

STEDELIJKE VERNIEUWING EN
WAARDEONTWIKKELING: NAAR EEN
VERNIEUWING VAN HET SPEL, DE SPELERS
EN DE SPELREGELS?

STEDELIJKE VERNIEUWING EN WAARDEONTWIKKELING: NAAR EEN VERNIEUWING VAN HET SPEL,
DE SPELERS EN DE SPELREGELS?

Verslag Smal Beraad gehouden op 21 november 2008

Drs. J.W. Custers

INHOUD

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

VERSLAG

ONTWIKKELAARS MET LANGERE ADEM NODIG

De kredietcrisis, de aankomende economische recessie en de toegenomen complexiteit van gebiedsontwikkelingen gaan het einde betekenen van de huidige projectontwikkelaarsmarkt, waarin het op korte termijn maken van winst voorop staat. Dat concludeerde een gezelschap deskundigen tijdens het Smal Beraad, dat stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing op 21 november hield in Rotterdam. Ontwikkelaars zullen moeten veranderen in ondernemers die een langere termijn voor ogen hebben. Daarbij participeren ze met woningcorporaties en eventueel de overheid in combinaties die gedurende een periode van vijftien à twintig jaar een gebied ontwikkelen. Het is dan wel belangrijk de optredende waardeontwikkeling zo veel mogelijk te internaliseren. Dat free riders daarvan profiteren zal tot op zekere hoogte geaccepteerd moeten worden, maar er moeten wel grenzen aan worden gesteld. Welke strategie de ontwikkelcombinaties nieuwe stijl moeten volgen, hangt af van het specifieke gebied waarin ze werken. Er zijn grote verschillen tussen krimpgebieden, ontspannen woningmarkten en groeigebieden.

De geschiedenis herhaalt zich?

In hoeverre verandert het spel rond de ontwikkeling van woning- en andere vastgoedprojecten? Die vraag stond centraal tijdens het Smal Beraad over het thema 'Stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels?'. Aanleiding voor de vraag was dat de omstandigheden waarin ontwikkelaars moeten opereren, zijn veranderd. Ontwikkelingen lijken steeds complexer te worden, meer gericht op hele gebieden en meer geconcentreerd in binnenstedelijk gebied. Hierbij komt dan nog eens de kredietcrisis, die de zaak extra op scherp heeft gezet (of misschien juist verhult). Wat heeft deze crisis voor gevolgen? In hoeverre lijkt deze op de crisis eind jaren zeventig van de vorige eeuw, toen de nieuwbouw vrijwel compleet stil viel en veel koopprojecten werden omgezet in huurprojecten?

Vast staat dat de financiering van projecten in drie maanden tijd zeker één procent punt duurder is geworden. Ontwikkelbedrijven die veel grond hebben ingekocht, lijken in de problemen te komen. Moet er opnieuw een beweging komen waarbij de stagnerende koop wordt omgezet in huur? Daarover ging het eerste deel van het Smal Beraad: wie van de deelnemers merkt daadwerkelijk iets van de kredietcrisis? Klopt het beeld dat de overheid niet kan ingrijpen, de ontwikkelaars niet meer willen ontwikkelen en de corporaties dat niet durven?

Kredietcrisis

De gevolgen van de kredietcrisis worden inderdaad gevoeld in de ontwikkelaarswereld, op vele manieren:

- een corporatie heeft een project waarin de aannemer morgen moet starten. Deze dreigt echter failliet te gaan omdat hij te weinig werk heeft;
- corporaties krijgen veel projecten aangeboden van ontwikkelaars;
- de verkoop van woningen wordt moeilijker, al is dat niet overal te merken. Sommige projecten zijn nog steeds gewild. Maar het is inderdaad soms nodig om in grondexploitaties te schuiven met projecten door bijvoorbeeld de goedkopere woningen en het maatschappelijk vastgoed voorrang te geven. Zeker goedkopere projecten zijn ook relatief makkelijk om te zetten in huurprojecten;
- corporaties krijgen projecten boven de borgingsgrens van het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) moeilijk gefinancierd. Maar ook de wijzigingen in de WSW-systematiek zelf zorgt voor problemen. Nu het WSW niet langer let op het vermogen, maar op kasstromen, is de financiële ruimte van veel corporaties om te investeren verkleind. Want die kasstromen komen niet op gang als de verkoop van bestaande woningen ook stagneert. Corporaties zijn daardoor gedwongen leningen aan te trekken buiten het WSW om, tegen rentes die 50 tot 100 basispunten hoger liggen;
- ontwikkelaars met grote grondposities krijgen te zware financieringslasten, die niet meer in evenwicht staan tot de rendementen en het eigen vermogen. Om dit recht te trekken, verkopen ze grond die pas op langere termijn ontwikkeld gaat worden. Veel gemeenten krijgen nu op grote schaal grond aangeboden van ontwikkelaars;
- gemeenten kunnen hun grondprijzen niet meer laten stijgen. Zeker als wordt gewerkt met residuele grondprijzen (waarbij de grondprijs meebeweegt met de VON-prijzen), gaan de inkomsten van gemeenten uit de grond omlaag zodra de prijzen van nieuwbouwwoningen dalen. Meer in het algemeen moet rekening worden gehouden met een forse daling van de grondprijzen in de komende pakweg twee jaar. Grondbedrijven zullen daardoor in veel gevallen niet langer de melkkoe van de gemeente kunnen zijn;

- ontwikkelende partijen krijgen hun projecten moeilijk gefinancierd. Ook al ben je bereid tien procent rente te betalen, er zijn op de geldmarkt te weinig aanbieders;
- beleggers worden voorzichtiger. Ze letten sterker dan voorheen op de liquiditeit, de governance en het risico-rendement in projecten.

Op de blaren zitten

De kredietcrisis heeft dus zeker gevolgen, maar deze moeten ook niet worden overdreven, stelde een deelnemer aan het Smal Beraad: de rente is nog steeds erg laag en er is nog steeds een gigantische voorraad kapitaal. De hele dure koopmarkt mag stil liggen, maar de huurmarkt is nog steeds overspannen. Ook de koopkracht is nog niet onder druk komen te staan. Er is dus hoofdzakelijk een probleem in de financiering. Niet zozeer omdat er te weinig geld zou zijn, maar omdat banken de criteria voor het verstrekken van leningen hebben aangescherpt. De financiers vragen nu om een enorme risicodekking en om garanties. Dat maakt het tegenwoordig nodig om eigen vermogen in te brengen. Kan een ontwikkelaar aan al die voorwaarden voldoen, dan kunnen zijn projecten nog steeds worden gefinancierd. In die zin hoeft zelfs de financiering dus geen probleem te zijn. Het enige echte probleem van de kredietcrisis is daarom het feit dat de vraag (tijdelijk?) stagneert.

Hoe erg is het bovendien als de bouwproductie gedurende bijvoorbeeld twee jaar zou inzakken? 'Steek dan het geld in de toekomst. Zet ruimtelijke ordeningsprocedures in gang zodat je over drie jaar op 150% van de huidige productie kan gaan draaien. Zorg dat er veel plannen gereed zijn voor de tijd dat het beter gaat, want die tijd komt er zonder meer', werd gepleit. 'Zorg in elk geval dat de kwaliteit niet verwaterd', voegde een andere deelnemer toe. 'Het is niet erg het een paar jaar wat rustiger aan te doen. Denk in de tussentijd goed na over hoe je de steden verder kunt versterken.'

Moet de overheid in deze omstandigheden ingrijpen? Nee, zeiden de deelnemers in meerderheid. De overheid moet niet risicovolle ondernemingen gaan redden. 'Ontwikkelaars hebben in het verleden veel te hoge prijzen betaald voor gronden en te hoog ingeschreven op aanbestedingen. Laat hen dan nu maar op de blaren zitten.' Ook in de hypotheekverstrekking is geen ingrijpen nodig, werd gesteld. 'Het klopt dat veel mensen hun financiering bij de bank niet rond krijgen, maar dit komt vooral omdat banken zich strenger aan de regels houden, niet omdat ze te weinig geld zouden hebben. De hypotheekverstrekking is in grote lijnen geen probleem in Nederland. De spaarvermogens in huishoudens zijn daarvoor te groot. Hooguit moet met wat bredere hypotheekgaranties de onderkant van de markt worden verstevigd. Het voornaamste probleem op dit moment is dat het consumentenvertrouwen is verslechterd. Mensen stellen het kopen van een huis uit, omdat ze eerst de bestaande woning willen verkopen. Vroeger was dat andersom.'

Micro-oplossingen

De neiging bij het Rijk om niets te doen lijkt inderdaad groter dan de neiging wel in te grijpen en dat is volgens enkele deelnemers terecht. Anderen stelden dat je niet simpel de conjunctuur zijn werk kunt laten doen. De stedelijke vernieuwing ondervindt nadelige gevolgen van de kredietcrisis. Als gemeenten door de dalende grondprijzen minder kunnen investeren, en corporaties door de stagnerende afzet in de hogere prijsklassen minder middelen kunnen genereren voor de opgave in de lagere prijsklassen, kunnen herstructureringswijken verder verpauperen en dat is maatschappelijk onaanvaardbaar.

Ander effect van de kredietcrisis is de te verwachten toename van de werkloosheid als de bouwproductie inzakt. Is dat geen reden voor overheidsingrijpen? En als in grondexploitaties de duurste categorieën woningen wegvallen, wordt er dan nog genoeg geld verdiend om bijvoorbeeld de infrastructuur en openbare ruimte te betalen? Bestaat dan niet het gevaar van kwaliteitsverlies en is dat wel acceptabel?

Voor dit soort gevallen zouden micro-oplossingen moeten worden gezocht, stelden meerdere deelnemers. Van geval tot geval bekijken dus wat Rijk, provincie en gemeente kunnen bijdragen. De overheden zouden samen een herstructureringsfonds in het leven kunnen roepen, waaruit heel gebiedsgericht locatiesubsidies worden verstrekt of anders (deel)garanties afgegeven. Er zijn hiervoor tal van financiële arrangementen denkbaar, werd gesteld. Mogelijk kunnen ook corporaties hier een rol in spelen. Verschillende deelnemers aan het beraad verwachten dat voor de corporaties in de kredietcrisis grote kansen zijn weggelegd. Kunnen zij, met hun soms grote vermogens, bijvoorbeeld garanties verstrekken aan ontwikkelaars die projecten willen ontwikkelen? Kunnen ze eigen vermogen inbrengen in gebiedsontwikkelingen, zodat er makkelijker financiering kan worden verworven?

Oké, maar de vraag is of corporaties de particuliere sector wel de hand moeten toesteken en zo ja, onder welke voorwaarden dat dan moet. En het probleem blijft dat veel corporaties door de stagnerende verkopen en afnemende kasstromen moeite krijgen om te blijven voldoen aan de WSW-normen.

Regionale verschillen

Welke gevolgen de kredietcrisis heeft voor ontwikkelaars en hoe overheden en andere partijen daarop zouden moeten reageren, verschilt per regio. Wat moet je bijvoorbeeld doen in de regio's waar de krimp van de bevolking nu al is ingezet? Schaarste blijven creëren, stelde een aanwezige. 'Verklein dus het aanbod door slopen en verhoog tegelijkertijd de kwaliteit, door bijvoorbeeld twee woningen te slopen en één beter passende woning terug te bouwen. Dat lukt echter alleen als er regionaal wordt samengewerkt.' Daarnaast moeten in krimpgebieden volgens een der deelnemers ook meer arbeidsplaatsen worden gecreëerd. Alleen ingrijpen in de woningvoorraad is niet voldoende om de gevolgen van krimp op te vangen. De grootste problemen door krimp zullen volgens de deelnemers overigens ontstaan in de particuliere voorraad. Corporaties kunnen hun bezit nog wel afboeken, maar particulieren kunnen in een krimpende markt niet verhuizen omdat ze hun huis niet verkocht krijgen.

Belangrijk is om in krimpgebieden goed de oorzaken te analyseren. Welke delen van het gebied krimpen precies, waarom en in welke sociaal-economische context? De krimp in Den Helder is heel anders dan die in Limburg of Zeeland, waar wellicht de kans bestaat om veel woningen als tweede huis in de markt te zetten. Vergeet ook niet, stelde een deelnemer, dat de vier grote steden tussen 1960 en 1978 evenveel inwoners hebben verloren als het aantal dat nu in Amsterdam woont. Zo ongewoon is krimp dus niet. Het komt dus aan op een goede analyse en afhankelijk daarvan kan worden bepaald welke strategie moet worden gevolgd. Megalomane economische initiatieven om mensen aan te trekken zijn volgens enkele deelnemers alvast onzinnig, ook al is dat in het verleden met bijvoorbeeld de spreiding van rijksdiensten wel geprobeerd. De economische mogelijkheden in een krimpgebied zijn immers grotendeels afhankelijk van de economische structuur die er al is. Het is naïef om te denken dat die met grote operaties in één keer kan worden getransformeerd.

Regionale verschillen zijn er ook in de Randstad. In de zuidvleugel – het gebied rond Leiden, Den Haag, Rotterdam en Dordrecht – is er nauwelijks economische dynamiek. Hier is vooral aan het eind van de negentiende eeuw veel geïnvesteerd. Het gebied heeft daardoor nu een verouderde economische structuur. De hoogopgeleide arbeidsmarkt bestaat eigenlijk alleen in Amsterdam, Utrecht en Haarlem. Daar is de groeikracht veel groter. Is het hier dan makkelijker om een stedelijke vernieuwing op hoog niveau door te voeren? Nee, het economisch draagvlak om te vernieuwen is wel groter, maar door de druk op de woningmarkt is het verzet tegen sloop juist veel groter.

Wat moet de Zuidvleugel in de Randstad dus doen? Wel proberen de economie te transformeren, maar dan niet op één paard wedden, maar diversificeren. En mik dan niet op grote dromen, maar sluit aan op het ondernemerschap dat er al is in de Zuidvleugel, stelde een deelnemer. 'Doe dus dingen die bij het DNA van de stad horen. Gebruik de kracht die de stad al heeft. Als je daarop aansluit, bouw je in twintig jaar tijd een nieuwe middenklasse op. Rotterdam heeft bijvoorbeeld een bloeiende zorgsector, die een grote bron van werkgelegenheid vormt. Sluit daar goed op aan.'

Precisie en maatwerk

De aanpak van de stedelijke vernieuwing en van de krimp vraagt dus om precisie en regionaal maatwerk, waarbij moet worden gestuurd op schaarste en segmentatie. Maar gebeurt dat nu wel? Tijdens het beraad kwamen voorbeelden ter tafel die suggereren dat van sturen op schaarste geen sprake is. In Twente bijvoorbeeld, dat een ontspannen woningmarkt heeft, bouwen alle gemeenten en dorpen nog vrolijk door, waardoor de ontwikkelingen in de wijken kapot worden geconcurrereerd. Hetzelfde probleem lijkt zich voor te doen in de Zuidvleugel van de Randstad. Zo is het beleid van de regio Rotterdam vooral gericht op het verdelen over de regio, werd gesteld. 'De programma's in de randgemeenten moeten voorzien in een vraag die niet bestaat. Er ontbreekt hier een focus op de stad. De problemen worden verspreid over de regio. Als de woningmarkt ontspant, moet je in de regio veel minder gaan bouwen, en er bewust voor kiezen om vijftien, twintig jaar lang alleen in de stad te bouwen. In een ontspannen markt moet je dus kiezen.'

Een deelnemer nuanceerde dit laatste geluid. 'Als de randgemeenten sterker zijn in bepaalde woonmilieus, moet je daar misschien gewoon hoogwaardige programma's wegzetten. Tegelijkertijd zou je in de stad de

slechte bestaande wijken moeten slopen. Het gevaar van alleen in de stad bouwen, is dat je daar de verkeerde dingen doet zodat je nog steeds geen kwaliteit toevoegt en schaarste creëert.'

Andere deelnemers sloten zich aan bij deze redenering. Het is niet verstandig om de aandacht alleen op de stad te richten. De mobiliteit van mensen is immers veel groter dan misschien wordt gedacht. Ook als ze op een bepaalde stad zijn gericht, kunnen mensen er voor kiezen in suburbane nieuwbouwwijken te gaan wonen, omdat ze daar een prettiger woonmilieu vinden. De stad moet dus veel breder en groter worden gezien. Het proces van suburbanisatie is ook al honderd jaar aan de gang. 'Een woning in de stad is een tijdelijk verblijf voor mensen die emanciperen en zich ontwikkelen in hun welvaart en huishoudenssituatie. Zodra er kinderen komen en men de keuze heeft, zoekt men suburbane woonmilieus op. Dat patroon is eeuwig. Suburbanisatie hoort bij de stad. Steden zakken in elkaar zonder suburbane kransen. Daar woont de meerderheid van de goed opgeleide bevolking. In een situatie van krimp moet dan goed worden gekeken waar de eventuele groei nog urbaan en suburbaan kan neerslaan. Het regionaal maatwerk moet dan verder worden verfijnd.'

Dat betekent dus dat je in een groot stedelijk gebied met een ontspannen woningmarkt niet moet kiezen voor een restrictief bouwbeleid, waarbij alleen nog maar in de stad wordt gebouwd, maar voor meer segmentatie in woonmilieus. Die segmentatie moet met veel precisie worden doorgevoerd, omdat alleen zo de gewenste schaarste kan worden gecreëerd.

Verdichten

En welke strategie moet worden gevolgd in gespannen woningmarkten? Verdichten, stelde een deelnemer. De capaciteit daarvoor is echter beperkt. Een stad als Utrecht blijft bijvoorbeeld fors groeien en krijgt er nog 50.000 woningen bij. Als daar niet voldoende ruimte voor wordt gevonden, zullen de middengroepen de stad verlaten. 'En die ruimte vind je niet zomaar, omdat de zittende bevolking veel Nimby-gedrag vertoont. Eigenlijk moet het Rijk dan optreden', stelde een deelnemer.

De keuzes waar nog gebouwd kan worden, zijn momenteel te veel gebaseerd op waar nog de ruimte is om te bouwen, voegde een andere deelnemer toe. Hij pleitte voor een ander vertrekpunt: eerst een verhaal bouwen over hoe je een sterke en gezonde regio ontwikkelt, en dan besluiten hoeveel extra woningen daarvoor nodig zijn. 'Als je vertrekt vanuit de economie en de werkgelegenheid, ontstaan andere verdelingen en prioriteiten. Dan concludeer je dat er in bijvoorbeeld Amsterdam niet vijftig- maar zeventigduizend woningen bij kunnen. De schil kan dan nog steeds heel suburbaan blijven, terwijl ook het verhaal voor Almere dan heel anders wordt.'

Over dit Almere waren veel deelnemers vrij stellig. Deze stad heeft met zijn huidige bouwstrategie op lange termijn weinig toekomstwaarde. 'Hier worden vrijwel alleen maar hofjes gebouwd met veertig woningen per hectare, waardoor milieus ontstaan die op termijn kansloos zijn. Maak het in plaats daarvan veel extremer. Bouw aan de randen in dichtheden van zeven woningen per hectare met bos en veel ruimte. En bouw in het centrum hoogstedelijk. Omdat de grond nog vrij goedkoop is, kan voor relatief lage bouwkosten een hoge kwaliteit tot stand worden gebracht.'

Niet iedereen was het eens met deze analyses van Amsterdam en Almere. Almere brengt juist wel differentiatie aan in woonmilieus, aldus een aanwezige, en het is de vraag of die 70.000 woningen van Amsterdam wel realistisch zijn. Er mag dus wel sprake zijn van een verdichtingsopgave in Amsterdam, maar niet in de genoemde aantallen. Het woord 'verdichtingsopgave' is bovendien te vaag, voegde een andere deelnemer toe. 'Je moet veel nauwkeuriger zijn in voor wie je wilt bouwen in Amsterdam. Sluit aan op de trends in de beroepsbevolking en bekijk welke sociaal-culturele voorzieningen daar bij horen. Maar doe ook de goede dingen in Almere.'

'Doe dus overal de goede dingen', werd gereageerd. 'En dat gebeurt niet in Almere. Daar worden ongenueanceerd enorme aantallen woningen neergeplempt.' Dat hier inderdaad iets scheef zit, onderschreef een andere deelnemer met een verwijzing naar de prijzen in Almere en Amsterdam. In het centrum van Almere liggen de woningprijzen op 2200 euro per vierkante meter, in het centrum van Amsterdam zijn ze twee keer zo hoog. 'En dat terwijl Almere met de trein maar op twintig minuten afstand van Amsterdam ligt. Almere is nu de ultieme eenzijdigheid. Blijf er dus niet op deze manier zestigduizend woningen bij zetten, maar differentieer veel meer in wat je toevoegt.' 'Wat is er overigens mis met lagere woningprijzen', vroeg een deelnemer zich nuchter af.

Niet vanuit de buurt kijken, maar vanuit de stad

Hoe kan het dan dat Almere doorgaat met het neerzetten van grijze producten? Waarom blijft de stad standaard-eengezinswoningjes bouwen terwijl niemand het blijkbaar wil? Hoe kunnen dergelijke processen zo lang doorgaan? In de eerste plaats omdat veel ontwikkelaars de weg van de minste weerstand kiezen, omdat dat nu eenmaal lekker weg verdient, stelde een deelnemer.

Een andere reden is dat er te weinig vanuit het belang van de stad wordt gewerkt, werd toegevoegd. 'Zo wordt ook bij de vernieuwing van buurten en wijken veel te veel gewerkt vanuit het perspectief van de buurt, en niet vanuit het perspectief van de stad. Je zou de vernieuwing moeten aangrijpen om woonmilieus toe te voegen die in de stad gewenst zijn of nog ontbreken. Voeg dus in de herstructurering kwaliteit toe voor de stad, en niet zozeer voor de buurt. Doe je dat namelijk niet, dan bestaat de kans dat de hoogopgeleide inwoners de stad verlaten en steeds verder weg gaan wonen. Ook de Vinex-wijken zijn in dit verband een enorme gemiste kans. Dat vraagt echter wel om bestuurlijke lef. Dan moet je tegen een buurt durven zeggen dat er bijvoorbeeld zevenhonderd woningen weg moeten en er maar driehonderd terugkomen.'

Wijkproblemen worden inderdaad te veel op wijkniveau bekeken, erkende een andere deelnemer. 'Die werkwijze hebben we ontwikkeld in de jaren zeventig, toen het in de stadsvernieuwing inderdaad draaide om het vervangen van slechte woningen. In de jaren negentig is geprobeerd het anders te doen, met masterplannen voor de hele stad. Op het niveau van de ruimtelijke ordening is dat wellicht gelukt, maar niet op het niveau van de sociaal-economische problemen. Het grote probleem in Nederland is toch dat er maar twee steden zijn waar de elite in de binnenstad is blijven wonen: Amsterdam en misschien Den Haag. Andere steden zijn te klein om daarvoor de noodzakelijke massa te creëren. De grote kunst is woonmilieus te maken waarmee je de elite bindt en terughaalt naar de stad. Zo'n woonmilieu als op Java-eiland vind ik dan bijvoorbeeld erg geslaagd.'

Rollenspel

Na de eerste pauze boog het gezelschap zich over de rolverdeling in de stedelijke vernieuwing. Is de sector voldoende toekomstgericht? Moeten, zoals in het buitenland gebeurt, nieuwe partijen het voortouw nemen, bijvoorbeeld beleggingsfondsen die voldoende eigen vermogen en een voldoende lange adem hebben om de korte termijnfinancieringsproblemen van banken te overwinnen? Moeten corporaties zich, zoals in Engeland, veel breder richten op niet alleen vastgoed, maar ook het hele sociaal-economische taakgebied, omdat andere partijen dat onvoldoende oppakken? En: moeten er nieuwe constructies komen waarmee overheden of particuliere partijen, die investeren in gebieden en daarmee waarde creëren, kunnen veiligstellen dat die waarde wordt geïnternaliseerd en niet wegloopt naar andere partijen? Heeft de (rijks)overheid in het algemeen niet een veel grotere rol te spelen in gebiedsontwikkelingen?

De gemeente alvast niet, antwoordde een deelnemer op de laatste vraag. Die is namelijk kwalitatief te veel uitgesloten in de laatste jaren. 'Ik zie wel een grotere rol van de provincie, als initiator of medefinancier van bovenregionale ontwikkelingen. Provincies zijn in het algemeen vermogend en zijn ook bereid kapitaal te investeren.' In herstructureringsgebieden en functieveranderingslocaties zouden, aldus deze aanwezige, beleggers een grotere rol moeten gaan spelen. Zeker met de huidige problemen op de koopmarkt is de gebruikelijke tijdshorizon van een ontwikkelaar – zo'n twee jaar – veel te kort. 'Je hebt dus partijen nodig die bereid zijn hun inkomsten uit te stellen tot een termijn van vijftien tot twintig jaar en dan kom je snel uit bij beleggers of, zoals in Frankrijk, de Société Mixte: een publieke-private onderneming die een goed businessplan maakt voor een gebied, daarin investeert, gaandeweg kennis opbouwt over het gebied, daardoor steeds beter leert inspelen op actuele ontwikkelingen en die, zodra de wijk uit het dal is, begint te verkopen. In zo'n constructie worden het ontwikkelen, beleggen en exploiteren in   n onderneming gecombineerd. Zo profiteren de partijen die hebben geïnvesteerd zelf het meest van de door henzelf gecreerde waardeverhoging.'

Zo'n Société Mixte is inderdaad een mooi vehikel waarin meerdere overheden kunnen participeren, werd toegevoegd. 'Ook het Rijk kan daarin meedoen, op voorwaarde dat ze wel de nodige middelen meebrengt. Alleen maar participeren door zich vooral met de zaken te bemoeien, levert bij de lagere overheden te veel spanningen op.' Het Rijk zou dus concepten moeten bouwen en die aan de regio aanbieden om problemen op te lossen, ergo investeringsmacht moeten ontwikkelen, sloot een andere deelnemer aan. Nee, werd gereageerd. 'Het Rijk moet juist zo weinig mogelijk participeren. Als het Rijk zich ermee bemoeit, is er nog slechts een kleine kans dat het lukt. De grote uitdaging is om deze constructies op regionaal niveau te laten

ontstaan, en dus niet van bovenaf aan te reiken. Ik zie bijvoorbeeld veel in de concessieaanpak, waarbij de overheid de randvoorwaarden stelt. Probleem is echter dat regionale overheden het heel snel met elkaar oneens zijn en na eindeloos gepraat niet verder komen dan treurige compromissen.'

Sociale kwaliteit

Een van de deelnemers vond de bovengeschetste discussie te vaag: 'welk middel zetten we nu in voor welke oplossing voor welk probleem?' Om het te hoge abstractieniveau van de discussie te onderstrepen, bracht hij een concreet voorbeeld in van de herstructurering van een vooroorlogse arbeidersbuurt door een corporatie. De buurt staat in de top-drie van de buurten met het slechtste imago van de stad. De corporatie wil de buurt transformeren in een stedelijke tuinwijk. Om het plan rond te krijgen, moeten de kooprijzen ongeveer 2300 euro per vierkante meter opbrengen. De gemiddelde koopprijs in de buurt vóór de vernieuwing ligt echter op maar 1400 euro. De nieuwe koopwoningen gaan in de verkoop voor 2100 euro. Meer is niet mogelijk vanwege het imago van de buurt. De corporatie vraagt zich nu drie zaken af:

- heeft ze genoeg kennis en instrumenten in huis om echt aan waardeontwikkeling te doen? Heeft ze voldoende inzicht om te weten wat je moet doen en laten om het verschil te maken?
- heeft de corporatie voldoende inzicht in imagovraagstukken?
- hoe kan ze voorkomen dat als ze zelf investeert, een ander er met de buit vandoor gaat? Om dit te voorkomen, zet de corporatie koopconstructies in zodat een deel van de latere verkoopwinsten weer terug komt.

Belangrijk in zo'n geval is, reageerden enkele deelnemers, om via een campagne hard te werken aan het imago van het gebied. Dit is een essentieel onderdeel van het ontwikkelaarsvak. Maar het is ook belangrijk goed te bestuderen wie nu precies in zo'n gebied woont en wil wonen. De mate waarin je wel of niet in een gebied moet investeren, is vaak een verborgen gesprek over sociale kwaliteiten. Het hoort bij het vak van ontwikkelen om te weten waar je zónder voorwaarden wilt investeren, waar je mét voorwaarden wilt investeren en waar je dat nooit zou (moeten) doen. Als voorbeeld van het laatste werd de Rotterdamse wijk Hoogvliet genoemd: een gebied waar de bewoners vroeger hun brood in de olie-industrie in de haven verdienden. Toen die verdween en er geen vervangende werkgelegenheid voor in de plaats kwam, was het gebied feitelijk ten dode opgeschreven. 'Daarin investeren zou tegen het DNA van de wijk in gaan. Dat getuigt van een gebrek aan cultuur-historisch besef van een wijk. Er hadden daar dus nooit nieuwe woningen moeten worden gebouwd, maar bedrijfsterreinen. Je ziet ook dat de waarde van de woningen na de vernieuwing niet is gestegen. Investeren in zo'n gebied is plassen tegen de wind in. Het zal daar niet lukken waardeontwikkeling tot stand te brengen. Een sociaal plan was beter geweest.'

Hoogvliet is inderdaad een voorbeeld van een beperkte wijkvisie, stelde een andere deelnemer. 'Een uitvloeisel van een uit de stadsvernieuwing achterhaald concept dat we fysiek-ruimtelijke ingrepen moeten inzetten voor het oplossen van sociale problemen in een wijk. Met stenen maak je burgers echter niet sterker.' Maar moet je er dan niet in investeren, vroeg een andere aanwezige zich af. 'De tragiek van Hoogvliet zit in de zwaarte van de sociale problemen. Als je daarin investeert, krijg je dat niet terug via een waardestijging. Toch moet je het doen, omdat dat gewoon een kwestie van beschaving is.'

Eerst het decor verbeteren

Dat ingrepen in het vastgoed inderdaad niet volstaan om een buurt erbovenop te helpen, werd tijdens het Smal Beraad onderschreven. 'In buurten ontstaat al snel het idee dat de corporatie vandaag al aan de slag moet met fysieke ingrepen', aldus een deelnemer. 'Maar je kunt beter eerst inzetten op andere zaken: probleemoplossend vermogen creëren bij mensen die sociaal moeten stijgen, het decor verbeteren door de veiligheid te verhogen en te investeren in voorzieningen en de openbare ruimte. Pas dan is een corporatie aan zet om de voorraad te verbeteren. Maar zal het imago daardoor substantieel veranderen? Nee. Daarvoor moet je toch een interventie plegen waardoor je fundamenteel anders over een buurt gaat denken. Zonder interventie los je de problemen niet op. En dan heeft de corporatie toch de overheid en het maatschappelijk middenveld, waaronder de politie en justitie, nodig om in een buurt iets te kunnen doen. Zonder de medewerking van deze partijen kan een corporatie nooit voor een gebied een strategische keuze maken die echt perspectief biedt.'

En wie bekommert zich dan om de buurten waarin niemand wil investeren? 'Dat is verzorgingsstaatdenken', reageerde een deelnemer. 'Kijk naar de evolutie van de stad, probeer te begrijpen hoe een stad zich ontwikkelt en doe daar wat mee. Dan zul je ook inzien dat er altijd putjes zijn waarin niemand wil investeren.'

Andere aanwezigen voegden toe dat er ook te vaak bijna automatisch wordt gedacht dat er moet worden geïnvesteerd in stenen. 'Dan wordt nagelaten om via bijvoorbeeld investeringen in zorg en onderwijs een probleem aan te pakken, waarna de overheid en corporaties zeggen: laten we dan maar beginnen om aan de huizen te klooiën.'

Doorzettingsmacht

Hoe organiseer je doorzettings- en forceermacht om investeringen los te trekken, niet alleen in oude wijken maar ook in uitleggebieden en regio's waar veel kleine gemeenten actief zijn? Verschillende deelnemers maakten duidelijk dat hieraan een grote behoefte bestaat. Hoe organiseer je dus meer *publieke power*?

'Forceren is nooit goed', wierp een deelnemer tegen. 'Dan loop je een groot risico dat je brokken maakt. Veel beter is om met elkaar – stadsdelen, grote stad, buurgemeenten – in gesprek te gaan om samen een inspirerend verhaal voor de toekomst te bouwen. Dat gaat over de genetica van een gebied en over hoe je dat verder kunt ontwikkelen. Zo'n aanpak is stimulerend en leidt ertoe dat op allerlei plekken nieuwe gesprekken ontstaan, niet alleen op visieniveau maar ook op projectniveau.'

'En wat doe je dan als bijvoorbeeld Wassenaar zegt op het eigen grondgebied geen enkele nieuwe woning meer te willen bouwen, terwijl de rest van de regio dat wel graag wil?', aldus een reactie. 'Dan moet toch iemand zeggen dat die woningbouw er moet komen. Is dat de provincie?'

De meningen op dit punt waren verdeeld tijdens het Smal Beraad. Niet iedereen bleek gecharmeerd van het idee dat meer doorzettingsmacht bij de overheid stagnerende ontwikkelingen kan lostrekken. Het gaat in de eerste plaats toch om draagvlak. 'En de mate waarin je dat krijgt, heeft alles te maken met de kwaliteit van degene die de voorstellen doet' zei de een. 'Dan voer je dus een onderhandelingsdemocratie in, maar wie forceert dan dat zo'n gemeente als Wassenaar doet wat voor de regio het beste is?' zei de ander. Weer een andere deelnemer zei dat elke actie langs de lijn van de structuur vruchteloos is. Hij stelde een andere aanpak voor. 'Geef partijen een jaar de tijd om een probleem op te lossen. Lukt dat niet, dan hakt de hogere overheid de knoop door. En als de partijen dat niet opvolgen, krijgen ze een boete. Zoek het dus in een andere organisatie van het proces.'

Niet rollen, maar mensen

Een der deelnemers koppelde de discussie over doorzettingsmacht aan die over de rolverdeling. 'Je moet in de eerste plaats kijken naar wie in het gebied het eigendom heeft. In gebieden waarin de corporaties een groot woningbestand hebben, zijn zij de aangewezen partij om te investeren. Hebben ze daar voldoende expertise voor? Soms wel, soms niet. Een verstandige corporatie organiseert die expertise, werkt samen met een ontwikkelaar maar accepteert ook dat er free riders zijn. De tweede belangrijke partij is de overheid. Trek daar als investeerder intensief mee op en bevrucht elkaar met goede ideeën. Het probleem is dat de overheid vaak wijkt voor de waan van de dag. Ze moet echter durven om verder te kijken dan vier jaar. Is er een financieel probleem, boek dan eventueel af. Het Rijk moet zich in dit alles niet bemoeien met wat waar programmatisch moet gebeuren. Ze moet dus niet een 40-wijkenaanpak inzetten zonder de bijbehorende instrumenten te leveren. De rijksoverheid moet veel meer volgend, faciliterend en conditionerend worden. Ze zou bijvoorbeeld via fiscale instrumenten investeringskracht kunnen losmaken, ook al betekent dit dat ze niet meer onder controle heeft wat waar gebeurt.'

Prima, maar het Rijk moet toch duidelijkheid geven over de taakstelling. Je kunt niet alles overlaten aan het gesprek, aldus een reactie. 'Jawel', stelde een der tegenstanders van doorzettingsmacht. 'Met een goed gesprek heb je het Rijk helemaal niet meer nodig. Het gaat er om een visie te ontwikkelen op waar je naar toe wil. Gemeenten die niet over de rand willen kijken, haal je niet over door te forceren, maar door een goed gesprek. Van groot belang daarbij is hoe je met mensen omgaat, hoe je de tafel schikt en hoe je de voorzitter kiest.'

Dus praat je ook over de managementstijl. 'En over het bij elkaar brengen van goede mensen', werd toegevoegd. 'In plaats van het bedenken van vehikels en constructies kun je beter investeren in het selecteren van goede mensen die samen heldere doelen formuleren. In die zin is die hele rollendiscussie eigenlijk helemaal niet zo relevant.'

Rol projectontwikkelaar

Wat is nog de rol van de projectontwikkelaar in gebiedsontwikkelingen, vroeg de gespreksleider de deelnemers aan het eind van het Smal Beraad. Een ontwikkelaar kan met zijn op andere plekken opgedane ervaringen veel expertise inbrengen. Hij kan een visie verwoorden, werd geantwoord. Dan moet hij wel bereid zijn niet te sturen op maximale winsten op korte termijn, werd toegevoegd. Een ontwikkelaar kan veel bijdragen aan het scherp sturen op rendementen in gebieden waar waardeontwikkeling mogelijk is, maar dan zou hij in die waardeontwikkeling wel een belang moeten krijgen.

En als corporaties dat allemaal zelf kunnen? 'Dat kunnen ze niet en het zou heel goed zijn als ze dat ook beseffen. Een bepaald type kwaliteit zit alleen in organisaties die internationaal actief zijn. Corporaties hebben dergelijke ontwikkelaars hard nodig. Ik ben een groot voorstander van duurzame verbindingen tussen corporaties met goede ontwikkelaars, en dan gebiedsontwikkelaars in plaats van projectontwikkelaars. En ik ben erg voor duurzame verbindingen met goede aannemers. Zie dus je eigen beperkingen en sluit coalities', werd geantwoord.

Maar blijft de ontwikkelaarsmarkt van nu nog wel bestaan? Nee, maar er zal dus wel een ander type ontwikkelaars (moeten) ontstaan: ontwikkelaars met een lange adem die hun winstopslag durven uitstellen en van een driejaars- naar een tienjaarshorizon gaan. Dat vereist ook een andere manier van financieren en een andere houding. Intussen moeten er wel goede maatregelen worden genomen tegen de *free riders*, zodat die niet bovenmatig profiteren van de waardeontwikkeling in een gebied.

De klassieke solitaire projectontwikkelaar van de afgelopen decennia vervult dus straks geen rol meer, werd geconcludeerd. De toekomst zit in risicocombinaties van verschillende partijen, en niet meer in klassieke modellen.

Afsluiting

Gespreksleider De Graaf vatte de discussie aan het eind van het Smal Beraad nog eens samen. Om te beginnen de kredietcrisis. Iedereen heeft er last van, maar het is niet zo dat het Rijk maatregelen moet nemen. Het overheersend gevoel tijdens het Smal Beraad was dat er sprake is van een uitgestelde vraag en dus van een conjuncturele dip. De macro-indicatoren zijn nog steeds positief. Het is daarom verstandig nu een periode in te lassen waarin wat minder gebeurt, maar waarin wel wordt voorgesorteerd op de periode waarin het economisch weer goed gaat. Bij een dalende bouwproductie blijft er bij overheden capaciteit over om te werken aan goede ruimtelijke orderingsprocedures voor toekomstige ontwikkelingen.

Dit neemt niet weg dat er wel een oplossing moet worden gevonden voor enkele concrete problemen. Stadswijken kunnen niet aan hun lot worden overgelaten. Daar waar kapitaalsvernietiging dreigt, hebben corporaties een rol te vervullen. Zij kunnen op de gevolgen van de krediet- en economische crisis dus een dependende werking hebben. De overheid moet hierbij niet ingrijpen met subsidies, maar faciliteiten creëren via bijvoorbeeld garanties en fondsen met beleggers.

De kredietcrisis heeft duidelijk gevolgen voor de financiële wereld. Die ziet er vanaf nu heel anders uit. Toezichthouders stellen andere eisen: ze worden strenger en passen hun ratio's aan. De kapitaalkosten nemen daardoor toe. Dit kan economische activiteiten belemmeren. Het is aan de rijksoverheid ervoor te zorgen dat de duimschroeven niet te hard worden aangedraaid.

Ten tweede de regionale verschillen. In krimpgebieden lossen de problemen zich soms vanzelf op als woningen de status krijgen van tweede huis. Gebeurt dat niet, dan blijft niets anders over dan saneren en kwaliteit toevoegen. In ontspannen markten is het zaak keuzes te maken: niet ongeremd uitbreiden, maar segmenteren. In overspannen woningmarkten is verdichting een goede mogelijkheid, maar lukt dat op lange termijn nog wel? Is daar voldoende ruimte voor?

In alle drie de gevallen moet het DNA van de stad en het gebied de leidraad zijn: de geschiedenis, cultuur en economische structuur. Dit moet niet alleen bij fysieke ingrepen voorop staan, maar ook bij alle andere ingrepen.

Tot slot de rolverdeling. De discussie bleef lang steken in het 'wat', het 'hoe' is blijkbaar lastiger (maar als je het 'wat' kent, weet iedereen wat-ie moet doen en is het 'hoe' niet meer nodig, wierp iemand tegen). Wat zijn de rollen in de gebiedsontwikkeling? De overheid schept de voorwaarden en doet soms, vanuit een lange termijnperspectief, mee als participant in fondsen die zich daarvoor lenen. In de uitvoering werd veel verwacht van de Société Mixte, een bredere onderneming dan alleen ontwikkelaars en corporaties. Een corporatie wordt wel geacht als eerste een gebied te adopteren. Ze kan dat echter niet alleen. Ze heeft de

overheid en de ontwikkelaars nodig. Waarbij de ontwikkelaars expertise inbrengen, alsmede hun deskundigheid op het gebied van rendementssturing en het koppelen van de lange aan de korte termijn. Over de noodzaak van forceer- en doorzettingsmacht werd het Smal Beraad het niet eens. Er is duidelijk een rol te spelen van boven naar beneden, maar hoe? Uiteindelijk zal er toch ergens ruimte moeten zijn om een knoop door te hakken.

DEELNEMERS

| | |
|-------------------------|--|
| Drs. E. Arnoldussen | Gemeenschappelijk Ontwikkelingsbedrijf |
| Drs. A.A.M. Aussems | Trudo |
| Ing. J.Th. Blok | ERA Bouw / Forum SV |
| Ir. W.J. Bodewes | Amvest |
| Drs. J.W. Cüsters | Cüsters Teksten |
| Drs. A.Th. van Delden | Ministerie van VROM/WWI / Forum SV |
| Drs. ing. B. de Graaf | Ecorys Nederland |
| P. van der Gugten | Proper-Stok Groep |
| Dr. J.J.M. Hemel | Gemeente Amsterdam / Forum SV |
| P.J.M. van Joolingen | Akro Consult |
| Prof. dr. L.A. de Klerk | Universiteit van Amsterdam / Forum SV |
| Ir. M. de Langen | Mitros |
| Drs. J.H.A.A. Prins | Kristal |
| Ing. M. Sas | RWS - partner in wonen |
| Ir. P.A.R.J. Vismans | vh KFN |
| Drs. A.L.H. Visser | Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam |
| Mw. C.E. van Vlodrop | Forum voor Stedelijke Vernieuwing |
| Drs. W. Vos | Ecorys Nederland |

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Smal Beraad over het thema 'Stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels?' op 21 november 2008 van 15.00 uur - 21.00 uur bij 'Alle tijd' Benjamin Franklinstraat 507 (havennr 285) te Rotterdam.

Achtergronden

De consequenties van de kredietcrisis voor de stedelijke vernieuwing zullen - zeker op korte termijn maar waarschijnlijk ook op langere termijn - ingrijpend zijn. Alle betrokken partijen bezinnen zich dan ook op hun positie / rol en adequate reacties. Tegelijkertijd staan we op het gebied van de stedelijke vernieuwing het komende decennium voor een complexe (investerings)opgave. Partijen zullen in ieder geval in moeten spelen op de drie 'harde waarheden'.

1. De vraag naar nieuwe woningen blijft de komende tien jaar onverkort hoog. Er komen nog ruim 500.000 huishoudens bij en circa 250.000 huizen zijn aan vervanging toe. Mede rekening houdend met de huidige tekorten derhalve zo'n 80.000 huizen per jaar.
Tegelijkertijd nemen de verschillen tussen regionale woningmarkten toe. Thans overspannen regio's als Amsterdam, Utrecht en Leiden worden ook de komende jaren geconfronteerd met een forse uitbreidingsvraag. Regio's als Rotterdam zijn inmiddels in kwantitatief opzicht ontspannen en krijgen te maken met een beperkter uitbreidingsvraag. In een regio als Parkstad is inmiddels 'krimp' aan de orde.
2. Het belang van kwaliteit neemt toe. Zeker in gebieden waar de woningbouwmarkt zich ontspant of krimpt, krijgen consumentenwensen meer gewicht. Naast de kwaliteit van de woning gaat het steeds meer ook om de woonomgeving, bereikbaarheid, groen, et cetera. Tegelijkertijd stellen ook overheden steeds hogere kwaliteitseisen. Naast veiligheid en gezondheid gaat het in toenemende mate ook om leefbaarheid (werk, onderwijs, integratie) duurzaamheid, zuinig ruimtegebruik (bij voorkeur binnenstedelijk) en integraliteit / inpassing. Niet los hiervan is bovendien ook binnen de verouderde, bestaande voorraad - in combinatie met renovatieprogramma's - een substantiële kwalitatieve sloop-nieuwbouwslag onvermijdelijk.
3. De makkelijke oplossingen raken op. Vinex loopt op zijn eind, open ruimtes binnen de steden worden inmiddels benut en de resterende grotere uitleglocaties zijn bijna allemaal problematisch (bereikbaarheid, inpassing infra, water, et cetera).

In toenemende mate wordt (h)erkend dat deze 'harde waarheden' nopen tot integrale gebiedsontwikkeling. Binnenstedelijk toegespitst op de sociaal-economische en fysieke revitalisering van zwakkere wijken (Crooswijk et cetera) en de benutting van functieveranderingslocaties (Noordelijke IJ-oever, Binckhorst et cetera). Buitenstedelijk, met name in 'overdrukregio's', gericht op een beperkt aantal complexe uitleglocaties. Een en ander bij voorkeur binnen de kaders van een consistent, lange-termijn (lokaal / regionaal) ontwikkelingsperspectief en rekening houdend met ontwikkelingen binnen de bestaande woningvoorraad.

De (verwachte) ontwikkeling van de waarde van grond en vastgoed is van oudsher een belangrijke economische motor achter het 'projectontwikkelingsspel'. Een spel dat thans op basis van min of meer vaste spelregels en met een vaste rolverdeling tussen een beperkt aantal publieke en private partijen wordt gespeeld. Nu de makkelijke oplossingen op raken, de kwaliteitseisen toenemen terwijl de kwantitatieve opgave fors blijft maar van karakter verandert (toenemende verschillen tussen regio's), veranderen ook enkele belangrijke karakteristieken van de (verwachte) waardeontwikkeling van grond en vastgoed. Zo is met name in groeiend aantal regio's (waar sprake is van ontspanning of krimp) een positieve waardeontwikkeling niet langer vanzelfsprekend. Hierbij komt dat in alle regio's sprake is van een verbreding van de investeringsopgave (niet langer 'bij steen alleen'), een accentverschuiving naar binnenstedelijk en - niet los hiervan - een verlenging van de terugverdienperiode van investeringen (mede door complexere besluitvormingsprocessen). Daarmee moeten we er rekening mee houden dat het komende decennium in het kader van de stedelijke vernieuwing door noodzakelijke gebiedsontwikkeling in en om onze steden nieuwe risico-rendementscombinaties aan de orde zullen zijn. Een en ander roept de vraag op of een

vernieuwing van het ontwikkelingsspel, de spelers en de spelregels nodig respectievelijk onvermijdelijk is en, zo ja, hoe die vernieuwing eruit moet / zal zien.

Aandachtspunten

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond zullen tijdens het Smal Beraad in ieder geval de volgende aandachtspunten aan de orde komen:

1. De consequenties van de kredietcrisis (korte en langere termijn) en mogelijke / wenselijke reacties.
2. De opgave 2010 - 2020 (in gespannen, ontspannen en krimpregio's).
3. Het ontwikkelingsspel, de spelers en de spelregels (binnenstedelijk en uitleg).
4. Follow-up.

Agenda

| | |
|-----------|--|
| 15.00 uur | welkomstwoord |
| 15.05 uur | opening door drs. ing. B. de Graaf, voorzitter Smal Beraad |
| 15.15 uur | gedachtewisseling over eerste aandachtspunt (kredietcrisis) |
| 16.15 uur | gedachtewisseling over tweede aandachtspunt (opgave) |
| 17.15 uur | break |
| 17.45 uur | gedachtewisseling over derde aandachtspunt (spel, spelers, spelregels) |
| 19.45 uur | gedachtewisseling over vierde aandachtspunt (follow-up) |
| 20.30 uur | afronding door drs. ing. B. de Graaf |
| 20.55 uur | slotwoord |

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 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, 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.

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 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
- TNLI: 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

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

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, projectontwikkelings-maatschappijen, institutionele beleggers, onderzoeksinstituten en cetera).

BESTUUR

Dagelijks Bestuur:

| | | |
|-------------------------|---|----------------|
| Ir. P.O. Vermeulen | | voorzitter |
| Ing. J.Th. Blok | Directievoorzitter ERA Bouw | penningmeester |
| Dr. J.J.M. Hemel | Adjunct-directeur Gemeente Amsterdam DRO | lid |
| Prof. dr. L.A. de Klerk | Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam | lid |
| Drs. A.Th. van Delden | Plv. DG Wonen, Wijken en Integratie van het Ministerie VROM / WWI | adviseur |

Algemeen Bestuur:

| | |
|--------------------------------|--|
| Drs. E.M. Agricola | Bureau Monumenten en Archeologie Amsterdam |
| Prof. drs. A.L.L.M. Asselbergs | RU Nijmegen |
| Prof. dr. O.A.L.C. Atzema | Universiteit Utrecht |
| Drs. A.A.M. Aussems | Trudo |
| Ir. I.M. Bakker | Gemeente Rotterdam |
| J.B.M.V. Benraad | 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 |
| 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 | Provincie Groningen |
| Drs. L.H.C. Caubo | Ministerie van BZK |
| Prof. ir. K.W. Christiaanse | KCAP |
| Prof. dr. W. Derksen | Ministerie VROM / Erasmus Universiteit Rotterdam |
| A.Th. Duivesteijn | Gemeente Almere |
| Prof. dr. G.B.M. Engbersen | Erasmus Universiteit Rotterdam |
| Mr. M.J. Faro | Van Doorne |
| Drs. ing. J. Fokkema | Neprom |
| Ir. I. Frankenmolen | Urbis bureau voor stadsontwerp |
| 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 |
| T. Herrema | Gemeente Amsterdam |
| M. Horselenberg-Koomen | Gemeente Lelystad |
| Prof. ir. F.M.J. Houben | Mecanoo architecten / TU Delft |
| Ir. M. Huffstadt | Breebaart & Huffstadt |
| Ing. R.R. Huikeshoven MRE | AM |
| Drs. W. de Jager | Heijmans Vastgoedontwikkeling |
| A. Jorritsma-Lebbink | Gemeente Almere |
| Em. prof. dr. A.M.J. Kreukels | Universiteit Utrecht |
| Drs. M.G. Kromwijk | Woonbron |
| Ir. K. Laglas | OVG Projectontwikkeling |
| Mr. W.D. van Leeuwen | Aedes Vereniging van Woningcorporaties |
| Prof. dr. P.A.H. van Lieshout | Universiteit Utrecht / WRR |

Ir. W.G. Meyer
Mr. P.G.A. Noordanus
Mr. drs. J.M. Norder
Ir. J.A.P. van Oosten
Drs. J.W. Oosterwijk
Mr. R.J.J.M. Pans
Drs. M.G.T. Pastors
B.C. Pluimer
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
Drs. D.B. Stadig
Drs. R. Steenbeek
Ir. R.F.C. Stroink
Prof. dr. C.N. Teulings
Drs. A.C. van der Veen
Drs. R.A. Vermeij
A. van Vliet-Kuiper
Ir. C.J. Vriesman
Ir. H.S. Yap
J.H. Zwart

Rotimex
AM
Gemeente Den Haag
Koninklijke BAM Groep
Erasmus Universiteit Rotterdam
Vereniging van Nederlandse Gemeenten
B&A Groep
PWS Rotterdam
ECORYS Vastgoed
COT / Universiteit Leiden
Burgfonds
Gemeente Amsterdam
Woning Bedrijf Rotterdam
Universiteit van Amsterdam / Publicist
Portaal
Sociaal en Cultureel Planbureau / Universiteit Utrecht
Woonbron Delft
de Alliantie
Vesteda Groep
Boer Hartog Hoofd Consultancy
Ymere
TCN Property Projects
Centraal Planbureau / Universiteit van Amsterdam
Mitros Wonen Nieuwegein
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Gemeente Amersfoort
G4P3
Yap Advies & Planning
Timpaan