

stichting **forum** voor
stedelijke vernieuwing

Wonen, zorg en pensioenen

WONEN, ZORG EN PENSIOENEN

Verslag Breed Beraad gehouden op 21 februari 2012

Drs. J.W. Cüsters / Cüsters Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	13
AGENDA	15
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	18
BESTUUR	22

VERSLAG

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 het gebied van wonen, zorg, respectievelijk pensioenen. Tijdens een hierop toegespitst – door het Forum voor Stedelijke Vernieuwing georganiseerd – Breed Beraad is geconcludeerd, dat in het licht van deze ontwikkelingen een nadere verkenning van ontwikkelingskansen op de snijvlakken van deze, thans nog sterk gescheiden, domeinen zinvol is. In dat kader zijn vragen aan de orde als “kunnen vermogens, die gedurende het leven worden opgebouwd in het woon- en pensioendomein, worden verbonden en/of worden aangewend om mensen in staat te stellen met een goede zorg langer zelfstandig te wonen en leven?” en “onder welke condities kunnen middelen van pensioenfondsen worden aangewend om investeringen in bestaande en nieuwe woningen en/of zorgvoorzieningen te financieren?”.

Voor zo'n – op de beantwoording van dergelijke vragen gerichte – nadere verkenning is een aantal vervolgacties noodzakelijk. Allereerst is nodig facts en figures op de onderscheiden terreinen op een rijtje te krijgen en te wegen. Verder dienen ‘institutionele belemmeringen’ (onder andere met betrekking tot transitiemogelijkheden vermogens – zorg en nieuwe combinaties wonen-zorg) in kaart te worden gebracht (inclusief voorstellen om belemmeringen weg te nemen) en moet worden vastgesteld onder welke condities en in welke vorm beleggers meer betrokken kunnen worden bij de financiering van bestaande en nieuwe woningen en zorgvoorzieningen. Op basis van de uitkomsten van deze acties kan vervolgens worden vastgesteld of het wenselijk en mogelijk is om – al dan niet op experimentele basis – een aantal nader te bepalen, vernieuwende initiatieven te ontplooiën. Zo nodig dient hiervoor experimenteerruimte te worden gecreëerd. Tijdens het Breed Beraad zijn hierover concrete uitwerkingsafspraken gemaakt. De voortgang en eerste uitkomsten hiervan zullen worden besproken tijdens een volgend Breed Beraad op 6 juni aanstaande.

Aanleiding en achtergronden

De woonsector, de zorgsector en de pensioensector functioneren tot op heden – elk met een eigen ordening, wetten en financiering – overwegend los van elkaar. Zowel aan de vraag- als de aanbodzijde van deze sectoren dient zich een aantal ontwikkelingen aan die de vraag oproepen of dit zo dient te blijven. De behoefte aan flexibiliteit en individueel maatwerk op het gebied van wonen, zorg respectievelijk pensioenen neemt gestaag toe. Niet alleen bij de groeiende groep gepensioneerden, waarvan een aanzienlijk deel meer (dan hun voorgangers) te besteden heeft en zo lang mogelijk zelfstandig wil leven en wonen. Ook bij jongeren waarvoor onder andere langdurige relaties met werkgevers en partners steeds minder vanzelfsprekend zijn. Tegelijkertijd staat door economische, technologische en demografische ontwikkelingen de houdbaarheid van zowel pensioen- als zorgaanspraken onder druk. Waar het gaat om koopwoningen is, door een terughoudender opstelling van financiers, aan het begin van de rit meer eigen vermogen nodig (en aan het eind van de rit meer vermogen beschikbaar).

Met de organisatie van het Breed Beraad over het thema ‘Wonen, zorg en pensioenen’ beoogt het Forum voor Stedelijke Vernieuwing – mede gelet op het belang hiervan voor de stedelijke vernieuwing – een antwoord te krijgen op de vraag of het vruchtbaar kan zijn om – al dan niet in combinatie met een aanpassing van vigerende beleids- en financieringskaders – met behulp van aanbodcombinaties op het snijvlak van wonen, zorg en pensioenen op de geschetste ontwikkelingen in te spelen. Bij een positieve beantwoording van deze vraag zouden door de deelnemers aan het Breed Beraad bovendien concrete vervolgsafspraken kunnen worden gemaakt over nadere studies, experimenten, et cetera.

Tegen deze achtergrond werden tijdens het Breed Beraad in ieder geval de volgende vragen aan de orde gesteld:

1. Welke ontwikkelingen (inclusief achtergronden en gevolgen) dienen zich, zowel aan de vraag- als aan de aanbodzijde aan op het gebied van wonen, zorg en pensioenen?
2. Welke concrete mogelijkheden zijn er om op het snijvlak van wonen, zorg en pensioenen – al dan niet in combinatie met een hervorming van vigerende beleids- en budgettaire kaders – vruchtbaar op deze ontwikkelingen in te spelen en welke al bestaande praktijkvoorbeelden bieden in dat kader inspiratie?
3. Welke concrete stappen kunnen/moeten betrokken private en publieke partijen zetten om kansrijke mogelijkheden te benutten, respectievelijk hiervoor bevorderlijke condities te creëren?
4. Hoe kan aan het Breed Beraad een zinvol vervolg worden gegeven?

De timing van het Breed Beraad was niet toevallig gekozen. Pensioenbeheerder PGGM heeft over hetzelfde thema onlangs een Innovatietafel ingericht. Doel is de samenwerking tussen bedrijven, instellingen, wetenschappers en de overheid op dit gebied te verbeteren. Daarnaast is een team ingesteld dat voor de

woning- en utiliteitsbouw een investerings- en innovatieagenda opstelt, gericht op nieuwe perspectieven voor de lange termijn. Deze wordt volgens plan medio april 2012 aan het kabinet aangeboden. Begin 2013 volgt dan een advies van de Sociaal-Economische Raad over de betaalbaarheid van de zorg.

Actuele betekenis

Dat het thema 'Wonen, zorg en pensioenen' juist nu belangstelling trekt, is vanuit een aantal invalshoeken goed te begrijpen.

- In alle drie 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 versterkt. Zo ontstaan in de woonsector discussies 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 je op productniveau zaken met elkaar zou kunnen combineren. 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 dat 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 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 wel 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?

Ontwikkelingen in het wonen: vraag naar nieuwe woonvormen

De deelnemers aan het Breed Beraad bevestigden dat mensen tot op hoge leeftijd zelfstandig willen blijven wonen in het eigen (huur- of koop)huis. Dit zal ook moeten vanwege de demografische ontwikkelingen. Het aantal tachtig-plussers neemt de komende vijftien jaar toe van 600.000 naar 1,2 miljoen. Het aantal plekken in verzorgings- en verpleeghuizen ligt nu rond 170-180.000 en zal niet stijgen. De intramurale instellingen zullen in toenemende mate voorbehouden zijn aan mensen met mobiliteitsbeperkingen, en binnen deze groep bovendien aan alleen de zwaardere (en steeds oudere) gevallen. De verblijfsduur in de verzorgings- en verpleeghuizen zal daardoor verder afnemen.

Dit beeld geldt ook voor de groeiende groep demente ouderen. Ook zij komen steeds later in een intramurale voorziening te wonen. Ook voor hen moeten nieuwe arrangementen worden ontwikkeld. Het is niet nodig demente ouderen te institutionaliseren. Deze groep vraagt wel om vastgoedaanpassingen en technische voorzieningen die anders zijn of verder gaan dan die voor mensen met mobiliteitsbeperkingen.

Bij de groep 'jongere ouderen' en de nog mobiele, hooguit licht demente tachtig-plussers zal een groeiende vraag ontstaan naar kwaliteit, die zich niet uit in woonoppervlakte, maar in (welzijns)diensten, min of meer gemeenschappelijke voorzieningen en de snelle en potentiële beschikbaarheid van zorg. Naarmate mensen ouder worden, vinden ze het wonen in een sociaal verband steeds belangrijker, reden waarom veel ouderen na hun 65^e of 70^e jaar niet graag meer verhuizen. Nieuwe woonvormen die daarop inspelen en het gevaar van vereenzaming en isolement indammen, zijn daardoor aantrekkelijk voor veel ouderen. Dit speelt des te sterker na het verlies van de partner, dat niet zelden een plotse stijging van de zorgvraag veroorzaakt.

Omdat veel ouderen in de toekomst meer hebben te besteden dan de huidige ouderen, ontstaat er dus een toenemende vraag naar nieuwe, geclusterde en kwalitatief hoogwaardige woonoplossingen voor mensen in de laatste levensfase, boven tachtig jaar. Woonvormen die geborgenheid en veiligheid bieden. Particuliere organisaties spelen hier op in, zoals een organisatie als Domus Magnus, die een totaalpakket van wonen,

dienstverlening en zorg aanbiedt voor € 2950 tot € 4700 per maand, met slimme constructies en contracten met zorgleveranciers en de toepassing van domotica. Dergelijke arrangementen hoeven niet duurder te zijn dan het aanbod in de institutionele zorg: een traditioneel verpleeghuis kost de maatschappij 5000 euro per maand per plaats.

De opkomst van particuliere organisaties in het domein van wonen en zorg laat zien dat veel ouderen weg bewegen van instituties, die er klaarblijkelijk niet in slagen aantrekkelijke woonzorgcombinaties te ontwikkelen. Corporaties redeneren te veel vanuit ruimte en woonoppervlakte, zorginstellingen benaderen de huisvesting te veel vanuit de zorgoptiek en lopen met witte jassen rond. De bestaande instituties in de domeinen wonen en zorg spreken ook elkaars taal niet. Ze hanteren andere visies, termijnen en perspectieven. De instituten denken verder te veel vanuit het aanbod en nauwelijks vanuit wat de klant denkt en wenst. Een belangrijke oorzaak voor deze mismatch is dat vastgoed heel traag is en moeilijk transformeert. De zorg kan snel worden aangepast, maar de woonsituatie van mensen niet. Instituten staan daarom voor de opgave hoe ze de koppeling tussen vastgoed en een bepaald zorgaanbod flexibeler kunnen maken. Voor een deel kan dit worden opgevangen door in de financierings- en exploitatieopzet voor vastgoed rekening te houden met functiewisselingen. Gedurende de levensduur van het vastgoed kan de beleggingsbenadering veranderen en daar moet in de financiële modellen rekening mee worden gehouden. Voor corporaties is dat moeilijk omdat ze zijn opgesloten in rigide financiële beoordelings- en waarderingssystematieken.

Een echte doorbraak in de woonzorgwereld is daarom alleen te bewerkstelligen door veel meer de vraag centraal te stellen. Bij woonzorgcombinaties blijkt de (beschikbaarheid van) zorg daarbij vaak belangrijker te zijn dan het vastgoed: matig vastgoed met een goed zorggevoel heeft weinig wachtlijsten. Prachtig vastgoed waarbij mensen niet het gevoel hebben dat goede zorg wordt geboden, staat leeg. Bij de meest geslaagde woonzorgcombinaties draait het voor een derde om het wonen, voor een derde om zorg (maar dan zonder witte jassen) en voor een derde om *hospitality*. Belangrijk is wel dat deze woonvormen niet in buitengebieden liggen, maar op goede locaties bij of in de historische stad. Sterk aan deze nieuwe woonconcepten is dat veel zorg gewoon thuis kan worden georganiseerd. Technisch-inhoudelijk stelt dit de zorgsector voor een interessante nieuwe uitdaging.

Een tegengeluid in het Breed Beraad: bovenstaand beeld geldt vooral voor de rijkere ouderen. Hier staat een grote groep ouderen tegenover die in de toekomst met armoede te maken kan krijgen, meer in de periferie van Nederland, waar in een geïsoleerde gemeenschap de zorg bij elkaar moet worden gezocht.

Tot slot nog enkele meer algemene bewegingen op de woningmarkt, die niet specifiek gelden voor ouderen, maar wel invloed hebben op de mogelijkheden om tussen de drie domeinen verbindingen te leggen:

- de sociale huursector wordt hoogstwaarschijnlijk kleiner en er komt een nieuw segment op de woningmarkt met middeldure huurwoningen voor mensen die niet in staat of bereid zijn te kopen en geen toegang meer hebben voor de sociale huursector;
- er zal vanuit de financiële wereld meer druk komen op het aflossen van hypotheek en het meebrengen van eigen geld bij de aankoop van een huis.

Ontwikkelingen in de zorg: een te luxe dekking?

Eerst enkele cijfers. In de AWBZ gaat momenteel 23 miljard euro om, besteed aan 600.000 Nederlanders (€ 40.000 per persoon, in de gehandicaptenzorg loopt het bedrag op naar gemiddeld 70 à 80 duizend euro). Een significant deel van het bedrag gaat naar thuiszorg, wat aantoont dat de scheiding tussen wonen en zorg in ons land de facto al lang is gerealiseerd. Heel duur in Nederland is de institutionele zorg in de allerlaatste levensfase. OESO-cijfers laten zien dat Nederland, als de huidige ontwikkelingen doorgaan, met stip op één komt te staan met de uitgaven in de gezondheidszorg. Nederland wijkt vooral af omdat in vergelijking met het buitenland een heel ruim pakket aan curatieve en langdurige zorg collectief wordt verzekerd, de toegang heel makkelijk is en er een zeer sobere regeling is voor eigen bijdrages en eigen risico's. Cijfers laten wel zien dat met name mensen met lage inkomens intramuraal wonen, waardoor de opbrengst van eigen bijdragen veel lager is dan je zou verwachten. Uitdaging is dus ook om mensen met een lager inkomen meer uit de instituten te houden.

Dat er in Nederland relatief veel wordt uitgegeven aan zorg, komt onder meer omdat te veel activiteiten uit de AWBZ worden betaald. Een deelnemer stelde dat 30% van wat nu wordt verstaan onder ouderenzorg, niks

met zorg heeft te maken. Veel zorgaanbod is een reactie op eenzaamheid en verveling van ouderen. Professionals en burgers moeten inzien dat het gaat om een behoefte aan sociale cohesie en niet om een zorgvraag. Het juiste antwoord daarop is niet het leveren van zorg, maar het versterken van burgerschap en de sociale structuur, zodat bijvoorbeeld vitale ouderen meer voor andere ouderen gaan doen. Dat is ook een beter antwoord op de toekomstige krapte op de arbeidsmarkt.

Andere reden voor de hoge zorgkosten is dat de intramurale instellingen in de afgelopen jaren een grote kwaliteitsslag hebben gemaakt. Tegelijkertijd stelt dat de langdurige zorg voor een houdbaarheidsvraagstuk. Gelet op de demografische ontwikkelingen zouden de zorgkosten met 1 à 1½% per jaar moeten groeien. In werkelijkheid groeien ze met 4%, een gevolg van de steeds verder toenemende kwaliteit in met name de intramurale zorg. Omdat de kwaliteitsslag in de meeste instellingen nu wel is gemaakt, zou deze groei in de toekomst kunnen afvlakken. Daar staat echter tegenover dat technologische ontwikkelingen de zorg weer duurder zullen maken. Ook valt te verwachten dat de mantelzorg vermindert, omdat er meer afstand komt tussen ouderen en hun kinderen en burens. Al deze factoren doen vermoeden dat de langdurige zorg in de toekomst wel eens onbetaalbaar zou kunnen worden.

In hoeverre kan de markt hier een antwoord op bieden? Omdat de AWBZ een zeer ruime dekking heeft, is er bij verzekeraars op dit moment nog geen stimulans richting collectieve private arrangementen. In de langdurige zorg zijn zij uitvoerder van de AWBZ, zonder zelf enig risico te lopen. Voorzieningen boven de AWBZ ontwikkelen en collectief verzekeren heeft geen zin omdat daar geen markt voor is. Het feit echter dat mensen met hogere inkomens maar weinig intramuraal wonen, suggereert dat zij de eigen bijdrages daarvoor te hoog vinden en een eigen oplossing zoeken. Er is dus blijkbaar ruimte voor een particuliere markt die dit beter denkt te regelen. En de praktijk leert dat het in de particuliere markt ook vaak goedkoper kan.

Er zal een groeiende groep ouderen zijn die meer kunnen betalen voor de zorg en kritischer worden in wat ze daarvoor terugkrijgen. Als de intramurale instellingen alleen nog de zware gevallen opvangen, zullen de andere groepen meer door de markt kunnen worden bediend. Ook mensen met chronische aandoeningen zullen in toenemende mate thuis blijven wonen, in levensloopbestendige woningen met domotica en thuiszorg.

Signaal afgeven?

Moet de overheid, gelet op de toenemende onhoudbaarheid van de hoge AWBZ-uitgaven, niet een signaal afgeven? Een waarschuwing dat de AWBZ in de toekomst minder kan dekken, zodat mensen meer gaan sparen voor hun eigen zorg. Dat zou dan met name gelden voor de grote middenklasse: de hogere klassen zijn nu al in staat het zelf te regelen, de onderklasse zal het ook straks niet zelf kunnen regelen. Of kan de overheid beter de kaasschaaf hanteren, waarbij elk jaar wat van de AWBZ wordt afgehaald, zodat de middenklasse straks vooral de meer welzijnsachtige zaken uit eigen zak gaat betalen?

Nadeel van deze kaasschaaf-methode is dat er dan geen bewustzijn ontstaat om te gaan sparen. Bovendien is het volgens sommige deelnemers aan het Beraad ook niet nodig: mensen moeten straks weliswaar meer aan zorg gaan betalen, maar dat kunnen ze ook omdat ze minder gaan besteden en hun financiële ruimte voor hogere zorguitgaven dus toeneemt. Een signaal afgeven om meer te gaan sparen, is dan gevaarlijk. Als iedereen gaat sparen, stort de economie in. Zo optimistisch was niet iedereen tijdens het Beraad: het vermogen is niet eerlijk verdeeld. Niet iedereen zal de stijgende zorgkosten kunnen betalen. De boodschap is dus wel degelijk dat de buffers en zekerheden van weleer er niet meer zullen zijn in de toekomst. Dat zeggen, staat echter gelijk aan politieke zelfmoord.

Volgens veel deelnemers aan het Beraad is (nog) langer doorwerken een beter antwoord dan sparen. Dan wordt de pensioenperiode korter en gaan de uitkeringen omhoog zodat mensen de zorguitgaven beter kunnen betalen. Die uitgaven worden wellicht ook lager omdat mensen zo langer vitaal blijven. Of mensen langer kunnen doorwerken, is vooral een preventievraagstuk. Er zal gedurende het leven meer aandacht moeten komen voor het gezond houden van mensen. Gezien de snelle toename van overgewicht lijkt in de huidige samenleving juist het tegenovergestelde te gebeuren: mensen wordt steeds ongezonder. Deze tendens kan worden gekeerd als meer partijen belang krijgen bij een goede gezondheid van burgers en werknemers. Dat is nu nog niet het geval, waardoor de zorgsector zich sterk focust op de groep die daadwerkelijk zorg nodig heeft. Toch is er juist veel te winnen met een aanpak waarbij afnemende weerbaarheid al vroeg worden gesignaleerd, zodat een toekomstige zorgvraag kan worden voorkomen of uitgesteld. De nog vitale, zelfredzame groep ouderen moet daarom ook aandacht krijgen. Dat is een betere

weg dan inleveren op de kwaliteit van de zorg. Het zal niet lukken om zorg die zinnig en menselijk is aan de samenleving te onthouden, alleen maar omdat het te duur is. Iedereen wil de beste zorg krijgen die beschikbaar is.

In de zorg is dus ook een cultureel vraagstuk aan de orde. Preventiebeleid moet niet langer als betuttelend worden ervaren. Daarnaast is het niet nodig elkaar in de put te praten. Nederlanders hebben momenteel een betrekkelijk somber beeld over de AWBZ-zorg, terwijl mensen over hun eigen ervaringen in een instelling vaak tevreden zijn. De klanttevredenheid in de zorg is heel hoog. Een ander misplaatst beeld is dat er op de zorg bezuinigd zou worden. Alleen al in deze kabinetsperiode komt er 15 miljoen euro bij. Dat deed een deelnemer aan het Beraad verzuchten dat de zorg een verwende sector is, zonder scherpste en urgentie. Niet voor niets wordt algemeen erkend dat in de zorg veel onnodige behandelingen voorkomen. De gezondheidszorg kan doelmatiger en dus goedkoper.

De wereld van pensioenen

De pensioenwereld moet een antwoord vinden op de alsmaar verder stijgende levensverwachting. Deze stijgt nog steeds met één à anderhalf jaar per decade, een toename die niet afzwakt. Er is daarbij een groot verschil tussen mensen met de hoogste en die met de laagste opleiding. De eerste groep wordt zeven jaar ouder, en leeft bovendien veertien tot zeventien jaar langer in gezonde toestand.

Een tweede belangrijke ontwikkeling in de pensioensector is dat de rendementen lager zijn dan voorheen en bovendien volatieler. Niettemin zijn de gerealiseerde rendementen nog steeds hoog. Intussen dalen echter de veronderstelde toekomstige rendementen. Ook de toegepaste beschermingsconstructies, bedoeld om onzekerheden te reduceren, leiden tot lagere rendementen in de toekomst.

Als gevolg daarvan zullen de pensioenen in de toekomst minder zeker zijn dan we altijd hebben gedacht. Toch zijn de pensioenen in Nederland op dit moment hoog en dat zullen ze ook blijven. Er komen ook steeds meer mensen die een aanvullend pensioen krijgen. De inkomens, maar ook de vermogens van ouderen in ons land zijn daardoor relatief hoog. Dat maakt het mogelijk om het pensioengeld voor andere zaken in te zetten. Pensioenen zijn in beginsel bedoeld om van te leven, maar ouderen geven steeds minder geld uit. Op dit moment al houden veel tachtig-plussers geld over.

Is het Nederlandse pensioenstelsel in de toekomst houdbaar en betaalbaar? De houdbaarheid staat onder druk als gevolg van demografische ontwikkelingen en lagere rendementen. Daarnaast is er de maatschappelijke houdbaarheid: is het stelsel voldoende solidair ten opzichte van jongeren en lager opgeleiden? Dat debat zal de komende jaren blijven terugkomen. Voor de hoogte van de premie geldt dat deze steeds minder invloed heeft op de dekkingsgraad van de pensioenen. De pensioenresultaten zijn maar voor een kwart afhankelijk van de premies en voor driekwart van de beleggingsresultaten. Als mensen verwachten dat ze hun betaalde pensioenpremies zonder meer terugkrijgen, is dat dus het probleem niet. Het vraagstuk is veel meer of er voldoende draagvlak is voor intergenerationele solidariteit. Waarbij het beeld nu bestaat dat vooral jongeren daarvan de dupe worden. Zij zouden kunnen besluiten zelf een collectieve verzekering af te sluiten voor de oude dag. Grote vraag is echter of zij daarmee goedkoper en beter af zijn.

Wat is de toekomst van de pensioenfondsen zelf? Zij zullen blijven bestaan, maar of ze over 25 jaar nog steeds verbonden zijn aan sociale partners en sectoren is de vraag. Sommige sectoren vergrijzen sterk en in hun fondsen zal op een bepaald moment te weinig opbouw plaatsvinden. Denkbaar is dan ook een toekomst waarbij werkgevers en werknemers wel verplicht afdragen voor het pensioen, maar de werknemer zelf kiest bij welk fonds dat is. Dat sluit ook aan bij de praktijk dat mensen steeds vaker van baan wisselen dan wel als zzp'er werken. Mensen zouden dus, zoals bij ziekteverzekeraars, jaarlijks van pensioenfondsen kunnen wisselen. Lastig is dan wel dat pensioenfondsen beleggen op de langere termijn, en dan tegelijkertijd rekening moeten houden met de mogelijkheid dat jaarlijks een x-percentag van de aangeslotenen weggaat. Daarvoor moet een bedrag opzij worden gehouden, wat het rendement negatief kan beïnvloeden.

De vraag is ook hoe dit te rijmen is met de gewenste solidariteit in het stelsel. Die solidariteit is ook in een niet-verplicht systeem mogelijk, werd gesteld. Onder meer omdat slechte jaren verspreid over de generaties heen worden gecompenseerd met goede jaren, en omdat de jongeren in een voor hen nieuw fonds kunnen meeprofiten van de rendementen die eerder door de oudere generaties zijn opgebracht.

Verbinden van de drie werelden

Hoe kunnen de werelden worden verbonden? Op het niveau van de oudere zelf zal de verbinding sterker worden, werd verwacht. De oudedagsvoorziening van veel mensen bestaat momenteel uit drie pijlers: de AOW, de aanvullende pensioenen en de individuele aanvullingen daarop. Er komen straks twee pijlers bij. De vierde pijler is dat mensen er zelf nog wat bij verdienen. Ze kunnen misschien nog in deeltijd werken of andere mensen verzorgen. Hoe houden we mensen langer vitaal zodat ze deze mogelijkheid kunnen benutten? Wat kan de zorg daaraan bijdragen? De vijfde pijler is de eigen woning: hoe kunnen we het vermogen daarin gaan benutten voor het betalen van de zorg? Op macroniveau speelt hierbij de vraag of de optelsom van de vermogens in de domeinen wonen en pensioenen in de toekomst groot genoeg is om de stijgende behoefte aan zorg te kunnen opvangen.

Of de vermogens uit het eigen huis inzetbaar zijn als financieringsbron voor zorguitgaven, hangt wel af van de hoogte van de aflossingsvrije hypotheek. Hebben mensen, zodra ze zorg nodig hebben, inderdaad hun huis afbetaald of is hun schuld even hoog gebleven? Momenteel is bij gepensioneerden ongeveer een kwart van het vermogen in het eigen huis geleend; voor heel Nederland is dat 40%. Door de langdurige populariteit van de aflossingsvrije hypotheek wordt dat in de toekomst wellicht hoger. Bovendien is het maar de vraag of de prijsstijgingen in het vastgoed aanhouden. Via de eigen woning vermogen opbouwen is straks wellicht minder vanzelfsprekend dan vroeger.

Vraag is verder hoe het vermogen kan worden ingezet zonder dat mensen hoeven te verhuizen. Een oplossing ligt wellicht in gemengde eigendomsconstructies, waarbij mensen op een bepaald moment (een deel van) hun woning kunnen verkopen aan corporaties. Een andere weg kan zijn dat mensen hun huis gaan huren van het pensioenfonds. Pensioenfondsen krijgen dan hun belegging in vastgoed terug in de huur van de mensen aan wie ze pensioenen moeten betalen. Zo ontstaat een grote balansverkortening. Pensioenfondsen worden de grote financier van het stelsel, en kunnen bovendien voor vangnetten zorgen. Ze zouden dan de facto dus eigenaar kunnen worden van corporaties.

Individualisering van levenslange arrangementen lijkt geen goede weg, gezien de grote verschillen in levensverwachting tussen mensen met de hoogste en die met de laagste opleiding. De tweede groep heeft de minste opbouwkanen, maar de grootste behoefte aan zorg. We moeten dus blijven denken in een collectief vangnet en collectieve arrangementen.

Een mogelijke oplossing

Pensioenen zullen in de toekomst reëel worden berekend, niet meer nominaal. Pensioenfondsen zullen daardoor, om het inflatierisico te dekken, in toenemende mate geïnteresseerd raken in inflatiegebonden producten. Zijn er niet private partijen die deze kunnen aanbieden? Kan de huursector hierin een rol spelen? Is dit een mogelijkheid om de vastgoedsector met de pensioensector te verbinden? In de eigen woningsector kan dit vorm krijgen als pensioenfondsen de hypotheekfinanciering overnemen van banken. Voordeel daarvan is dat lang geld dan wordt gefinancierd met ander lang geld en niet, zoals nu bij banken, met kortlopende deposito's. In de huursector liggen er mogelijkheden omdat de huurverhogingen minimaal inflatievolgend zijn.

Zijn er belemmeringen om dit te doen, om bijvoorbeeld corporaties te laten financieren door pensioenfondsen? Op dit moment gebeurt het niet omdat de rendementen in de corporatiesector te laag zijn. Een belemmering kan ook zijn dat de financiële toezichthouder het een te groot concentratierisico vindt. En de corporatiemarkt is voor pensioenfondsen niet liquide genoeg.

In Denemarken wordt al gewerkt met inflatiegebonden beleggingsproducten in vastgoed. Er worden grote hoeveelheden verhandeld, waardoor de toezichthouder het bijna ziet als een liquide staatspapier met een beperkt kredietrisico. Dat risico blijft in Denemarken bij de hypotheekbank. De Deense pensioenfondsen zien de beleggingsproducten niet als vastgoed, maar als liquide obligaties.

Is dit ook mogelijk in Nederland? Om te beginnen moeten beleggers dan hun traditionele opvatting om beleggingen te spreiden laten varen. Op dit moment beleggen de pensioenfondsen nauwelijks in Nederland en zeker niet in de vastgoedsector, waar de rendementen te laag worden gevonden. Toch kunnen er redenen zijn om dat in de toekomst wel te doen. Misschien kun je beter beleggen in een sector die je snapt in plaats van wereldwijd te spreiden. Zeker als er een product wordt bedacht waarbij het huurcontract wordt gesplitst van het eigendom van het onderpand. Dan hoeven er geen zorgen te zijn over de prijsontwikkeling

en zijn de risico's zeer laag, vooral als ook nog de Nationaal Hypotheek Garantie erbij zou worden betrokken. Zodra mensen zelf hun pensioenfondsen kunnen kiezen en fondsen dus moeten communiceren waarin ze beleggen, kunnen de lage risico's wel eens een pre zijn. Daarnaast komen de meeste pensioenfondsen langzaam in de uitkeringsfase. Ook dan is het raadzamer te beleggen in producten met een lager risico. Een groot obstakel voor beleggingen van pensioenfondsen in corporaties is momenteel dat er in Nederland geen vrije huursector is voor de middengroepen, waarin een goed rendement kan worden behaald. Een pensioenfonds zal immers in de eerste plaats een zo hoog mogelijk rendement voor haar deelnemers willen behalen. Het fonds is er niet om de woningmarkt op gang te helpen. Daarom zal er een substantiële huursector moeten komen waarin boveninflatoire huurstijgingen mogelijk zijn.

Een grootschalige participatie van pensioenfondsen in het Nederlandse woondomein kan niet lukken zonder een nationale coördinatie. De markt kan dit niet oppakken. Er is een overheid nodig die de risicokwalificatie goed kan regelen en banken en pensioenfondsen kan verbinden. De overheid zou de NHG op de producten van toepassing laten verklaren. Maar is dit wel een goed moment om de overheid de risico's op de woningmarkt te laten afdekken? Die risico's zouden dan ook op de balans komen. Zo groot zijn die risico's niet, werd tegengeworpen. De hypotheekschuld in Nederland is weliswaar hoog, maar daar staat een nog veel hogere vastgoedwaarde tegenover. De waardering van de Nederlandse koopwoningen bedraagt momenteel 1100 miljard euro, de netto hypotheekschuld (minus de spaarhypotheken) 440 miljard. De NHG-hypotheken zijn voor de helft aflossingsplichtig en de schuldenlast is aan het stijgen. Het enige risico op de lange termijn op de hypotheekmarkt is dat over een jaar of twintig de aflossingsvrije hypotheek niet meer aftrekbaar zijn, terwijl er geen waardevermindering is geweest en de pensioenen te laag zijn.

Samenvattend werd gesteld dat inflatiegebonden producten zoals hier geschetst een aantal problemen kunnen oplossen:

- er komt een inflatiemechanisme voor gepensioneerden;
- de risico's op de woningmarkt staan nu via de NHG ook op de balans van de overheid. Dat wordt straks door de private sector opgelost. Ook de pensioenfondsen hebben daar in het kader van de risicodeling tussen verschillende generaties belang bij;
- de banken kunnen, conform het Deense model, geheel verantwoordelijk worden gemaakt voor het kredietrisico, dat nu grotendeels bij de overheid ligt. Wel wordt het herfinancieringsrisico weggehaald bij de banken.

Europese dimensie

Alvorens vervolgspraken te maken, stond het Breed Beraad nog kort stil bij de Europese dimensie. Die is in alle drie domeinen aan de orde. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat de vraagstukken puur op nationaal niveau kunnen worden opgelost. De corporatiesector wordt beïnvloed door Europa en dat zou in de toekomst op pensioengebied ook kunnen gebeuren. Met de zorg bemoeit Europa zich formeel niet, al zal de invloed ook daar zeker toenemen:

- door de vrije uitwisseling van goederen, personen en kapitaal komen er arbeidsmigranten in de zorg en zullen er grensoverschrijdende aanbieders van (internationale) zorgarrangementen komen;
- gelet op de Europese grondwet is het over pakweg twintig jaar niet meer te verdedigen dat in Bulgarije de zorg tientallen malen slechter is georganiseerd dan in West-Europa, zeker bij grensoverschrijdende arrangementen;
- een aantal zaken op het gebied van de zorg is nu al grensoverschrijdend geregeld, zoals infectiebestrijding en de beoordeling van geneesmiddelen;
- Europa neemt het voortouw in het stimuleren van een goede gezondheid;
- als zorginstellingen privaat kapitaal kunnen aantrekken en winstuitkeringen kunnen doen, wordt de sector interessanter voor buitenlandse investeerders;
- omdat Nederland momenteel de hoogste zorgkosten heeft, en niet het meest vergrijsde land van Europa is, is het niet ondenkbaar dat Europa zich met de Nederlandse zorgsector gaat bemoeien zodra het begrotingstekort boven 3% komt. Europa zal zeggen dat de zorg een te groot beslag legt op de rijksbegroting;
- de rol van Europese toezichthouders is nu al heel hoog, met name in de financiële sector. Dat heeft gevolgen voor niet alleen de zorg, maar ook het wonen en de pensioenen.

De Europese dimensie moet, gelet op al deze ontwikkelingen, daarom in alle overwegingen worden meegenomen.

Thema's voor het vervolg

Aan het slot van het Breed Beraad maakten de deelnemers afspraken voor een vervolg. Vijf zaken zullen nader worden onderzocht.

1. Er is in alle drie domeinen een grote behoefte aan objectivering en cijfers. Wat zijn precies de ontwikkelingen in de verschillende markten? En hoe kunnen we er, als eerste voorwaarde om verbindingen te kunnen leggen, voor zorgen dat dezelfde beelden, uitgangspunten en data worden gehanteerd?
2. De zorg lijkt het grootste houdbaarheidsprobleem te hebben. De zorgkosten stijgen en worden onbetaalbaar. Hoe gaat straks, in de uitkeringsfase, de transformatie verlopen van vermogens in de pensioenen en eigen woning naar de zorg?
3. Als een de-institutionalisering in de woonzorgsector nodig is, welke stappen moeten dan worden genomen c.q. welke barrières moeten worden geslecht?
4. Wat betekent dit voor de wet- en regelgeving en welke experimenteerruimte moet er zijn om meer mogelijkheden te scheppen op het snijvlak van wonen, zorg en pensioenen? Moet de overheid daarvoor prikkels organiseren?
5. Welke intelligentere combinaties zijn mogelijk op het niveau van investeren en financieren, om de drie domeinen beter met elkaar te verbinden? En onder welke condities zijn pensioenfondsen daarin geïnteresseerd?

De thema's worden de komende maanden in kleiner comité verkend en geïnventariseerd. De bevindingen worden gepresenteerd tijdens een volgend Breed Beraad over hetzelfde thema op 6 juni 2012.

Met betrekking tot de vervolggerkenning/-inventarisatie zijn de volgende concrete afspraken gemaakt:

- facts & figures wonen : Wienke Bodewes (Amvest), Bert van Delden (BZK)
- facts & figures zorg : Marcelis Boereboom (VWS)
- facts & figures pensioenen : Lans Bovenberg (Netspar), Maarten Camps (SZW)
- transitie vermogens-zorg : Jeroen van Breda Vriesman (Achmea), Erik Jan van Kempen (Aedes), Martin van Rijn (PGGM)
- nieuwe combinaties wonen-zorg : Marcelis Boereboom (VWS), Bert van Delden (BZK), Aad Koster (Actiz), Marco Meerdink (Woonzorg)
- financieringscondities/-vormen beleggers : Bert van Delden (BZK), Tjerk Kroes (ABP), Martin van Rijn (PGGM)

DEELNEMERS

Ir. W.J. Bodewes	Amvest / Forum SV
Drs. A.J. de Boer	SEV
Drs. M.J. Boereboom	Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport
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. M.R.P.M. Camps	Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid
Drs. J.W. Cüsters	Cüsters Teksten
Drs. G. van Daelen	PGGM
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van BZK-WBI / Forum SV
Ir. B.M.E. Geurts	Ministerie van BZK-WBI
Drs. E.J. van Kempen	Aedes vereniging van woningcorporaties
Prof. dr. J.A. Knottnerus	WRR / Universiteit Maastricht
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
Drs. M.J. van Rijn	PGGM
Drs. A.J.M. Schakenbos	Vesteda
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'Wonen, zorg en pensioenen' dat op dinsdag 21 februari 2012 van 16.00 uur - 21.30 uur wordt gehouden bij 'Diner Thuis', Raamweg 18 te Den Haag.

Achtergronden

De woonsector, de zorgsector en de pensioensector functioneren tot op heden -elk met een eigen ordening, wetten en financiering- overwegend los van elkaar. Zowel aan de vraag- als aan de aanbodzijde van deze sectoren dient zich een aantal ontwikkelingen aan, die de vraag oproepen, of dit zo dient te blijven. De behoefte aan flexibiliteit en individueel maatwerk op het gebied van wonen, zorg, respectievelijk pensioenen neemt gestaag toe. Niet alleen bij de groeiende groep gepensioneerden, waarvan een aanzienlijk deel meer (dan hun voorgangers) te besteden heeft en zo lang mogelijk zelfstandig wil leven en wonen. Ook bij jongeren waarvoor onder andere langdurige relaties met werkgevers en partners steeds minder vanzelfsprekend zijn. Tegelijkertijd staat door economische, technologische en demografische ontwikkelingen de houdbaarheid van zowel pensioen- als zorgaanspraken onder druk. Waar het gaat om koopwoningen, is door een terughoudender opstelling van financiers, aan het begin van de rit meer eigen vermogen nodig (en aan het eind van de rit meer eigen vermogen beschikbaar).

Met de organisatie van het Breed Beraad over het thema 'Wonen, zorg en pensioenen' beoogt het Forum voor Stedelijke Vernieuwing -mede gelet op het belang hiervan voor de stedelijke vernieuwing- een antwoord te krijgen op de vraag, of het vruchtbaar kan zijn om -al dan niet in combinatie met een aanpassing van vigerende beleids- en financieringskaders- door aanbodcombinaties op het snijvlak van wonen, zorg en pensioenen op de geschetste ontwikkelingen in te spelen. Bij een positieve beantwoording van deze vraag, zouden door de deelnemers aan het Breed Beraad bovendien concrete vervolgfafspraken kunnen worden gemaakt over nadere studies, experimenten et cetera.

Aandachtspunten/vragen

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond worden tijdens het Breed Beraad in ieder geval de volgende vragen aan de orde gesteld:

1. Welke ontwikkelingen (inclusief achtergronden en gevolgen) dienen zich, zowel aan de vraag- als aan de aanbodzijde, aan op het gebied van wonen, zorg en pensioenen?
2. Welke concrete mogelijkheden zijn er om op het snijvlak van wonen, zorg en pensioenen -al dan niet in combinatie met een hervorming van vigerende beleids- en budgettaire kaders- vruchtbaar op deze ontwikkelingen in te spelen en welke al bestaande praktijkvoorbeelden bieden in dat kader inspiratie?
3. Welke concrete stappen kunnen/moeten betrokken private en publieke partijen zetten om kansrijke mogelijkheden te benutten, respectievelijk hiervoor bevorderlijke condities te creëren?
4. Hoe kan een zinvolle follow up aan het Breed Beraad worden gegeven?

Agenda

- 16.00 uur Welkomstwoord door drs. Bert van Delden namens het bestuur van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- 16.05 uur Opening door drs. Martin van Rijn, voorzitter Breed Beraad
- 16.20 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt/vraag 1
- 18.00 uur Break
- 18.15 uur Gedachtewisseling over aandachtspunt/vraag 2
- 20.00 uur Gedachtewisseling over aandachtspunten vragen 3 en 4
- 21.00 uur Afronding door Martin van Rijn
- 21.25 uur Slotwoord door Bert van Delden

ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

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

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

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

Thema's Breed Beraden:

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

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

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:

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 Wibautleerstoel UVA	lid
Prof. dr. L.A. de Klerk	Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam	lid
Mw. 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 en Archeologie Amsterdam
Prof. dr. O.A.L.C. Atzema	Universiteit Utrecht
Drs. A.A.M. Aussems	Trudo
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
Drs. L.H.C. Caubo	Ministerie van BZK
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
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
Ir. I. Frankenmolen	Ieke Frankenmolen stedenbouwkundig management
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
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	Gemeente Nijmegen
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. M.G. Kromwijk
 Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski
 Drs. C.B.F. Kuijpers
 Drs. N.D.E. Maarsen
 Mr. C.G.J.W. Martens
 Ir. W.G. Meyer
 Mr. P.G.A. Noordanus
 Mr. drs. J.M. Norder
 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
 Ing. A.G. Schaap
 Drs. A.J.M. Schakenbos
 Prof. drs. P.J. Scheffer
 R. Scherpenisse
 Prof. dr. P. Schnabel
 Ing. K. Schrederhof
 Drs. J.G.C.M. Schuyt
 Mr. H.C.F. Smeets
 Ir. D.A. Sperling
 Drs. D.B. Stadig
 Drs. R. Steenbeek
 Ir. R.F.C. Stroink
 Prof. dr. C.N. Teulings
 Drs. A.C. van der Veen
 Drs. J. van der Veer
 Ir. P.O. Vermeulen
 Drs. A.L.H. Visser
 Drs. ing. R. Vollebregt
 Ir. A.H.M.T. Vos
 Mr. F. de Vries
 Ir. C.J. Vriesman
 Ir. H.S. Yap
 J.H. Zwart

Staedion
 Ministerie van Infrastructuur en Milieu
 Maarsen Groep
 Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
 Rotimex
 Gemeente Tilburg
 Gemeente Den Haag
 Vereniging van Nederlandse Gemeenten
 Marco Pastors Advies
 Gemeente Amsterdam
 SITE urban Development / MCD

Woning Stichting Geertruidenberg
 Gemeente Amsterdam
 Vesteda
 Universiteit van Amsterdam / Publicist
 Tiwos
 Sociaal en Cultureel Planbureau / Universiteit Utrecht
 Woonbron Delft
 de Alliantie

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

Gemeente Rotterdam
 AM
 Anna Vos Concepts for Urban Change
 Gemeente Groningen

Yap Advies & Planning
 Timpaan