

stichting **forum** voor
stedelijke vernieuwing

Wonen, zorg en pensioenen

WONEN, ZORG EN PENSIOENEN

Verslag Breed Beraad gehouden op 27 augustus 2012

Drs. J.W. Cüsters / Cüsters Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	13
AGENDA	15
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	19
BESTUUR	23

VERSLAG

Op 27 augustus vond het vervolg plaats op het Breed Beraad van 21 februari over het mogelijk meer combineren van de domeinen van wonen, zorg en pensioenen. Drie vragen stonden centraal: aan welke kennis is nog behoefte om te kunnen onderzoeken welke mogelijkheden er zijn voor meer integratie? Welke concrete innovaties zijn denkbaar op de kruispunten van wonen, zorg en pensioenen? En welke potentiële oplossingen zijn er voor het huidige financieringsprobleem in de wereld van wonen en zorg?

1. Welke kennis ontbreekt?

Inkomens- en vermogenspositie

De groep 80-plussers neemt fors toe. Dit zal normaal gesproken gepaard gaan met een toenemende behoefte aan zorg en dus verder groeiende zorgkosten (en een blijvende vraag naar specifiek vastgoed). De eerste constatering naar aanleiding van de gepresenteerde facts and figures was dat het probleem van de stijgende zorgkosten in beginsel oplosbaar lijkt. De bestedingskracht van de oudere Nederlander is, ook in de verschillende scenario's, behoorlijk groot en groeit. Zelfs bij dalende pensioenen en huizenprijzen zal de koopkracht van ouderen verbeteren. Zeker bij de senioren is er ook geen sprake van overcreditering. Het totaal aan beschikbare middelen om tot een oplossing te komen, is er dus wel, maar hoe breng je dat bij elkaar? Hoe breng je geld, vastgoed en zorg bij elkaar? De markt is complex, omdat de zorg gedeeltelijk overheids- (AWBZ) en gedeeltelijk particulier (premiegeldend zorgverzekeraars) gefinancierd is.

Kanttekening is wel dat de vermogens geconcentreerd zijn bij een relatief kleine groep ouderen. Ook het hypotheekvrije bezit zit vooral bij oudere ouderen. De jongere ouderen hebben in groten getale gekozen voor aflossingsvrije hypotheek. Deze groep heeft vaak wel relatief hoge inkomens. Steeds meer jongere ouderen beschikken over meer dan één pensioen. Van de huishoudens in Nederland heeft 90% aanvullend pensioen, op individueel niveau is dat 75%. Slechts een kleine groep mensen, meestal weduwen, moet van alleen AOW leven. Ze behoren doorgaans tot de alleroudste categorie, hebben voor de oorlog gewerkt en nooit pensioen gehad.

Van de groep jongere ouderen (60-65 jaar) bezit 60 tot 65% een eigen huis. Als bij hen over tien à vijftien jaar een zorgbehoefte ontstaat, is het de vraag of het zo reëel is dat het deels op kosten van de gemeenschap (via de hypotheekrenteaf trek) opgebouwde vermogen kan worden behouden (en vererfd). Of is het redelijker om dat vermogen te gebruiken om het pensioen aan te vullen of de zorgkosten te betalen?

Blijft over de groep ouderen die geen eigen huis heeft, weinig eigen vermogen en een laag aanvullend pensioen. Deze kunnen later wel in de knel komen door de hogere zorgkosten. Daar zijn dus aparte oplossingen voor nodig.

Van collectief naar privaat

Tweede vaststelling in het debat was dat in de toekomst zorguitgaven minder collectief bekostigd zullen worden. Er zal een overgang komen naar meer private en individuele financiering. Daarvoor zijn nieuwe arrangementen nodig. De mogelijkheden daarvoor worden groter als private investeerders makkelijker in de zorgsector kunnen investeren.

Een overgang naar meer private financiering brengt onherroepelijk met zich mee dat er grotere verschillen zullen ontstaan in de zorg die mensen krijgen. Niet alle ouderen zullen in staat zijn meer te betalen voor zorg. Op dit moment betalen mensen andere bedragen voor dezelfde zorg. Iemand met een behoorlijk pensioen betaalt in een verpleeghuis een forse eigen bijdrage. De buurvrouw met alleen AOW krijgt exact dezelfde zorg. Dat leidt in toenemende mate tot spanningen en zet de solidariteit onder druk. Die spanningen worden groter als de overheid, en dus de samenleving, de stijgende zorgkosten vanuit de AWBZ niet kan blijven betalen. De rekening wordt gewoon te hoog. De absolute toename van het aantal zorgbehoevenden leidt snel tot een explosie van zorgkosten. De kosten van een verpleeghuis bedragen pakweg 50.000 euro per persoon per jaar. Tienduizend mensen extra met een zorgbehoefte leiden dus meteen tot veel hogere kosten.

De kern van het vraagstuk

Voorgaande bespiegelingen doen de vraag rijzen wat nu eigenlijk de kern is van het vraagstuk van de hogere zorgkosten. Hieraan kleven meerdere aspecten.

- *Financieringsvraag.*
Er is sprake van een financieringsvraag. Hoe kunnen private financiers worden geprikkeld te investeren in de zorginfrastructuur? Aan welke voorwaarden moet dan worden voldaan (met betrekking tot indexering, termijnen, continuïteit van beleid)?
- *Integratievraag.*
Er wordt nu nog te veel sectoraal gewerkt. Een zoektocht naar een zo efficiënt mogelijke huisvesting van zorgbehoevenden kan leiden tot andere oplossingen dan wanneer je puur vanuit de zorguitgaven denkt. Een sectorale oplossing die tot lagere zorgkosten leidt, kan tot hogere woonkosten leiden. De uitdaging is dus te onderzoeken of je door combinaties goedkoper uit bent dan wanneer je sectoraal werkt.
- *Bekostigingsvraag.*
Een groeiende groep ouderen kan vanuit inkomen en vermogen steeds beter voor zichzelf zorgen. Als zij inderdaad meer zelf voor de zorg moeten betalen, zouden ze zich daarvoor kunnen verzekeren. Daarnaast is er een groep die door de overheid moet worden opgevangen en deze rekening loopt te hard op. Hoe kan deze zorg straks worden bekostigd? Het verder verhogen van inkomensgerelateerde bijdrages is in elk geval geen duurzame weg.
- *Solidariteitsvraag.*
In samenhang met het voorgaande is er een solidariteitsvraag. Je kunt niet zonder meer zeggen dat meer vermogenden en hogere inkomensgroepen dan maar een groter deel van de zorg moeten betalen. Deze groep is verstandig met geld omgegaan, heeft keurig het huis afgelost terwijl dat van de overheid niet hoefde. Moet die gaan betalen voor de niet-spaarders die hun huis niet voortijdig hebben afgelost? Is het redelijk te veronderstellen dat de verschillen in woonomstandigheden die er gedurende het leven zijn in de laatste levensfase moeten worden gladgestreken?
- *Kwaliteitsvraag.*
Door de huidige solidariteit in de zorg zijn er weinig prikkels om excellente zorg te leveren. Als antwoord op de stijgende zorgkosten, en vanuit het basisidee dat iedereen hetzelfde moet worden geleverd, worden de drempels om goede zorg te krijgen voor iedereen op dezelfde manier verhoogd.
- *Kostenvraag.*
Het begrip zorg is te ver opgerekt. Er zal dus keihard moeten worden ingegrepen aan de kostenkant. Er is nu sprake van overaanbod, niet in de schrale verpleeghuizen, maar in tal van andere zaken. Waarom moet incontinentiemateriaal uit de AWBZ worden betaald, terwijl iedereen het vanzelfsprekend vindt dat ouders luiers kopen voor hun baby's? Waarom moeten steunkousen worden vergoed? Waarom worden in intramurale instellingen nu nog het wonen en eten uit de AWBZ betaald? Het uit de basisverzekering halen van diëtetiek heeft tot een vraaguitval van 30% geleid. Blijkbaar was daar dus geen echte behoefte aan. Veel overaanbod leidt overigens ook tot zorg die beter niet had kunnen worden geleverd, zoals prostaat- en herniaoperaties. Het is direct in het belang van de (gezondheid van) burgers om dat aan te pakken.

Optimalisering geldstromen

Er komen oplossingen in zicht als de geldstromen in de domeinen wonen, zorg en pensioenen meer worden gekoppeld. Momenteel bouwen mensen op dezelfde manier pensioen op, ongeacht of ze een eigen huis hebben en eventueel aanvullend vermogen. Zijn veel mensen dan niet aan het oversparen en andere aan het ondersparen? Daarnaast missen mensen zo een mogelijkheid om in crisisgevallen een oplossing te vinden. Iemand met een baan die in een scheiding zit, kan vaak niet verhuizen of het huwelijk op een goede manier beëindigen. Intussen is er bij het pensioenfonds een behoorlijk vermogen opgebouwd dat niet mag worden aangebroken.

Er is daarom vooral sprake van een optimaliseringsvraagstuk. Dit is uiteen te rafelen in vijf vragen:

- hoe financieren we collectief nog de zorguitgaven? Dit is een macro- en publiek probleem en raakt aan de verdeling tussen rijk en arm;
- hoe accommoderen we de vraag naar meer kwaliteit in de zorg? Er zijn hiervoor op zich voldoende vermogens beschikbaar. Als wonen en zorg worden gescheiden, zullen mensen hun geld uit de woning willen halen om in een goede woonomgeving verzorgd te worden. Hoe gaan we dus mensen kwaliteit bieden en hoe gaan we hen in staat stellen hun vermogens zodanig te benutten dat ze die kwaliteit op hun oude dag ook krijgen?
- hoe financieren we vastgoed in het algemeen na de kredietcrisis? Banken zijn veel terughoudender in het verstrekken van lange termijnfinancieringen. Zijn er andere financiële instellingen die dat kunnen overnemen?
- hoe maken we een betere financiële planning voor het individu mogelijk? Deze zal de spaarpotjes meer inwisselbaar willen maken. Straks moeten mensen hun hypotheek verplicht aflossen, daarnaast sparen ze verplicht voor hun pensioen. Is er meer uitwisseling mogelijk, zodat mensen meer kunnen doen op microniveau? En hoe prikkel je mensen om dat ook op een verstandige manier te doen?
- onderzoek in onder meer Finland heeft uitgewezen dat mensen die tot op hogere leeftijd werken, substantieel minder onnodige zorg consumeren. Zij blijven zinvol participeren in de samenleving. Hoe houden we mensen dus zo lang mogelijk aan het werk?

Deelnemers aan het beraad voegden nog twee zaken toe die bij het onderzoeken van deze vragen meegenomen zouden moeten worden.

- Regionale verschillen.
De regionale verschillen in Nederland nemen toe. De koppeling van geldstromen kan aan de rand van ons land wel eens veel lastiger zijn dan in de Randstad. Zou het helpen om combinaties op regionaal niveau beter in kaart te brengen? Misschien gaan oplossingen in sommige regio's sneller vliegen dan in andere.
- Gekke prikkels.
Kijk ook naar de gevolgen van de vreemde prikkels in de huidige ordening van onze stelsels, zoals de aflossingsvrije hypotheek. Of de vermogensbelasting (we bevorderen het sparen, maar romen het aan de andere kant ten behoeve van de overheidsfinanciën weer af).

Het Breed Beraad stelde vast dat de facts and figures op bovengenoemde vijf terreinen nog verder uitgewerkt dienen te worden.

2. Cross-sector innovaties

Van vermogen naar liquiditeit

Met welke producten of innovaties kan worden aangetoond dat een samenhangende aanpak van wonen, zorg en pensioenen efficiënter, goedkoper of beter is?

Eerste mogelijkheid is om het vermogen in het eigen huis om te zetten in liquiditeiten, bijvoorbeeld om zorguitgaven te betalen. Je blijft wonen in je eigen huis, maar haalt daar geld uit. Corporaties zouden hier een rol in kunnen spelen door het huis te kopen. Zo zou je ook verlost worden van het onderhoud. Ervaringen in de praktijk leren echter dat mensen vervolgens schrikken van de huur die ze moeten betalen. De maandlasten worden vaak hoger en daar is het uitgavenpatroon niet op afgestemd. Zeker als mensen hun huis al hebben afgelost, is de huur een te hoge drempel. Dit probleem kan overigens worden opgelost door mensen zelf te laten kiezen welke huur ze willen betalen. Dat bepaalt dan automatisch de koopprijs die wordt betaald. In Engeland wordt zo een deel van de zorgbehoefte van particulieren gefinancierd uit woningverkoop, waarbij de opbrengsten worden omgezet in een zorguitkering.

Lastig aan deze constructie (in Nederland) is wel dat mensen door de verkoop van hun huis van een hypotheeksituatie met renteaftrek belanden in een huursysteem met eigen vermogen waarover ze vermogensbelasting moeten betalen. Bovendien zou het onrechtvaardig zijn als mensen die geen vermogen opbouwen in hun huis geen bijdragen aan zorguitgaven hoeven te leveren. De ruil zou dus moeten zijn dat mensen die hun woningvermogen aanwenden een betere woonomgeving kunnen krijgen, waarin ze worden verzorgd. Maatschappelijk moet dus meer dan nu worden geaccepteerd dat er verschillen ontstaan in de

langdurige zorg. Dan krijgen mensen een prikkel om ten behoeve van de zorg hun eigen woning in te zetten. Om dit te laten werken, moet wel eerst voor iedereen duidelijk zijn dat de basis in de zorg lager wordt en dat mensen hogere eigen bijdragen zullen moeten betalen. Mensen gaan pas de regie voeren over hun eigen (zorg)uitgaven en zullen pas bereid zijn meer te betalen als ze met de basiszorg niet tevreden zijn.

Er zijn wel grenzen aan wat mensen uit hun vermogen aan zorguitgaven kunnen betalen. Bij dementie hebben mensen 24 uur per dag zorg nodig. Privaat is dat niet te betalen. Het zou betekenen dat vijf mensen voor één persoon een volledige baan hebben. Bij dementie zal dus in veel gevallen toch doorstroming naar een verzorgings- of verpleeghuis moeten plaatsvinden en de vraag is of daar nog de gewenste verschillen in de zorg mogelijk zijn.

Wonen, pensioen en zorg ineens

Kan het ook een stap verder gaan dan het omzetten van vermogen in liquiditeiten? Zijn er ook producten denkbaar waarbij wonen, pensioen en zorg worden geïntegreerd? Een combinatieproduct à la een wonen-zorg-pensioenverzekering die je op je achttiende afsluit en waarmee je een huis kunt kopen, je pensioen wordt geregeld en een zorgverzekering wordt afgesloten? En waarmee ook de huidige omvangrijke spaargelden in Nederland (circa 370 miljard) op een nuttiger manier worden ingezet dan nu?

Combinatieproducten maken het mogelijk om met name in de opbouwfase meer uit te wisselen. De pensioenrechten die in de eerste vijf jaar worden opgebouwd, zouden bijvoorbeeld kunnen worden ingezet om een huis te kopen. Door aflossing wordt vervolgens gedurende het leven vermogen opgebouwd dat, in combinatie met opgebouwde pensioenrechten, op latere leeftijd kan worden omgezet in een zorgarrangement (een soort zorgpensioen). Op deze manier is er voor mensen ook minder reden om tijdens het leven omvangrijke spaarbuffers aan te leggen. Het sparen gebeurt feitelijk in het eigen huis. Denkbaar is hierbij ook dat mensen een deel van hun pensioenrechten inzetten om versneld af te lossen. Door de aflossingsvrije hypotheek is er immers nu behoefte aan een hoger pensioen. En mensen die wegens een echtscheiding rond hun vijftigste moeten verhuizen, zouden daarvoor (een deel van) hun opgebouwde pensioenrechten kunnen gebruiken.

Voorwaarde voor dit soort arrangementen is dat het collectief pensioenarrangement moet worden geïndividualiseerd. Het individueel eigendomsrecht over het pensioen moet duidelijk worden vastgelegd. Zeker in de opbouwfase moeten mensen individuele beslissingen kunnen nemen. Vraag is wel welke mogelijkheden mensen met lage inkomens in zo'n model hebben. Moeten zij zich gedurende het leven bijverzekeren? En hoe keer je dan uit: als zorgannuïteit, een bedrag per maand dat hoger wordt als mensen zorgbehoefte worden?

Tweede voorwaarde is stabiliteit van wetgeving en van rechten. Als mensen aan het eind van hun leven hun huis gaan opeten voor de zorg, en een dag later komt er nieuwe wetgeving waarin het vermogen wordt afgeroomd, wordt het hele stelsel meteen ondergraven.

Maar is het reëel om van mensen te verwachten dat ze op hun achttiende al nadenken over zorg en pensioenen, dat ze dus in staat zijn tot een zorgvuldige financiële planning? Wanneer gaan mensen daarover nadenken? Als ze kinderen krijgen, als ze het bij hun ouders mis zien gaan? Toch dragen mensen nu al op jonge leeftijd verplicht premies af voor hun pensioen later. Ook worden ze nu al geconfronteerd met moeilijke keuzes met betrekking tot hun hypotheek. En tot voor kort was het normaal dat mensen op jonge leeftijd een uitvaartverzekering afsloten. Het is dus nu al niet ongebruikelijk om al vroeg bezig te zijn met de (moeilijke) vragen van later. Bovendien kunnen deze producten de legitimiteit van het collectieve pensioenstelsel redden. Veel jongeren hebben nu het idee dat hun pensioenpremies in een zwart gat verdwijnen. Ander voordeel van de combinatieproducten is dat er zo een cultuur kan ontstaan waarbij het niet meer vanzelfsprekend is dat opgebouwd vermogen bestemd is voor de erfenamen. Nederland zou met de arrangementen verder internationaal concurrerender kunnen worden, wat de economische ontwikkeling stimuleert.

Kanttekening is verder dat een stelsel met combinatieproducten gebaat is bij waardeontwikkeling in de eigen woningsector. Van de nu ingelegde pensioeuro wordt uiteindelijk 85 cent uitgekeerd. Het is de vraag of vastgoed momenteel beter presteert. Is het dus verstandig om jonge mensen in de gelegenheid te stellen om vrij te kiezen tussen pensioenpremies of sparen voor het eigen huis? Bovendien, bij een (verwachte)

negatieve waardeontwikkeling van vastgoed, is de kans groter dat meer mensen gaan huren en dan valt één belangrijke spaarpot in het systeem weg.

Geen urgentie

Bovengenoemde arrangementen nemen in Nederland geen hoge vlucht omdat er momenteel nog geen probleem hoeft te worden opgelost. De zorguitgaven worden immers gedekt door de AWBZ. En de eigen bijdrages die moeten worden betaald, zijn onafhankelijk van het vermogen in de eigen woning. Er is dus geen enkele prikkel voor mensen om dat liquide te maken.

Dat zal in de nabije toekomst veranderen, was de stellige overtuiging tijdens het beraad. Het recht op zorg zal verdwijnen omdat het vanwege de hoge kosten niet langer houdbaar is. Alleen de zware dementiezorg blijft in de AWBZ en die wordt intramuraal opgevangen. Voor de rest komen er allemaal varianten van thuiszorg met nieuwe vormen van dienstverlening, waarbij verschillen zullen ontstaan tussen mensen met een hoge opleiding en inkomen (die het beter zelf kunnen regelen) en mensen met een lage opleiding en inkomen. Een groter deel van de ouderen zal dus langer thuis blijven wonen.

Als de overheid zich inderdaad terugtrekt door minder zorg uit de AWBZ te financieren, ontstaat er vanzelf een markt voor nieuwe arrangementen waar mogelijk ook buitenlandse aanbieders op inspringen. Belangrijk is wel dat deze producten in collectieve arrangementen worden geregeld, omdat dat goedkoper is en minder kans geeft op missers. Het gaat om een complexe materie die snel kan leiden tot woekerproducten, die voor mensen te ondoorzichtig zijn. Een collectieve oplossing door een betrouwbare partner verdient daarom aanbeveling. Door de mogelijkheden van ICT zal het daarbij mogelijk zijn om collectieve arrangementen aan te bieden met veel individuele keuzemogelijkheden. Vroeger was dat nog te complex.

Collectieve arrangementen laten overigens onverlet dat de daadwerkelijke zorg kan worden geleverd door particuliere instellingen. Zeker zolang het geen intensieve zorg betreft, lijken deze efficiënter en goedkoper te werken dan AWBZ-instellingen.

Vervolgstappen

Wat is er nodig om de geschetste nieuwe arrangementen tot stand te brengen? Om een soort bruterij of balansverkorting nieuwe stijl door te voeren?

Om te beginnen dus een markt, die welhaast automatisch zal ontstaan als er een urgentie is tot nieuwe arrangementen. Verder zal de overheid goed moeten nadenken over de inrichting van het combi-stelsel. Ze zal niet willen dat mensen het vermogen dat ze gedurende hun leven opbouwen al vóór het pensioen opeten. Daarom ligt het voor de hand de uitwisselbaarheid nooit helemaal vrij te laten. Zo zou de inzet van pensioenpremies in het begin bijvoorbeeld geen reden mogen zijn om bij de aankoop van een huis een hoger bedrag te lenen. De ruimte in de collectieve arrangementen moet dus sterk worden beperkt en gericht. Zo zou de uitwisselbaarheid tot een deel van het pensioen moeten worden beperkt. Ook dan zijn er juist in het begin van de opbouwfase nog steeds grote voordelen te behalen, bijvoorbeeld omdat starters door de inbreng van pensioengeld geen tophypotheek meer hoeven af te sluiten, maar een normale hypotheek, met minder risico's en een lagere rente. Hypotheken worden dan ook makkelijker te financieren.

Ook moet een oplossing worden gevonden voor de scheefheid in de huishoudeninkomens en -vermogens. Er mag op macroniveau veel geld zijn, op microniveau is dat zeker niet voor iedereen voldoende. De spaarvermogens in Nederland komen omgerekend neer op niet meer dan vijfduizend euro per huishouden. Als dat aan zorg moet worden uitgegeven, is het zo op.

Verder moet de *time gap* worden overbrugd. Pensioenstelsel en AWBZ zijn nu een omslagstelsel. Wat mensen aan premie betalen, is niet van henzelf maar voor degene die het nu consumeert. Dit zou tot rechtszaken kunnen leiden.

3. Nieuwe financieringsarrangementen

Verschillen in tijdshorizon

Potentieel probleem in de zorgsector is dat partijen in een totaal andere tijdshorizon denken. De zorginfrastructuur wordt deels betaald uit de zorgpremies die op jaarbasis worden geïnd. Financiers denken

in veel langere termijnen van pakweg dertig jaar. Als er een te groot gat is tussen waar financiers in denken en de realiteit van instellingen, ontstaan hogere financieringskosten, hogere kapitaallasten en dus hogere zorgkosten.

Een ander 'tijdsprobleem' is dat in de zorg producten worden neergezet die, vanwege veranderingen in de zorgconcepten, veel sneller verouderd en afgeschreven zijn dan de voor vastgoedproducten gebruikelijke vijftig jaar in de corporatiesector. Het affinancieren daarvan gebeurt niet en daar is ook (nog) geen oplossing voor. Er is hier immers nooit rendement op te behalen.

Er is dus feitelijk sprake van een desinvesteringsvraagstuk, dat op de een of andere manier gefinancierd zal moeten worden. Deels is dit ook een kwestie van hoe de risico's worden verdeeld. Corporaties die nu vastgoed bouwen voor zorginstellingen, leggen het leegstandsrisico doorgaans volledig bij de zorginstelling. Is er ook een andere verdeling mogelijk? Als duidelijk is dat op de betreffende locatie behoefte is aan zorgcapaciteit, waarom zou de corporatie dan een risicoloos huurcontract van twintig jaar willen hanteren? Kan ze niet zelf het risico lopen, in de wetenschap dat zich bij het opzeggen van het contract vanzelf een andere zorgpartij aandient die de exploitatie overneemt?

Innovatievraagstuk

Bijkomend vraagstuk bij de financiering is of er niet meer innovaties komen als de investeringen breder worden getrokken dan alleen voor wonen of zorgvastgoed. Zorgpartijen denken bij vernieuwingen vaak sterk vastgoedgerelateerd, in plaats van na te denken over wat voor een patiënt of cliënt de beste manier van leven is. Als dat wonen in het eigen huis is met de partner en heel veel virtuele hulpmiddelen, moet je dat willen stimuleren. Het denken op het kruispunt van wonen en zorg moet daarvoor worden bevorderd. Zo lang dat niet gebeurt, komen investeringen in bijvoorbeeld zorg op afstand door middel van domotica moeilijk tot stand. Ook corporaties zouden daar hun verantwoordelijkheid moeten nemen om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Bij de discussies over financiering speelt dit echter geen rol. Het probleem is blijikbaar van niemand.

Geconstateerd werd dat het uitblijven van investeringen in domotica geen gevolg zijn van het gebrek aan financiering. Goede innovaties vinden vanzelf geld en in sommige gevallen gaat het om slechts beperkte investeringen. Bij grote investeringen speelt echter wel het vraagstuk van de affinanciering. Meer domotica kan leiden tot het overbodig worden van zorgvastgoed. Wie betaalt het opruimen daarvan? Hier zullen creatieve oplossingen voor moeten worden gevonden, anders wordt het probleem van de affinanciering inderdaad een rem op innovaties die een forse investering vergen.

Zal er in de toekomst echter nog zoveel sprake zijn van overbodig zorgvastgoed? Veel verzorgings- en verpleeghuizen zijn de laatste jaren al gemoderniseerd. De capaciteit is teruggebracht van ruim 200.000 naar 150 tot 160.000 plaatsen. Deze zullen hard nodig zijn om in de toekomst de groeiende groep dementen te kunnen opvangen. Zij zullen normaal gesproken niet thuis kunnen blijven wonen.

Financieringsvraagstuk

Er is ook een algemeen financieringsvraagstuk, niet alleen in zorgvastgoed maar ook in woningen. Door het terugtrekken van de banken drogen in toenemende mate financieringsbronnen op. Ook worden ze duurder omdat financiers meer risico's zien. Waar kan in de komende periode nog financieringscapaciteit vandaan komen? Van welke institutionele en particuliere beleggers, Nederlands of internationaal? Aan welke voorwaarden moeten beleggingsproducten in wonen en zorg voldoen om ze voor deze beleggers aantrekkelijk te maken? Het huurbeleid in de woningsector speelt hierbij alvast geen rol, aangezien dat in het segment waarover het gaat (middeldure en dure huur) niet van toepassing is. Kan de vastgoedsector voor dit segment proposities maken die passen in de risico-rendementspreferenties van institutionele beleggers?

Probleem bij het beleggen in huurwoningen is dat er tegenwoordig, anders dan vroeger, niet meer kan worden gerekend met indirect rendement door waardeontwikkeling. Het directe rendement uit de exploitatie wordt dus belangrijker. Bij nieuwbouw is een interessant rendement nauwelijks te behalen. In de bestaande voorraad is dat mogelijk anders. Veel corporatiewoningen kunnen zonder een likje verf worden geliberaliseerd. Zijn daar interessante beleggingsproducten van te maken?

Dat beleggen in woningen momenteel moeizaam verloopt, heeft meer oorzaken dan het lage rendement. Belangrijk is ook het allocatiebeleid van beleggers in het algemeen. Hoeveel is er beschikbaar voor

Nederland en hoeveel mag er dan in vastgoed worden belegd, nog los van de rendementseisen? Obstakels zijn verder de illiquiditeit van de beleggingen, het slechte imago van corporaties en de inconsistentie van beleid. Dat corporaties zelf nog wel kunnen beleggen in vastgoed, komt omdat ze dat vanuit het eigen vermogen doen en daardoor een laag rendement kunnen accepteren.

Eisen aan beleggingsproducten

Aan welke eisen moet worden voldaan om pensioenfondsen te interesseren in beleggingen in de woning- en zorgsector? Om te beginnen moet de risico-rendementsverhouding goed zijn. Verder moeten de producten liquide zijn. Een markt met een groot volume is op zich onvoldoende. Er moet ook veel worden gehandeld. Omdat pensioenfondsen beleggingen normaal gesproken lang vasthouden, ontstaat er niet snel een liquide markt. Pensioenfondsen moeten ook rekening houden met de toezichthouder, die onder meer zal waken over het concentratierisico: de grote Nederlandse pensioenfondsen hebben al een veel grotere positie in Nederland dan je zou verwachten op basis van het aandeel van Nederland in de wereldeconomie en de samenstelling van een goed gediversificeerde portefeuille. Vanuit de portefeuillebenadering ligt het dus niet voor de hand dat uit te breiden. *Last but not least*: institutionele beleggers raken pas geïnteresseerd als het product een toevoeging is aan het beschikbare palet. Dat is het geval wanneer het product inflatiegekoppeld is, het liefst op de hoofdsom, want daaruit moeten de fondsen de pensioenen betalen. Als je aan al deze voorwaarden zou kunnen voldoen, zijn institutionele beleggers te interesseren. Dan nog is de vraag waarom de fondsen dit moeten doen. Zij moeten zorgen voor rendement voor hun deelnemers, niet voor het oplossen van de financieringsproblemen in de woning- en zorgsector.

Als de vastgoedwereld nieuwe beleggingsproducten wil maken, zouden die ook interessant moeten zijn voor buitenlandse beleggers. Die zitten immers met hetzelfde allocatieprobleem als de Nederlandse beleggers. Een toets op de internationale markt maakt ook duidelijk of er echt sprake is van een marktconform product. Dat product zou dan een hoge kwaliteit moeten hebben, dat wil zeggen lage risico's. Hypotheken vormen met hun 5% rente op zich een heel interessant beleggingsproduct, maar er zijn blijkbaar nog te veel risico's aan verbonden. Als Nederland er in zou slagen die risico's te verlagen, wordt het product op slag veel interessanter voor (internationale) beleggers. Vraag is wel of dat lukt zonder de staatsschuld extra te belasten.

Wanneer interessant vanuit zorgoptiek?

Willen de beleggingsproducten ook vanuit de zorgoptiek interessant zijn, dan moeten ze bijdragen aan de wens dat mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. En dan ook nog op een zodanige manier dat er opschalingsmogelijkheden zijn in de zorg in het geval een aandoening, zoals dementie, progressief is. Het groeiend aantal dementen zal niet volledig in de huidige capaciteit in verzorgings- en verpleeghuizen kunnen worden opgevangen. Omdat het grootste deel van de ouderen echter alleen is en niet samen met de kinderen woont, zijn demente bejaarden ook niet zonder meer thuis op te vangen. Daar is ook niet snel een oplossing voor te vinden. Het vanaf nu wel gaan samenwonen van ouderen en kinderen zal niet lukken omdat de Nederlandse eengezinswoningen daar niet geschikt voor zijn. Uitbreiding van de mantelzorg is ook geen optie omdat de grenzen daarin nu wel bereikt zijn. Vanuit zorgoptiek zouden de beleggingsproducten dus een oplossing moeten bieden voor het feit dat er nu een grens zit aan het thuis laten wonen van alleenstaande ouderen. Een grens die ook ontstaat omdat er op dit moment sowieso onvoldoende geschikte woningen zijn voor ouderen. In de grote steden zijn er bijvoorbeeld veel etagewoningen zonder lift, waar ouderen door het gebrek aan ruimte bovendien met hun rollator nauwelijks uit de voeten kunnen. Op dat probleem is nog geen antwoord beschikbaar, ook niet in de corporatiewereld. Dit onderstreept dat er in de wereld van wonen en zorg niet alleen behoefte is aan financiering, maar ook aan innovatie. Vijftien jaar discussiëren over wonen en zorg hebben zeker op dit laatste punt nog veel te weinig opgeleverd.

Afronding

Het Breed Beraad werd afgesloten met de constatering dat op vier terreinen een nadere uitwerking nodig is:

1. bij de facts and figures zijn er vijf thema's waarvan het handig is de kennis nader te clusteren;
2. hoe kan de 'balansverkorting' in het domein van wonen, zorg en pensioenen vorm krijgen? Hoe kan daarvoor een markt worden gecreëerd?

3. welke impulsen zijn nodig om in wonen-zorgarrangementen meer innovatie tot stand te brengen?
4. aan welke eisen moet worden voldaan om financiering los te krijgen van institutionele beleggers?

Deze onderwerpen zullen door twee 'Actieteams' met deelnemers aan het Breed Beraad verder worden uitgewerkt.

Het eerste Actieteam, onder leiding van Martin van Rijn, richt zich op de ontwikkeling van een 'roadmap' die richting geeft aan en afstemming/synergie bevordert tussen uitwerkingen van de eerste drie punten.

Het tweede Actieteam, onder leiding van Wienke Bodewes, richt zich op (het bevorderen van) de ontwikkeling van proposities met betrekking tot financiering van vastgoedinvesteringen die passen bij de (gewijzigde) risico-rendementspreventies van beleggers en banken. Daarbij gaat het met name om de financiering van corporaties, hypotheke, zorg- en onderwijsvastgoed alsmede commercieel vastgoed.

Beide Actieteams zullen waar mogelijk inspelen op al lopende initiatieven op de desbetreffende aandachtsgebieden.

DEELNEMERS

B.J. van Bochove	Tweede Kamer
Ir. W.J. Bodewes	Amvest / Forum SV
Drs. A.J. de Boer	Platform31
Drs. M.J. Boereboom	Ministerie van VWS
Prof. dr. A.L. Bovenberg	Nedspaar / Universiteit van Tilburg
Mr. J.A.S. van Breda Vriesman	Achmea
Prof. dr. D. Brounen	Universiteit van Tilburg
Drs. J.W. Cüsters	Cüsters Teksten
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van BZK / Forum SV
Ir. B.M.E. Geurts	Ministerie van BZK
Drs. T.H. van Hoek	EIB
Drs. E.J. van Kempen	Aedes
Prof. dr. J.A. Knottnerus	WRR / Universiteit Maastricht
Drs. C.E. Kortleve	PGGM
Drs. A. Koster	ActiZ
Dr. T.R.J.P. Kroes	APG Groep
Ir. M. de Langen	Stadgenoot / Forum SV
Drs. M.W. Meerdink	Woonzorg Nederland
J.W. Remkes	Provincie Noord-Holland / Forum SV
Drs. M.J. van Rijn	PGGM
Drs. M.A. Roscam Abbing	Ministerie van SZW
Drs. A.J.M. Schakenbos	Vesteda
Prof. dr. P. Schnabel	SCP / Universiteit Utrecht
Drs. J.G.C.M. Schuyt	de Alliantie
C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'Wonen, zorg en pensioenen' dat op maandag 27 augustus 2012 van 18.00 uur - 22.00 uur wordt gehouden bij 'Diner Thuis', Raamweg 18 te Den Haag.

Achtergronden

Economische, sociaal-culturele en demografische ontwikkelingen, ingrijpende veranderingen in de financiële sector en voortdurende druk op publieke budgetten, hebben zowel aan de vraag- als aan de aanbodzijde de nodige consequenties op de gebieden wonen, zorg en pensioenen:

- In alle drie de domeinen is sprake van collectieve arrangementen. De demografische ontwikkelingen zetten deze arrangementen en de daaraan ten grondslag liggende solidariteit onder druk. Door de economische crisis wordt dit verder verstrekt. Zo wordt inmiddels in de woonsector gediscussieerd over de hypotheekrenteaftrek, de huurtoeslag en de rol van woningcorporaties. In de zorgsector uit dit zich in het aanhoudende debat over de doelmatigheid. In de pensioensector leiden de wijzigingen in de levensverwachting tot discussies over toekomstige rendementen en risico's. De collectieve arrangementen in alle drie de domeinen zijn daardoor in beweging.
- Er wordt al enige tijd, weliswaar mondjesmaat, nagedacht over de vraag of op productniveau zaken met elkaar kunnen worden gecombineerd. Dat zou bijvoorbeeld kunnen met behulp van verzekeringscombinaties of spaarproducten voor het zelf kunnen betalen van de zorg op latere leeftijd. Een andere mogelijkheid is de inzet van het vermogen van het eigen huis voor het financieren van langdurige zorg. Toen directeur Paul Schnabel van het Sociaal en Cultureel Planbureau dit een keer suggereerde, werd hij overigens overladen met negatieve reacties. Hoe dan ook komen er allianties van bedrijven en instellingen die samen nieuwe producten op de markt willen brengen.
- Bij de klanten en de burgers is er al decennialang een duidelijke teneur dat ze zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen blijven wonen. Een belangrijke wens is wel dat ze daarbij niet vereenzamen. Moeilijk is dat de financiële toekomst voor veel mensen onzeker is: zowel de toekomstige pensioenen als de toekomstige woonlasten en zorguitgaven zijn moeilijk te voorspellen. Dat maakt het lastig de goede financiële keuzes te maken. Ook dat zou een reden kunnen zijn de drie domeinen meer met elkaar te combineren, alleen al om het voor de burger overzichtelijker te maken.
- Het denken over collectiviteit verandert. Er zijn mensen die aangeven dat ze liever zelf hun pensioen regelen. Kunnen de arrangementen, vanuit de solidariteitsgedachte, (verplicht) collectief blijven of moeten mensen keuzevrijheid krijgen, waardoor arrangementen een vrijwillig karakter krijgen?

Naast bovenstaande ontwikkelingen is ook sprake van ingrijpende veranderingen met betrekking tot de financiering van (vastgoed)investeringen, zowel in de woon- als in de zorgsector. Mede onder invloed van – als uitloeijsel van de financiële crisis – aangescherpte kaderstelling en stringenter toezicht, stellen banken zich met betrekking tot dit type financieringen aanmerkelijk terughoudender op. Deze terughoudendheid betreft niet alleen de hypothecaire financiering van koopwoningen (waarbij de funding thans problematisch is), maar ook de niet door het WSW geborgde financiering van (portefeuilles van) woningverhuurders (waaronder corporaties) en de financiering van (woon)zorg-vastgoed. Hier komt bij dat ook op de gebieden wonen en zorg de publieke budgetten sterk onder druk staan. Een en ander roept de vraag op of, en zo ja, onder welke condities Nederlandse en buitenlandse beleggers (waaronder pensioenfondsen) een grotere rol kunnen spelen bij de financiering van (vastgoed)investeringen, zowel in de woon- als in de zorgsector.

Naar aanleiding van het op 21 februari jl. gehouden Breed Beraad over het thema 'Wonen, zorg en pensioenen' kan een aantal voorlopige conclusies worden getrokken:

- Een nadere verkenning van ontwikkelingen, kansen en knelpunten, zowel met betrekking tot cross-sector innovaties als met betrekking tot nieuwe financieringsarrangementen, is zinvol.
- Met het oog hierop is er behoefte aan een overzicht van beschikbare en eventueel ontbrekende facts & figures terzake.

- Mede op basis van een dergelijk overzicht kunnen – al dan niet op experimentele basis – concrete initiatieven met betrekking tot cross-sector innovaties en nieuwe financieringsarrangementen worden ontwikkeld en gerealiseerd. Thans al lopende concrete initiatieven dienen daarbij waar mogelijk te worden benut.
- Waar het gaat om de ontwikkeling en de realisatie van zowel cross-sector innovaties als nieuwe financieringsarrangementen (inclusief de daartoe noodzakelijke kennisontwikkeling en -overdracht) is het zinvol te voorzien in een passende vorm van coördinatie / afstemming tussen, alsmede een continu proces van prioriteitstelling en voortgangsbewaking door betrokken private en publieke partijen.

Aandachtspunten voor de discussie

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond ligt het in de rede dat tijdens het Breed Beraad op 27 augustus a.s. in ieder geval de volgende aandachtspunten aan de orde worden gesteld:

1. *Beschikbare en ontbrekende facts & figures*

Bijlage 3 bevat een, vooralsnog waarschijnlijk incompleet, overzicht van beschikbare facts & figures met betrekking tot diverse deelthema's. Naast de vraag welke relevante (beschikbare en nog te verwerven) informatie ontbreekt, roept dit overzicht de vraag op of op basis hiervan al kansrijke ontwikkelingsgebieden (inclusief knelpunten) kunnen worden geïdentificeerd.

2. *Cross-sector innovaties*

Inmiddels worden concrete cross-sector innovaties ontwikkeld door onder andere de door PGGM geïnitieerde Innovatietafel 'Wonen, zorg, pensioen' en door de Vereniging Eigen Huis ('Verzilverd wonen'), terwijl in Den Haag wordt gewerkt aan de scheiding van de financiering van wonen en zorg. Naast de vraag welke concrete, lopende initiatieven in deze opsomming ontbreken, rijst de vraag welke nieuwe concrete cross-sector initiatieven private en publieke partijen – al dan niet gezamenlijk – zouden kunnen ontplooiën.

3. *Nieuwe financieringsarrangementen*

Sinds medio dit jaar overleggen de grote Nederlandse pensioenfondsen en verzekeraars met het kabinet over een grotere rol van deze beleggers bij de financiering van investeringen in ons land. Niet los hiervan verkennen enkele beleggers en corporaties thans de mogelijkheden van de oprichting van een op commerciële basis werkend gemengd woningfonds, dat zich richt op de exploitatie van te liberaliseren corporatiewoningen. Hiernaast treft het Ministerie van BZK voorbereidingen voor de instelling van een revolverend fonds, dat is gericht op de financiering van energie-besparingsmaatregelen in bestaande woningen. Hiervoor is in 2013 € 70 mln en daarna € 58 mln per jaar beschikbaar. Ook hier is, naast de vraag of nog relevante initiatieven in deze opsomming ontbreken, de vraag aan de orde of op dit terrein nieuwe concrete initiatieven kunnen worden ontplooid (bijvoorbeeld met betrekking tot de hypothecaire financiering van woningen en de financiering van zorgvastgoed).

4. *Coördinatie / afstemming, prioritering en voortgangsbewaking*

In het kader van de uitvoering van een gemeenschappelijke Investerings- en Innovatieagenda voor de woning- en utiliteitsbouw worden thans onder meer twee gemengde ontwikkelingsteams geformeerd. Het eerste team heeft als opdracht een zogenoemde routekaart (c.q. een samenhangende actieagenda) met betrekking tot cross-sector innovaties op het gebied van wonen, zorg en pensioenen te formuleren en uit te (doen) voeren. Het tweede team richt zich op de ontwikkeling en de uitvoering van een routekaart met betrekking tot nieuwe financieringsarrangementen. Naast de vraag of beide teams voldoende kunnen voorzien in de beoogde / noodzakelijke coördinatie, rijst de vraag of er al bouwstenen / aandachtspunten voor de te ontwikkelen routekaarten kunnen worden aangereikt.

Agenda

- 18.00 uur Welkomstwoord door Johan Remkes namens het bestuur van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- 18.05 uur Opening door Martin van Rijn, voorzitter Breed Beraad
- 18.15 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt 1 (facts & figures)
- 19.00 uur Break
- 19.15 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt 2 (cross-sector innovaties)
- 20.15 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt 3 (nieuwe financieringsarrangementen)
- 21.15 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt 4 (coördinatie / afstemming)
- 21.45 uur Afronding door Martin van Rijn
- 21.55 uur Slotwoord door Johan Remkes

ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

De stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing - opgericht in 1983 - stelt zich ten doel een bijdrage te leveren aan het inzicht in de specifieke positie en de sterke en zwakke punten van de stad. In samenhang daarmee wil het Forum voor Stedelijke Vernieuwing de ontwikkeling stimuleren van een stedelijk vernieuwingsbeleid, dat is gericht op de bestrijding van sociale en materiële verpaupering en op een (re)vitalisering van de initiërende en stimulerende functies die de steden op velerlei gebied voor uiteenlopende betrokkenen (kunnen) vervullen. Dit betekent dat het Forum voor Stedelijke Vernieuwing, naast de stedelijke fysieke omgeving, ook de stedelijke economische structuur, het sociaal-culturele klimaat in de steden en de organisatie van het bestuur van de steden tot zijn aandachtsgebied rekent.

Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing is opgericht ten behoeve van alle organisaties en personen die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken. Derhalve behoren niet alleen overheidsorganisaties, politici en ambtenaren, maar ook (vertegenwoordigers van) private organisaties, publicisten, wetenschappers en 'stedelingen' tot de doelgroep van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.

In algemene zin probeert het Forum voor Stedelijke Vernieuwing zijn doelstelling te realiseren door te functioneren als platform voor de tot zijn doelgroep behorende organisaties en personen. Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing organiseert daartoe allereerst zogenaamde Breed Beraden. Tijdens de Breed Beraden wordt door een per beraad wisselend gezelschap van personen, die betrokken zijn bij de stedelijke vernieuwing, gesproken over ontwikkelingen, problemen en strategieën die van belang zijn voor de revitalisering van de steden.

Thema's Breed Beraden:

- economische revitalisering van de steden
- sociale en culturele revitalisering van de steden
- stedelijke vernieuwing en bestuurlijk-financiële verhoudingen
- stedelijk beheer
- stedelijke vernieuwing en informele economie
- stedelijke vernieuwing en openbare orde en veiligheid
- investeren in de stad
- public-private partnership
- flexibilisering van de geldstromen in de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en de randstad
- stedelijke vernieuwing en stadsvernieuwing in de jaren negentig
- publiek-private samenwerking bij de ontwikkeling van stedelijke vernieuwingsprojecten in middelgrote steden
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- naar een actief, integraal beheer van de na-oorlogse wijken
- stedelijke vernieuwing en het bestuur in grootstedelijke gebieden
- stedelijke vernieuwing en de bestrijding van sociale en materiële verpaupering
- stedelijke vernieuwing in de periode 1990 - 1994
- stedelijke vernieuwing en architectuur
- stedelijke vernieuwing en milieubeheer
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van woningen in de sociale marktsector
- de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties op lokaal niveau
- gerichte intensivering van ruimtelijke investeringen: mogelijkheden en beperkingen
- stedelijke vernieuwingsprojecten: hoe verder?
- de communicatie van de stedelijke vernieuwing
- financiële verhouding tussen de centrale overheid en de stedelijke overheden
- de toekomst van de knooppunten
- 'Belstato'
- stedelijke vernieuwing en projectontwikkeling
- stedelijke vernieuwing en de multiculturele stad
- beweeglijke burgers en stedelijke vernieuwing

- Europese eenwording, veranderende verzorgingsstaten en de stedelijke en bestuurlijke inrichting in Nederland
- stedelijke vernieuwing en openbaar vervoer
- het beeld van de VINEX-locaties
- de consequenties van het nieuwe beleid inzake perifere en grootschalige detailhandels-vestigingen voor de binnensteden
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van vraag en aanbod op het gebied van de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en het nieuwe Grote Stedenbeleid
- de herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken
- de ontwikkeling van de IJ-oever
- stedelijke vernieuwing, vergrijzing en modernisering van de ouderenzorg
- stedelijke vernieuwing en de vernieuwing van het bestuur
- Zuidvleugel van de Randstad
- investeren in de bereikbaarheid van de steden
- herijking Belstato: de stedelijke vernieuwings- en beheeropgave in perspectief
- stedelijke vernieuwing en publiek-private samenwerking: voortschrijdende inzichten?
- stedelijke vernieuwing, materiële armoede en sociaal isolement
- stedelijke vernieuwing en Nederland 2030
- stedelijke vernieuwing en de 24-uurs economie
- stad zonder horizon
- investeren in stedelijke gebieden
- aan het werk met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- TNL: kansen en bedreigingen voor de vernieuwing van onze steden
- de educatieve stad
- ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke vernieuwing
- sociaal investeren in steden
- de toekomstige ordening in de woonsector
- stedelijke vernieuwing en grondbeleid
- Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en stedelijke vernieuwing
- stedelijke vernieuwing en ICT
- de stad in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening
- Utrecht West in perspectief
- stedelijke vernieuwing en het MKB
- betekenis en kansen van het plan Amsterdam-Zuidas
- stedelijke vernieuwing en veiligheid
- wonen
- ruimte voor mobiliteit
- ontwikkelingsperspectieven Almere
- stedelijke vernieuwing, ruimtelijke ordening en water
- Rotterdam en stedelijke vernieuwing
- stedenbaan
- de vernieuwing van de verhouding tussen corporaties en overheid vanuit praktisch perspectief
- ZaanDrecht - de Hollandse waterstad in transformatie
- over de betekenis van plekken
- de vernieuwing van de rijksbemoeienis met het wonen: tussen Marx en markt
- elektriserende netwerken
- vergrijzing, wonen, zorg en participatie
- ruimtelijke ordening in perspectief
- stedelijke vernieuwing en krimp
- stad & filosofie
- stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels
- volkshuisvesting op een tweekop
- Rotterdam-Zuid
- zelfbouw
- ontwikkeling commercieel middensegment huurmarkt

- wonen, zorg en pensioenen

Thema's studiedagen en symposia:

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

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:

J.W. Remkes	Commissaris van de Koningin Provincie Noord-Holland	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Adjunct-directeur Gemeente Amsterdam DRO / bijzonder hoogleraar Grootstedelijke Problematiek Wibautleerstoel UvA	lid
Prof. dr. L.A. de Klerk	Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam	lid
Prof. ir. K. Laglas	Decaan Faculteit Bouwkunde TU Delft	lid
Ir. M. de Langen	Bestuursvoorzitter Stadgenoot	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Wonen, Bouwen & Integratie Ministerie van BZK	adviseur

Algemeen Bestuur:

Drs. E.M. Agricola	Bureau Monumenten & Archeologie
Prof. dr. O.A.L.C. Atzema	Universiteit Utrecht
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. R.W. Boomkens	Rijksuniversiteit Groningen
Drs. O. Bouman	Nederlands Architectuurinstituut
Prof. dr. D. Brounen	Universiteit van Tilburg
Ir. M.A.E. Calon	Aedes vereniging van woningcorporaties
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
Ir. F.J.C.M. van Dongen	atelier Rijksbouwmeester / van Dongen-Koschuch Architects&Planners
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	Certa Legal Advocaten
Drs. ing. J. Fokkema	Neprom
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
Dr. ir. A.C. den Heijer	TU Delft
Drs. T.H. van Hoek	EIB
M. Horselenberg-Koomen	Gemeente Lelystad
Prof. ir. F.M.J. Houben	Mecanoo architecten / TU Delft
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Drs. G.P. Isabella	Gemeente Utrecht
Dr. L.B. Janssen-Jansen	Universiteit van Amsterdam
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. ing. W.M.K. Krzeszewski
 Drs. C.B.F. Kuijpers
 Drs. N.D.E. Maarsen MRE
 Mr. C.G.J.W. Martens
 Ir. W.G. Meyer
 Drs. J.S. Monasch
 Mr. P.G.A. Noordanus
 Mr. R.J.J.M. Pans
 Drs. M.G.T. Pastors
 M. van Poelgeest
 Drs. G.R. van Randeraat
 Drs. D.A. Regenboog
 Ir. P.S.M. Ruigrok
 Ir. A.Y. Sanson
 Ing. A.G. Schaap
 Drs. A.J.M. Schakenbos
 Prof. drs. P.J. Scheffer
 R. Scherpenisse
 Prof. dr. P. Schnabel
 Drs. F.J. Schoorl
 Ing. K. Schrederhof
 Drs. J.G.C.M. Schuyt
 Mr. H.C.F. Smeets
 Ir. D.A. Sperling
 Drs. D.B. Stadig
 Drs. R. Steenbeek
 Ir. R.F.C. Stroink
 Prof. dr. C.N. Teulings
 Drs. A.C. van der Veen
 Drs. J. van der Veer
 Ir. P.O. Vermeulen
 Drs. A.L.H. Visser
 Drs. ing. R. Vollebregt
 Ir. A.H.M.T. Vos
 Mr. F. de Vries
 Ir. H.S. Yap
 J.H. Zwart

Staedion
 Ministerie van Infrastructuur en Milieu
 Maarsen Groep
 Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
 Rotimex
 Tweede Kamer der Staten-Generaal
 Gemeente Tilburg
 Vereniging van Nederlandse Gemeenten
 Nationaal Programma Rotterdam Zuid
 Gemeente Amsterdam
 SITE urban development / MCD

Woning Stichting Geertruidenberg
 Gemeente Rotterdam
 Gemeente Amsterdam
 Vesteda
 Universiteit van Tilburg / Publicist
 Tiwos
 SCP / Universiteit Utrecht
 BNA
 Woonbron Delft
 de Alliantie

TBI Holdings
 Colliers International
 Ymere
 TCN
 CPB / Universiteit van Amsterdam
 Mitros Nieuwegein
 Vrije Universiteit

Gemeente Rotterdam
 AM
 Anna Vos Concepts for Urban Change
 Gemeente Groningen
 Yap Advies & Planning
 Timpaan