

Volkshuisvesting op een tweesprong

VOLKSHUISVESTING OP EEN TWEEsprONG

Verslag Breed Beraad gehouden op 28 & 29 mei 2010

Drs. K.B. de Graaf

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	11
AGENDA	13
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	17
BESTUUR	21

VERSLAG

Samenvatting

De volkshuisvesting staat op een tweesprong, zo wordt de huidige tijd door velen gevoeld en ervaren. Kiezen we voor een behoud van het huidige systeem met hier en daar de nodige 'finetuning', of kiezen we voor een stevige systeemverandering? Het is deze keuze die wordt voorgelegd aan een breed samengesteld gezelschap van corporatiedirecteuren, wetenschappers, vertegenwoordigers van huurders en eigenwoningbezitters en andere betrokkenen. In de agenda vooraf is nadrukkelijk aangegeven dat het om de samenhang der dingen gaat: hervorming van de woningmarkt, (blijvende) investeringen in een aantal aandachtsgebieden en *last but not least* de bijdrage van de volkshuisvesting aan de aanstaande rijksbezuinigingen. Dit gecombineerde handelingsperspectief wordt omarmd door de aanwezigen: het een kan niet zonder het ander. Hoewel de verdien capaciteit in de volkshuisvesting door de crisis fors is teruggelopen, biedt een gecombineerde aanpak van het huurbeleid en de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit voldoende kansen om de gevraagde inkomsten voor de Rijkskas te genereren. Van deze ingrepen wordt *en passant* een hervormende uitwerking op de woningmarkt verwacht. Tegelijkertijd zijn er echter aandachtsvelden die om blijvende financiële impulsen van het Rijk vragen. Duurzaamheid, binnenstedelijke uitbreidingsnieuwbouw en leefbaarheid van achterstandswijken en krimpgebieden worden in dit kader genoemd als terreinen die niet als vanzelf door 'de markt' worden opgepakt en waar publieke *support* noodzakelijk is.

De aanwezigen bij het Breed Beraad ondersteunen de gedachte van een investeringsfaciliteit met een geschatte omvang van circa € 800 miljoen per jaar, dat zeer gericht voor de genoemde drie aandachtsvelden kan worden ingezet. De dekking van deze faciliteit kan worden gevonden door extra te bezuinigen en dit geld 'terug te ploegen' in de stedelijke vernieuwing. Daarbij wordt als belangrijke kanttekening geplaatst dat de regio's in eerste aanleg zelf het voortouw moeten nemen. Zij moeten aantonen hoe groot hun investeringsopgave is, welke maatschappelijke belangen in het geding zijn, welk deel door de regio's privaat en publiek zelf kan worden bekostigd en waar het Rijk moet bijspringen.

Achtergrond

Het functioneren van de woningmarkt - en daarmee de toekomst van de volkshuisvesting als geheel - staat dezer dagen volop in de belangstelling. Diverse politieke partijen hebben hervormingen op de woningmarkt tot inzet gemaakt van hun verkiezingscampagne voor de Tweede Kamerverkiezingen. Hier en daar valt zelfs het woord 'breekpunt', wanneer het bijvoorbeeld gaat om het al dan niet tornen aan de hypotheekaf trek. Diverse belangenorganisaties, zoals de Vereniging Eigen Huis die een uitgebreide ledenraadpleging organiseerde, roeren zich in het debat c.q. nemen alvast stellingen in die te zijner tijd aan de formateur van een nieuw kabinet kunnen worden overhandigd.

In de visie van Forum moet een debat over de toekomst van de volkshuisvesting echter over meer gaan dan het H-woord. De verschillende onderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgebracht (VROM-raad, SER, heroverwegingsgroep, CPB) maken één ding duidelijk: ad-hoc beleid of beleid dat zich slechts richt op één bepaalde dimensie van de woningmarkt heeft geen zin. Het gaat om de samenhang der dingen:

- de hervorming van de woningmarkt;
- de bezuinigingen die de sector volkshuisvesting moet opbrengen in het kader van de heroverwegingsoperatie van het Rijk;
- de investeringen die noodzakelijk zijn om onder meer de kwaliteit van leven in de steden op peil te houden.

Het is deze cruciale driehoek die goed in het oog moet worden gehouden. Tegen deze achtergrond wordt tijdens het Breed Beraad aandacht besteed aan de volgende vragen:

1. Wat zijn (waarom) de cruciale investeringsopgaven, bezuinigingsdoelstellingen en hervormingsthema's waarop het beleid van een volgend kabinet op het gebied van de volkshuisvesting moet worden toegespitst en welke randvoorwaarden dienen hierbij in het oog te worden gehouden?
2. Welke maatregelen met betrekking tot investeringen, bezuinigingen en hervormingen zijn in dit licht noodzakelijk en politiek haalbaar?
3. Kunnen de uitkomsten van het Breed Beraad breder worden benut en, zo ja, op welke wijze?

Het debat wordt voorgezeten door Roger van Boxtel, voormalig minister van Grotestedenbeleid en tegenwoordig voorzitter van de Raad van Bestuur van zorgverzekeraar Menzis. Hij geeft bij het begin van het beraad aan dat er van alles in beweging is; niet alleen in de volkshuisvesting, maar ook bijvoorbeeld in de zorg. Steeds meer partijen zoeken elkaar - over de grenzen van 'oude' sectoren heen - op, zo is zijn waarneming. Rond de WMO raken gemeenten en woningcorporaties bijvoorbeeld in gesprek, maar net zo goed gaan zorg- en pensioenverzekeraars in discussie met projectontwikkelaars over het ontwikkelen van nieuwe woonmilieus voor ouderen. Daarnaast is in de wereld van het openbaar bestuur ook het nodige gaande, met bijvoorbeeld een debat over het mogelijk afschaffen van de waterschappen dan wel de provincies. Van Boxtel raadt daarmee nadrukkelijk aan over de grenzen van de volkshuisvesting heen te kijken.

Verkenning

Bij wijze van eerste verkenning is aan Taco van Hoek, directeur EIB, gevraagd om de thematiek neer te zetten. Terugkijkend op de afgelopen tien jaar voor de huidige crisis constateert hij dat er volop 'verdiencapaciteit' in de ruimtelijke ordening aanwezig was. Woningprijzen stegen, de kantorenuitgifte verliep goed, gemeenten konden veel geld verdienen met grondexploitaties. En zij konden dat geld weer inzetten voor tal van maatschappelijke doelen, maar ook bijvoorbeeld voor de herstructurering van probleemgebieden. Anno 2010 is de situatie drastisch veranderd, zo schetst Van Hoek. Door de crisis zelf hebben de gemeentelijke grondbedrijven stevige klappen gekregen; de reserves zijn behoorlijk aangetast. Daarnaast zijn de vooruitzichten bij ongewijzigd beleid voor de komende jaren weinig hoopgevend. Ook zonder de crisis zijn we in sterk veranderde omstandigheden terecht gekomen en dient zich een structurele omwenteling aan. Op de woningmarkt treedt een sterke afvlakking van de vraag op. In Amsterdam en Utrecht is nog wel sprake van groei, maar in krimpgebieden valt weinig tot niets te ontwikkelen. Steden als Rotterdam hebben het al zwaar, aldus Van Hoek. 'Er is weinig druk vanuit de markt en deze zal verder afzakken in de tijd.' Terwijl de kosten van binnenstedelijk bouwen oplopen, nemen de verdienmogelijkheden op uitbreidingslocaties snel af. De traditionele vereveningsmogelijkheden vervallen daarmee. Bij het commercieel vastgoed zullen de verdiensten sterk teruglopen, gezien het enorme overaanbod aan kantoren. Gemeenten hebben daar weinig heil van te verwachten: 'Ik ben geen voorstander van een compleet moratorium op dit gebied, maar gemeenten zullen hier kritischer en selectiever mee moeten omgaan.'

Een derde punt heeft betrekking op de hervormingsdiscussie die momenteel in volle omvang is losgebarsten. Tal van mogelijke maatregelen zijn aangekondigd, sommige zeer radicaal en met verstrekende gevolgen. Met als kanttekening dat ingrepen in de koopsector heel andere effecten hebben dan in de huursector. De genoemde verdiencapaciteit van de ruimtelijke ordening komt vooral onder druk door ingrepen in de koopsector, zo betoogt Van Hoek. Prijzen zullen dalen en daarmee worden grote gaten in grondexploitaties geslagen (orde van grootte: € 0,5 tot € 1,5 miljard). Ingrepen in de sociale huursector kunnen daarentegen de verdiencapaciteit juist vergroten, door introductie van meer marktconforme huren. Vraag is evenwel wat hier met de meeropbrengsten gebeurt: blijven deze binnen de (corporatie)sector of worden zij afgeroomd ten behoeve van de rijksbegroting?

Cruciaal is volgens Van Hoek de vraag hoe in dit land bepaalde maatschappelijke investeringen - die algemeen als belangrijk worden ervaren - overeind kunnen worden gehouden, terwijl zij in bedrijfseconomisch opzicht niet 'uit' kunnen. Ook in een marktgedreven aansturing van de woningmarkt is er plaats voor een publieke dimensie. De EIB-directeur spreekt de hoop uit dat bij de heroverwegingsoperatie in de sector wonen, die naar schatting tussen de € 2 en € 4 miljard beslaat, ruimte ontstaat voor een investeringsfonds van circa € 800 miljoen. Budget dat in tegenstelling tot het verleden wel veel kritischer, selectiever en inventiever (garanties et cetera) door het Rijk zal moeten worden ingezet.

Deel I: investeringsopgaven, bezuinigingsdoelstellingen en hervormingen

In het eerste deel van het debat wordt vooral stilgestaan bij een analyse van de huidige situatie, gevolgd door een verkenning van drie samenhangende thema's: hervormingen, bezuinigingen en investeringen.

Analyse van de huidige markt

De analyse van Van Hoek wordt door de aanwezigen grotendeels gedeeld. Aanvullingen en enkele kritische observaties zijn er echter ook. Is het sombere beeld ten aanzien van de verdiencapaciteit bijvoorbeeld terecht; daar is niet iedereen het over eens. De crisis van 1980 was forsere dan nu, met prijsdalingen rond 30

procent en bouwproductiedalingen rond 50 procent. Daar steken de huidige cijfers (respectievelijk minus 5 en 15 procent) toch wat schril bij af. De huidige crisis zal bovendien korter duren dan die van drie decennia geleden, zo verwachten sommigen. Bijkomend voordeel van de huidige crisis is dat er een einde lijkt te zijn gekomen aan het grootschalige *topdown*-denken dat zo lang de Nederlandse ruimtelijke ordening heeft bepaald.

Verder wordt ervoor gepleit onderscheid te maken tussen exogene, 'macro'-economische invloeden van buiten en de 'systeem-techniek' aan de binnenkant van de volkshuisvesting. In het huidige debat lopen deze zaken soms teveel door elkaar. Krimp is bijvoorbeeld een macro-demografische factor, met een veel langere tijdshorizon.

Aan deze constatering wordt toegevoegd dat er grote regionale verschillen zijn en dat deze groeiende zijn. Het heeft daarom weinig zin om macroanalyses van bijvoorbeeld het CPB (waarin markthuren worden voorgesteld ter hoogte van 5 à 7 procent van de WOZ-waarde van de woning) voor heel Nederland van toepassing te verklaren. Dat verhult de grote variatie in regionale en lokale dynamiek, aldus sommigen. 'Zuid-Limburg is bepaald geen Amsterdam.'

Hervormingen: wat en hoe

Een ander onderscheid dat wordt bepleit is, zoals Van Hoek zelf ook al aangaf, dat tussen de koop- en huursector. Beide sectoren vragen om 'maatwerk'. Vanuit de aanwezigen is steun te beluisteren voor het werk van de heroverwegingswerkgroep, die een genuanceerd verhaal heeft neergelegd over een koers die voor de langere termijn kan worden uitgezet.

Voor de koopsector is op termijn is uiteindelijk, mits over lange tijd uitgesmeerd, een welvaartswinst te verwachten van het schrappen van de hypotheekrenteaf trek. Althans, zo becijfert het CPB. In de huursector is het aantrekkelijk om richting marktconforme huren te gaan. Maar ook hier is een gefaseerde invoering noodzakelijk. In sommige delen van Nederland worden dergelijke huren namelijk al snel bereikt en sommige huurders hebben nu al een stevige woonquote. Daar komt bij dat ook in andere sectoren meer zelf moet worden betaald (een verschijnsel dat eufemistisch 'zelfmanagement' wordt genoemd). Uit gegevens van onder meer de zorgverzekeraars blijkt dat bepaalde huishoudens steeds meer in de hoek terecht komen waar de klappen vallen. Het aantal betalingsregelingen neemt snel toe; dat zegt iets over de 'rek' in de portemonnee bij de consument.

Het laat onverlet dat met meer liberalisering van de huurprijzen de woningcorporaties en commerciële verhuurders meer kunnen investeren, omdat de 'onrendabele top' van hun investeringen kleiner wordt. Berekeningen van het CPB wijzen erop dat het marktconform verhuren van de complete sociale huurwoningenvoorraad € 5 tot € 6 miljard extra oplevert. Een bedrag dat echter weer ten dele wordt opgesoupeerd door het fors grotere beslag van de huurtoeslag.

Critici wijzen erop dat hiermee geen einde komt aan het grootschalig 'rondpompen' van geld in de volkshuisvesting. Anderen stellen echter dat in de huidige situatie ten onrechte een groot deel van de bevolking impliciet wordt gesubsidieerd, omdat er met een te hoog inkomen in een goedkope sociale huurwoning wordt gewoond. 'Mensen die met een inkomen van 50.000 euro per jaar in een huurwoning van 200 euro per maand wonen: daar is geen rechtvaardiging meer voor. Dergelijke mensen kunnen gemakkelijk meer betalen. En je stimuleert *en passant* de doorstroming.'

Investeringsopgaven: blijvende urgentie

De aanwezigen zijn het erover eens dat de komende jaren - de aanstaande bezuinigingen ten spijt - op een aantal terreinen investeringsopgaven blijven bestaan. Achterover leunen is niet aan de orde, integendeel. Genoemd worden de volgende urgente kwesties:

- in krimpgebieden moet fors worden geïnvesteerd. Het zijn gebieden waar commerciële investeerders weinig te zoeken hebben;
- naast de 40 Vogelaarwijken moet in tal van andere wijken een impuls worden gegeven aan de kwaliteit van wonen en leven. Gebieden als Rotterdam Zuid vragen om voortdurende steun;
- uitgaven voor specifieke doelgroepen als studenten, maar ook voor het langer zelfstandig laten wonen van ouderen;
- duurzaamheid, niet alleen omdat het moet maar ook omdat het als verdienmodel en exportproduct kan werken;
- een werkelijke vervlechting van infrastructuurontwikkeling en de ontwikkeling van wervende woon/werkmilieus. Het MIRT stuurt weliswaar nu al op regionale samenwerking, maar als puntje bij paaltje komt trekken de afzonderlijke gemeenten toch weer individueel op richting het Rijk.

Met ook hier direct de toevoeging dat investeringsopgaven per regio sterk verschillen. Daar passen geen uniforme, landelijke formules meer op. Elke woningmarkt kent zijn eigen variabelen waarmee gewerkt moet worden, zo wordt gezegd. 'Rotterdam-Zuid is iets heel anders dan Terneuzen.' Lang konden deze verschillen door de dempende werking van het beleid worden verhuld, maar onderzoek van onder meer Gerard Marlet toont aan dat in veel steden en regio's sprake is van 'gemaskeerde krimp'. Zou de markt werkelijk haar werk mogen doen, dan zouden de verschillen alleen nog maar groter zijn.

De urgentie van deze investeringsopgaven wordt nog eens versterkt doordat na de gemeenten nu ook de corporaties terugtrekkende bewegingen maken. Op dit moment denken veel corporaties erover na om hun werkpakket in te perken, nadat ze de afgelopen jaren veel extra's op hun bordje hebben gekregen. Terug naar de kerntaken is hier het veelgehoorde devies.

Bezuinigingen

Voor de komende jaren staat een bezuinigingsoperatie van € 30 miljard op het programma. De noodzaak van deze bezuinigingen wordt breed onderschreven. De sector wonen staat voor € 2 tot € 4 miljard aan de lat. Voor dat geld zijn drie 'vindplaatsen': de fiscale behandeling van het eigen woningbezit, het huurbeleid en de vermogens van de woningcorporaties. Zoals voorafgaand aan het beraad is aangegeven, moeten deze bezuinigingen worden verweven met de hervormingsagenda en de investeringsagenda, op zo'n manier dat de voorstellen elkaar onderling niet bijten.

Realisme is daarbij op zijn plaats: voorstellen om nu massief te gaan investeren op voornoemde velden zullen in Den Haag op weinig instemming kunnen rekenen. Het economisch klimaat is nog erg broos en daarom is het zaak op alle drie de terreinen vooruitgang te boeken, zij het in gepaste proporties.

Deel II: Concrete maatregelen en oplossingen

Het tweede deel van het Breed Beraad zet meer in op concrete maatregelen en oplossingen. Hoe komen we vooruit?

Aanpassing huurbeleid en fiscale behandeling eigenwoningbezit

Huur- en koopsector moeten beide bijdragen aan de heroverwegingsoperatie van het Rijk, zo wordt geconcludeerd. Aansluiting kan worden gevonden bij het werk van de heroverwegingswerkgroep Wonen. Merkwaardig in dit verband is dat geen van de politieke partijen dit heeft gedaan; hier regeren jammer genoeg de eendimensionale voorstellen.

Volgens de aanwezigen zijn aanpassingen van het huurbeleid goed voorstelbaar, tot een dynamisch huurprijsbeleid aan toe. Als was het alleen maar om huurders erop te wijzen (bijvoorbeeld door middel van een huurquotekaart) hoe goedkoop en met hoeveel 'subsidie' ze nu eigenlijk wonen. Corporaties kunnen zelf het goede voorbeeld geven door nog veel scherper naar hun bedrijfslasten te kijken.

Tegelijkertijd moet ook de koopsector een duit in het zakje doen. Aanpassing van het huurwaardeforfait is daarin een eerste stap. Dit kan 'uitgeruild' worden met het afschaffen van de overdrachtsbelasting, die nu een rem op de doorstroming betekent (en daarmee zowel woningmarkt als arbeidsmarkt op slot zet).

Maar ultimo zal ook de aftrek van de hypotheekrente eraan moeten geloven. Vier jaar geleden had de overheid de kans hier iets aan te doen; het momentum was daar. Nu zit men op de blaren. Grote groepen mensen verwachten toch al dat er 'iets' gaat gebeuren (zie bijvoorbeeld het onderzoek van Vereniging Eigen Huis), dus het maatschappelijk draagvlak groeit. Afschaffing van de aftrek wordt minder problematisch gevonden dan ingrepen in bijvoorbeeld de zorg. Sommigen zeggen zelfs dat een en ander inmiddels is 'ingeprijsd' in de huidige marktprijzen. Geleidelijke aanpassing is ook hier prima mogelijk, door bijvoorbeeld eerste kopers maximaal voor 100 procent van de executiewaarde te laten lenen en ze na korte tijd een begin te laten maken met aflossing van de hypotheekschuld. Het grootste effect kunnen deze aanpassingen hebben wanneer ze worden meegenomen in een samenhangend 'mandje' van ingrepen, bijvoorbeeld gecombineerd met aanpassing van de AOW en afschaffing van de arbeidskorting.

Grootschalige(r) verkoop van corporatiewoningen

Kan het met 1 miljoen sociale huurwoningen minder? Die intrigerende vraag blijkt velen aan tafel bezig te houden. Een aantal corporaties meldt ondanks de crisis goede verkoopresultaten, wat de verwachting reëel maakt dat hiermee substantiële inkomsten mogelijk zijn. Inkomsten die ver uitstijgen boven de extra inkomsten uit een geliberaliseerd huurbeleid, aldus sommigen. Bepaalde politieke partijen, de VVD voorop, zetten hier stevig op in. Het zou corporaties de mogelijkheid geven een fors *revolving fund* op te zetten.

Anderen zijn minder optimistisch en wijzen er onder meer op dat de belangstelling bij zittende huurders om te kopen bescheiden is (ondanks een korting die vaak op de marktprijs wordt geboden). De huren in de huidige situatie zijn eenvoudigweg te laag om een overstap naar de koopsector interessant te maken; markthuren kunnen dienen als *incentive* om verkoop aan te jagen. Ditzelfde probleem geldt voor de belangstelling voor beleggers (waaronder pensioenfondsen) om substantiële pakketten sociale huurwoningen in de markt te zetten. Woningen met een huurprijs tussen de 600 en 800 euro zijn voor beleggers bij het huidige inflatievolgende huurbeleid niet interessant, zo wordt geconcludeerd. De directe rendementen zijn met circa 3 procent te laag, in een tijd waarin ook de pensioenfondsen erg hechten aan *cash* en minder naar het indirect rendement op termijn kijken. Daar komt bij dat veel beleggers maar voor maximaal 10 procent in vastgoed investeren en er om vastgoed de laatste tijd een sfeer van 'fraude' hangt.

Verhoging van de lokale belastingen

Nu de verdienmogelijkheden voor gemeenten uit grondexploitaties opdrogen (en waarbij dus vooral gebiedsgericht geld werd geïncasseerd bij nieuwe bewoners en gebruikers), ontstaat een groeiend pleidooi om de druk te verdelen over alle inwoners en generiek de lokale belastingen te verhogen. Dit wordt al de Van Poelgeest-variant genoemd. Hiermee krijgen gemeenten ook financieel de ruimte om meer eigen beleid te maken.

Een kanttekening die hierbij wordt geplaatst, is de vraag of alle nú lopende grondexploitaties uiteindelijk rendabel blijken te zijn. Een aanwezige wijst erop dat er veel investeringen in gebieden zijn gedaan, maar dat nog maar moet blijken of dat geld er ook weer uitkomt. 'Als dat niet lukt, hebben we in de toekomst nog een rekening extra te betalen.'

Deze problematiek wordt nog verergerd door de afslag van het Gemeentefonds, die in 2012 naar verwachting 20 procent zal bedragen. Gemeentelijke begrotingen komen hierdoor fors onder druk te staan.

Meer ruimte voor verschillen

De aanwezigen zijn het erover eens dat verschillen in de kwaliteit en 'gewildheid' van woningen meer door de woningprijs gereflecteerd zouden moeten worden. Een aanwezige betitelt het van de gekke 'dat een huishouden in de Jordaan minder betaalt voor een sociale huurwoning dan in Geuzenveld en dat huurwoningen in Amsterdam goedkoper zijn dan in Limburg'. Het verbinden van de WOZ-waarde aan de woning(huur)prijs wordt algemeen gezien als prima middel om de factor 'locatie' meer tot uitdrukking te brengen. Ook zou de liberalisatiegrens regionaal gedifferentieerd moeten kunnen worden: 648 euro heeft in Amsterdam een andere betekenis dan in Delfzijl. Zo bezien kan de introductie van markthuren de behoefte aan regionaal maatwerk ondersteunen. De aanwezigen waarschuwen voor een verbinding van de huurprijzen met de inkomens van de huurders; naleving hiervan levert een enorme berg bureaucratie op.

Een andere differentiatie is mogelijk ten aanzien van de kwaliteit van woningen. 'Niet alles kan meer en we moeten niet overal meer geld in stoppen', zo wordt opgemerkt. De kosten van nieuwbouwwoningen zijn dermate uit de pan gerezen (en daarmee de betaalbaarheid), daar moet een rem op worden gezet. Kosten van het product en reële woonlasten moeten meer met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

Een 'investeringsfaciliteit'

Een essentieel punt in de discussie blijkt de vraag wie er mag beslissen over een investeringsfaciliteit van € 800 miljoen die door Taco van Hoek aan het begin van het Breed Beraad op tafel is gelegd. Sommigen pleiten ervoor dat de corporaties hiervoor de meest aangewezen partij zijn. Het geld komt uit hun sector, laat hen dat zelf ook weer investeren, zo luidt de redenering. Anderen vinden dat het Rijk verantwoordelijk moet zijn voor de besteding. Meer ten principale vragen sommigen zich af hoe reëel de veronderstelling is dat de sector zelf € 800 miljoen kan ophoesten. Hebben we dat geld straks werkelijk te verdelen bij een daling van de waarde van de woningen, een stijging van de rente, een druk op particuliere bestedingen en verdergaande druk op de cashflow bij corporaties? Maar ook hierop volgt een tegengeluid: de investeringen van € 800 miljoen kunnen - mits de faciliteit selectief en slim wordt ingezet - maatschappelijk noodzakelijke investeringen op gang houden die in de nieuwe omstandigheden anders bedrijfseconomisch niet uit zouden kunnen.

Inzetten op de regio

Of de groeiende regionale verschillen tevens moeten leiden tot regionaal specifiek overheidsbeleid, is volgens sommigen de vraag. Er zijn al zoveel imperfecties in de huidige marktbeïnvloeding, moet de regionale dimensie daar ook nog aan worden toegevoegd? Is dat nog reëel aan te sturen? Moet de regionale

woningmarkt niet gewoon zelf haar werk doen? Nu al zijn op sommige plekken geluiden te horen dat bijvoorbeeld de grote steden er weinig voor voelen om mee te betalen aan de oplossing van de krimp-problemen in de periferie van Nederland. Een contraproductieve houding zo wordt gezegd, aangezien op niet al te lange termijn meer dan 60 procent met bevolkingskrimp te maken krijgt.

De aanwezigen bij het beraad pleiten ervoor om wel geld in de krimpgebieden te steken, maar pas nadat gemeenten, corporaties en andere partijen ter plekke om de tafel zijn gaan zitten en hun specifieke investeringsopgave in beeld hebben gebracht. Reële en goed onderbouwde ambitieniveaus, daar is behoefte aan - uitgewerkt aan de hand van onder meer een goede MKBA (Maatschappelijke Kosten Baten Analyse). Het genoemde investeringsfonds kan daarvoor worden ingezet, maar ook bijvoorbeeld de projectsteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting. In de regio Parkstad is hier bijvoorbeeld aan gerekend: om het leefbaarheidsverlies van € 1,2 miljard, dat ontstaat als niet wordt ingegrepen, weg te werken, is in de loop der tijd in totaal € 600 miljoen nodig. Corporaties en gemeenten dienen hier allereerst een bijdrage aan te leveren. Vervolgens kunnen CFV en provincie wellicht bijspringen en uiteindelijk komt dan het Rijk in beeld ('Laat eerst de regio tot het gaatje gaan en kom dan met een zeer specifieke bijdrage.').

Een slag verder dan deze 'herverdelingsdiscussie' kan nog zijn de instelling van een regionaal bestuur, dat zowel beschikt over geld als over knowhow ('Want bij gemeenten is dat echt niet meer aanwezig.'). De VNG heeft recent een voorstel hiervoor gelanceerd, waarbij provincies worden opgeheven en alles via regiogemeenten wordt aangestuurd. Daarbij kan het aantal ambtenaren fors worden teruggebracht. Anderen zien echter niets in deze nieuwe laag. Zij zeggen: beloon vooral partijen die erin slagen verbindingen te leggen op regionaal niveau en daag ze daar actief toe uit. 'Voorkom een Thorbecke-discussie en probeer vooral op werkvloerniveau zaken tot stand te brengen.' Met als belangrijke toevoeging dat de Tweede Kamer dan wel hiervoor de ruimte moet geven en niet bij het eerste de beste akkefietje er weer bovenop moet duiken.

Duurzaamheid: de grote sprong voorwaarts

Een ander belangrijk investeringsgebied voor de toekomst is duurzaamheid. De sector kan hier nog een forse slag in slaan, met name in de aanpak van de bestaande gebouwde omgeving. Hier liggen tal van kansen voor innovaties. Bovenal moet het besef groeien dat investeringen in duurzaamheid op afzienbare termijn kunnen worden terugverdiend. Dat vergt onder meer het wegwerken van de nodige institutionele barrières (bijvoorbeeld bij het terugleveren van energie aan het net), maar ook een consistent overheidsbeleid. Het geklungel met de energielabels en subsidieregelingen is een voorbeeld van hoe het niet moet. Hoopgevend in dit verband is dat eindgebruikers in de (kantoren)markt steeds meer oog lijken te krijgen voor duurzaam gebouwd vastgoed.

In de huur- en koopsector is het zaak om de ontwikkeling van de energieprijzen af te zetten tegen de totale kosten van het wonen. Het zal niet lang meer duren (de verhoging van de gasprijzen is net afgekondigd) voordat de prijs van energie net zo hoog is als de huurprijs of hypotheek van een woning.

Een laatste voordeel van een duurzame transitie kan zijn corporaties hiermee kunnen claimen dat zij de extra opbrengsten uit huurverhogingen inzetten voor duurzame investeringen.

Stichting voor het Wonen

Een laatste suggestie die wordt gedaan is de oprichting van een onafhankelijke Stichting voor het Wonen. In andere sectoren (bijvoorbeeld Stichting voor de Arbeid) bestaan vergelijkbare gremia, waarin betrokkenen op regelmatige basis discussiëren over actuele zaken. In het wat meer verre verleden vervulde de RAVO (Raad van Advies voor de Volkshuisvesting) deze functie. In deze stichting kunnen gemandateerde vertegenwoordigers zitting nemen. Niet om het zoveelste instituut te creëren, maar om een plek te bieden waar los van het directe eigen belang over problemen en oplossingen kan worden gesproken. Vanuit een dergelijk gremium kan de politiek met kracht worden bereikt, mits partijen met *power* zich daar achter scharen.

DEELNEMERS

B.J. van Bochove	Tweede Kamer der Staten-Generaal
Mr. R.H.L.M. van Boxtel	Menzis
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van VROM/WWI
Drs. ing. B. de Graaf	ECORYS Nederland
Drs. K.D. de Graaf	Studio Platz
Dr. J.J.M. Hemel	Gemeente Amsterdam
Drs. T.H. van Hoek	EIB
Drs. R.C. de Jong MRE	Wonen Limburg
Drs. W.M. de Jong	Provincie Utrecht
Drs. E.J. van Kempen	Ministerie van Financiën
Prof. dr. L.A. de Klerk	Universiteit van Amsterdam
Mw. ir. K. Laglas	BNA
Ir. M. de Langen	Mitros
Ir. N. Mol	Vesteda Groep
J.W. Over de Vest	Woonbron
Drs. R.H.M. Paping	Nederlandse Woonbond
Mw. mr. M.E.C. Pernot	Vereniging Eigen Huis
Prof. dr. ir. H. Priemus	TU Delft
Drs. A.J.M. Schakenbos	Woonstad Rotterdam
Drs. J.G.C.M. Schuyt	de Alliantie
Drs. R. Steenbeek	Ymere
Ir. P.O. Vermeulen	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'Volkshuisvesting op een tweesprong' dat op vrijdagavond 28 mei en zaterdagmorgen 29 mei 2010 wordt gehouden in The Manhattan Hotel Rotterdam.

Achtergronden

Uit de inmiddels gepubliceerde programma's van politieke partijen kan worden opgemaakt dat 'volkshuisvesting' (c.q. 'wonen') een belangrijk thema zal zijn bij de landelijke verkiezing op 9 juni aanstaande en de daarop volgende kabinetsformatie. De (uiteenlopende) politieke inzichten en opvattingen met betrekking tot de volkshuisvesting hebben goeddeels betrekking op drie samenhangende deelthema's: investeren, bezuinigen en hervormen. Meer concreet gaat het in dat kader om (politieke antwoorden op) de volgende vragen:

- Moet de rijksoverheid zijn bemoeienis met investeringen in achterstandswijken, krimpgebieden en verstedelijking continueren/verbreden of juist beëindigen?
- Wat moet er door wie worden gedaan met betrekking tot investeringen in de verduurzaming van nieuwe woningen en (vooral) de bestaande woningvoorraad?
- Hoeveel moet er op rijksniveau op het gebied van de volkshuisvesting wanneer, hoe en ten laste van wie (c.q. met welke consequenties voor de betaalbaarheid van het wonen) worden bezuinigd?
- Moet in dat kader worden ingegrepen in de fiscale behandeling van de eigen woning (hypotheekrenteaftrek et cetera) of moeten juist de huren worden verhoogd/geliberaliseerd (waarbij een deel van de opbrengsten hiervan worden afgeroemd), hoe wordt dit vormgegeven en welk transitiepad hoort daarbij?
- Hoe moet het verder met de corporaties?
- Welke rol kunnen/moeten eigenaar-bewoners, huurders maar ook beleggers en pensioenfondsen de komende jaren op het gebied van de volkshuisvesting spelen?
- Hoe kunnen de doeltreffendheid en de doelmatigheid van -inmiddels sterk gefragmenteerde en tijdrovende- wettelijk voorschriften en procedures worden verbeterd?
- Wat betekenen de toenemende verschillen tussen regio's op het gebied van de volkshuisvesting voor de (de vernieuwing van) de werkwijze en organisatie van het openbaar bestuur?

Hierbij zal het duidelijk zijn dat een antwoord op de ene vraag consequenties zal/moet hebben voor de beantwoording van de andere vragen. Zo zullen bezuinigingsmaatregelen consequenties hebben voor investeringen en kunnen hervormingsmaatregelen ruimte creëren voor bezuinigingen en/of investeringen.

Tegelijk met de publicatie van de politieke partijprogramma's hebben het CPB, een deskundigencommissie van de SER, respectievelijk een zogenoemde 'ambtelijke heroverwegingswerkgroep' gerapporteerd over de vraag wat er op het gebied van de volkshuisvesting kan/moet worden gedaan. Een gemeenschappelijk element in deze drie rapportages is -naast de beperkte aandacht voor het deelthema 'investeringen'- de gedachte dat bezuinigingen en hervormingen op het gebied van de volkshuisvesting kunnen en moeten worden gevonden in een integrale/samenhangende combinatie van maatregelen met betrekking tot 'de fiscale behandeling van eigen woningen', 'huurbeleid en huurtoeslag' en 'corporaties'. Daarbij wordt ook het belang van de toenemende verschillen tussen regio's en van een zorgvuldig transitietraject nadrukkelijk onderkend.

Tegelijkertijd laten niet alleen deze rapportages maar ook ander studies zien dat bij de uitwerking van concrete bezuinigings- en hervormingsmaatregelen nog vele wegen open liggen. Ruwweg tekenen zich hierbij twee hoofdstromingen af:

1. *'meer markt, minder overheid'*

In deze, sterk op welvaartseconomische principes gestoelde, hoofdstroming staat de gedachte centraal dat overheidsinterventie alleen is aangewezen als de markt faalt. Geconstateerd wordt dat de werking van de woningmarkt in ons land op dit moment sterk door overheidsinterventies wordt verstoord, met forse 'ondoelmatigheden' als gevolg. Een ingrijpende sanering van die interventies wordt dan ook noodzakelijk geacht. Bij de uitwerking van die sanering zou het uitgangspunt moeten worden gehanteerd, dat iedereen

voor 'woondiensten' een marktconforme prijs dient te betalen. Met het oog op de in het verlengde hiervan liggende hervormingen en de noodzakelijk bezuinigingen worden in deze hoofdstroming onder andere de volgende concrete maatregelen bepleit:

- liberalisering van het huurbeleid;
- beëindiging van de fiscale ondersteuning van het eigen woningbezit;
- omvorming van de overdrachtsbelasting in een bezitsbelasting;
- omvorming van de huurtoeslag in een eigendomsneutrale -in de algemene inkomenspolitiek ingepaste- woontoeslag;
- beëindiging van de bijzondere (hybride) positie van woningcorporaties, grootschalige verkoop van corporatiewoningen aan huurders en beleggers en afroming van corporatievermogens;
- afschaffing van de volkshuisvestingssubsidies (ISV, BLS);
- forse reductie van publieke (waaronder ruimtelijke) restricties met betrekking tot de volkshuisvesting

Na inboeking van de noodzakelijke bezuinigingen zouden de meeropbrengsten van de doorvoering van deze maatregelen naar de burgers kunnen worden teruggesluisd, bijvoorbeeld in de vorm van een verlaging van de inkomstenbelasting. Het zal duidelijk zijn dat een en ander ingrijpende consequenties kan/zal hebben voor onder meer de beschikbaarheid en kwaliteit (c.q. investeringen) en de betaalbaarheid (woningprijzen, woonlasten) op het gebied van de volkshuisvesting. De rol van de overheid -van rijk tot (deel)gemeente- op het gebied van de volkshuisvesting zal langs deze lijnen fors worden beperkt.

2. 'publiek belang centraal'

In de tweede hoofdstroming staat niet de werking van de markt maar de borging van het publieke belang 'voor iedereen voldoende, goede en betaalbare woningen op de juiste locaties' voorop. Bij de beantwoording van de vraag, hoe dit publieke belang het best kan worden geborgd, staat in het verlengde hiervan niet het principe 'de markt, tenzij...' maar een politieke afweging centraal. Die afweging kan leiden tot een benutting van de werking van de markt maar evengoed tot een puur publieke of een corporatieve aanpak van vraagstukken op het gebied van de volkshuisvesting. Teneinde een efficiënter (zuiniger) en effectiever (betere) borging van het bovenstaande publieke belang te realiseren, worden onder andere de volgende concrete maatregelen gesuggereerd:

- beperkte, selectieve verruiming van het huurbeleid (1-2% boven inflatie, aanpak scheefwonen in gewilde wijken) in combinatie met de afroming van een deel van de opbrengsten bij verhuurders;
- beperking van de fiscale ondersteuning van het eigen woningbezit (beperking aftrek voor aflossingvrije leningen, maximering aftrekbare hypotheeksom en/of afbouw naar 42%-aftrek);
- omvorming overdrachtsbelasting in bezitsbelasting;
- continuering huurtoeslag;
- behoud van de bijzondere (hybride) positie van woningcorporaties in combinatie met een verbetering en minder vrijblijvende benutting van hun investeringscapaciteit (bijvoorbeeld door afschaffing Vpb, gecontroleerde verkoop van bezit aan huurders en beleggers/pensioenfondsen, aanpassing woningwet en bbsh et cetera);
- instelling van een rijksinvesteringsfaciliteit met behulp waarvan investeringen op het gebied van de volkshuisvesting (achterstandswijken, krimp, binnenstedelijke nieuwbouw) kan worden gestimuleerd in de gevallen waarin de financiering van deze investeringen de draagkracht van publieke en private partijen in een regio aantoonbaar te boven gaat.

In vergelijking met de eerste hoofdstroming, die feitelijk een ingrijpende stelselwijziging impliceert, gaat het in de tweede meer om een optimalisering van het huidige volkshuisvestingsstelsel. Dit brengt het risico met zich dat de toedeling van taken en verantwoordelijkheden tussen partijen binnen de volkshuisvestingssector weinig transparant blijft en ondoelmatigheden blijven bestaan. Tegelijkertijd zal de uitvoering van deze bezuiniging- en vernieuwingsmaatregelen ook -weliswaar minder ingrijpend dan in de eerste hoofdstroming- de nodige effecten hebben op de beschikbaarheid en kwaliteit (c.q. investeringen) en betaalbaarheid (woningprijzen, woonlasten) op het gebied van de volkshuisvesting.

Het is nog ongewis hoe de verkiezingen en de hierop volgende kabinetsformatie zullen uitpakken. Het ligt, gelet op de uiteenlopende partijpolitieke standpunten en hoofdstromingen in de 'deskundigenrapportages', desalniettemin in de lijn der verwachting dat er met het oog op de investerings-, bezuinigings- en hervormingsagenda van een nieuw kabinet op het gebied van de volkshuisvesting nog de nodige compromissen moeten worden gezocht (en gevonden). Dit roept de vraag op of er een maatregelenpakket kan worden ontwikkeld, dat politieke tegenstelling overbrugt en dat tegelijkertijd in samenhang recht doet aan de investeringsopgaven, de bezuinigingsdoelstellingen en de hervormingsnoodzaak op het gebied van de volkshuisvesting.

Aandachtspunten/vraagstelling Breed Beraad

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond ligt het in de bedoeling dat tijdens het Breed Beraad in ieder geval aandacht wordt besteed aan de volgende vragen:

4. Wat zijn (waarom) de cruciale investeringsopgaven, bezuinigingsdoelstellingen en hervormingsthema's waarop het beleid van een volgend kabinet op het gebied van de volkshuisvesting moet worden toegespitst en welke randvoorwaarden dienen hierbij in het oog te worden gehouden?
5. Welke maatregelen met betrekking tot investeringen, bezuinigingen en hervormingen zijn in dit licht noodzakelijk en politiek haalbaar?
6. Kunnen de uitkomsten van het Breed Beraad breder worden benut en, zo ja, op welke wijze?

Agenda

Vrijdagavond 28 mei 2010

- | | |
|-----------|---|
| 20.00 uur | welkomstwoord door ir. P.O. Vermeulen, voorzitter Forum voor Stedelijke Vernieuwing |
| 20.05 uur | opening door mr. R.H.L.M. van Boxtel, voorzitter Breed Beraad |
| 20.15 uur | gedachtewisseling over vraag 1 |
| 21.30 uur | gedachtewisseling over vraag 2 (1 ^{ste} ronde) |
| 22.30 uur | afronding door mr. R.H.L.M. van Boxtel |

Zaterdagmorgen 29 mei 2010

- | | |
|-----------|--|
| 09.30 uur | opening door mr. R.H.L.M. van Boxtel |
| 09.45 uur | gedachtewisseling over vraag 2 (2 ^{de} ronde) |
| 11.30 uur | gedachtewisseling over vraag 3 |
| 12.00 uur | afronding door mr. R.H.L.M. van Boxtel |
| 12.20 uur | slotwoord door ir. P.O. Vermeulen |

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 & filosofie
- stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels

Thema's studiedagen en symposia:

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

Publicaties:

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

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

BESTUUR

Dagelijks Bestuur:

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

Algemeen Bestuur:

Drs. E.M. Agricola	Bureau Monumenten en Archeologie Amsterdam
Prof. dr. O.A.L.C. Atzema	Universiteit Utrecht
Drs. A.A.M. Aussems	Trudo
J.B.M.V. Benraad	vh Stadswonen
Drs. J.H.R. Bergh	Schiphol Area Development Company
Mr. drs. A.W.H. Bertram	Gemeente Den Haag
Ir. E. Bindels	West 8 urban design & landscape architecture
Ing. J.Th. Blok	BLOK & KO
B.J. van Bochove	Tweede Kamer der Staten-Generaal
A.M.W. Bodewes	Anke Bodewes Makelaardij
Prof. dr. ir. L. Boelens	Urban Unlimited / Universiteit Utrecht
Prof. dr. R.W. Boomkens	Rijksuniversiteit Groningen
Drs. H. Bosch	Gemeente Utrecht
Drs. O. Bouman	Nederlands Architectuurinstituut
Ir. M.A.E. Calon	Aedes vereniging van woningcorporaties
Drs. L.H.C. Caubo	Ministerie van BZK
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP / ETH Zürich
Prof. dr. W. Derksen	Ministerie van VROM / Erasmus Universiteit Rotterdam
A.Th. Duivesteijn	Gemeente Almere
Prof. dr. G.B.M. Engbersen	Erasmus Universiteit Rotterdam
Prof. dr. E.R. Engelen	Universiteit van Amsterdam
Mr. M.J. Faro	Van Doorne
Drs. ing. J. Fokkema	Neprom
Ir. I. Frankenmolen	vh Haag Wonen
Drs. R. Gude	Internationale School voor Wijsbegeerte
P. van der Gugten	Proper-Stok Groep
Prof. dr. M.A. Hajer	Planbureau voor de Leefomgeving / UVA
Drs. M. Hanou	Provincie Noord-Holland
M. Horselenberg-Koomen	Gemeente Lelystad
Prof. ir. F.M.J. Houben	Mecanoo architecten / TU Delft
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Drs. W. de Jager	Bureau Ruimtewerk / Gemeente Nijmegen
Dr. D.M. de Jong	Bouwfonds Ontwikkeling
A. Jorritsma-Lebbink	Gemeente Almere

H. Karakus	Gemeente Rotterdam
Em. prof. dr. A.M.J. Kreukels	Universiteit Utrecht
Drs. M.G. Kromwijk	Woonbron
Drs. C.B.F. Kuijpers	Ministerie van VROM / WWI
Mr. C.G.J.W. Martens	Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
Ir. W.G. Meyer	Rotimex
Mr. P.G.A. Noordanus	vh AM
Mr. drs. J.M. Norder	Gemeente Den Haag
Ir. J.A.P. van Oosten	Koninklijke BAM Groep
Mr. R.J.J.M. Pans	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
Drs. M.G.T. Pastors	B&A Groep
M. van Poelgeest	Gemeente Amsterdam
Drs. G.R. van Randeraat	SITE urban development
Drs. D.A. Regenboog	vh 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	Atrivé
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 Hoofd 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. J. van der Veer	Vrije Universiteit
Drs. A.L.H. Visser	Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
Drs. ing. R. Vollebregt	AM
Mr. F. de Vries	Gemeente Groningen
Ir. C.J. Vriesman	vh Gemeente Den Helder
L.M.C. Winants	Gemeente Maastricht
Ir. H.S. Yap	Yap Advies & Planning
J.H. Zwart	Timpaan