

stichting **Forum** voor
Stedelijke Vernieuwing

ENERGIETRANSITIE IN DE BESTAANDE SOCIALE
WONINGVOORRAAD: STADSVERNIUWING 3.0?

ENERGIETRANSITIE IN DE BESTAANDE SOCIALE WONINGBOUW: STADSVERNIEUWING 3.0?

Verslag Breed Beraad gehouden op 27 november 2017

Drs. J.W. Custers / Custers Teksten

INHOUD

| | |
|--|----|
| VERSLAG | 4 |
| ENERGIETRANSITIE NEDERLAND 2017-2050 | 12 |
| DEELNEMERS | 13 |
| AGENDA | 15 |
| ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING | 18 |
| BESTUUR & RAAD VAN ADVIES | 22 |

VERSLAG

De uitgangspositie voor de energietransitie in de bestaande sociale woningvoorraad is met de huidige forse inspanningen van woningcorporaties niet slecht. Door de dalende prijzen van de renovaties worden de business cases bovendien steeds positiever. Dit constateerden de deelnemers aan het Breed Beraad, gehouden op 27 november 2017 in Utrecht. Er zijn volgens hen verschillende manieren om de energietransitie verder te stimuleren, zoals het invoeren van gebouwgebonden financiering en het organiseren van tenders en schaalgrootte om innovaties uit te lokken. Grootste obstakel lijkt de capaciteit in de bouwindustrie te worden. Ook is het volgens de deelnemers noodzakelijk dat de rijksoverheid in de eerste jaren de 'faalkosten' van verduurzaming compenseert. De ter beschikking gestelde rijksmiddelen lijken daarvoor niet voldoende. De 'faalkosten' zullen na enige jaren verdampen als door innovaties de verduurzaming van de woningvoorraad meer kan worden geïndustrialiseerd.

Inleiding

Voorzitter van het Breed Beraad Ed Nijpels verzorgde de aftrap van het Breed Beraad. Hij gaf een overzicht van de verschillende sporen waarlangs het energiebeleid in de komende periode vorm krijgt. Naast de bekende sporen zoals het Klimaatakkoord Parijs en het bestaande Energieakkoord uit 2013 is er onder meer het INEK, een nieuw instrument in het Europees klimaatbeleid. Eens in de vijf jaar moeten regeringen een Integraal Nationaal Energie- en Klimaatplan indienen bij de Europese Gemeenschap, die dat beoordeelt waarna het al dan niet gewijzigd wordt vastgesteld. Nederland moet het INEK volgens de huidige planning uiterlijk 1 april 2018 indienen. In het plan staan alle maatregelen die een land wil nemen om de klimaatdoelstellingen te halen. Daarnaast hebben drie departementen, samen met maatschappelijke partijen en het bedrijfsleven, de afgelopen maanden gewerkt aan de Transitiepaden Energieagenda. Het energiebeleid krijgt daarin vorm via de vijf paden Lage temperatuur, Hoge Temperatuur, Kracht en licht, Mobiliteit en Voedsel en natuur. Van toepassing is verder nog altijd het energieakkoord uit 2013, dat het huidige kabinet wil doorontwikkelen naar een Klimaat- en Energieakkoord 2.0. Verder komt er een Klimaatwet.

Al deze zaken hebben met elkaar te maken. Het een is nodig om het andere te kunnen invullen, het een werkt in op het ander; een buitengewoon ingewikkeld proces dat raakt aan verschillende terreinen, namelijk innovatie, werk en scholing, financiering en ruimtelijke inpassing. Binnen dit complexe geheel komen er ook nog regionale akkoorden.

Nijpels noemde de gebouwde omgeving één van de twee hoofdpijndossiers van het huidige energieakkoord, naast de energiebesparing in het bedrijfsleven. Het probleem zat voor een deel bij de corporaties, die als gevolg van de Verhuurderheffing minder initiatieven namen dan voorgenomen in het energieakkoord. Nog lastiger is het tot stand brengen van energiebesparing bij de vijf miljoen woningen die in bezit zijn van eigenaar-bewoners. Het is moeilijk huiseigenaren te verleiden tot het nemen van stappen naar een duurzamere energievoorziening. Toch zijn daar grote resultaten mee te bereiken, reden om hier ook in het nieuwe energieakkoord veel aandacht aan te besteden.

Het regeerakkoord stelt corporaties per jaar honderd miljoen euro in het vooruitzicht voor duurzaamheidsmaatregelen. Er is nog 300 miljoen euro beschikbaar dat nog geen bestemming heeft gekregen. Ook biedt het accres in het Provincie- en Gemeentefonds mogelijk ruimte voor extra middelen. Het kabinet heeft verder de Taskforce Bouw, onder voorzitterschap van Bernard Wientjes, opdracht gegeven uit te zoeken wat er in de bouw moet gebeuren. Dit heeft geresulteerd in een Bouwagenda met elf *roadmaps* voor onder meer de corporatie- en de vrije sector. De ambities uit de agenda moeten in 2050 leiden tot een energieneutrale gebouwde omgeving. De opgave is groot. Tot 2050 zijn er zo'n 8.000 werkdagen. In Nederland staan zo'n 8½ miljoen gebouwen. Er zullen per dag vanaf heden dus duizend gebouwen moeten worden verduurzaamd. 'Iedere dag dat je niks doet, sta je duizend gebouwen achter.'

Nijpels wees tot slot op de aankondiging in het regeerakkoord van een Bestuursakkoord tussen het kabinet en de medeoverheden provincies, waterschappen en gemeenten. Daarin komt ook het energiebeleid aan de orde. Naar schatting gaan de medeoverheden 40% van de uitvoering van het nieuwe energiebeleid voor hun rekening nemen. Dit compliceert de zaak, omdat tegelijkertijd het energiebeleid wordt uitonderhandeld bij de Transitiepaden Energieagenda. Het is dus een ingewikkeld schaakspel om te bepalen wat wordt vastgelegd in het centraal akkoord en wat bij de transitiepaden. Al die zaken moeten met elkaar harmoniëren en samen leiden tot het realiseren van de doelstellingen van het Nederlandse energiebeleid.

Gezien de hoge ambities in het huidige energie- en klimaatbeleid is de tijd van praten nu wel voorbij. Het komt de komende jaren aan op uitvoeren, uitvoeren en nog eens uitvoeren. De vraag die centraal stond tijdens het Breed Beraad was hoe dit vorm kan c.q. moet krijgen in de sociale woningsector, inclusief de particuliere woningen in gemengd bezit en/of in eigendom van mensen met lagere inkomens. Hoe kan op lokaal niveau het draagvlak worden georganiseerd met de betrokken partners, zodat de grote aantallen kunnen worden gehaald die nodig zijn?

Corporaties doen al veel

Meerdere deelnemers aan het Breed Beraad bestreden het beeld dat de corporaties onvoldoende bijdragen aan de uitvoering van het huidige energieakkoord. Het behalen van het gemiddeld energielabel B in 2020 is inderdaad met een jaar vertraagd, maar dit heeft alles te maken met de invoering van de Verhuurderheffing. Op dit moment wordt er door corporaties hard gewerkt aan de energietransitie. Daarvoor investeren ze een paar miljard per jaar. In 2050 is de complete corporatievoorraad CO₂-neutraal. Corporaties maken verder een routekaart met strategieën voor de verduurzamingsopgave, uitgesplitst naar laagbouw en hoogbouw, gekoppeld aan de portefeuillestrategie voor complexen. Medio 2018 zijn deze inventarisaties beschikbaar.

De inspanningen van corporaties zijn misschien onvoldoende, maar zij dienen ook meerdere doelen dan alleen de energietransitie. Corporaties staan ook voor de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale voorraad en daarover beslissen ze samen met hun belanghouders. En de rek voor huurverhogingen is er inmiddels wel uit. Een strategie om hogere investeringen te financieren uit huurverhogingen is daarom niet verstandig. Corporaties zouden dan al een deel van hun bezit moeten afstoten om het resterende bezit grondiger te kunnen aanpakken.

Gesteld werd echter ook dat corporaties, als grootste overzichtelijk georganiseerde partij in de gebouwde omgeving, het best in de positie en in staat zijn om de complexe opgave aan te pakken en voorbeeldaanpakken te ontwikkelen die ook aantrekkelijk zijn voor beleggers en particulieren. Zij kunnen het best samen met bewoners onderlinge solidariteit organiseren, maar hebben ook de schaal om innovatie te bevorderen. Zij zouden daarom voorop moeten lopen in de energietransitie.

Wat hebben corporaties nodig?

Wat hebben corporaties nodig om met behoud van hun huidige bezit hun inspanningen te intensiveren en voorop te lopen in de energietransitie? Tijdens het Breed Beraad kwamen meerdere voorstellen en suggesties aan de orde.

- *Continuïteit in regelingen.*
Bij de aanpak van de energietransitie is het nodig dat mensen overtuigd raken dat er een probleem is. Anders ervaren ze elke maatregel als iets dat hen door de strot wordt geduwd. Het gevoel van urgentie zit nog niet bij iedereen tussen de oren. Mensen beginnen langzaam wel te begrijpen dat we toe moeten naar een aardgasloze energievoorziening, maar ze kiezen bij de vervanging van hun cv-ketel toch nog steeds voor een gasgestookte ketel. De overheid heeft een rol om dit te veranderen. Organisaties en particulieren moeten daarbij niet worden overtuigd met feiten, maar verleid met perspectieven. Wat wordt corporaties en eigenaar-bewoners geboden om een en ander te doen? Het is minimaal nodig om te zorgen voor meer continuïteit in regelingen. Er moet zekerheid zijn dat wanneer je een investering doet, je aan het eind van de rit ook het verwachte rendement krijgt. Niet dat halverwege de rit de regelingen weer veranderen. Zo dreigt het beloofde rendement op zonnepanelen verloren te gaan omdat de regering de salderingsregeling per 2020 wil afschaffen.
- *Goede keuzes maken*
De focus in de energietransitie verschuift. Ging het jarenlang over energiebesparing, nu staat de reductie van de CO₂-uitstoot centraal. Warmtenetten met hoge temperaturen reduceren de uitstoot maar met een kwart. Zijn dat nog verstandige keuzes? Corporaties moeten zoeken naar maatregelen die het beste optimum bieden tussen de hoogte van de investering, energiebesparing en uitstootreductie. Dat betekent dat warmtenetten niet moeten draaien op fossiele brandstoffen maar op CO₂-neutrale bronnen, zoals geothermie of waterstof. Dit soort technologieën heeft in het algemeen twintig jaar nodig om 2% van de

markt te bereiken. Vooruitlopend kan er al modulair worden ingegrepen: woningen goed isoleren, installaties vervangen, warmtenetten inrichten die nog wel voor een deel op fossiele brandstoffen draaien. Met de toezegging dat ze over vijftien jaar CO₂-neutraal worden gemaakt.

- *70%-regeling.*

Er was discussie over de wettelijke regeling dat renovaties pas door kunnen gaan als 70% van de huurders instemt. Aan de ene kant stelden deelnemers dat er ergens in het systeem een moment moet zijn dat je huurders moet kunnen overrulen, als hun protesten irrationeel zijn. Op voorwaarde dan wel dat je een zorgvuldig traject hebt doorlopen van overleg en voorlichting. Dit zou blokkades in de energietransitie kunnen opheffen. Aan de andere kant waren er ook deelnemers die vonden dat corporaties aan hun huurders duidelijk moeten maken dat energiebesparende maatregelen een goed idee zijn, in plaats van de 70%-regeling af te schaffen. Huurders kunnen ook over de streep worden getrokken door de woning niet alleen energiezuiniger te maken maar ook comfortabeler, en door maatregelen te nemen die minder onderhoud vragen (en daarmee minder gedoe voor huurders).

- *Compenseren van de 'faalkosten'.*

Niemand wil bij nieuwe ontwikkelingen de eerste of de tweede zijn; zij betalen namelijk de hoofdprijs. De derde behaalt pas rendement. Het is belangrijk dat corporaties niet zelf de 'faalkosten' van hun koploperschap betalen, om te voorkomen dat de transitiekosten uiteindelijk terecht komen bij het armste deel van de samenleving. Dat sentiment leeft nu al in corporatiewijken waarin voorstellen worden gedaan voor ingrijpende verduurzaming. 'Een warm hart voor de mensen die als eerste aan de beurt zijn, is een vereiste', werd gesteld.

Een transitiefonds kan hierbij helpen. Dit beloont partijen die voorop willen lopen. De faalkosten zullen, naarmate maatregelen op een grotere schaal worden genomen, langzaam verdampen. Het gaat dus om een tijdelijke compensatie, betaald uit een SDE-achtige voorziening. Omdat de huidige pot van deze subsidieregeling nog niet leeg is, zou het zelfs daaruit kunnen worden gehaald. Andere mogelijke bron zijn de honderd miljoen die in het regeerakkoord worden uitgetrokken voor de verduurzaming bij woningcorporaties. Als er zekerheid kan komen dat deze subsidie een lange reeks van jaren in stand blijft, kunnen corporaties dit gebruiken om financiering aan te trekken bij bijvoorbeeld institutionele beleggers.

Een corporatievertegenwoordiger stelde dat corporaties zich niet rijk moeten rekenen met de beloofde honderd miljoen. 'Ik vroeg me af of BZK niet een nul was vergeten. Bovendien stijgt de Verhuurderheffing door de koppeling met de WOZ-waarde in de grote steden met 200 of 300 miljoen de komende jaren, dus per saldo krijgen corporaties minder. Al met al krijgen corporaties door het regeerakkoord een lastenverzwaring van 400 miljoen.'

- *Sluitende business cases.*

Er circuleerden tijdens het Breed Beraad meerdere bedragen bij de vraag wat de energietransitie in de sociale woningvoorraad gaat kosten. De kostprijs voor het verduurzamen van een grondgebonden tussenwoning ligt volgens een deelnemer momenteel tussen 65 en 70 duizend euro. Om sluitende *business cases* te maken moet dat terug naar zo'n 40 duizend euro. In de laagbouw lijkt dat door industrialisatie haalbaar binnen afzienbare termijn. De kosten van 'duurzame renovaties' zijn nu al aan het dalen. Bij hoogbouw zal het minder snel gaan. Daar liggen de kosten en daarmee ook de faalkosten nu nog aanzienlijk hoger. Ook om andere redenen is de energietransitie in hoogbouw moeilijker tot stand te brengen: de ingrepen zijn technisch gecompliceerder en de communicatie is moeilijker door de doorgaans gemengde bevolkingssamenstelling. Vanwege de verschillen tussen hoogbouw en laagbouw moet je, zo stelde een deelnemer, ook niet meer denken in labels. 'Een label B in hoogbouw is heel wat anders dan een label B in laagbouw. Laten we daarom gemiddeld label B loslaten en praten in termen van CO₂-reductie.'

Bij de *business cases* werd wel opgemerkt dat deze vaak worden gemaakt op basis van een volledige levenscyclus van ingrepen. Maar mensen verhuizen tussentijds, corporaties moeten passend toewijzen en er zijn lokale prestatieafspraken waarin huurverhogingen worden getemperd. 'Je moet oppassen met berekeningen met een lange doorlooptijd, terwijl de werkelijkheid grillig is. De basiscalculatie moet die grilligheid aan kunnen. Of het overheidsbeleid moet bestendiger worden.'

- Inzet van de Energieprestatievergoeding.*
 Met de inzet van de Energieprestatievergoeding (EPV) kunnen corporaties een enorm bedrag aan financiering aantrekken. Binnen de Stroomversnelling worden met de EPV rendementen behaald tussen 4½ en 5%. Door genoeg te nemen met een lager rendement, kunnen de huren worden getemperd om ook iets aan betaalbaarheid en beschikbaarheid te blijven doen. De mogelijkheden daarvoor worden groter als in de Stroomversnelling de prijzen omlaag gaan. Die zijn nog zeker 40% te hoog. Een deelnemer stelde: 'Als een corporatie de energierekening naar nul brengt, heeft ze het recht om hetzelfde bedrag te kunnen investeren. Sterker nog: het is bijna een maatschappelijke plicht om dat te doen. Als iedere corporatie in Nederland de energierekening van de huurders zou omzetten in een EPV, ontstaat er een investeringsruimte van dertien miljard.'
- Gedrag huurders*
 Of de *business cases* voor de energietransitie slagen en de EPV inderdaad voldoende oplevert, hangt deels af van de levensstijl van de huurders en de omgang met de energievoorzieningen in hun woning. Sommige huishoudens zullen er toch bij inschieten. Mede hierdoor komen de beloftes uit de energieadviezen niet uit. Uit onderzoek blijkt dat in de praktijk maar ongeveer de helft van wat wordt beloofd, wordt gehaald. De Rekenkamer in Amsterdam heeft ook geconcludeerd dat de gemeente onterecht subsidie gaf voor labelstappen, omdat het geen enkel effect had op het energieverbruik en de CO₂-uitstoot.
 Corporaties wijzen momenteel het overgrote deel van hun huizen toe aan mensen met huurtoeslag. Dat zijn doorgaans alleenstaanden met een inkomen niet uit arbeid. Die categorie stroomt in het corporatiebezit overal in. Een kwetsbare groep die niet is te verleiden met allerlei berekeningen, want ze leven van dag tot dag. Dit draagt mede bij aan het 'mislukken' van energieadviezen. Dit kan in de beeldvorming van groot belang worden. Als de eerste generatie gelukkig is, praat zich dat rond. Hetzelfde gebeurt als de eerste generatie ongelukkig is. Dit kan ook uitstralen naar particulieren. Zij maken hun investeringsbeslissing op basis van een energieadvies.
 In de Stroomversnelling wordt dit potentiële probleem ondervangen; mensen houden hun lagere energierekening na de ingreep zo lang als ze in hun huis blijven wonen. Er is sprake van verrekening en socialisatie over een heel complex. De ervaring leert dat mensen in projecten in laagbouw bijna allemaal geld overhouden. Bij de renovaties op hoog niveau worden daardoor alle beloftes ruimschoots waargemaakt. Met de garantie op de energieprestatie als stok achter de deur.
- Schaalgrootte organiseren en tenderen.*
 De middelen die nu beschikbaar zijn gesteld in het regeerakkoord volstaan volgens veel deelnemers aan het Breed Beraad niet om grootschalig te gaan programmeren maar ook leren. Dat lukt alleen door bij vergelijkbare bouwtypes en in afgebakende wijken het aardgas met een collectieve aanpak uit te faseren. Dit zou net als de windparken op zee geveild kunnen worden. Bij de windparken heeft de overheid twee dingen gedaan:

 - in de gunningsprocedure was opgenomen dat de kosten van de windparken verplicht met 40% omlaag moesten;
 - tegelijkertijd was 18 miljard subsidie beschikbaar.
 Resultaat van deze combinatie van regelgeving en financiële ondersteuning is dat de kosten met 65% zijn gereduceerd en van de 18 miljard 12 miljard is overgebleven. Zo is een doorbraak ontstaan.
 Is zo'n aanpak ook mogelijk in de sociale woningvoorraad, door bedrijven te laten inschrijven op kavels met grote aantallen sociale huurwoningen? Dit idee werd door het Breed Beraad ondersteund. Door tenders uit te schrijven wordt de markt uitgedaagd om te innoveren en de prijs te drukken. Zo lukt het de gemeente Amsterdam nu al om via extra eisen in de aanbesteding voor 99% van de nieuwbouw tot energieneutraal te komen. Door ook in de bestaande bouw met kavels te werken, kan ook daar de prijs omlaag. Het gaat er daarbij vooral om typologieën bij elkaar te zoeken. Nederland heeft er achttien. Door een groot aantal woningen van hetzelfde type in de markt te zetten, worden bouwconsortia uitgedaagd te innoveren. Volgens het Breed Beraad is het zeer de moeite waard dit idee uit te zoeken. Het kan investeerders prikkelen om te investeren in industrialisatie.

Andere zaken die de aanpak kunnen versnellen

Er kwamen tijdens het Breed Beraad meer zaken voorbij die meer in het algemeen voor een versnelling van de huidige aanpak van de energietransitie kunnen zorgen.

- *Aanpakken op wijkniveau.*
De energietransitie kan alleen slagen als deze op wijkniveau wordt aangepakt, via een samenwerking van de daar actieve partijen: energiebedrijven, particulieren, vastgoedeigenaren en netbeheerders. Hoe gaat de overheid stimuleren dat de samenwerking op wijkniveau tot stand komt? Een wijkaanpak kan worden ondersteund door data te combineren: wanneer zijn gasleidingen aan vervanging toe? Veel wijken hebben een logisch moment van vervanging omdat ze in de jaren zestig of zeventig zijn gebouwd. Gemeenten kunnen daar een grove planning voor maken, en daar moeten alle maatschappelijke en commerciële investeringen zich op richten. De verduurzaming van gebouwen krijgt in beginsel altijd vorm via eenmalige grote stappen. Het zou voor grote vastgoedpartijen goed zijn als duidelijk is, ook in de utiliteitsbouw, wanneer die klappers gaan plaatsvinden. Om in zo'n geval *business cases* rond te krijgen, kan het zaak zijn te ontschotten en verevenen. De kosten en baten vallen immers niet in gelijke mate bij dezelfde partijen. De overheid kan deze momenten aangrijpen om ook iets te doen aan veiligheid en in de openbare ruimte. Dan heb je iets te bieden.
- *Socialiseren van netwerken.*
Overstappen op een warmtenet kost momenteel een paar duizend euro meer dan een normale renovatie. De tarieven voor consumenten bestaan bij een warmtenet voor een zeer groot deel uit vastrecht, dat zelfs hoger ligt dan de totale huidige energiekosten. Dat is moeilijk uit te leggen aan bewoners. Het aansluittarief zou omlaag moeten en dat kan door de netwerken voor warmtenetten te socialiseren, zodat iedereen er aan gaat meebetalen. Maar omdat mensen in steden op warmtenetten zitten, zou dat betekenen dat mensen op het platteland gaan meebetalen voor de stad. Het is een politieke vraag of Nederland dit wil. Je kunt het echter ook anders bekijken, stelde een deelnemer. Als je andere vormen van socialisering erbij betreft, blijkt dat bijvoorbeeld bij verglazing de stad voor het platteland betaalt. Als je een aantal maatschappelijke opgaven bij elkaar 'optelt', ontstaat de mogelijkheid te middelen en worden discussies minder gevoelig.
- *Differentiatie.*
Landelijke akkoorden hebben de neiging toe te werken naar en uit te gaan van standaarden. De opgave is in Nederland echter niet overal gelijk. Er zijn verschillen tussen steden en niet-stedelijke gebieden. De nieuwe akkoorden moeten daarom verschillen mogelijk maken; partijen moeten op decentraal niveau de ruimte hebben om hun eigen ambities na te streven. Op voorwaarde dat alle ambities opgeteld op landelijk niveau tot het gewenste resultaat leiden.
- *Andere kostentoekening afkoppelen gasnet.*
Een belemmering voor de energietransitie is de regel dat netbeheerders het afkoppelen van het gasnet tegen kostprijs in rekening moeten brengen bij degene die wordt afgekoppeld. In de praktijk blijkt dat een struikelblok te zijn. Mensen moeten daardoor betalen voor hun eigen energietransitie.
- *Gebouwgebonden financiering.*
Het kabinet wil onderzoeken of gebouwgebonden financiering kan bijdragen aan de verduurzaming van woningen, vooral bij mensen met een laag (midden)inkomen die in een eigen woning wonen. Zij hebben nauwelijks de mogelijkheid om de energietransitie te financieren, ook omdat ze door BKR-normen geen lening meer kunnen afsluiten. Dat kan bij gebouwgebonden financiering wel. Maar is dit een goed idee bij mensen die al hoge schulden hebben? Raakt de persoonlijke balans van huishoudens – waarde versus schulden – niet uit het lood?
Het perspectief op deze vraag wordt anders als de energierekening die bewoners betalen volledig wordt gebruikt als financieringsbron voor het aflossen van de lening om de verduurzamingsmaatregelen te nemen. Alle ingrepen die daaraan kunnen bijdragen tellen dan mee. Met de huidige lage rentestand levert deze aanpak een enorm investeringspotentieel. En is er dan misschien een hogere schuld, maar de energierekening sec kan ook worden beschouwd als een schuld, die de komende jaren bovendien

alleen maar fors gaat stijgen. De overheid kan in deze aanpak nog steeds besluiten de 'faalkosten' in de eerste jaren te overbruggen.

- *Ontzorgen én verleiden.*
Mensen blijken heel verschillend te staan tegenover ingrepen voor verduurzaming. De ene huurder heeft meer last van de werklui over de vloer dan de ander. Sommige particulieren willen geen gedoe en doen graag mee met een door een externe partij opgezette collectieve aanpak, anderen willen juist keuzemogelijkheden of kiezen zelf voor een collectieve aanpak met bijvoorbeeld de burens in een hofje. Bij huurders is eventuele tegenstand te vermijden door binnen de woningen bij de aanpak van keukens en sanitair keuzemogelijkheden aan te bieden, zodat de ingreep meer oplevert dan alleen een lagere energierekening. De buitenkant wordt dan collectief aangepakt.
- *Verzekeringsproduct*
De energietransitie kan worden ondersteund met een verzekeringsproduct dat consumenten zekerheid verschafft (door het verzekeren van lagere energielasten) en het voor banken mogelijk maakt om tegen aantrekkelijke condities het bedrag van de lening te verhogen. Door de verzekering ontstaat er ook controle over de uitvoeringskwaliteit die moet leiden tot lagere energielasten. Nu wordt dat vaak nog te optimistisch voorspeld. De consument is gedekt als het mis gaat, de verzekeraar analyseert waarom dat gebeurt en stuurt de rekening voor bijvoorbeeld het beter regelen van een installatie naar de producent.
- *Hogere energieprijzen*
Hoe organiseer je dat iedereen mee kan in de energietransitie? Deels zal zich dit vanzelf oplossen; het energieverlies in vrijstaande woningen wordt nu nog onvoldoende geprijsd. Dat wordt in de toekomst anders; zeker bewoners van monumenten zullen daardoor verdrietig worden. Hetzelfde geldt voor huurders in een label G-woning. De vraag is evenwel of de kosten van het niet verduurzamen in de toekomst niet anders moeten worden verdeeld dan nu. Of moeten de bewoners van monumenten en label G-woningen zelf de volledige rekening betalen?

Belemmering: de bouwindustrie

Tijdens het Breed Beraad werd het tekort aan personeel in de bouwindustrie door meerdere deelnemers beschouwd als risicofactor voor de energietransitie. Corporaties kunnen wel fors willen investeren in de energietransitie, maar als er geen bouwbedrijf is te vinden dat dit kan uitvoeren, lukt het niet. Zo zijn er op dit moment in de installatiebranche geen goede projectleiders te vinden. Zo lang ook niet duidelijk is hoe groot de vraag zal blijven de komende jaren, wordt daar niet in geïnvesteerd.

Eén deelnemer stelde daarentegen dat de werkgelegenheid in de bouw- en installatiebranche helemaal geen obstakel zal vormen. Door industrialisatie en standaardisering van pakketten kunnen de manuren op de bouwplaats worden teruggebracht met 95%. Er zijn dan wel in de fabriek mensen nodig, maar dat is een heel andere categorie werknemers. Bouwvakkers en installateurs zijn dan niet meer nodig, wel productiemedewerkers. Dat zijn in aantal ongeveer een derde van de bouwvakkers die voorheen op de bouwplaats werkten. In totaal zijn drie miljoen woningen in Nederland geschikt voor een industriële aanpak met gestandaardiseerde pakketten.

Twee zaken kunnen het risico van ondercapaciteit in de bouwindustrie verminderen:

- industrialisatie: de crux ligt in het stimuleren van de bouwindustrie om fors te investeren in prefabricage. Dit creëert ook banen en werkgelegenheid;
- zorgen voor een continue stroom bouwprojecten: het gebrek aan personeel is aanleiding om niet te veel in hockeysticks te denken, met een rustige start en een versnelling later.

Wie neemt het voortouw?

Bij wie ligt het voortouw in de aanpak? Wie neemt op lokaal niveau het initiatief om in de sociale huursector tot afspraken te komen, los van de vraag of het Rijk dat met middelen faciliteert? Van de gemeenten kan moeilijk worden verwacht dat zij financieel bijdragen. Daarvoor ontbreekt het in de meeste gemeenten aan voldoende middelen. Toch werd ervoor gepleit dat de gemeenten de regie gaan voeren. Een kansrijke strategie is die langs de lijnen van de infrastructuur. De netbeheerders en de gemeente, die nodig is voor de

democratische legitimatie, kunnen samen aankondigen dat een wijk op een bepaald moment, bijvoorbeeld over twaalf jaar, van het gas af gaat. Daardoor ontstaat een soort onvermijdelijkheid. Natuurlijk is het dan nog steeds nodig mensen goede alternatieven te bieden en te helpen, maar door de onvermijdelijkheid is niet bewegen geen optie meer. Een soortgelijke strategie kan worden ingezet bij de overstap in de stadsverwarming van hoge naar lage temperatuur. Voorwaarde is wel voor de omschakeling voldoende tijd te nemen. Het uur U van de omschakeling moet voldoende ver in de toekomst liggen, zodat particulieren, corporaties en professionele vastgoedeigenaren in de gelegenheid komen er met hun eigen investeringsprogramma's op aan te sluiten. Het is een strategie die tussen verleiding en verplichting in ligt. Waarbij de netbeheerders, vastgoedeigenaren, gemeente en exploitant(en) van de energienetten hun investeringsprogramma's vergelijken en op elkaar afstemmen.

Er was ook een andere mening over de vraag of gemeenten de regie moeten voeren bij de energietransitie. 'Zij zouden juist niet de regie moeten voeren, want zij maken er dan in een publieke omgeving een privaatrechtelijk zootje van. De keuzes worden dan te veel ingegeven door het huishoudboekje van de gemeente, bijvoorbeeld: wat heb je al geïnvesteerd en wat moet je nog afschrijven?'

Positie netbeheerders

Er was veel aandacht voor de positie van de netbeheerders in de energietransitie. Welke rol en verantwoordelijkheid kunnen zij daarin spelen? Netbeheerders investeren momenteel per jaar zo'n twee miljard in vernieuwing en uitbreiding van netwerken. In het kader van de energietransitie wordt verwacht dat daar nog twee miljard bij komt, om netwerken geschikt te maken voor de energietransitie. Het gaat dan om opslag, systeemintegratie en transport. De bestaande en nieuwe netten moeten voldoende capaciteit hebben om de energietransitie mogelijk te maken. Daar kan de kennis die nu wordt opgedaan in de City Deals goed bij worden gebruikt. Ook innovaties kunnen daarbij helpen.

Door kaarten op elkaar te leggen, ontstaat inzicht in de impact van de verschillende netwerken. De netbeheerders hebben ook een grote hoeveelheid kennis die kan worden ingezet voor de energietransitie. Ze zijn op veel plaatsen in Nederland actief. Het is daarom goed om netbeheerders al in een vroegtijdig stadium bij ontwikkelingen te betrekken. De infrastructuur moet niet belemmerend gaan werken. Het vroegtijdig overleg kan tot een soort onvermijdelijkheid leiden. Die rol kan praktisch het best worden opgepakt op wijkniveau. Gesteld werd wel dat de technische berekeningen van de netbeheerder niet leidend mogen zijn voor wat er in de wijken gebeurt. Dat hoort de gemeente als democratisch gelegitimeerd orgaan te beslissen.

Bewegen van particulieren

Hoe verleid en ontzorg je de eigenaar-bewoners, die moeilijk zijn te overtuigen van de noodzaak van investeringen in verduurzaming. Volgens één der deelnemers is er daarbij weinig onderscheid tussen bewoners in 'arme' en 'rijke' woningen. Beide zijn moeilijk over te halen, waarbij de aanpak in gemengde wijken met veel VvE's nog het meest gecompliceerd is.

Als er al vitale oplossingen zijn ontstaan in een wijk, door wie dan ook (corporaties?), maak die kopieerbaar met een deugdelijke *business case*, die mensen ontzorgt en die qua financiering aan de woning hangt (gebouwgebonden financiering) zodat ook mensen met lage inkomens kunnen meedoen. Dat bevordert een collectieve aanpak, die goedkoper is dan een individuele aanpak en waaraan mensen makkelijk kunnen meedoen. Dus meeliften op een aanpak die al gaande is in de wijk. Mogelijk kunnen corporaties hierbij VvE's helpen bij de aanpak van hun complex. Vraag is echter of dat mag. Daarnaast zal een corporatie moeten afwegen of ze bereid is de plankosten van zo'n aanpak te betalen.

Een idee kan ook zijn dat de gemeente een bedrijf opricht dat de investeringen pleegt. Vervolgens betaalt de bewoner geen energierekening meer aan het energiebedrijf maar een bedrag aan de gemeente. Alternatief is dat een gemeente dit via een tender uitzet bij een bouwconsortium, en daarbij garant staat bij de financiering. Een andere weg is dat de energieprestatie van de woning veel meer dan nu terugkomt in de verkoopprijs van de woning. Als mensen minder betalen voor een huis met een slechte energieprestatie, hebben ze automatisch meer investeringsruimte om daar wat aan te doen.

Wat te doen op korte termijn?

Er was een brede overeenstemming over het uitgangspunt dat de aanpak van de energietransitie niet kan wachten totdat deze door innovaties rendabel is geworden. Ook vanwege de voorbereidingstijd is het noodzakelijk nu al te beginnen.

Vraag was wat er verder op korte termijn kan worden gedaan, in de maanden dat er wordt gewerkt aan het nieuwe Klimaat- en Energieakkoord. Een aantal zaken werd genoemd:

- de ervaringen in de lopende experimenten en aanpakken gebruiken om te werken aan het bouwwerk voor de langere termijn. Partijen die daarbij tegen problemen aanlopen, helpen elkaar;
- gemeenten ontwikkelen een aanpak en maken op basis daarvan aan het Rijk duidelijk wat ze nodig hebben (*make an offer they can't refuse*). Haal daarvoor gestructureerd de ervaringen op die partijen opdoen;
- maatregelen nemen die op korte termijn een forse impuls kunnen geven. Bijvoorbeeld om investeerders in het jaar van investeren een aantal jaren zekerheid te geven over de mogelijkheid om bij zonnepanelen te kunnen salderen. Elk zonnepaneel dat in 2018 wordt geïnstalleerd, krijgt gegarandeerd een salderingstermijn van zeven of tien jaar;
- beter zichtbaar maken van voorbeeldprojecten, bijvoorbeeld via modelwoningen en voorbeeldwijken. Dit is een goede manier om het bewustzijn van bewoners te vergroten. Een beweging heeft immers niet alleen koplopers, maar vooral veel volgers nodig;
- woningcorporaties leveren een lijstje aan met punten die essentieel zijn om de verduurzamingsopgave te realiseren. Dat is de inbreng van de sector bij de gesprekken over het energie- en klimaatakkoord op het gebied van de gebouwde omgeving.



DEELNEMERS

| | |
|--------------------------|---|
| Drs. L. Bobbe | Woonstichting De Key |
| Ir. W.J. Bodewes | Amvest / Forum SV |
| I.C. van den Breemer | Eneco Groep |
| A. Choho | Gemeente Amsterdam |
| Drs. J.W. Cüsters | Cüsters Teksten |
| Drs. A.Th. van Delden | Ministerie van BZK / Forum SV |
| Ir. G.C.F.M. Depla | Gemeente Eindhoven |
| Prof. dr. J.J. van Dijk | Provincie Gelderland |
| Drs. M.A. van der Gaag | SER |
| Drs. J.W. van de Groep | Factory Zero |
| Drs. R. Haans | de Alliantie |
| Prof. dr. J.J.M. Hemel | UvA / Amsterdam Economic Board / Forum SV |
| Dr. M.M. Hoogwijk | Alliander |
| L. van Hooijdonk MSc | Gemeente Utrecht |
| Drs. F.G. Licher | Ministerie van BZK |
| Drs. E.H.Th.M. Nijpels | SER |
| Drs. J.M.C. Smallenbroek | Ministerie van Economische Zaken en Klimaat |
| A. van der Stoep | Amsterdam Smart City |
| Drs. L.M.T. van Velden | NWB Bank |
| Drs. W. Verschoor | Urgenda / ThuisBaas |
| C.E. van Vlodrop | Forum voor Stedelijke Vernieuwing |
| Drs. D.J. van der Zeep | Portaal |

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'energietransitie in de bestaande sociale woningvoorraad: stadsvernieuwing 3.0?' dat op maandag 27 november 2017 van 17.00 uur - 21.30 uur wordt gehouden in Villa Jongerius, Kanaalweg 64 in Utrecht.

Achtergrond

Zeker waar het de bestaande sociale woningvoorraad (huur en koop) betreft, kan de impact van de noodzakelijke energietransitie in de gebouwde omgeving moeilijk worden overschat. Niet alleen voor publieke en private partijen, die op enigerlei wijze actief zijn op het gebied van de sociale woningvoorraad (waaronder gemeenten, verhuurders en energiebedrijven) maar ook voor de betreffende bewoners (huurders en eigenaren-bewoners) zal de energietransitie ingrijpende consequenties hebben.

De afgelopen jaren is inmiddels, naast een inzet m.b.t. nieuwbouwwoningen, ook een begin gemaakt met de energietransitie in de bestaande sociale woningvoorraad. Hierbij is de aandacht in eerste aanleg sterk toegespitst op woningsisolatie ('labelstappen/-sprongen'). De laatste tijd is in toenemende mate ook sprake van meer integrale, gebiedsgerichte aanpakken. Daarbij wordt nadrukkelijker aandacht besteed aan de beoogde/noodzakelijke CO₂-reductie (inclusief de inzet van alternatieve energiebronnen), nieuwe coalities van publieke en private partijen en de rol van (het gedrag van) huurders en eigenaar-bewoners. Overigens blijkt dat met het oog hierop een substantiële aanpassing van het beleid van gemeenten, provincies en rijksoverheid ter zake onontkoombaar is.

Waar het gaat om de inzet van de rijksoverheid worden in het regeerakkoord, dat het vertrekpunt vormt voor het onlangs aangetreden kabinet, voor bestaande woningen stevige ambities geformuleerd: een CO₂-reductie van 2 miljoen ton in 2030 en met het oog hierop -als eerste stap op weg naar de verduurzaming van 200.000 bestaande woningen per jaar- aan het eind van de kabinetsperiode 30.000 tot 50.000 bestaande woningen per jaar aardgasvrij. Het kabinet wil deze ambities realiseren door middel van een uitvoeringsprogramma, dat samen met mede-overheden, corporaties, netwerkbedrijven en andere stakeholders wordt uitgewerkt. Om te beginnen door het maken van regionale plannen voor energiebesparing, duurzame warmte en opwekking. Met betrokken partijen wordt inmiddels verkend hoe een dergelijk programma nader vorm kan krijgen, hoe en waar proefprojecten kunnen worden uitgevoerd en hoe expertise kan worden uitgebouwd. Voor een en ander wordt op de rijksbegroting tot en met 2030 een -nog nader te bepalen- deel van het zogenoemde energietransitie-budget ad €300 miljoen per jaar gereserveerd. Ook komt er voor de verduurzaming van gereguleerde huurwoningen voor verhuurders een aftrekmogelijkheid op de verhuurderheffing, oplopend tot €100 miljoen per jaar. Tenslotte wil het kabinet in dit kader ook afspraken met mede-overheden maken over de inzet van de forse, zogenoemde accessen van het gemeentefonds en het provinciefonds. Hoe een en ander verder ook uitpakt, vast staat dat de bestaande sociale woningvoorraad de komende jaren ingrijpend zal worden vernieuwd.

Anders geformuleerd: na de periode waarin de aanpak van de materiële verpaupering van de bestaande sociale woningvoorraad centraal stond (onder aanvoering van wethouders als Jan van der Ploeg en Jan Schaefer met als motto 'bouwen voor de buurt') en de hierop volgende periode van de meer integrale wijkenaanpak (met als motto 'niet bij steen alleen'), lijkt een nieuwe stadsvernieuwingperiode aangebroken. In een overigens sterk veranderde context (onder andere corporatie- en huurbeleid, verhuurderheffing, beëindigd isv), zou de energietransitie van de bestaande sociale woningvoorraad ook kunnen worden beschouwd (en benut) als katalysator voor die 'stadsvernieuwing 3.0'.

Kernvragen voor het Breed Beraad

Tegen deze achtergrond rijzen -mede gelet op inmiddels ontplooide initiatieven en de inzet van het kabinet Rutte III- de volgende vragen (voor de beantwoording waarvan wellicht klassieke antwoorden uit de stadsvernieuwingsperiode's 1.0 en 2.0 nog steeds actueel kunnen zijn):

- 1 Wat moet met de energietransitie in de bestaande sociale woningvoorraad worden bereikt, welke kansrijke aanpakken dienen zich met het oog hierop aan en bij welke partijen ligt hierbij het voortouw?
- 2 Hoe kan/moet de energietransitie in de bestaande sociale woningvoorraad worden gefinancierd en -niet los hiervan- worden georganiseerd (nieuwe coalities) en hoe verhouden in dit verband ambities zich tot beschikbare middelen?
- 3 Welke rol kunnen/moeten zowel huurders als eigenaar-bewoners in dit kader spelen?
- 4 Wat betekent een en ander voor het beleid van gemeenten, provincies en rijksoverheid?
- 5 Wat staat publieke en private partijen op korte termijn te doen?

Agenda

- | | |
|-----------|---|
| 17.00 uur | Welkomstwoord door prof. dr. J.J.M. Hemel |
| 17.05 uur | Opening door drs. E.H.Th.M. Nijpels |
| 17.15 uur | Gedachtewisseling over kernvraag 1 |
| 18.30 uur | Break |
| 19.30 uur | Gedachtewisseling over kernvragen 2 en 3 |
| 20.50 uur | Gedachtewisseling over kernvragen 4 en 5 |
| 21.20 uur | Afronding door drs. E.H.Th.M. Nijpels |
| 21.30 uur | Slotwoord door ir. W.J. Bodewes |

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
- wonen, zorg en pensioenen follow-up
- corporaties
- volkshuisvesting in beweging
- stedelijke vernieuwing en ontwikkelingen in het sociale domein
- projectontwikkelaars en stedelijke vernieuwing
- ruimtelijk-economische ontwikkelingen en stedelijke vernieuwing
- toenemende contrasten: demografie en stedelijke ontwikkeling
- agenda stad
- potentie van erfgoed in stedelijke ontwikkeling
- nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties
- casus Amsterdam
- klimaatadaptatie in de stad
- de etende stad
- investeren in stedelijke regio's

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
- de gevleugelde stad 30 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing

Publicaties:

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

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

BESTUUR & RAAD VAN ADVIES

Bestuur:

| | | |
|------------------------|--|-----------------------------|
| Ir. W.J. Bodewes | Algemeen Directeur Amvest | voorzitter & penningmeester |
| Prof. dr. J.J.M. Hemel | Bijzonder hoogleraar Grootstedelijke Problematiek Wibautleerstoel UvA / Strategic planner Amsterdam Economic Board | secretaris |
| Drs. C.G. Gehrels | European Cities Director Arcadis | lid |
| Ir. K. Laglas | Directievoorzitter Ymere | lid |
| Ir. M. de Langen | Bestuursvoorzitter Stadgenoot | lid |
| Drs. A.Th. van Delden | Plv. Directeur-Generaal Bestuur en Wonen Ministerie van BZK | adviseur |

Raad van Advies:

| | |
|-------------------------------|---|
| Drs. E.M. Agricola | Gemeente Amsterdam |
| Ing. J.Th. Blok | Blok&Ko |
| Drs. C.B. van Boven | Woonzorg Nederland |
| E. van der Burg | Gemeente Amsterdam |
| Prof. ir. K.W. Christiaanse | KCAP Architects&Planners / ETH Zürich |
| A.Th. Duivesteijn | City Planning, Architecture and Urban Policy |
| P. van der Gugten | Heijmans Vastgoed |
| Drs. R. Haans | de Alliantie |
| Drs. T.H. van Hoek | EIB |
| Ing. R.R. Huikeshoven MRE | AM |
| M. Jacobs | Gemeente Tilburg |
| Prof. dr. L.B. Janssen-Jansen | Wageningen UR |
| Em. prof. dr. L.A. de Klerk | Universiteit van Amsterdam |
| Drs. ing. W.M.K. Krzeszewski | Staedion |
| Drs. ir. K. Leonard | Gemeente Maastricht |
| Drs. N.D.E. Maarsen MRE | Syntrus Achmea Real Estate & Finance |
| Drs. M.B.T. Molenaar | Woonstad Rotterdam |
| Drs. G.R. van Randeraat | SITE urban development / MCD |
| Drs. B.A. Revis | Gemeente Den Haag |
| R. van der Schaaf | Gemeente Groningen |
| Drs. A.J.M. Schakenbos | Vestia |
| Prof. dr. P. Schnabel | Universiteit Utrecht / Eerste Kamer der Staten-Generaal |
| Drs. D.J. Tijl | Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat |
| Ir. P.O. Vermeulen | |
| Drs. D.J. van der Zeep | Portaal |
| Ing. J.P. van Zomeren | ERA Contour |