

stichting **forum** voor  
stedelijke vernieuwing

STEDELIJKE VERNIEUWING EN GRONDBELEID

## STEDELIJKE VERNIEUWING EN GRONDBELEID

Verslag Breed Beraad gehouden op 5 april 2022

Drs. J.W. Cüsters / Cüsters Teksten

## INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	12
AGENDA	14
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	17
BESTUUR & RAAD VAN ADVIES	22

## VERSLAG

*Er is een groeiende belangstelling voor het grondbeleid en de rol die dit zou kunnen spelen in de opgaven op het gebied van woningbouw, energietransitie en stikstof. Een gezelschap deskundigen boog zich tijdens het Breed Beraad van 5 april, gehouden in Rotterdam onder voorzitterschap van Martin van Rijn, over de vraag wat die rol dan zou kunnen zijn. Geconstateerd werd dat op dit moment weinig gemeenten een actief grondbeleid voeren. Gezien de omvangrijke grondposities van marktpartijen buiten de steden is actief grondbeleid feitelijk ook alleen maar relevant in binnenstedelijk gebied. De grondprijzen liggen hier in het algemeen op een dusdanig niveau dat een woningbouwprogramma met een groot aandeel betaalbaar moeilijk haalbaar is. Er werd tijdens het Breed Beraad dan ook gepleit voor meer differentiatie: meer bouwen buiten de steden, met een hoog aandeel betaalbaar, en binnen de steden bouwen met een hoog aandeel vrije sector. Daarnaast werd onder meer gepleit voor het meer bouwen voor verhuisketens en de aanwijzing van grootschalige toekomstige woningbouwlocaties door het Rijk. Tijdens het Breed Beraad werd ook stilgestaan bij de Omgevingswet en de mogelijke rol van het Rijksvastgoedbedrijf in het grondbeleid.*

### **Invloed Omgevingswet**

Het Breed Beraad begon met twee inleidingen over het grondbeleid. De eerste was van Arjan Bregman, hoogleraar bouwrecht aan de Rijksuniversiteit Groningen. Hij ging in op een aantal aspecten van de Omgevingswet, die relevant zijn voor het grondbeleid. Kan de Omgevingswet van dienst zijn voor de grondmarkt ten behoeve van gebiedsontwikkelingen? Bregman gaf in dit verband vier tips, de eerste drie gericht aan gemeenten, de vierde (over het 'Didam-arrest') gericht aan het Rijk.

- *Kies onder de Omgevingswet voor een snelle omgevingsvergunning in plaats van eerst een Omgevingsplan op te stellen.*

Om procedures te versnellen kun je onder het huidige recht gebruik maken van de 'krumelregeling' (met een procedure van acht weken), of artikel 6 van de Crisis- en herstelwet. Onder de Omgevingswet kan een (tijdelijk of permanent) project worden aangemerkt als 'buitenplanse Omgevingsplanactiviteit', waarvoor dan een procedure van acht weken geldt. De gemeenteraad kan hierbij wel zijn dwingende adviesbevoegdheid uitoefenen, wat verdragend kan werken. Bregman adviseerde dan ook om vóór de invoering van de Omgevingswet – ten behoeve van snelheid – op voorhand te besluiten bij welke categorieën activiteiten, bijvoorbeeld tijdelijke woningbouw, de raad van zijn adviesbevoegdheid afziet. In die gevallen kan het gemeentebestuur dan snel acteren. Zo'n aanpak brengt meer snelheid dan eerst een integraal Omgevingsplan maken. Dat moet dan namelijk vervolgens digitaal worden ontsloten, wat op ict-gebied een enorme uitdaging is. Kort gezegd, aldus Bregman: 'Dat Omgevingsplan komt wel een keer.' Hij voegde hieraan toe dat het Omgevingsplan verschillende verschijningsvormen kan hebben, met als twee uitersten een heel algemene evenwichtige toedeling van functies aan locaties, of een gedetailleerde regeling van welke activiteiten in een gebied zijn toegestaan. Een combinatie van beide benaderingen in één plan is ook mogelijk.

- *Maak gebruik van de heldere regeling inzake kostenverhaal en financiële bijdrage in de Omgevingswet.*

In de huidige praktijk lopen de kosten en financiële bijdrage nog te veel door elkaar heen, aldus Bregman. Onder de Omgevingswet is er voor wat betreft de kosten geen discussie meer mogelijk over de rekening die een private partij publiekrechtelijk kan krijgen opgelegd. Speelruimte zit er nog wel rond de financiële bijdrage. Samen vormt dit echter een keurig afgebakend speelveld. Het is straks veel duidelijker wat publiek en privaat op dit terrein van elkaar kunnen verwachten. De Neprom heeft op haar website een handleiding gepubliceerd waarin staat wat gemeenten precies aan kosten kunnen verhalen. Zowel ontwikkelaars als gemeenten kunnen hier gebruik van maken.

Gevraagd werd of je straks een Omgevingsplan moet hebben met een kostenverhaal-structuur om nog anterieure overeenkomsten te kunnen opstellen. Nee, aldus Bregman. De huidige volgorde – eerst een private investeringsbeslissing en daarna de publiekrechtelijke inkadering daarvan onder de Omgevingswet – zal niet veranderen. Bij de hiervoor genoemde acht weken-procedure zal dit sowieso altijd de volgorde zijn.

- *Grijp de kansen die de Omgevingswet biedt voor stedelijke kavelruil.*

De Omgevingswet introduceert een nieuw instrument van stedelijke kavelruil, naar het voorbeeld van de vrijwillige kavelruil in landelijk gebied. Als je dat gebruikt, adviseerde Bregman, formeel dan een *coalition of the willing* van eigenaren die mee willen doen. Er zullen altijd onwillige eigenaren blijven,

maar die kunnen worden aangepakt via het bestaande grondverwervings- en onteigenings-instrumentarium, met doorlevering van de grond aan de coalitie.

- *Bied duidelijkheid na het 'Didam-arrest'.*

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 gesteld dat overheden de verkoop van onroerend goed, dus ook grond, niet via een een-op-een-transactie met een marktpartij mogen afwickelen. Andere gegadigden moeten altijd kunnen meedingen. Over de gevolgen hiervan bestaat veel onduidelijkheid. Overal waar marktpartijen posities hebben ingenomen die nodig zijn voor de integrale ontwikkeling van een afgebakend gebied, kun je volgens Bregman echter wel iets bedenken waardoor er geen sprake is van gelijke partijen die gelijke kansen moeten krijgen. Hij verwacht dan ook dat grondeigendom door marktpartijen juridisch een nog sterkere waarborg zal vormen voor het mogen ontwikkelen van bepaalde gebieden, met uitsluiting van andere partijen. Het gelijkheidsbeginsel verplicht tot het gelijk behandelen van gelijke gevallen, maar bij grondeigendom is van gelijke gevallen geen sprake. Hetzelfde geldt voor burgerinitiatieven, die hun initiatief graag met een specifieke marktpartij willen uitwerken, aan wie dus ook de grond moet worden uitgegeven. Volgens Bregman kan het gelijkheidsbeginsel hier uitsluitend gelden met andere burgerinitiatieven, niet met andere marktpartijen. Verder verwacht hij dat het arrest ook niet van toepassing hoeft te zijn voor gevallen waarin er al een gerechtvaardigd vertrouwen is ontstaan tussen overheid en marktpartijen.

Bregman bepleitte dat het Rijk snel meer duidelijkheid verschaft over enkele procedurele aspecten die door de Hoge Raad zijn opengelaten. Zo bestaat over de termijn waarin andere marktpartijen zich bij toepassing van het gelijkheidsbeginsel moeten melden nog geen duidelijkheid. Het ligt voor de hand hier aan te sluiten bij het aanbestedingsrecht en de daarin geldende 'Alcatel-termijn' van twintig kalenderdagen na een gunningsbeslissing. Helder is evenmin hoe lang overeenkomsten die zijn gesloten in strijd met het arrest Didam nog in rechte kunnen worden aangetast. Ook hier zou de wetgever, naar analogie van het aanbestedingsrecht, een termijn van een half jaar kunnen kiezen. In de derde plaats is het van belang te weten of verkoopovereenkomsten die strijden met het gelijkheidsbeginsel nietig dan wel vernietigbaar zijn. Daarbij verdient het laatste de voorkeur. Deze drie elementen kunnen door de wetgever in een betrekkelijk overzichtelijk wetsvoorstel worden opgenomen.

Al met al toonde Bregman zich positief over de Omgevingswet, die een integratiekader biedt voor de vele belangen in het ruimtelijk domein. Het grondbeleid wordt meegenomen in de wet, waardoor het dichter bij de ruimtelijke ordening komt. 'Theoretisch zit dat goed in elkaar, maar als je een integrale planfiguur introduceert, is dat met de beperkte huidige kennis een enorme opgave. Iets nieuws doen heeft altijd een afbreukrisico, terwijl we in deze tijd met bepaalde ruimtelijke opgaven snelheid moeten maken.'

### **Huidige werking van de grondmarkt**

Wienke Bodewes verzorgde de tweede inleiding. Hij ging in op de huidige werking van de grondmarkt en deed dat aan de hand van drie vragen.

- *In hoeveel gemeenten wordt actief grondbeleid toegepast?*

Dat zijn er op dit moment heel weinig, ook niet in de door het Rijk gesteunde grootschalige gebiedsontwikkelingen. Gemeenten hebben wel grondposities, maar het komt niet vaak voor dat een gemeente actief gronden aankoopt en weer uitgeeft. In het merendeel van de plannen is sprake van een mix van vooral particuliere en enige gemeentelijke gronden. Er zijn vanuit de historie wel uitzonderingen, zoals de Flevopolder (waar het Rijk veel grond bezit) en Amsterdam en Groningen, die de grond in bezit houden en uitgeven in erfpacht. In het algemeen echter zijn er weinig actieve grondbedrijven. De neiging om actief te worden in het grondbeleid, neemt onder gemeenten wel toe, volgens Bodewes vaak zonder veel begrip van hoe dat dan moet. Actief grondbeleid is immers een vak op zich.

Bodewes juicht de groeiende interesse in actief grondbeleid toe. Gemeenten zijn bij uitstek de partij die een langdurig commitment kunnen aangaan met een locatie, en daar ook de financiële investeringscapaciteit voor kunnen organiseren. Sinds de financiële crisis van 2008 heerst onder gemeenten echter een grote koudwatervrees. Gemeenten moesten toen op grondbezit miljarden afschrijven. Die historie werkt zeer belemmerend in een politiek systeem waarin je wordt afgerekend op tegenvallers, terwijl meevallers als vanzelfsprekend worden ervaren. Hoe dan ook is er sprake van

potentieel grote risico's op de grondmarkt. En hoe hoger de risico's, hoe hoger de opbrengsten moeten zijn in de goede jaren, om de mindere jaren aan te kunnen.

- *Hoe werkt de prijsvorming op de grondmarkt en wie profiteert van de hoge VON-prijzen op de woningmarkt?*

In de verkoopketen op de grondmarkt zijn er vier partijen:

- de oorspronkelijke eigenaar: de boer of de industrieel die zijn eigen vastgoed bezit in de stad;
- de grondontwikkelaar: dit kan een ontwikkelaar pur sang zijn, een aannemersbedrijf of ontwikkelaar die ook in grond actief is, of een beleggingsinstelling of corporatie. Het kan ook de gemeente zijn;
- de vastgoedontwikkelaar of ontwikkelende bouwer. Deze gaat het marktrisico definitief aan en zal dat willen afdekken met bijvoorbeeld een te realiseren percentage voorverkoop, met een daarbij passend rendement;
- de koper op de woningmarkt: particulier, belegger of corporatie.

In de laatste jaren van een stijgende markt is het niet de vastgoedontwikkelaar die het meest profiteert van de stijgende prijzen in de vastgoedketen, inclusief de grond. Dit heeft te maken met de ontwikkeling van de kosten (zie verderop). Spekkoper is volgens Bodewes de koper op de woningmarkt. Volgens een deelnemer pakt de doorstromer, die ook nog eens een bestaande woning verkoopt, daarbij een dubbele winst.

- *Wat gebeurt er nu in de markt, op een moment dat we op een keerpunt in de cyclus lijken aanbeland?*

Volgens Bodewes is op dit moment bij veel plannen sprake van grote vertragingen, terwijl er haast geen onverkochte woningen meer zijn in Nederland en hoge VON-prijzen kunnen worden gerealiseerd. De vertragingen kunnen er op duiden dat we de piek in de cyclus hebben bereikt. Vertraging komt soms door het gebrek aan expertise en daadkracht om tot besluiten te komen. Maar belangrijker is de ontwikkeling van de bouwkosten. Die stijgen nu in extreme mate. Dat komt vooral omdat alle kosten een grote energiecomponent hebben, zeker ook de productiekosten van bouwmaterialen. Een tweede oorzaak zijn de steeds strengere eisen op het gebied van duurzaamheid en energiesystemen.

De kostenstijging klemt te meer vanwege de programmering, aldus Bodewes. Klassiek is de verhouding 30% sociaal en de rest vrije sector. Onder politieke en maatschappelijke druk verschuift de nadruk nu naar middengroepen en laten we de 'oude' verhouding los. In de grondexploitatie klemt dit niet zozeer bij de sociale huur. Sociale huurwoningen aangekocht door corporaties leveren een redelijke residuele grondwaarde op, te meer omdat de corporaties genoeg kunnen nemen met een lager rendement. De streng gereguleerde beleggerswoningen met een middenhuur (beperkte huurstijging toegestaan, geen verkoop op termijn, toch een voorgeschreven wat groter oppervlakte) leveren daarentegen een zeer lage residuele grondwaarde op. Dat geldt natuurlijk niet voor de vrije sector huurwoningen die beleggers aankopen. Deze woningen leveren in de huidige markt een vergelijkbare grondprijs op als de vrije sector koopwoningen. De vrije sector moet dus het grootste deel van de grondkosten dragen, maar het aandeel daarvan in de programma's wordt steeds kleiner en duikt op veel plaatsen onder 30%. Daardoor dreigen op steeds meer plekken grotere ontwikkelingen vast te lopen. Een oplossing kan dan zijn om het aankoopbedrag van de grond te verlagen. Daar zit echter een grens aan. Bodewes illustreerde dit aan de hand van een voorbeeld van een binnenstedelijke bedrijfslocatie. De gemeente zou het bedrijf willen verplaatsen en de grond willen kopen om er woningbouw mogelijk te maken. De eigenaar van het bedrijf zal de grond echter pas willen verkopen als de prijs in voldoende mate de waarde dekt én de sores en kosten van de verplaatsing compenseert. Is de prijs te laag, dan zal hij niet verkopen. Met als gevolg dat er dus niks gebeurt en er geen woningbouw kan plaatsvinden, aldus Bodewes.

Bodewes concludeerde dan ook dat de beoogde hoge nieuwbouwproductie van de komende jaren niet haalbaar is als we vasthouden aan programma's met relatief lage percentages vrije sectorwoningen. Daar komt bij dat we in een cyclus zitten van hoge inflatie, groeiende onzekerheid over de houdbaarheid van de huidige hoge verkoopprijzen, oplopende hypotheekrentes, een dalend consumentenvertrouwen en moeilijke onderhandelingen tussen bouwers en ontwikkelaars over wie welk deel van de kostenontwikkeling draagt.

### **Nauwelijks 'geduldig geld'**

De eerste vraag tijdens de discussie was welk risico precies wordt gelopen bij vertraging van ontwikkelingen. Dat ontstaat vooral omdat de grond is gekocht op basis van verwachtingen over de toekomstige verdiensten. In een normale marktsituatie wordt de grondprijs daarop gebaseerd. Hoe zekerder de toekomstige ontwikkelingen zijn en hoe sneller ze zich voordoen, hoe hoger de prijs. Hoe onzekerder en hoe verder weg, hoe lager de prijs. Geduldige partijen zijn daarom dan ook altijd beter (lees goedkoper) af dan partijen die snel iets met hun grond willen.

Er is op dit moment echter in Nederland weinig kapitaal voorhanden om te investeren in langjarig grondbezit, in afwachting van toekomstige ontwikkelingen. Bovendien is er vanwege de grote woningbouwopgave nu een grote druk om snel tot ontwikkeling te komen. Aan langjarig grondbezit zitten ook kosten vast, naast de rente ook beheer- en proceskosten. Dat maakt speculeren met grond op dit moment niet aantrekkelijk. Speculatie speelt op de grondmarkt momenteel dan ook nauwelijks een rol. De meeste partijen hebben grondposities om (snel) te kunnen ontwikkelen. Nederlandse banken financieren op dit moment ook niet of nauwelijks grondaankopen waar nog geen ruimtelijke ordeningstitel op zit. Vóór 2010 deden ze dat nog wel. Dit heeft overigens ook te maken met de internationale regels voor banken en de specifieke situatie bij Nederlandse banken. Vanwege hun omvangrijke hypotheekportefeuille is er weinig ruimte meer voor andere aan vastgoed gerelateerde financieringen. Voor buitenlandse banken geldt dit minder. Bovendien zijn in het buitenland de marges op projectontwikkeling veel hoger, waardoor er meer risico kan worden gelopen.

Al met al leidt dit ertoe dat er in Nederland nauwelijks of geen 'geduldig geld' is om te investeren in langjarige grondposities. Toch ligt dat 'geduldig geld' buiten de steden in veel gebieden al langere tijd op de plank, zo werd ook gesteld. In het Groene Hart, de polders van Almere en bijvoorbeeld de zuidvleugel van de Haarlemmermeer is alle grond al gekocht door marktpartijen, die deze zelf ook kunnen ontwikkelen. Veel van deze gronden zijn ook al lang in bezit. Ze worden jaarlijks getaxeerd. Blijkt daarbij op enig moment dat er geen voortgang is in de planontwikkeling, of dat er in het programma een lager aandeel vrije sector mogelijk is, dan moeten posities worden afgewaardeerd. Dit kan slechts een boekhoudkundig verlies zijn. Is voor de grond echter een hoge prijs betaald of is er al in geïnvesteerd, en gaat de actuele waarde daaronder zitten, dan is er wel degelijk sprake van een verlies. De vraag is of dit erg is. Je kunt ook zeggen dat die partijen dan de grond te duur hebben gekocht, stelde een deelnemer. Een kwestie van een 'normaal' ondernemersrisico dus. Ja, maar het risico is dan wel, zo werd tegengeworpen, dat de marktpartij in afwachting van betere tijden niet tot ontwikkeling overgaat en er dus geen nieuwe woningen worden gebouwd.

### **Actief grondbeleid**

Actief grondbeleid door gemeenten is feitelijk alleen relevant in binnenstedelijk gebied. Vaak zal het daarbij gaan om de aankoop van gronden waarop nu nog economische activiteiten plaatsvinden. Dat maakt de grondprijs per definitie hoger. Zoals Bodewes in zijn inleiding al aangaf, zal de gemeente een bepaalde minimumprijs moeten bieden om het voor bedrijven aantrekkelijk (genoeg) te maken om te verhuizen naar een andere locatie. Bevat het programma dan een laag aandeel vrije sector, dan wordt de residuele grondwaarde lager en wordt ook de mogelijke grondprijs lager. Het risico bestaat dan dat de prijs te laag wordt om het bedrijf nog tot verplaatsing te verleiden. Een programma met een hoog aandeel betaalbaar zorgt er in zo'n geval voor dat er geen ontwikkeling plaatsvindt. Hetzelfde kan ook aan de hand zijn op kantoorlocaties. Beleggers hebben de laatste jaren veel kantoren verkocht aan lokale partijen. Die kunnen zelfs bij lage huurprijzen nog een goed rendement behalen. Zij verkopen het vastgoed (en de grond) pas tegen een bepaalde prijs. De kunst is dus de juiste balans te vinden: enerzijds genoeg betalen om partijen tot verkoop te verleiden, anderzijds niet te veel betalen, dus de 'plus' zo laag mogelijk houden. Er zit, zo stelde een deelnemer, immers altijd een speculatief element in dit soort grondtransacties. De verkopende partij zal ook kijken naar wat de verkoop voor de gemeente kan opbrengen op grond van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen. Hij kijkt dus niet alleen naar wat bijvoorbeeld de bedrijfsverplaatsing daadwerkelijk kost.

Het idee dat gemeenten veel grond gaan kopen, werd door de deelnemers aan het Breed Beraad niet omarmd. Het gaat om veel geld en vraagt om een visie op de lange termijn die er vaak niet is. Bovendien wil de lokale politiek, na de grootschalige afboekingen na de financiële crisis, geen risico's meer lopen in het grondbeleid. Daarom zou je je als lokale overheid het best kunnen richten op kleinschalige incidentele grondaankopen die essentieel zijn om een gebiedsontwikkeling op gang te krijgen. Dit kan ook andere



partijen verleiden om in een gebied te investeren. Daarnaast is het goed om te beseffen dat het verwerven van gronden in stedelijk gebied een vak apart is. Je moet daarvoor feitelijk alle eigenaren kennen en je verdiepen in de bedrijfsvoering van bedrijven die verplaatst zouden moeten worden. Het devies is dus slim verwerven, maar daarvoor moet je deels onder de radar kunnen werken, met een apparaat dat daarvoor wordt gesteund door de politiek.

### **Onteigenen?**

Is onteigenen of de inzet van het voorkeursrecht een oplossing om gewenste woningbouwlocaties vrij te maken? Ja, maar financieel hoeft dit niet altijd iets op te leveren. De te onteigen partij moet schadeloos worden gesteld. De schadeloosstelling bedraagt altijd de contant gemaakte toekomstige kasstroom + een extra. Als het programma voor dat extra onvoldoende oplevert, blijf je met onteigening nog steeds met een financieel probleem zitten. Onteigening zorgt er wel voor dat het speculatieve element uit de grondprijs wordt gehaald. De schadeloosstelling zal immers nooit meer bedragen dan de werkelijke actuele waarde.

Een gemeente moet ook de financiële middelen hebben om te kunnen onteigenen. Daar komt bij dat onteigening lang duurt. De winst die je misschien boekt omdat het speculatieve element geen rol meer speelt, kan weer verloren gaan door het tijdverlies in de ontwikkeling.

### **Wat dan wel?**

De bij vlagen nogal sombere bespiegelingen tijdens het Breed Beraad deden de vraag rijzen hoe de woningbouw dan wel kan worden versneld. Hiervoor kwamen de nodige suggesties.

- *Meer buiten de steden bouwen.*

Buiten de steden is een programma met een groot aandeel betaalbaar aanzienlijk beter te realiseren dan binnen de steden. Weliswaar is bijna alle grond hier al gekocht door marktpartijen, maar dat is gebeurd tegen lage prijzen. Een deelnemer stelde dat de gronden buiten de steden zijn gewaardeerd voor pakweg € 40 per m<sup>2</sup>; binnen de steden ligt dit tussen € 600 en € 1.000. Daar staat tegenover dat buiten de steden de grondkosten vaak wel veel hoger zijn, door de aanleg van riolering, infrastructuur en dergelijke.

Voordeel van bouwen buiten de steden is dat er meer schaalgrootte kan worden bereikt. Dat vergroot de kansen voor industrieel bouwen. Dat draagt bij aan kostenreductie en dus aan betaalbaarheid. Het is dan wel nodig dat er uniformiteit komt in regelgeving; niet dat iedere gemeente iets anders wil.

Verder is het zaak dat gemeenten snelheid maken. Voor marktpartijen is het belangrijk dat ze, als ze een locatie eenmaal hebben gekocht, deze snel tot ontwikkeling kunnen brengen. Hoe sneller dat kan, hoe meer bereidheid er is om met een lager rendement genoegen te nemen. Omgekeerd: naarmate je langer een positie inneemt, moet er uiteindelijk een hoger rendement uit komen, maar dat maakt wel de business case moeilijker. Bij lokale bestuurders is er volgens meerdere deelnemers te weinig besef van dit mechanisme. Ze zijn er zich te weinig van bewust dat de doorlooptijd korter moet, met een snellere planzekerheid, waardoor ook een navenant lager rendement mogelijk wordt.

- *Differentiëren met programma's.*

Het kabinet heeft in het regeerakkoord vastgelegd dat twee derde van de miljoen te realiseren nieuwbouwwoningen betaalbaar moeten zijn. Dat dit, zoals Bodewes in zijn inleiding aangaf, op binnenstedelijke locaties niet haalbaar is, was voor veel deelnemers aanleiding om te pleiten voor differentiatie. Dus buiten de steden programma's met extra veel betaalbaar, binnen de steden andersom (met de eveneens in het regeerakkoord opgenomen 30% sociaal als minimum). Intussen draagt de rijksoverheid bij aan de hogere kosten van bereikbaarheid in buitenstedelijk gebied.

- *Minder stapeling van eisen of: andere verdienmodellen*

'Realistischer' programma's met meer vrije sector zijn niet per definitie de oplossing om ontwikkelingen vlot te trekken, stelde een deelnemer. Er is ook sprake van een stapeling van eisen, vanwege de noodzaak van klimaatadaptatie, energiebesparing en andere mobiliteitsoplossingen. 'Je kunt echter niet alle problemen in Nederland oplossen in die paar woningen die we elk jaar toevoegen aan de voorraad.' Een oplossing is wellicht om te gaan werken met andere verdienmodellen. Er wordt nu nog gewerkt met de 'oude' berekeningswijze van de residuele grondwaarde, waarbij alle kosten en opbrengsten aan de locatie zelf worden toegerekend. Maar als een woning vanuit nieuwe eisen water

moet opvangen, levert dat geld op. Niet op de plek zelf, maar ergens anders, bij het waterschap of de gemeente die bespaart op de kosten van riolering. De parkeeroplossing heeft invloed op de vervoersmobiliteit. 'Daarom moet de koek groter worden gemaakt', aldus deze deelnemer. 'Doen we dat niet, dan loopt het door de stapeling van eisen vast.'

- *Meer bouwen voor verhuisketens*

Er werden vraagtekens gesteld bij de wens om in de nieuwbouw te bouwen voor de doelgroep starters. Vroeger begonnen starters hun wooncarrière in de goedkopere delen van de bestaande voorraad. Toen werd er veel meer gedacht in verhuisketens. Kun je dus niet beter regionaal bekijken wat je het best kunt toevoegen om verhuisketens tot stand te brengen? Het gesprek over verhuisketens wordt echter niet meer gevoerd. Als we goede woningen voor oudere *empty nesters* zouden bouwen, komen er ook betaalbare en middenkoopwoningen vrij. Al blijft het de vraag of dit lukt, als ouderen zonder woonlasten in een ruime woning wonen. Wat schieten ze er mee op om deze te verlaten?

De doorstroming is het meest geholpen als er vooral wordt gebouwd in de vrije sector, zo betoogde een deelnemer. Dat maakt ook meer productie mogelijk en hoe meer productie, hoe minder de druk op de vrijkomende woningen in de bestaande voorraad, hoe minder de prijzen hiervan zullen stijgen. Een tegengeluid was dat er de laatste tien jaar juist relatief veel is gebouwd in de vrije sector. Dan zouden er toch al veel verhuisketens tot stand moeten zijn gebracht?

Gesteld werd ook dat het bevorderen van meer verhuisketens het woningtekort niet oplost. De voorraad wordt wel beter verdeeld. Om echt de tekorten op te heffen, moet er gewoon meer worden gebouwd in haalbare programma's. Of er dan niet langer voor starters moet worden gebouwd, werd ook betwijfeld. Voor hen is er de laatste jaren in de bestaande voorraad te weinig aanbod in de middenkoop en -huur. Precies de segmenten ook waarin de laatste jaren te weinig is gebouwd.

- *Verdichten.*

Vanwege de grote woningbouwopgave is de neiging nu groot om zo veel mogelijk bedrijfslocaties in binnenstedelijk gebied uit te kopen en om te zetten in woningbouw. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen echter een economische waarde hebben, zo stelde een deelnemer. Daarom moet je ze soms gewoon laten zitten. Een alternatief voor bedrijfsverplaatsing is verdichting in bestaande woonbuurten, stelde een andere deelnemer. Sloop bestaande huizen die energetisch niet meer zijn te verbeteren en vervang ze door nieuwbouw in hogere dichtheden.

- *Meer tijdelijke woningbouw.*

Een deelnemer pleitte voor een substantieel aandeel tijdelijke woningbouw. Deels als *placemaking*, deels als oplossing voor de huisvesting van studenten, vluchtelingen, arbeidsmigranten en andere spoedzoekers. De mogelijkheid van tijdelijke woningbouw kan sneller tot actie leiden. Obstakel hierbij is nu vaak nog dat er geen zicht is op een exploitatietermijn die lang genoeg is om de flexwoningen rendabel te maken (minimaal vijftien jaar). Een garantieregeling van het Rijk kan hier helpen. Daarnaast helpt het ook als de woningen elders nog een keer kunnen worden geplaatst. Daar zou het Rijksvastgoedbedrijf (zie ook hierna) gronden voor kunnen leveren.

Genoemd werden verder nog de herintroductie van locatiesubsidies voor moeilijke verwervingstrajecten, en de aankoop van alleen de grond onder bestaande panden, waarna deze in erfpacht wordt uitgegeven. Een deelnemer plaatste ook een kanttekening bij alle genoemde oplossingen, namelijk dat we niet moeten blijven hangen in de detailoplossingen op concrete locaties. 'Het gaat om de grote lijnen. Dat wil zeggen dat het Rijk grote locaties aanwijst, bijvoorbeeld in de polder, waar honderdduizenden woningen kunnen worden gebouwd. Op die grote beweging zit iedereen te wachten en als die komt, zal de markt het oplossen.'

## **Rol Rijksvastgoedbedrijf**

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is de grootste grond- en vastgoedeigenaar van Nederland. Welke (actieve of passieve) rol kan de RVB spelen in het grondbeleid? Geconstateerd werd om te beginnen dat het bedrijf weliswaar veel gronden in bezit heeft, maar deze liggen voor een groot deel in Flevoland. Daarbuiten zijn de grondposities marginaal, in ieder geval niet zodanig dat ze met de huidige gewenste grote aantallen nieuwe woningen het verschil kunnen maken.

Verschillende deelnemers bepleitten een actief grondbeleid door de rijksoverheid. De RVB zou gronden, als deze nog niet in bezit zijn van marktpartijen, kunnen inkopen in de gebieden waar de grootste stikstofuitstoot plaatsvindt, en waar dus (boeren)bedrijven moeten worden uitgekocht. In deze gebieden kan buitenstedelijke nieuwbouw worden gepleegd. Voordeel van actieve grondaankoop door het Rijk is dat er minder aan de strijkstok blijft hangen en er meer tempo kan worden gemaakt, werd gesteld. Er is op dit moment overigens een Nationale Grondbank in de maak, gericht op de aankoop van stikstofgronden, maar het is nog onduidelijk of deze gronden alleen kunnen worden ingezet voor natuurontwikkeling of ook voor woningbouw.

Voor een actief grondbeleid door het Rijk is een lange termijnvisie nodig op het gebied van de ruimtelijke ordening, zodat gronden proactief tien tot vijftien jaar vooruit kunnen worden gekocht. In zo'n visie zouden dan ook de toekomstige grootschalige ontwikkelingslocaties moeten worden opgenomen. Om grondspeculatie te voorkomen, zou het Rijk dan wel – als ze niet zelf gronden aankoopt – vooraf aan marktpartijen moeten vragen gronden te verwerven. Dat is in het verleden ook gebeurd rond de nota Vinex.

Een andere mogelijke rol voor het Rijk is om in gebiedsvisies waarvan de realisering op één of twee plekken stopt, tactische aankopen te doen om de ontwikkelingen vlot te trekken. Het Rijk kan ook met gemeenten gezamenlijk gaan inkopen, als medestander om het financieel risico te spreiden en dus verlagen. De mate waarin dit kan, werd door sommigen betwijfeld. Het Rijksvastgoedbedrijf is gebonden aan strenge regels voor wat financieel mag. Er moeten zwarte cijfers worden geschreven, dus de RVB kan niet zo maar bijvoorbeeld verliezen voor gemeenten afstorten. Dat riep in de discussie de tegenvraag op of de rijksoverheid dan niet een vehikel kan oprichten dat wel verliezen kan dragen. En over de (strenge) financiële regels werd gezegd: regels kun je veranderen.

DEELNEMERS

Heleen Aarts	Amvest / Forum SV
Marja Appelman	Ministerie van BZK
Rik Bauer	Ministerie van BZK
Wienke Bodewes	Bodewes&Bodewes / Forum SV
Arjan Bregman	Rijksuniversiteit Groningen / IBR
John Cüsters	Cüsters Teksten
Bert van Delden	Forum SV
Ronald Dielwart	Dura Vermeer Groep
Maarten van Duijn	Heijmans Vastgoed
Carolien Gehrels	Arcadis / Forum SV
Boris van der Gijp	SAREF
Annius Hoornstra	Stadsontwikkelaar - Gebiedsontwikkelaar
Erik Jan van Kempen	Ministerie van BZK
Robert Kohsiek	WONAM
Jos Melchers	Gemeente Rotterdam
Martin van Rijn	Aedes / Forum SV
Carolien Schippers	Gemeente Amsterdam
Christa van Vlodrop	Forum SV
Sebastiaan de Wilde	NS Groep

## AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'stedelijke vernieuwing en grondbeleid' op dinsdag 5 april 2022 van 17.30 tot 21.30 uur bij De Machinist, Willem Buytenwechstraat 45 in Rotterdam.

---

## Achtergrond

Na een decennium dat ook op het gebied van stedelijke vernieuwing in het teken stond van 'bezuinigen en hervormen', is op dit gebied inmiddels sprake van een omslag naar 'investeren en innoveren'. Deze omslag komt onder meer tot uitdrukking in een groeiende (hernieuwde) belangstelling voor het thema 'stedelijke vernieuwing en grondbeleid'. Grondbeleid wordt daarbij met name gezien in relatie tot ontwikkelingen en opgaven met betrekking tot woningbouw, energietransitie en stikstof. Het idee hierachter is, dat grondbeleid één van de aangrijpingspunten is/kan zijn om in te spelen op deze -ook in het kader van de vernieuwing van steden en stedelijke regio's- urgente ontwikkelingen en opgaven. Hierbij valt overigens op, dat kennis over de werking van de grond- en ontwikkelmarkt en over de (on)mogelijkheden van grondbeleid het afgelopen decennium bij een aanzienlijk aantal partijen die actief zijn op het gebied van stedelijke vernieuwing (waaronder de rijksoverheid) behoorlijk is weggezakt.

Een en ander resulteert in de lokale en regionale praktijk allereerst in een sterk gegroeide en nog steeds verder groeiende behoefte aan bouwlocaties en een herwaardering van actief gemeentelijk grondbeleid. Tegelijkertijd is in veel gemeenten en regio's sprake van een tekortschietend publiek-privaat realisatievermogen. Inmiddels verkent een aantal gemeenten, ontwikkelaars en corporaties (mede) met het oog hierop nieuwe/hernieuwde vormen van publiek-private samenwerking.

Bij de rijksoverheid neemt ook de belangstelling voor grondbeleid (weer) toe. In dat kader worden onder meer de mogelijkheden verkend van de oprichting van een rijksgrond- en ontwikkelbedrijf onder de paraplu van het RVB (waarvan in het begin van deze eeuw ook al sprake was). Deze groeiende belangstelling kan daarbij niet los worden gezien van de hernieuwde introductie van woningbouwsubsidies en de toenemende roep om 'meer rijksregie' (waaronder met betrekking tot de aanwijzing van woningbouwlocaties). Tegelijkertijd is ook op rijksniveau de afgelopen tien jaar veel in dit kader relevante kennis verdwenen. Dit klemt onder meer bij de beantwoording van de vraag, hoe -mede in het licht van de sterk stijgende woningprijzen- kan worden voorkomen dat woningbouwsubsidies en aanwijzing van woningbouwlocaties leiden tot onnodige (grond)prijsstijgingen.

Grondbeleid in Nederland in historisch perspectief

<https://open.overheid.nl/repository/ronl-48441d23-3c09-4a38-8e3a-3272d81ad77f/1/pdf/notitie-grondbeleid-in-nederland-in-historisch-perspectief.pdf>

De werking van de grondmarkt

<https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2021-de-werking-van-de-grondmarkt-en-de-rol-van-de-overheid-4684.pdf>

Omvang grondposities gemeenten verder afgenomen

<https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/nl/Documents/real-estate/deloitte-nl-ps-re-readevelopment-grondposities-gemeenten-document.pdf>

## **Kernvragen**

Tegen deze achtergrond zal tijdens het Breed Beraad door een gevarieerd gezelschap van genodigden uit de kring van betrokken publieke en private partijen en kennisinstellingen van gedachten worden gewisseld aan de hand van de volgende vragen:

1. Hoe werkt de huidige grond- en ontwikkelmarkt en welke knelpunten, die de realisatie van stedelijke vernieuwingsdoelen (waaronder met betrekking tot nieuwbouw, ingrijpende herstructurering en betaalbaarheid van huur- en koopwoningen) belemmeren, doen zich hierbij voor?
2. Welke aangrijpingspunten biedt publiek grondbeleid -waaronder op rijksniveau (al dan niet inclusief een op te richten rijksgrond- en ontwikkelbedrijf)- om stedelijke vernieuwingsdoelen te realiseren en welke kansen en belemmeringen dienen zich aan?
3. Hoe kan hierbij het publiek-private realisatievermogen worden vergroot en zo goed mogelijk worden voorkomen dat beleid van gemeenten, provincies en rijksoverheid (met name in de vorm van subsidies en aanwijzing van locaties) leidt tot onnodige (grond)prijsstijgingen?
4. Wat staat betrokken publiek en private partijen in dit licht op korte en op langere termijn -al dan niet gezamenlijk- te doen?

## **Agenda**

- |           |   |
|-----------|---|
| 17.30 uur | Welkom en opening door Martin van Rijn  |
| 17.40 uur | Introducties met betrekking tot de werking van de grondmarkt door Arjan Bregman en Wienke Bodewes |
| 18.00 uur | Gedachtewisseling over kernvraag 1  |
| 19.00 uur | Break   |
| 19.45 uur | Gedachtewisseling over kernvragen 2, 3 en 4   |
| 21.20 uur | Afronding en slotwoord door Martin van Rijn   |



## 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-oeveren
- 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
- TNLI: 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 rijksbemoediening 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 tweesprong'
- Rotterdam-Zuid
- 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
- energietransitie in de bestaande sociale woningvoorraad: stadsvernieuwing 3.0?
- technologie en de stad
- wonen, werken en mobiliteit in de Randstad: ov op weg naar 2035
- wonen en (ouderen)zorg
- corporaties naar een volgende fase
- stadsvernieuwing 3.0?
- novi en novex?
- exploring the city in and after times of corona
- integrale aanpak zes stedelijke vernieuwingsgebieden
- stedelijke vernieuwing en corporaties in de jaren twintig
- de novi - de nationale omgevingsvisie
- stedelijke vernieuwing en grootschalige gebiedsontwikkelingen
- van novi naar novex
- stedelijke vernieuwing en industrieel bouwen
- binnensteden onder druk

#### 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' lustrumviering 30 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- 're-inventing Paris' lustrumviering 35 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- werkexcursie Eindhoven
- webinar 'de toekomst van het platteland'

#### 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 & RAAD VAN ADVIES

## Bestuur

Drs. M.J. van Rijn	Voorzitter Aedes	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Directeur-eigenaar Bodewes&Bodewes	penningmeester
Prof. dr. J.J.M. Hemel	Bijzonder hoogleraar TUD & RUG	secretaris
Drs. H.M.A. Aarts MRE	CEO Amvest	lid
Drs. C. van der Burg	Directeur-generaal Mobiliteit Ministerie van IenW	lid
Drs. C.G. Gehrels	Global Director Energy Transition Arcadis	lid
Ir. M. de Langen		lid
D.P. Stuurman	Stedelijk Directeur Sociaal Gemeente Amsterdam	lid
Drs. A.Th. van Delden	Forum voor Stedelijke Vernieuwing	adviseur

## Raad van Advies

Drs. E.M. Agricola	BPD Gebiedsontwikkeling
Drs. M.D. Appelman	Ministerie van BZK
M.J.H. Balster MSc	Gemeente Den Haag
Drs. R.A.M. van de Bilt	Rabo Real Estate Finance
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
Drs. M.C.A. Blom	Rijkswaterstaat
Drs. C.B. van Boven	Woonzorg Nederland
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners
A.Th. Duivesteijn	City Planning, Architecture and Urban Policy
Dr. E. Gerritsen EMIM	Ymere
P. van der Gugten	Heijmans Vastgoed
Drs. R. Haans	de Alliantie
G. van Herk	Staedion
Drs. T.H. van Hoek	EIB
M. Hoekstra-van der Deen	Woonstad Rotterdam
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Ir. A. Huntjens	Pré Wonen
Em. prof. dr. L.A. de Klerk	Universiteit van Amsterdam
Ir. K. Laglas	
Drs. ir. K. Leonard	Gemeente Maastricht
Drs. N.D.E. Maarsen MRE	Maarsen Consultancy
H. Platte	Parteon
B. van der Pol	Gemeente Tilburg
Drs. G.R. van Randeraat	SITE urban development / MCD
J.W. Remkes	NPG
R. van der Schaaf	Gemeente Groningen
Drs. A.J.M. Schakenbos	Vestia
Em. prof. dr. P. Schnabel	Universiteit Utrecht
Drs. Y. Torunoglu	Gemeente Eindhoven
Drs. J. van der Veer	Gemeente Amsterdam
Ir. P.O. Vermeulen	
Drs. A.J.P.M. Wilbers	Stadgenoot
Drs. D.J. van der Zeep	Portaal
Ing. J.P. van Zomeren	ERA Contour