

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 Jong Forum Beraad gehouden op 5 juni 2009

Drs. J.W. Custers

INHOUD

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

VERSLAG

NIET VERSCHRALEN, MAAR MEER VERTROUWEN

Het is in deze tijden van crisis niet verstandig om kost wat kost de woningproductie op gang te houden. Dat kan alleen maar leiden tot verschraling en een verlies van kwaliteit. Liever nu iets niet doen dan het te verprutsen. Dat stelde een gezelschap jonge professionals in de stedelijke vernieuwing tijdens het Jong Forum Beraad, dat Stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing op 5 juni hield in Amsterdam.

De deelnemers constateerden dat er behoefte is aan meer afspraken op langere termijn tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Die afspraken moeten de nodige flexibiliteit bevatten, zodat het altijd mogelijk blijft creatieve oplossingen in te brengen. Verder is het essentieel dat de overheid marktpartijen over de streep trekt door met voorinvesteringen in bijvoorbeeld groene parken een gebied aantrekkelijker te maken. Bovenal is het nodig dat er meer vertrouwen komt tussen de partijen. Dat vertrouwen schiet op veel plaatsen nu tekort. Sterker nog: er is in de sector gewoon sprake van een hoop chagrijn.

Het Jong Forum Beraad over 'Stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels' was een vervolg op een Smal Beraad over hetzelfde thema in november 2008 in Rotterdam. Een gezelschap oudere professionals concludeerde toen dat de krediet- en economische crisis en de toegenomen complexiteit van gebiedsontwikkelingen het einde gaan betekenen van de huidige projectontwikkelaarsmarkt, waarin het op korte termijn maken van winst voorop staat. 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. Welke strategie de ontwikkelcombinaties nieuwe stijl moeten volgen, hangt af van het specifieke gebied waarin ze opereren. Er zijn grote verschillen tussen krimpgebieden, ontspannen woningmarkten en groeigebieden. Worden deze conclusies, zes maanden later, gedeeld door de jongere generatie professionals? De deelnemers aan het Smal Beraad verzamelden een aantal namen en zo ontstond een nieuw, maar gemiddeld twintig jaar jonger gezelschap dat zich andermaal boog over de zoektocht naar een vernieuwing van de stedelijke vernieuwing.

Relativeren

Eerste onderwerp op de agenda was de kredietcrisis: welke gevolgen heeft deze op de korte en langere termijn en hoe zouden partijen er op moeten of kunnen reageren? Discussievoorzitter Bert de Graaf plaatste de crisis eerst in een historisch perspectief. We hebben het allemaal eerder meegemaakt, zo relativeerde hij de problematiek. Wat valt daaruit te leren?

- er is, niet onverwacht, een verband tussen het consumentenvertrouwen en de prijzen van bestaande en nieuwbouwwoningen. Daarbij dicteert de prijsontwikkeling in de voorraad die van de nieuwbouw, niet omgekeerd;
- eind jaren zeventig daalden de woningprijzen met ruim dertig procent. Mensen die toen zeiden 'dat komt nooit meer goed', kregen later ongelijk. Crisisen gaan voorbij;
- de nieuwbouwprijzen stijgen de laatste jaren harder dan de inflatie, met dank aan het jarenlange strikte ruimtelijke ordeningsbeleid dat de schaarste in stand houdt. Historisch gezien volgt de prijsontwikkeling, zo heeft onderzoek van Piet Eichholtz uitgewezen, juist wel de inflatie. Een correctie is dus te verwachten;
- de grondprijzen zijn nog veel harder gestegen dan de woningprijzen. Door de aanhoudende grote potentiële vraag wordt de druk op de grondprijzen steeds hoger. Deze ontwikkeling is niet vol te houden. Grondeigenaren zullen daardoor problemen krijgen op hun balans.

Op basis van de historie maken tal van partijen nu hun eigen prognoses over de gevolgen van de crisis. De eerdergenoemde Eichholtz verwacht, op basis van gegevens van de laatste tachtig jaar dat de recessie vijf jaar duurt, waarbij de prijzen met 36% dalen. ECORYS verwacht een prijsdaling van 15%; de grondprijs halveert. Allemaal ontwikkelingen die, aldus De Graaf, eerder zijn vertoond.

Hoe reageren de actoren? De rijksoverheid probeert de productie te versnellen, de provincie neemt interessante initiatieven voor anticonjuncturele maatregelen, gemeenten herijken grondexploitaties en programma's en herintroduceren onder meer erfpachtconstructies, corporaties hebben financieringsproblemen, beleggers en ontwikkelaars streven over de hele linie naar balansverkorting en de consumenten wachten af. Intussen willen zij nog steeds kwaliteit en lopen de tekorten weer op. De vraag komt hoe dan ook na enige tijd, als het consumentenvertrouwen is hersteld, terug in de markt. Intussen kunnen fundamentele systeem aanpassingen een groot effect hebben op het toekomstige functioneren van de woningmarkt. Dan gaat het uiteraard over het huurbeleid en de aftrek van de hypotheekrente.

Creatieve oplossingen organiseren

Merken de deelnemers aan het Jong Forum Beraad zelf iets van de crisis? Zeker, zo bleek uit de antwoorden. De koopmarkt zit behoorlijk op slot, werd gesteld. Mensen die vanuit een woonhuis willen verhuizen, raken hun woning moeilijk kwijt en verhuizen daarom liever naar een duurder huurwoning. De duurder huursector heeft daarom momenteel de wind in de rug. Mensen met een wat hoger inkomen die vanuit een sociale huurwoning naar een woonhuis willen verhuizen, verhuizen veel minder snel. Een der aanwezige corporatievertegenwoordigers vertelde dat de mutatiegraad met 20% is gedaald. Huurders blijven dus zitten waar ze zitten, waardoor met name starters het steeds moeilijker krijgen een woning te vinden.

Door het teruglopen van het aantal verkopen lopen de investeringsmiddelen bij corporaties terug. Zij worden voorzichtiger. Ook gemeenten merken dat de productie stil is komen te vallen. Steeds minder plannen komen in uitvoering. Gemeenten vragen zich nu sterk af in welke plannen ze nog moeten investeren om ontwikkelingen op gang te brengen. Ze tonen daarbij een enorme *drive* om op korte termijn tot resultaten te komen, maar of ze daarmee de crisis weten om te draaien is zeer de vraag.

Toch is het niet alleen maar kommer en kwel op de woningmarkt. Woningen met een prijs onder twee ton blijven, mits in een goede wijk, goed verkopen. Logisch ook, omdat deze prijs categorie vooral bestemd is voor starters die voorheen huurden en dus geen woning hoeven te verkopen. Wat ook goed loopt, zijn kluswoningen, die voor een lage prijs worden verkocht met de plicht voor de kopers om ze op te knappen. Kopers krijgen de aankoop door het lagere bedrag makkelijker gefinancierd en mits de verkoop van deze woningen met voldoende volume gebeurt, draagt het bij aan de voor de gewenste doorstroming zo noodzakelijke dynamiek. Bovendien, werd gesteld, is hierbij sprake van een effectieve inzet van maatschappelijk kapitaal die vanuit het perspectief van waardeontwikkeling heel interessant kan zijn voor een wijk. 'Eenzelfde dynamiek kan ontstaan door het legaliseren van bijvoorbeeld kraakpanden: de gemeente vermarkt zo de grond niet, maar geeft min of meer iets weg dat op termijn meerwaarde oplevert', voegde een deelnemer toe. 'De waarde van vastgoed wordt immers bepaald door de mensen die er in zitten.'

Kluswoningen zijn een voorbeeld van een creatieve oplossing die, mits goed georganiseerd en gestructureerd, kan bijdragen aan de meer structurele oplossing van de vastgelopen woningmarkt. Maar wie neemt daarvoor het initiatief? Corporaties? Die hebben ook last van de kredietcrisis. Bovendien hebben ze zich, zo stelde iemand, in veel gebiedsontwikkelingen vastgezet in samenwerkingsafspraken. Deze verbanden zijn vaak log, waardoor corporaties niet snel in actie kunnen komen.

Starre en logge opstelling

Een aanwezige corporatievertegenwoordiger stelde dat gemeenten zich in langdurige processen rond gebiedsontwikkelingen wel eens te star opstellen. 'Ze werken te weinig vanuit het idee van gedeelde belangen.' Dat gevoel kan pas ontstaan als er sprake is van wederzijds vertrouwen; pas dan ontstaat ook flexibiliteit in het planproces, werd gereageerd. Van vertrouwen is momenteel op veel plaatsen geen sprake; de regelgeving komt in essentie ook neer op georganiseerd wantrouwen, stelde een ander. Zo eenduidig is het beeld niet, wierp weer een ander op. 'Kleine gemeenten proberen samen met corporaties en ontwikkelaars projecten van de grond te trekken en stellen zich daarbij flexibel op, bijvoorbeeld door prikkels in de grondprijzen. Het zijn vooral de grote gemeenten die log zijn. Zij zeggen: dit zijn de spelregels. Als die voor ontwikkelaar 1 gelden, gelden ze ook voor ontwikkelaar 2 en 3. Kleine gemeenten hebben daar minder last van.'

Meer vertrouwen ontstaat als partijen zich samen meer op de langere termijn richten. Daarin is eerder een gedeeld belang te formuleren, waarvoor corporaties, gemeenten en ontwikkelaars goede allianties kunnen oprichten. Maar is dat voldoende om de trein straks weer op gang te krijgen? Is de nu ingevallen productie een tijdelijke, door een gebrek aan vertrouwen ingegeven dip of wordt het een structureel verschijnsel dat hoort bij een nieuwe tijd? Een der deelnemers stelde dat met de crisis het piramidespel van de hebzucht is ingestort. 'De westerse wereld gaat over naar een postindustriële fase, waarin krimp en vergrijzing de boventoon voeren. De door hebzucht gedreven vraag naar steeds meer kwaliteit kan niet standhouden. Er komt een tijd met minder groei, hebzucht en een eerlijker verdeling. De groei van onze welvaart is gebaseerd op de groei van de bevolkingsaantallen. Door de krimp valt dat weg. Samen met het huidige gebrek aan vertrouwen is dat dodelijk voor de woningproductie.'

'Geloof ik niks van', werd gereageerd. 'Bij een groeiversnelling komt de hebzucht vanzelf terug. Bovendien wil de mens altijd meer dan hij heeft. Er ontstaat dus vanzelf schaarste, ook in een situatie van krimp. Probleem is hooguit dat er in een hausse een overreactie ontstaat. Je zou dus moeten bekijken hoe het systeem zodanig kan worden georganiseerd dat die overreactie wordt voorkomen en dat bijvoorbeeld *free riders* geen kans meer krijgen.' Een andere deelnemer zei dat de crisis hoort bij een woningmarkt die steeds

meer wordt gedomineerd door marktwerking. 'Dan ontstaat er vanzelf een nieuw evenwicht. Alleen zal dat enige tijd duren: vertrouwen komt immers te voet, en gaat te paard. Verder kun je zeggen dat door de crisis misschien bepaalde maatschappelijke doelen niet worden gediend. Mocht dat zo zijn, dan moet je daar naar kijken.'

Een andere deelnemer hoopte dat partijen door deze crisis leren meer naar de consument te luisteren. Er worden nu nog te veel projecten ontwikkeld met een slechte kwaliteit die toch wel verkocht zouden worden. De consument zal echter steeds kritischer worden, ook als door de krimp de ruimte op de markt groter wordt.

Actieve euthanasie

Agendapunt twee tijdens het Jong Forum Beraad was de opgave in de periode 2010-2020: hoe ziet die eruit in gespannen, ontspannen en krimpregio's? Eerst de krimpregio's. Kan ook krimp samengaan met waardecreatie, een noodzakelijke voorwaarde om de productie op gang te houden? Met andere woorden: hoe houd je een samenleving op spanning die in omvang afneemt? Als er geen schaarste wordt gecreëerd, zal het immers niet mogelijk zijn te verdienen. En als dat niet mogelijk is, zal geen enkele partij bereid zijn investeringen te plegen. Daarbij gaat het niet alleen om investeringen in woningen. In krimpgebieden moeten eerst aantrekkelijke gebieden worden gemaakt waarin mensen (nog) willen wonen.

Krimp vraagt om focus, werd gesteld. Partijen moeten meer durven te denken in schaarste, in het sterker maken wat sterk is, in het niet meer investeren dus in gebieden die zwak zijn. In de steden vraagt dat om meer aandacht voor de bestaande voorraad, maar daarvoor is kennis nodig voor wat er sociaal speelt. Zijn partijen echter wel bereid of moedig genoeg om in sommige gebieden of wijken actieve euthanasie te plegen? Als dat niet wordt gestuurd, zal het namelijk vanzelf gebeuren.

De vraag is echter of euthanasie altijd nodig is. 'Zo lang de economie zich voorspoedig blijft ontwikkelen, zullen er oplossingen worden bedacht waarbij er toch in gebieden wordt geïnvesteerd. Een goed voorbeeld is de herontwikkeling van Kalkar in Duitsland', stelde een aanwezige. Zulke oplossingen ontstaan echter alleen als ondernemers de volledige ruimte krijgen. Dus niet, zoals in Tilburg, een mega-winkelcentrum wegstemmen, maar de markt alle ruimte geven. Dan nog is het de vraag of je dit wel overal wilt toelaten. Er zal immers altijd een tegenstelling zijn tussen bestaande en nieuwe belangen. Waar geef je met andere woorden de ruimte en waar niet?

Probleem bij een nieuwe waardeontwikkeling is verder dat een partij eerst het verouderde vastgoed moet afwaarderen: iemand moet door te slopen het verlies nemen en de prijs betalen. Dat geldt voor de woningen, maar ook voor bijvoorbeeld kantoren. Om te voorkomen dat de pijn te eenzijdig bij één of twee partijen komt te liggen, zijn financiële instrumenten nodig. 'In elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden georganiseerd en afgedwongen dat er geen free riders komen die ervan profiteren.'

Consument op de bok

Gepleit werd ook voor meer *out-of-the-box* denken bij de aanpak van krimp. Zo zou men in krimpgebieden bijvoorbeeld kunnen inspelen op de trend dat mensen meerdere woonplekken krijgen: mensen blijven klein wonen in de stad, maar hebben daarnaast een datsja aan zee en / of bungalow in de natuur. 'In de stad moet je dan nadenken over kleinere woningtypes, met veel luxe en comfort en bijvoorbeeld een laag energieverbruik. Als maar niet wordt teruggegrepen naar de vershraling van de jaren tachtig, de tijd van de vorige crisis. Dan schep je immers woonproducten die op termijn geen waardeontwikkeling laten zien. Essentieel is te luisteren naar de consument. Wat wil die? Kwalitatief hoogwaardig wonen in het centrum? Dan realiseer je daar de woningen voor. Door naar de consument te luisteren, krijgt vershraling geen kans.' Een der deelnemers relativeerde dat in die woonproducten uit de jaren tachtig, die nu misschien minder waard zijn geworden, mensen met veel plezier hebben gewoond.

Met de rol van de consument kwam de discussie op het derde thema op de agenda: het ontwikkelingsspel, de spelers en de spelregels. De crisis moet volgens sommige deelnemers worden aangegrepen om de consument weer op de bok te krijgen: zijn vraag moet leiden wat er gebeurt. Een van de mogelijkheden daarvoor is om de consument actief in het ontwikkelproces te betrekken, door hem via bijvoorbeeld internetenquêtes en klantenpanels te laten meedenken over het woningtype en de woningplattegrond.

Meer luisteren naar de klant oké, maar uiteindelijk zal een ontwikkelaar ook de arrogantie moeten hebben om een kwalitatief goed aanbodgestuurd product te maken, wierp een aanwezige tegen. Op welke schaal kun je bovendien voor consumenten bouwen, vroeg een andere deelnemer. 'Op projectniveau lukt dat wel, maar als corporaties of ontwikkelaars grote grondposities hebben en er sprake is van gebiedsontwikkeling, kun je dan nog wel consumentgericht ontwikkelen? De gemeente kan in zo'n geval niet meer doen dan kaders

scheppen, globale afspraken maken voor de langere termijn en zorgen voor de voorzieningen. Afspraken over bijvoorbeeld woningtypes zijn in het begin echter niet te maken.'

Voorinvesteringen

Wie staat eigenlijk aan het roer in de stedelijke vernieuwing? Steeds vaker zijn dat de corporaties. Zij zijn in toenemende mate de sturende partij, ook omdat ze via het realiseren van maatschappelijk vastgoed het voorzieningenniveau in wijken weer op peil brengen. 'Twintig jaar geleden vernieuwden corporaties de voorraad zonder te kijken naar wat een wijk of stad nodig hebben', werd gesteld. 'Nu onderzoeken corporaties hoe ze een wijk zodanig aantrekkelijker kunnen maken dat ze de waarde van de woningen kunnen verhogen.' 'Daarvoor moeten ze wel de ruimte krijgen van de gemeente', werd toegevoegd. 'Bijvoorbeeld doordat de gemeente eerst een lagere grondprijs hanteert, om later een hogere te hanteren als de waarde van de woningen toeneemt. Of een afspraak dat de corporatie het maatschappelijk vastgoed, zoals een brede school, versneld ontwikkelt. In ruil maakt de gemeente de gronden dan eerder bouw- en woonrijp. Ook zijn slimme deals mogelijk: een corporatie of belegger ontwikkelt woningen eerst als huurwoning, en zet ze later als koopwoning weg.'

Voorinvesteringen van de gemeente zijn essentieel voor de waardeontwikkeling in een herstructureringswijk, werd algemeen gesteld. Dat verkleint het ondernemersrisico en trekt ontwikkelende partijen over de streep. Net zo belangrijk is echter dat ontwikkelaars een langduriger betrokkenheid aan de dag leggen. Zeker als ontwikkelaars meer als gebiedsontwikkelaar dan als opstalontwikkelaar opereren, zullen ze een lange termijnperspectief moeten hanteren. Het korte termijn-denken is definitief voorbij. Er ontstond discussie over de vraag of hiervan nu al voldoende sprake is bij ontwikkelaars. Volgens de een kijkt een ontwikkelaar niet langer dan drie jaar vooruit, volgens de ander heeft de ontwikkelaar wel een lange termijnvisie. Zeker de ontwikkelende belegger zal verder vooruitkijken.

Discussie was er ook over de spelregels in de gebiedsontwikkeling in de herstructurering. Welke balans moet er zijn tussen aan de ene kant de gemeente en aan de andere kant de ontwikkelaars en corporaties? Een deelnemer stelde dat de gemeente, vanuit het maatschappelijk belang en de noodzaak van publiek vertrouwen, eisen moet kunnen stellen aan de bedrijfsvoering van ontwikkelaars en corporaties. Anderen merkten op dat de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening aan overheden (gemeenten en provincies) mogelijkheden biedt een actievere rol te spelen.

Meer dan woningbouw alleen

Is het zo reëel te veronderstellen dat voorinvesteringen alleen van de overheid moeten komen? Moeten ontwikkelende partijen niet ook worden verleid daaraan mee te doen? Een der deelnemers vertelde over een gedachtenexperiment in zijn gemeente. Stel de crisis zit op haar dieptepunt. De hele bouwproductie is ingestort. Wat dan te doen? Waarin moet welke partij dan investeren? Een vraagstuk waarvoor veel steden in de wereld ooit hebben gestaan. De burgemeester in de Albanese hoofdstad Tirana begon in 1994, in overleg met bewoners, met louter publieke investeringen in groen en parken. Daardoor ontstond nieuwe trots en energie. 'Hetzelfde is gebeurd in het Roergebied. Dat gebied is uit het slop gekomen doordat er nieuwe landschappen zijn gecreëerd met fiets- en voetpaden. We zoeken het bij de waardeontwikkeling nu te veel in alleen maar woningen. Investeringen in groen brengen dynamiek. De gemeente heeft er bovendien greep op.'

Andere goede voorinvesteringen voor de waardeontwikkeling van een gebied zijn die in infrastructuur. Dat hoeven niet altijd grote zware verbindingen te zijn. Ook lichte, lokale verbindingen, zoals fiets- en voetgangersverbindingen, zijn heel geschikt omdat ze het straatweefsel verbeteren. De vraag is echter wie de lasten van dergelijke voorinvesteringen moet dragen. Als de overheid ze volledig draagt, stelt ze in feite de latere rendementen van private partijen zeker. Maar de overheid kan wel anti-cyclisch investeren, al zou ze de markt dan mede het risico moeten laten dragen. Of de overheid profiteert later mee in het rendement. 'Het kan niet zo zijn dat de overheid in het gat springt als de markt het niet kan doen, om vervolgens niet mee te delen in de idiote winsten die de markt later maakt', zo verwoordde een deelnemer het breed gedragen gevoel hierover.

Het gezamenlijk dragen van voorinvesteringen veronderstelt dat de gemeente bij gebiedsontwikkelingen met corporaties en ontwikkelaars allianties aangaat, met een lange termijnvisie als leidraad. Vooral corporaties komen daarvoor in aanmerking. Hun belangen en die van de gemeente zijn in hoge mate complementair, stelde een deelnemer. 'De ene investeert op rendementswaarde, de andere op toekomstwaarde.' 'Voorinvesteringen door corporaties hebben bovendien een positieve invloed op de waarde van hun vastgoed, waarvan overigens ook de gemeente profiteert door de hogere WOZ-waardes.'

De politieke vraag is echter of het bouwen van scholen of ander maatschappelijk vastgoed wel een taak is voor corporaties, of is dat niet des gemeente? 'Is het terecht dat corporaties, in tijden van bezuinigingen, met maatschappelijk kapitaal aan de slag gaan?' 'Maar kunnen gemeenten nog wel zelf vastgoed ontwikkelen?', wierp een andere deelnemer tegen. 'Nogal wat gemeenten hebben zich op dit gebied teruggetrokken.' Bovendien is het de vraag, stelde een aanwezige, of corporaties wel altijd de financiële ruimte hebben om gemeentelijke taken over te nemen.

Nieuwe erfpachtconstructies

Vraagt de crisis niet om totaal nieuwe verhoudingen en spelregels? 'Het systeem is gecrasht', stelde een deelnemer. 'Er is te veel aan de markt overgelaten. Moeten we niet toe naar een nieuwe definiëring van een maatschappelijk gebonden set van spelregels? Ik stel dan voor dat de grond van de gemeenschap blijft. De overheid zou dan een actievere rol op de grondmarkt kunnen spelen.'

Voor een deel gebeurt dat laatste al, reageerde een deelnemer. Omdat veel ondernemers financiële problemen hebben, bieden ze hun gronden terug aan de gemeenten aan. 'Die geven de grond vervolgens weer uit in erfpacht. Is het niet voldoende als dat instrument meer wordt ingezet, ook omdat de overheid dan kan meeprofiteren van de waardeontwikkeling in een wijk? Een systeemwijziging is in zo'n geval niet nodig. We moeten oppassen niet te overreageren op de crisis.'

Erfpachtconstructies helpen om ontwikkelingen weer op gang te brengen, maar zijn alleen mogelijk als de gemeente grondposities heeft. Maar als ze die inderdaad heeft, kan ze met erfpacht een systeem van waardetoevoeging in gang brengen: de jaarlijkse inkomsten uit de erfpacht gebruikt ze dan voor investeringen om de stad aantrekkelijker te maken. De gemeente krijgt zo naast de voorfinanciering van publieke ruimtes een tweede rol: het aantrekkelijker maken van gebieden, zodat die makkelijker te vermarkten zijn. Dit geeft echter nog geen garantie op woningproductie. Massa kan in deze moeilijke tijden pas ontstaan als bijvoorbeeld de provincie een afnamegarantie heeft: ze stelt dan een fonds in waaruit ze de overname van woningen financiert die ontwikkelaars niet kwijtraken.

Om de ingezakte productie op gang te krijgen, zouden ontwikkelende partijen daarnaast meer ruimte moeten krijgen door, waar dat kan, soepeler om te gaan met milieubeperkende en veiligheidsmaatregelen. Er zijn nu voorbeelden van projecten die zo complex zijn dat er 4200 vergunningen voor nodig zijn. Goedbedoeld allemaal, maar op grofweg de helft van die vergunningen kunnen bezwaarprocedures worden verwacht. 'Je verliest daardoor veel geld, energie en waarde', bevestigde een deelnemer.

Rol van het Rijk

Hoe strak moeten ruimtelijke ontwikkelingen nog van bovenaf worden aangestuurd, daarover praatten de deelnemers in een volgend deel van het Jong Forum Beraad. Sommige aanwezigen stelden dat in een situatie van krimp, nu of in de nabije toekomst, het bouwen in met name buitengebieden gewoon moet worden verboden. Tegelijkertijd moet het beleid niet te restrictief worden, want dat remt ontwikkelingen af. Dat vraagt om een visie op langere termijn van de provincie, maar bovenal van het Rijk. Die visie lijkt er zeker op rijksniveau onvoldoende te zijn, stelden enkele deelnemers. De Vierde nota Ruimtelijke Ordening kende nog een offensieve visie op hoe Nederland moet worden: door steden sterker te maken en schaarste te creëren ontstaat kwaliteit. Die visie gaf veel energie, maar lijkt nu te ontbreken. Het adagium, na de decentralisatie, is om ruimtelijke ontwikkelingen van onderop te laten plaatsvinden. Maar soms kan dat eenvoudigweg niet. Hogere overheden moeten soms forceerkracht inbrengen als de lagere overheden er bij grote projecten niet uitkomen, bijvoorbeeld door onvoldoende capaciteit of expertise. Alhoewel, stelde een deelnemer: is het een verantwoordelijkheid van het Rijk om suboptimale oplossingen op lokaal niveau tegen te gaan? Ja, antwoordde een andere aanwezige: het Rijk is de enige die dat kan. Diezelfde rijksoverheid is echter in dubio over welke rol ze heeft te spelen in de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. De laatste twintig jaar domineerde de trend van meer markt, meer lagere overheden, meer Europa. Met als gevolg dat in Den Haag nu minder dan tweehonderd ambtenaren aan volkshuisvesting werken.

Welke overheidslaag een visie moet opstellen en de regie moet voeren, hangt ook af van het soort ontwikkeling. Om de concurrentie tussen gemeenten op het gebied van bedrijfsterreinen en bouwprogramma's te voorkomen, is in de eerste plaats de regio aan zet. Woningmarkten hebben immers een regionale omvang. Maar, stelde een deelnemer, de 'regionale overheid is niet democratisch gelegitimeerd. Dat zit niet lekker.' In sommige gevallen verdient daarom een regierol door de provincie de voorkeur. Grote thema's en projecten van nationaal belang zijn uiteraard des rijks. Maar welke projecten dat dan zijn, en hoe sterk het Rijk moet sturen, daarover verschilden de meningen tijdens het Jong Forum Beraad. Het Rijk is de grootste investeerder in infrastructuur. In het MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en

Transport) worden de infrastructuur en ruimtelijke ordening nu op regionale schaal op elkaar afgestemd, maar dat gebeurt niet vanuit een groots meeslepend sturend inhoudelijk idee. 'Maar moet dat dan, heeft dat toegevoegde waarde', vroeg een aanwezige. 'En moet het Rijk bij ieder initiatief van de markt de regierol op zich nemen? Vergeet niet dat hèt Rijk niet bestaat; er is eerder sprake van een veelkoppig monster.'

Productie stimuleren

Aan de ontwikkelende partijen in de zaal de vraag of de overheid momenteel goede voorwaarden creëert om mee te werken. Nee, stelde een aanwezige. 'De gemeente bemoeit zich te veel met de plannen en stelt te veel regels. Daardoor gaan de bouwkosten omhoog.' Een ander voegde toe dat gemeenten te lang onderhandelen over onder meer het verhalen van de kosten. 'Er wordt niet actief genoeg gewerkt aan het versnellen van procedures.' Weer een ander stelde dat gemeenten nogal eens de neiging hebben de grondprijzen te verhogen als een corporatie meer huur vraagt. 'Terwijl je op een sociale huurwoning al helemaal geen winst maakt.'

Gemeenten zeggen juist het omgekeerde, reageerde een deelnemer. 'Ze zeggen juist dat ze productief zijn en behoefte hebben aan een actievere rol van ontwikkelende partijen.' Prima, maar dan verwachten wij in deze tijden ook meer actie van het Rijk, reageerde een ontwikkelaar. 'De verhoging van de grenzen bij de Nationale Hypotheek Garantie en het Waarborgfonds zou al erg helpen. Verder zou de overheid er goed aan doen de miljarden los te maken die nu zijn opgepot bij scholen en HBO-instellingen.'

Een vertegenwoordiger van het ministerie van VROM kondigde aan dat het Rijk inderdaad een aantal stimuleringsmaatregelen neemt om de bouwproductie weer aan te jagen: een budget voor de bouw van koop- en duurdere huurwoningen, een fiscale stimulering van energiebesparende maatregelen door corporaties en consumenten, een BTW-verlaging op isolerende maatregelen, een verhoging van de grenzen van het Waarborgfonds en de Nationale Hypotheek Garantie en een regeling voor gedupeerden. Gemeenten krijgen een grote vrijheid bij de inzet van deze gelden, maar zij en de marktpartijen moeten dan wel over de brug komen met projecten.

Gebrek aan vertrouwen

Wat verwachten de gemeentelijke vertegenwoordigers omgekeerd van de ontwikkelende partijen, was de volgende vraag. Meer risico's durven nemen, en meedenken aan het samen vormgeven van de buitenruimte, antwoordde een deelnemer. 'Maar er is ook nog veel te winnen in de publiek-publieke samenwerking', werd gereageerd. 'Dé gemeente bestaat namelijk niet. Het zijn tien afdelingen met elk hun eigen belangen. Dan duren zaken veel langer dan nodig.'

De deelnemers erkenden dat gemeenten en ontwikkelende partijen elkaar momenteel nog niet tijdig genoeg vinden om het beste uit de plannen te halen. Dit wringt des te sterker nu veel partijen (consumenten en investeerders) in deze crisistijden risicomijdend gedrag vertonen. Het is juist nu extra belangrijk samen met private partijen creatieve oplossingen te bedenken. Maar hoe krijgen we die creativiteit georganiseerd, vroeg een deelnemer. Pas daarbij wel op, waarschuwde een andere deelnemer. 'Waarom kan een ontwikkelaar niet starten met zijn producten: omdat de financier en consument geen risico's nemen of omdat het gewoon een slecht product is? Ik heb de indruk dat ontwikkelaars en corporaties te snel om geld en oplossingen vragen. Dat doodt de creativiteit.' Deze opmerking onderstreepte dat er tussen gemeenten en ontwikkelende partijen nog veel onderlinge wrijving bestaat. Er is een groot gebrek aan vertrouwen, wat leidt tot een omvangrijk onderhandelingsproces dat veel tijd en energie kost. Hoe dit op te lossen? Door de risico's en opbrengsten beter te verdelen, stelde de een. Door in onderhandelingen veel transparanter op te treden, stelde de ander.

Vooraf de corporaties kregen er van sommige deelnemers van langs. 'Die mogen marktwoningen bouwen en kloppen tegelijkertijd bij de gemeente aan voor het subsidiëren van de onrendabele toppen.' 'Die geen enkele prestatieprikkels ondervinden. Waar ligt een corporatiedirecteur nu wakker van? Waar zijn de risico's? De solvabiliteit is geweldig, de Raad van Commissarissen weet niet waar het over gaat en de klanten staan in de rij.' Niet onverwacht stuitte deze beschrijving de aanwezige corporatievertegenwoordigers tegen de borst. Wel was men het met elkaar eens over het feit dat de prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties niet voldoende werken, onder meer omdat aan het niet nakomen ervan geen sancties zijn verbonden. Corporaties hebben ook last van een slechte pers, die alleen de negatieve signalen oppakt. Het grootste deel van de corporaties doet het goed en huisvest al jaren tot tevredenheid van de huurders de onderkant van de markt. Uit visitaties blijkt ook dat de meeste corporaties goede deals sluiten met gemeenten en andere belanghouders. Die wapenfeiten weten ze echter onvoldoende onder de aandacht van het publiek te brengen.

Waar zitten de fricties tussen corporaties en gemeenten vooral, werd gevraagd. Die zitten vooral op het vlak van de grondprijzen, luidde het antwoord. Ook worden de onderlinge afspraken soms te veel dichtgetimmerd, zodat er geen flexibiliteit meer is om plannen te kunnen aanpassen. Verder vinden gemeenten het soms lastig dat corporaties bovengemeentelijk actief zijn.

Naar minder chagrijn

Discussievoorzitter De Graaf greep aan het slot van het Jong Forum Beraad terug naar het eerdere Smal Beraad met de 'oude rotten' over hetzelfde onderwerp. Hij concludeerde dat de jongeren een beetje op hun bazen lijken, al zijn ze wat principiëler in hun stelling dat de consument voorop moet staan. Verder had de discussie zich sterker toegespitst op de vragen of de crisis incidenteel of structureel is, of met de economische groei ook de hebzucht terugkeert en of er systeemwijzigingen nodig zijn.

Eén der deelnemers had in de discussie de rol van de bedrijvigheid gemist. 'Stedelijke vernieuwing is meer dan woningbouw. De bedrijvigheid is de motor van waardeontwikkeling. Het echte bedrijfsleven moet daarom meer in de ruimtelijke ordening worden geïncorporeerd.' Het gezelschap stond nogmaals kort stil bij de rol van het Rijk hierin. Moet het Rijk nog echt een ruimtelijke ordeningsvisie opstellen? Wat voegt dat toe? 'Er is sterk behoefte aan zo'n lange termijnvisie', herhaalden enkele deelnemers. 'Het Rijk moet de kaders aangeven waardoor schaarste ontstaat. Schaarste zorgt voor kwaliteit en waardeontwikkeling en dat maakt de herstructurering mogelijk.' En: 'Met zo'n visie kan het Rijk de belangen van de steden in Nederland weer voorop zetten. De discussie lijkt nu alleen over de veertig wijken te gaan.' Verder: 'Er zijn nu meerdere havens in Nederland. Is dat niet teveel van het goede? Moet het Rijk daar niet een visie op ontwikkelen?'

Wat is tot slot het devies voor deze tijden van crisis? Wat moet er gebeuren? Om te beginnen moet de klant meer voorop worden gesteld, concludeerde het gezelschap. Verder is het niet raadzaam kost wat kost de productie op gang te houden. 'Liever iets niet doen dan het nu te verprutsen. Bewaar de goede locaties voor betere tijden, om de vraaguitval straks te compenseren. En ga een lange termijn commitment met elkaar aan. Focus dus niet langer op alleen korte termijnbelangen.'

Het spel en de spelregels behoeven volgens de deelnemers aan het Jong Forum Beraad geen grote wijzigingen. Het is wel noodzakelijk de sfeer te verbeteren, want die wordt nu te veel verpest door een hoop onnodig chagrijn.

DEELNEMERS

Mw. R. Achhoud	Trudo
Drs. M.M.M. Brok	Ministerie VROM
C.G. Cooman	Proper-Stok Groep
Drs. J.W. Custers	Custers Teksten / verslaglegger
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie VROM/WWI / Forum SV
Ir. M.B. van Dooremalen MTD	Trudo
E.L. Evers MBA	Amvest
Ir. M. Freeling	Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
Drs. ing. B. de Graaf	ECORYS Vastgoed
Ir. M. Hek	ECORYS Vastgoed
Dr. J.J.M. Hemel	Gemeente Amsterdam / Forum SV
Drs. J.N. Hoogendoorn	Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Ing. B. van Kooperen	Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
Mw. ir. I.A.T. de Kort	Ministerie VROM
T.A. Kralt MRE MRICS	Schiphol Real Estate
Ir. F. Nijs MCD	Kristal
Mw. ir. W.C. Pang	Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
Ing. M.P. van der Sluijs	Proper-Stok Groep
Mw. drs. A.C. van der Veen	Mitros Wonen Nieuwegein
J.W. Versluijs	ERA Contour
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
Ing. G.C. Voermans	ERA Contour
Drs. W. Vos	ECORYS Vastgoed
Dr. J. de Vries	Universiteit van Amsterdam
Drs. C. Wallet	Ministerie VROM
Mw. ir. D. van der Werf	Kristal

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Jong Forum Beraad over het thema 'Stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels?' op 5 juni 2009 van 15.00 uur - 21.00 uur bij HEAT Amsterdam, Arnold Schönberglaan 9 te Amsterdam.

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 risicorendements-combinaties 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 Jong Forum 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 Jong Forum 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 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 rijksbemoening met het wonen: tussen Marx en markt
- elektriserende netwerken
- vergrijzing, wonen, zorg en participatie
- ruimtelijke ordening in perspectief
- stedelijke vernieuwing en krimp
- stad en filosofie

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, projectontwikkelingsmaatschappijen, institutionele beleggers, onderzoeksinstituten en 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
Ir. K. Laglas	COO OVG Projectontwikkeling	lid
Ir. M. de Langen	Algemeen Directeur Mitros	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie 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
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 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	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
Ir. M. Huffstadt	Breebaart & Huffstadt
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Drs. W. de Jager	Heijmans Vastgoedontwikkeling

A. Jorritsma-Lebbink	Gemeente Almere
H. Karakus	Gemeente Rotterdam
Em. prof. dr. A.M.J. Kreukels	Universiteit Utrecht
Drs. M.G. Kromwijk	Woonbron
Drs. C.B.F. Kuijpers	Ministerie VROM/WWI
Prof. dr. P.A.H. van Lieshout	Universiteit Utrecht / WRR
Mr. C.G.J.W. Martens	Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
Ir. W.G. Meyer	Rotimex
Mr. P.G.A. Noordanus	AM
Mr. drs. J.M. Norder	Gemeente Den Haag
Ir. J.A.P. van Oosten	Koninklijke BAM Groep
Drs. J.W. Oosterwijk	Erasmus Universiteit Rotterdam
Mr. R.J.J.M. Pans	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Drs. M.G.T. Pastors	B&A Groep
M. van Poelgeest	Gemeente Amsterdam
Drs. D.A. Regenboog	ECORYS Vastgoed
Prof. dr. U. Rosenthal	COT / Universiteit Leiden
Ir. P.S.M. Ruigrok	Burgfonds
Ing. A.G. Schaap	Gemeente Amsterdam
Drs. A.J.M. Schakenbos	Woonstad Rotterdam
Prof. drs. P.J. Scheffer	Universiteit van Amsterdam / Publicist
R. Scherpenisse	Raad & Daad bij Maatschappelijk Ondernemen
Prof. dr. P. Schnabel	Sociaal en Cultureel Planbureau / Universiteit Utrecht
Ing. K. Schrederhof	Woonbron Delft
Drs. J.G.C.M. Schuyt	de Alliantie
Mr. H.C.F. Smeets	Vesteda Groep
Ir. D.A. Sperling	TBI Holdings
Drs. D.B. Stadig	Boer Hartog Hooft Consultancy
Drs. R. Steenbeek	Ymere
Ir. R.F.C. Stroink	TCN
Prof. dr. C.N. Teulings	Centraal Planbureau / Universiteit van Amsterdam
Drs. A.C. van der Veen	Mitros Nieuwegein
Drs. R.A. Vermeij	Tweede Kamer der Staten-Generaal
Drs. A.L.H. Visser	Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
A. van Vliet-Kuiper	Gemeente Amersfoort
Ir. C.J. Vriesman	Gemeente Den Helder
Ir. H.S. Yap	Yap Advies & Planning
J.H. Zwart	Timpaan