger. Het aantal corporaties met een negatieve kasstroom neemt snel toe, wat ertoe leidt dat stevig de rem wordt gezet op allerlei investeringen. Aangescherpte regels vanuit Brussel en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw helpen niet mee. Ook hier wacht de noodzaak van forse afwaarderingen, onder meer op grondposities die zijn aangegaan in de goede tijd. De sterk teruglopende verkopen van bestaande woningen zorgen ervoor dat er structureel minder geld binnenkomt.

Een van de weinige markten waar nog wel kansen liggen is de renovatiemarkt, maar daar hebben nog maar weinig bouwbedrijven kaas van gegeten. Met name het renoveren in bewoonde staat is een kunst die nog weinigen beheersen. De geleverde proceskwaliteit is te laag en partijen die mee zouden moeten denken (de installateurs voorop) zitten niet aan tafel. Voor de corporaties als opdrachtgevers ligt hier een belangrijke taak om het proces van ketenintegratie te versnellen en verbreden.

Dat marktpartijen en corporaties het stukken zwaarder hebben gekregen in korte tijd, daarover bestaat aan tafel weinig twijfel. Tot voor anderhalf jaar geleden werden de corporaties gezien als de kurk waar de woningbouw op zou blijven drijven, maar dat beeld is rap bijgesteld. De consequenties en mogelijke marsroutes leiden tot meer discussie. Zo wordt er door sommigen getwijfeld aan de renovatieroute. In de jaren tachtig is die lijn ook gevolgd, met name in de naoorlogse wijken, met weinig vreugdevolle resultaten. 'Krijgen we dan niet de *banlieues* ook hier?' aldus een aanwezige. Anderen zijn het daar mee eens: kleine flatjes die van ellende in elkaar stortten moeten worden afgebroken. Maar ruime flats in Overvecht kunnen prima worden herontwikkeld, op een creatieve manier en minder vanuit een technische invalshoek. Zeker omdat tegenwoordig 70 procent van alle bewoners vóór een ingreep moet stemmen en sloop/nieuwbouw het dan zelden goed doet en vaak tot slepende processen leidt.

Ook in de grondgebonden sfeer is hier het nodige mogelijk. Zo wordt gewezen op een corporatie als Wonen Midden Limburg die particuliere woningen opkoopt, ze renoveert en weer verhuurt als sociale huurwoning. 'Krimp scherpt zo de geest', aldus een aanwezige. Het denken in 'aantallen maken' behoort tot het verleden. De consument zit in een veel sterkere positie en dat dwingt marktpartijen om met veel betere concepten te komen.

Over de kansen om grote delen van het corporatiebezit aan pensioenfondsen te verkopen wordt verschillend gedacht. Sommigen zien een groeiende belangstelling bij beleggers - zelfs in een stad als Rotterdam - maar anderen geloven er niets van. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat pensioenfondsen en andere beleggers alleen participeren wanneer op termijn waardegroei verwacht mag worden. 'Er is best wel geld, maar men verlangt zekerheden.' Wat in de infrastructuur al niet lukte omdat Rijkswaterstaat te dicht op Financiën zat, lukt nu niet omdat corporaties in het huurbeleid teveel aan de leiband van VROM lopen. Plus dat onduidelijk is hoe het huurbeleid zich gaat ontwikkelen: conform WOZ of alleen inflatievolgend. Ook helpt niet mee dat Financiën niet bereid is een inflatiecorrectie te geven; een fenomeen dat bijvoorbeeld in Engeland wel

gebruikelijk is. Ook hier komt het schaarstevraagstuk weer om de hoek kijken: ongebreidelde nieuwbouw zal de waarde van bestaand vastgoed doen dalen en maakt het onaantrekkelijker voor beleggende partijen.

Thema 3 De inzet van de lokalen en regionalen

Nadat de inzet van de markt is belicht, is het de beurt aan de lokale en regionale overheid. Hoe is de situatie hier en welke kansen zien zij om met schaarser wordende middelen toch de investeringen in de steden gaande te houden?

Maarten van Poelgeest en Adriaan Visser schetsen respectievelijk de stand van zaken in Amsterdam en Rotterdam. Voor een keer blijken de steden weinig van elkaar te verschillen: het beeld is zowel aan de noord- als de zuidkant van de Randstad somber. Aan een tijds ingreep heeft het in Amsterdam niet gelegen: daar zijn vijf jaar geleden al de nodige kantoorruimtes uit de markt genomen waarvan het *fragwürdig* was of die ooit nog gebouwd zouden worden. Sindsdien zijn de problemen echter alleen maar groter geworden: de recessie was daar en de kantorenmarkt is compleet in elkaar gestort. Aan de vraagkant doet de behoefte aan nieuwe werkconcepten zich voelen; traditionele kantoren kunnen daaraan niet goed beantwoorden. Voor de gemeente betekende dit alles een grote strop. Gronduitgifte voor commercieel vastgoed was lange tijd een belangrijke inkomstenbron. Inmiddels is er sprake van dalende grondprijzen, ook in de woningbouw. In de gemeentelijke boekhouding moet een en ander worden 'afgewaarderd'. De omvang van de schade is groot: in vijf jaar tijd is één miljard aan verwachte grondopbrengsten verdampt.

Lange tijd is geprobeerd het 'bouwwerk' in stand te houden, maar dat lukt niet meer. Financieel en programmatisch moet de komende tijd ingrijpend worden geherprioriteerd, onder meer binnen de planvoorraad van 50.000 woningen. De gemeente Amsterdam heeft er onlangs voor gekozen om alle plannen stil te leggen en vervolgens aan de gemeentelijke planeigenaren te vragen waarom juist hun plan wél doorgang zou moeten vinden. 'Wat is onvermijdelijk, waar kunnen we niet onderuit en waar zetten we de schaarse middelen in: daar gaat het om.' Dit keuzeprocess is nu volop gaande. In het verlengde daarvan zal veel meer op planoptimalisaties en het verhogen van de opbrengsten worden gestuurd. Burgers en woningcorporaties zullen meer moeten betalen, zo is de verwachting. Bijvoorbeeld door de aanleg van een riool niet in een GREX te stoppen, maar in de begroting van het rioolbedrijf - zodat alle Amsterdammers daaraan meebetalen.

Voor de toekomst is duidelijk dat de ouderwetse manier van grond uitgeven (alle grond in één keer naar één partij) verleden tijd is. In plaats daarvan worden plannen opgeknipt, aan meer partijen uitgegeven (ook aan particuliere opdrachtgevers) en beter gefaseerd. Het kan zelfs tot aantrekkelijker en meer gevarieerde stedenbouw leiden. Bij de gemeente vergt een en ander echter wel een heel andere manier van werken bij de gemeente: minder aanbodgericht en met een kortere tijd tussen bedenken en opleveren. En met meer aandacht voor goed beheren dan alleen maar voor de sexy nieuwbouw.

Het beeld in Rotterdam is minstens zo donker. 'Vrij ernstig', zo wordt de situatie genoemd. Ook hier is de prioriteringsdiscussie in volle gang en vergaand: dat project gaat op stop, dat project moet echt door. Zorgelijk is dat er vanuit het ministerie van VROM/WWI steeds meer taken naar decentraal niveau worden gelegd, terwijl de bijbehorende middelen niet mee verhuizen. Het gevolg is een scenarioberekening voor de komende jaren waarin tegenover 660 miljoen aan ambities slechts 112 miljoen aan inkomsten staan. Vanuit de hoek van de corporaties is evenmin veel steun te verwachten. In Rotterdam is er welgeteld nog één woningcorporatie met enige financiële armslag; dat maakt het lastig om een beroep op die sector te doen. Wellicht dat de verkoop van huurwoningen enige soelaas kan bieden, maar daar staat een verlies aan huurpenningen voor de corporaties tegenover. Meer kwalitatief is het zorgelijk dat de gemeente van de 13.000 fte's er 1.000 moet schrappen. In de fysieke hoek vervallen maar liefst 650 arbeidsplaatsen. De vrees is dat de goede mensen weg zullen gaan en dat betekent weinig goeds, bijvoorbeeld voor de wisselwerking met private partijen in PPS'en.

Het is een beeld dat niet alleen voor Amsterdam en Rotterdam geldt, maar voor veel andere gemeenten. Van sommige gemeenten wordt verwacht dat ze op zeer korte termijn onder financiële curatele van het Rijk worden geplaatst. Met name kleinere Vinex-gemeenten die grootschalig hebben ingekocht, staan onder grote druk. 'Lansingerland moet nu al gedwongen kavels dumpen.'

De Rotterdamse aanpak wordt door sommige aanwezigen als een zeer open appèl ervaren. De gemeente wil samen met de marktpartijen het beste ervan maken onder de gegeven omstandigheden. Die ambitie wordt gewaardeerd en onderschreven. 'Er ligt een gezamenlijke opgave om samen boven de markt te gaan hangen en te bepalen wat voor de stád belangrijk is om te doen.' Terecht wordt erop gewezen dat regionale

coördinatie hier als belangrijke component aan moet worden toegevoegd. Wanneer in een stad als Rotterdam de ambities noodzakelijkerwijs worden getemperd, kan het niet zo zijn dat in Barendrecht onverdroten door wordt gebouwd. Anders loopt de stad echt leeg.

Tegelijkertijd klinken er ook meer geruststellende geluiden. Zo zal in Amsterdam de nieuwbouw teruglopen van 3.000 naar 2.000 woningen per jaar, maar daarmee loopt de stad bepaald niet leeg. 'Als we niet kunnen wat we willen, moeten we doen wat kunnen', zo luidt de frase die in dit verband wordt genoemd. Dat alles vanuit het besef dat het functioneren van een stad vooral toch door de economie wordt bepaald en niet zo zeer door de 'stenen'. Als de economie op orde is, volgt de woningbouw vanzelf.

Dit alles laat onverlet dat op gemeentelijk niveau belangrijke maatschappelijke vraagstukken zich aandienen: krimp, de aanpak van de oude wijken, een nieuwe ronde Vinex en het draaiende houden van de genoemde economie (en daarmee het investeren in sterke plekken). Probleem is alleen dat er geen geld is om alle vier de ambities tegelijkertijd op te pakken. Een oplossing die wordt genoemd is om in de prioritering vooral waardevermeerderende projecten voorrang te geven. Investerings in bijvoorbeeld de publieke ruimte zouden dan wel eens meer kunnen opleveren dan investeringen in woningen.

Thema 4 De rol van het Rijk

Bert van Delden en Peter Noordanus kwijten zich van hun taak om - tot slot van dit Smal Beraad - de rol van het Rijk te belichten.

Al honderd jaar is het publieke belang in het wonen gedefinieerd: het grondrecht om te mogen wonen. De vraag is of en zo ja hoe het Rijk daaraan kan c.q. wil tornen. Ook op andere punten zijn er vooralsnog meer vragen dan antwoorden. De beide rollen van VROM - systeemverantwoordelijkheid en het stimuleren van programmeren/realiseren - staan ter discussie. Enkele eerste contouren dienen zich wel aan: een veel grotere noodzaak om regionaal te differentiëren, een bredere aanpak dan alleen het wonen en het verbinden van nieuwbouw met de bestaande voorraad.

Waar sommigen pleiten voor minder bemoeienis van het Rijk (zo zal ook tijdens de discussie blijken), is het opvallend dat bij sommige thema's juist méér sturing wordt gevraagd. De bedrijventerreinen zijn een goed voorbeeld. Hier ligt een rol weggelegd om de problematiek te agenderen en 'als gekken bouwende gemeenten' tot de orde te roepen. Het is vooral zaak een gemeenschappelijk ijkpunt te vinden, waarmee het Rijk kan bepalen waar ze wel en niet op wil sturen. Het opruimen van de 'oude troep' en het tegengaan van 'ongefocuste planontwikkelingen' bij gemeenten kan zo'n ijkpunt zijn. Duidelijk is dat er nog een grote leegstandsgolf in de bestaande voorraad aan komt. Het Rijk moet daar nu al op voorsorteren. Een andere kwestie is de verstedelijkingsagenda: ook hier moet het Rijk een voortrekkersrol vervullen om op regionaal niveau de goede afspraken tot stand te laten komen. De financierbaarheid van het geheel aan afspraken wordt een interessante taak voor het nieuwe ministerie van Ruimte. Hier ligt ook een belangrijke kans: het in gezamenlijkheid oppakken van infra- en vastgoedontwikkelingen ('integraal programmeren').

VROM wil in ieder geval zelf creatief nadenken over wet- en regelgeving en een meer stimulerende werking daarvan (met instrumenten als experimenten en garantiestellingen).

Over de rol van het Rijk wordt in de hierop volgende discussie het nodige gezegd. Heeft het Rijk nog iets te melden, ook al brengt ze nauwelijks geld mee in de komende periode? 'Beter niet gestimuleerd dan verkeerd gestimuleerd, ook al vinden we dat met zijn allen heel moeilijk.', zo kan worden opgetekend. Maar ook: 'Moet het Rijk niet veel gericht kiezen waar zij wel en niet interenieert? Bijvoorbeeld niet in Amsterdam, omdat die stad er op eigen kracht over pakweg vijf jaar wel weer uit het dal klimt en de mensen daar best wel iets van hun opgebouwde waarde kwijt mogen raken. Maar wel in Parkstad Limburg, waar de leefbaarheid echt onder druk staat door de combinatie van crisis en krimp? Of in een gebied als Rotterdam Zuid, dat door velen als dé probleemwijk van Nederland wordt gezien - maar daarmee niet in Stadshavens?'

Voor een ministerie van VROM is het in ieder geval zaak de aangepaste cijfers en doelstellingen op gemeentelijk niveau te bundelen en tegen de eigen macrodoelstellingen aan te houden. Dan blijkt vanzelf hoe groot de spanning tussen droom en daad inmiddels is geworden. Met andere woorden: hoe groot is het gat tussen 'wat er nu kan' en 'wat er maatschappelijk zou moeten'? Zakt de bouwproductie bijvoorbeeld terug van 80.000 naar 50.000 woningen en zo ja: hoe erg is dat? Sommigen geven zelf het antwoord al: het Rijk zou op moeten houden met zichzelf te 'gijzelen' in landelijke, jaarlijkse productiecijfers. 'Blijf weg van de getallen, maar geef aan wat de komende vijf jaar te willen bereiken.' Anderen vinden het echter een plicht

voor de rijksoverheid om aan te geven hoe men de 550.000 nieuwe huishoudens - 55.000 per jaar, tien jaar lang - wil accommoderen. Daar moeten voor de langere termijn lijnen in worden uitgezet. Dat geldt evenzeer voor de ruimtelijke hoofdstructuur. Hier ligt een blijvende taak voor het Rijk om de grote lijnen uit te zetten en deze te verbinden met de regionale afsprakenpakketten.

Met enige *jalousie de métier* wordt door sommige aanwezigen naar de infra-sector gekeken, waar de miljarden de afgelopen jaren niet op konden. 'Een project als de A6-A9 krijgt vier miljard, terwijl er voor de Zuidas niet een paar honderd miljoen af kan.' Deze vergelijking gaat volgens anderen echter mank: op deze manier worden aan de zijde van het Rijk geen projecten tegen elkaar afgewogen. 'Net zo goed als er niet wordt gezegd: we hadden beter een paar honderd miljoen extra in onderwijs kunnen stoppen en niet in nieuwe infra. Die discussie wordt - jammer genoeg - politiek niet zo gevoerd.' Een winstpunt van de MIRT-aanpak is in ieder geval dat in de komende periode de infra-gelden vooral dáár worden geïnvesteerd, waar de effecten op de verstedelijking het meest positief zijn. Hier vindt dus reeds een eerste prioritering plaats, op inhoudelijke gronden.

Er zijn ook terreinen waar het Rijk direct zou kunnen stoppen met haar financiële steun. De wijkenaanpak wordt als prominent voorbeeld genoemd: deze kan veel beter aan de lokale partijen worden overgelaten. Het beetje geld dat hiervoor van VROM/WWI komt, wordt voor een belangrijk deel opgesoupeerd door het complexe verantwoordingscircuit dat aan de subsidieverstrekking is gekoppeld, zo wordt gezegd. Ook bij allerlei visitatietrajecten worden vraagtekens geplaatst. Ergo: het is tijd voor een veel effectievere bemoeienis van het Rijk. Zij mag gerust ook maatschappelijke prioriteiten stellen, zoals het bevorderen van de economie in de stad. Vervolgens is het zaak die juridische, fiscale en economische instrumenten te ontwikkelen die passen bij deze tijd en de opgaven van nu. 'Van bouwen naar verbeteren: daar hebben we niet de goede instrumenten voor.'

Een mogelijk instrument is het investeren van de BLS/ISV-gelden in bijvoorbeeld het onderhoud en energiezuinig maken van woningen. Met 100 miljoen aan garantievermogen kan al veel in gang worden gezet, zo wordt gezegd. 'En dat is veel effectiever dan 500 miljoen zelf te investeren.' Een laatste suggestie die wordt gedaan is de introductie van het Deense model, waarbij de steden over een veel groter belastinggebied beschikken. Dit zou het streven naar regionale aansturing en differentiatie kracht kunnen bijzetten. Een en ander vergt wel een aanpassing van het huis van Thorbecke en daar zijn we in dit land nog niet bijster goed in geslaagd.

Het Smal Beraad wordt afgesloten met de breed onderschreven suggestie om vaker dit soort gesprekken te organiseren. Zeker in tijden van 'verhoogde dijkbewaking' kan het geen kwaad om over en weer standpunten uit te wisselen en eventuele misverstanden uit de weg te ruimen. Zeker als er straks een nieuw kabinet is, is het interessant om de materie uit dit beraad opnieuw aan de orde te stellen.

DEELNEMERS

Mr. drs. L.C. Brinkman	Bouwend Nederland
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van VROM/WWI
Drs. K.B. de Graaf	Studio Platz
P. van der Gugten	Proper-Stok Groep
Drs. T.H. van Hoek	EIB
Mw. dr. D.M. de Jong	Bouwfonds Ontwikkeling
Ir. L.H. Keijts	Portaal
Ir. M. de Langen	Mitros
Mr. P.G.A. Noordanus	Gemeente Tilburg
M. van Poelgeest	Gemeente Amsterdam
Ir. R.F.C. Stroink	TCN
Drs. A.L.H. Visser	Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
Ir. J. van der Vlist	Ministerie van VROM
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
Dr. L. Vulperhorst	Andersson Elffers Felix

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Smal Beraad over het thema 'Stedelijke Vernieuwing en nieuw ondernemerschap' dat op donderdag 26 augustus 2010 van 16.30 uur - 21.30 uur wordt gehouden bij 'Diner Thuis, Raamweg 18 te Den Haag.

Aanleiding en achtergronden

De gemeente Amsterdam heeft onlangs besloten bijna alle plannen voor nieuwbouwprojecten in de stad stop te zetten. Het gaat daarbij zowel om de bouw van kantoren als van woningen. Oorzaak zijn tegenvallers in de grondopbrengsten, vooral door de ingestorte kantorenmarkt maar ook door de lagere afzet van woningen. Door deze tegenvallers is overigens ook een belangrijke financieringsbron voor de aanpak van achterstandswijken weggevallen. Met de bouwstop creëert het gemeentebestuur ruimte voor een fundamentele beantwoording van de vraag, welke projecten Amsterdam - in het licht van conjuncturele (crisis) en structurele (economie, demografie, duurzaamheid) ontwikkelingen - nog wil en kan (doen) realiseren. Daarbij wil de gemeente tevens het financieel administratieve systeem, op basis waarvan stedelijke investeringsbesluiten worden genomen, herzien.

Deze ontwikkeling in de structureel sterkste kantoren- en woningmarkt van ons land is in zekere zin exemplarisch voor de situatie in veel andere steden en kan niet los worden gezien van een veranderende opstelling van consumenten (huurders, eigen-woningbezitters), marktpartijen (ontwikkelaars, corporaties, bouwbedrijven, beleggers, financiers) en rijksoverheid. In de huidige vastgoedmarkt stellen vragers zich vooralsnog afwachtend op. Daarbij ligt het voor een aanzienlijk aantal stedelijke regio's, gelet op structurele economische en demografische ontwikkelingen, in de lijn der verwachting dat de vraag - zeker naar kantoren maar deels ook naar woningen - niet meer op de tot voor de crisis gebruikelijke niveaus zal terugkeren. Mede tegen deze achtergrond proberen marktpartijen - ook onder invloed van veranderde externe financieringsmogelijkheden - hun huishoudboekjes op orde te brengen en beraden zij zich op nieuwe, minder risicovolle 'verdienmodellen'. Een nieuw kabinet staat tenslotte voor de opgave (ook) op het gebied van het wonen forse besparingen te realiseren (met alle consequenties voor zowel de betaalbaarheid als de investeringen op het gebied van het wonen van dien). Daar komt bij dat er op rijksniveau - behoudens de infrabudgetten en het tot 2015 gedecentraliseerde investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) - geen ruimtelijke investeringsbudgetten zijn gereserveerd.

De hiervoor gememoreerde (inter)nationale ontwikkelingen op het gebied van economie, demografie en duurzaamheid nopen het komende decennium tegelijkertijd tot forse investeringen in de gebouwde omgeving. In het licht van de noodzaak de steden wat betreft economische vitaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid bij de tijd te houden en de kwaliteit van de open ruimten in ons land te borgen, betreft het met name investeringen in:

- de verduurzaming en kwaliteitsverbetering van (bestaande) gebouwen (kantoren, woningen et cetera) en gebieden;
- de leefbaarheid van achterstandswijken en krimpgebieden;
- de uitbreiding van de woningvoorraad ten behoeve van de ruim 500.000 huishoudens die er in ons land tot 2020 nog bijkomen;
- de bereikbaarheid van bestaande en nieuwe stedelijke ontwikkelingsgebieden.

Inmiddels wordt in steeds bredere kring (h)erkend dat, gelet op de fors toegenomen discrepantie tussen 'wat zou moeten' en 'wat kan', het roer om moet. Daarbij wordt vooralsnog niet gepleit voor de makkelijkste weg: een rigoureuze neerwaartse bijstelling van ambities. Tot op heden wordt, weliswaar in combinatie met een nuchtere herijking van ambities, vooral nagedacht over mogelijkheden om in de nieuwe omstandigheden de in het komende decennium noodzakelijke investeringen toch te realiseren. Trefwoorden in dat verband zijn: vraagoriëntatie (betrokkenheid huurders, bewoners), selectiviteit, kleinschaligheid, fasering, flexibiliteit, betere prijs-kwaliteitverhouding, langjarige betrokkenheid, onorthodoxe maatregelen, betrokkenheid pensioenfondsen, nieuwe verdienmodellen, gebiedsgericht/regionaal maatwerk, continuïteit en nieuwe coalities. Een en ander agendeert niet alleen de noodzaak van 'nieuw ondernemerschap' op het gebied van de stedelijke vernieuwing maar ook de vraag wat betrokken overheden (gemeenten, regio's, rijksoverheid) in samenhang hiermee te doen staat.

Vragen/aandachtspunten

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond zullen in het Smal Beraad in ieder geval de volgende vragen/aandachtspunten aan de orde worden gesteld:

1. Wat is er op het gebied van stedelijke vernieuwing c.q. ruimte en wonen aan de hand (analyse)?
 - schuivende panelen/meer algemene conjuncturele en structurele ontwikkelingen op het gebied van economie, demografie en duurzaamheid?
 - ontwikkelingen aan de vraagzijde?
 - ontwikkelingen aan de aanbodzijde?
 - politiek-bestuurlijke ontwikkelingen?
2. Welke ontwikkelingsmogelijkheden dienen zich voor corporaties en marktpartijen, in het licht van de gewijzigde omstandigheden, aan (nieuwe verdienmodellen)?
 - kansen/bedreigingen voor corporaties?
 - kansen/bedreigingen voor marktpartijen?
 - succes-/faalfactoren (o.a. vraagoriëntatie, publieke randvoorwaarden)?
 - nieuwe coalities (o.a. inbreng eindgebruikers, participatie pensioenfondsen)?
3. Wat staat lokale/regionale overheden te doen (beleid en realisatie)?
 - beleid (met betrekking tot stedelijke vernieuwing/programmering ten aanzien van mobiliteit, wonen, kantoren etc.)
 - realisatie (o.a. gebiedsontwikkeling, grondexploitatie)?
 - nieuwe coalities?
4. Wat staat de rijksoverheid (VROM/WWI, V&W etc.) te doen (beleid en -stimuleren van- realisatie)?
 - beleid (visie-ontwikkeling/generieke doelstelling, kaderstelling/generieke wet- en regelgeving en programmering op het gebied van stedelijke vernieuwing)?
 - realisatie (programmatische en/of projectmatig/gebiedsgericht realiseren en/of stimuleren -door de inzet van rijksbudget of anderszins- van 'vitale' publieke en private investeringen op het gebied van stedelijke vernieuwing en mobiliteit)?
 - nieuwe coalities?

Agenda

16.30 uur	Welkomstwoord door Bert van Delden namens het bestuur van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing
16.35 uur	Opening door Hans van der Vlist, voorzitter Smal Beraad
16.45 uur	Gedachtewisseling over vraag/aandachtspunt 1 (analyse)
17.45 uur	Gedachtewisseling over vraag/aandachtspunt 2 (nieuwe verdienmodellen)
19.00 uur	Break
19.15 uur	Gedachtewisseling over vraag/aandachtspunt 3 (nieuwe inzet lokale/regionale overheden)
20.15 uur	Gedachtewisseling over vraag/aandachtspunt 4 (nieuwe inzet rijksoverheid)
21.15 uur	Afronding door Hans van der Vlist
21.25 uur	Slotwoord door Bert van Delden

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

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'

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, onderzoeks-instellingen et cetera).

BESTUUR

Dagelijks Bestuur:

Ir. P.O. Vermeulen		voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	penningmeester
Mr. R.H.L.M. van Boxtel	Voorzitter Raad van Bestuur Menzis	lid
Dr. J.J.M. Hemel	Adjunct-directeur Gemeente Amsterdam DRO	lid
Prof. dr. L.A. de Klerk	Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam	lid
Mw. Ir. K. Laglas	A.I. Directeur BNA	lid
Ir. M. de Langen	Algemeen Directeur Mitros	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie Ministerie van VROM / WWI	adviseur

Algemeen Bestuur:

Drs. E.M. Agricola	Bureau Monumenten en Archeologie Amsterdam
Prof. dr. O.A.L.C. Atzema	Universiteit Utrecht
Drs. A.A.M. Aussems	Trudo
J.B.M.V. Benraad	vh Stadswonen
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	Tweede Kamer der Staten-Generaal
A.M.W. Bodewes	Anke Bodewes Makelaardij
Prof. dr. ir. L. Boelens	Urban Unlimited / Universiteit Utrecht
Prof. dr. R.W. Boomkens	Rijksuniversiteit Groningen
Drs. H. Bosch	Gemeente Utrecht
Drs. O. Bouman	Nederlands Architectuurinstituut
Ir. M.A.E. Calon	Aedes vereniging van woningcorporaties
Drs. L.H.C. Caubo	Ministerie van BZK
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP / ETH Zürich
Prof. dr. W. Derksen	Ministerie van VROM / Erasmus Universiteit Rotterdam
A.Th. Duivesteijn	Gemeente Almere
Prof. dr. G.B.M. Engbersen	Erasmus Universiteit Rotterdam
Prof. dr. E.R. Engelen	Universiteit van Amsterdam
Mr. M.J. Faro	Van Doorne
Drs. ing. J. Fokkema	Neprom
Ir. I. Frankenmolen	vh Haag Wonen
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
M. Horselenberg-Koomen	Gemeente Lelystad
Prof. ir. F.M.J. Houben	Mecanoo architecten / TU Delft
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Drs. W. de Jager	Bureau Ruimtewerk / Gemeente Nijmegen
Dr. D.M. de Jong	Bouwfonds Ontwikkeling
A. Jorritsma-Lebbink	Gemeente Almere

H. Karakus
 Em. prof. dr. A.M.J. Kreukels
 Drs. M.G. Kromwijk
 Drs. C.B.F. Kuijpers
 Mr. C.G.J.W. Martens
 Ir. W.G. Meyer
 Mr. P.G.A. Noordanus
 Mr. drs. J.M. Norder
 Ir. J.A.P. van Oosten
 Mr. R.J.J.M. Pans
 Drs. M.G.T. Pastors
 M. van Poelgeest
 Drs. G.R. van Randeraat
 Drs. D.A. Regenboog
 Prof. dr. U. Rosenthal
 Ir. P.S.M. Ruigrok
 Ing. A.G. Schaap
 Drs. A.J.M. Schakenbos
 Prof. drs. P.J. Scheffer
 R. Scherpenisse
 Prof. dr. P. Schnabel
 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
 Drs. A.L.H. Visser
 Drs. ing. R. Vollebregt
 Mr. F. de Vries
 Ir. C.J. Vriesman
 L.M.C. Winants
 Ir. H.S. Yap
 J.H. Zwart

Gemeente Rotterdam
 Universiteit Utrecht
 Woonbron
 Ministerie van VROM / WWI
 Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
 Rotimex
 Gemeente Tilburg
 Gemeente Den Haag
 Koninklijke BAM Groep
 Vereniging van Nederlandse Gemeenten
 B&A Groep
 Gemeente Amsterdam
 SITE urban development
 vh ECORYS Vastgoed
 COT / Universiteit Leiden
 Burgfonds
 Gemeente Amsterdam
 Woonstad Rotterdam
 Universiteit van Amsterdam / Publicist
 Atrivé
 Sociaal en Cultureel Planbureau / Universiteit Utrecht
 Woonbron Delft
 de Alliantie
 Vesteda Groep
 TBI Holdings
 Boer Hartog Hooft Consultancy
 Ymere
 TCN
 Centraal Planbureau / Universiteit van Amsterdam
 Mitros Nieuwegein
 Vrije Universiteit
 Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
 AM
 Gemeente Groningen
 vh Gemeente Den Helder
 Gemeente Maastricht
 Yap Advies & Planning
 Timpaan