

stichting **forum** voor
stedelijke vernieuwing

WONINGBOUW IN STEDELIJKE FOCUSGEBIEDEN

WONINGBOUW IN STEDELIJKE FOCUSGEBIEDEN

Verslag Breed Beraad gehouden op 3 juni 2024

Drs. J.W. Cüsters / Cüsters Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	11
AGENDA	13
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	16
BESTUUR & RAAD VAN ADVIES	21

VERSLAG

Hoe ziet de woningbouwopgave er uit in de twintig stedelijke focusgebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid en wat is er (financieel en qua randvoorwaarden) nodig om de woningbouwplannen ook uit te voeren? En dat op een zodanige manier dat de woningbouw de positie van de bewoners in de focusgebieden daadwerkelijk verbetert? Nu het Hoofdlijnenakkoord van het aankomende nieuwe kabinet het bestaande woonbeleid lijkt voort te zetten, is dit één van de uitdagingen voor de komende jaren. Tijdens het Breed Beraad op 3 juni in Rotterdam boog een gezelschap deskundigen en betrokkenen zich, onder voorzitterschap van Martin van Rijn, over de woningbouwplannen in de focusgebieden. Deze zijn tot en met 2030 goed voor bijna 130.000 woningen, 16% van de totale nieuwbouwopgave in Nederland. De plannen zijn voor een groot deel relatief 'hard' en er zijn in de bestaande wijken in de regel geen grote additionele investeringen nodig in het uitplaatsen van lastige obstakels, saneringen of infrastructuur. Wel vragen ze om een extra financiële inzet van het Rijk in de komende jaren van circa € 300 miljoen per jaar. Met deze inzet wordt dan ook het meest problematische deel van de bestaande woningvoorraad geherstructureerd. Goede zaak daarom om in de woningbouwplannen in de focusgebieden te investeren, constateerde het gezelschap tijdens het Breed Beraad. Niet alleen omdat de plannen significant bijdragen aan het terugdringen van het woningtekort en de energielasten voor de bewoners, maar vooral ook omdat de stapeling van problemen in deze gebieden vraagt om een extra inzet van middelen, om te voorkomen dat de gebieden 'door de hoeven zakken'. Wel moet er dan worden gewerkt aan een aantal randvoorwaarden, zoals meer ruimte voor woningcorporaties voor een evenwichtige toewijzing en maatregelen om de bouw van middenhuurwoningen door beleggers (en/of corporaties) te bevorderen.

De nieuwbouwopgave in beeld

Damo Holt van adviesbureau Rebel gaf inzicht in de woningbouwplannen in de stedelijke focusgebieden. Rebel deed hier onderzoek naar in opdracht van het ministerie van BZK. Doel was om zowel de nieuwbouwpotentie als de herstructureringsopgave in beeld te brengen. De stedelijke focusgebieden verschillen in omvang, maar maken allemaal – gemeten in aantallen bewoners – een niet te verwaarlozen en soms heel groot deel van de stad uit. Opgeteld zijn er in de twintig gebieden momenteel plannen voor de nieuwbouw van 127.000 woningen tot en met 2030, en 85.000 woningen in de periode 2031-2040. Er is daarbij wel een overlap met de plannen voor grootschalige NOVEX-locaties. Zonder die overlap gaat het in de focusgebieden om respectievelijk 60.000 (tot en met 2030) en 50.000 woningen (2031-2040). De plannen leiden tot een aanzienlijke verdichting van de focusgebieden, iets wat deze gebieden ook 'aan kunnen'.

De huidige nieuwbouwplannen in de focusgebieden zijn als volgt verdeeld over de verschillende categorieën:

- sociale huur 32%;
- middenhuur 25%;
- goedkopere koop 7%;
- middeldure koop 13%;
- dure huur 11%;
- nog in discussie 12%.

Tot en met 2030 gaat het om vastgoedinvesteringen van opgeteld circa € 33 miljard, waarvan 70% door marktpartijen en 30% door corporaties. Voor 40% van de voorgenomen plannen bestaat er een overeenkomst (met de markt, dan wel via een vastgesteld of onherroepelijk bestemmingsplan), 35% zit in de voorbereidende fase en 19% in de initiatieffase. Van 6% is de status van de plannen onbekend.

Herstructurering in de focusgebieden

Naast de nieuwbouw is er de herstructureringsopgave in de focusgebieden, bij zowel corporaties als in de particuliere voorraad. In het onderzoek heeft Rebel zich gebaseerd op een onderzoek van SpringCo, dat heeft geanalyseerd wat op basis van een aantal criteria (slechte energielabels, laagste WOZ-waarde, 10% laagste inkomens en hoogste onveiligheidsgevoelens, steeds binnen de eigen regio) de 'problematische voorraad' zou kunnen worden genoemd. Dit zijn de woningen die als eerste zouden moeten worden aangepakt. Het betreft bijna 47.000 particuliere woningen (15% van de totale particuliere voorraad in de focusgebieden) en ruim 37.000 corporatiewoningen (13% van de totale corporatievoorraad in deze gebieden). In sommige gebieden komt daar nog de funderingsproblematiek bij. Deze treft naar schatting circa 3.500 woningen in de zuidelijke Randstad (in het bijzonder Rotterdam Zuid en Schiedam Oost) en Zaandam Oost.

Rebel heeft ook bekeken hoe de problematische voorraad kan worden aangepakt (bijvoorbeeld sloop of renovatie/verduurzaming). Op basis van een aantal aannames en praktijkervaringen schat Rebel de sloopopgave op circa 13.000 woningen (ruim 9.000 corporatiewoningen en bijna 4.000 particuliere woningen) en de renovatie- en verduurzamingsopgave op circa 71.000 woningen (bijna 28.000 van corporaties, ruim 43.000 particulier). De veronderstelling is daarbij dat de corporatiewoningen vooral vóór 2030 worden aangepakt, en de aanpak van de particuliere woningen wordt uitgesmeerd over de periode tot 2040. De aanpak van de particuliere voorraad is door het versnipperd bezit complexer en vergt een langere adem. Bovenal liggen er met de corporaties afspraken over verbetering van de slechte energielabels vóór 2030.

Financiële opgave

Uitgaande van deze opgaves en aannames daarover, welke financiële middelen zijn dan nodig? Na aftrek van reeds uitgekeerde middelen uit de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds, en uitgaande van een dekking van 50% van de tekorten door het Rijk, resteert er voor de nieuwbouw nog een tekort van in totaal € 334 miljoen. Per jaar tot en met 2030 is dat € 125 miljoen (exclusief de overlap met de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties € 48 miljoen per jaar). Voor de herstructurering van de problematische voorraad bedragen de resterende tekorten € 118 miljoen per jaar voor de corporatiewoningen en € 63 miljoen per jaar voor de particuliere woningen. In de corporatievoorraad wordt daarbij indicatief uitgegaan van een rijksbijdrage van 30%, bij de particuliere voorraad van 70% (conform de werkwijze in het Volkshuisvestingsfonds). Bij de particuliere voorraad gaat het hierbij in de stedelijke focusgebieden om hoofdzakelijk eigenaar-bewoners met een laag inkomen en vooral kleinere particuliere verhuurders, in mindere mate om institutionele beleggers. Het zijn vaak particuliere eigenaren die het niet redden zelf hun woningen aan te pakken. In de praktijk zal die inbreng moeten komen van gemeenten, woningcorporaties vanuit hun volkshuisvestelijke taken, dan wel van bijvoorbeeld de isolatiesubsidies die de eigenaren zelf bij de Rvo kunnen aanvragen. Contramal hiervan is dat de geschatte noodzakelijke financiële inzet van het Rijk voor een deel ook kan worden gedekt door middelen die beschikbaar zijn voor het stimuleren van energiebesparing. Een significant deel van de investeringen in de focusgebieden betreft immers de verduurzaming van de bestaande voorraad.

Alles bij elkaar opgeteld is er in de stedelijke focusgebieden tot en met 2030 sprake van een extra financiële opgave voor het Rijk van ruim € 300 miljoen per jaar, inclusief BTW (exclusief overlap met grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties € 230 miljoen per jaar). Beide bedragen zijn exclusief mogelijk aanvullende consequenties van de funderingsproblematiek, met dien verstande dat bij sloop-nieuwbouw de funderingsaanpak automatisch wel is inbegrepen. De cijfers zijn inclusief de tekorten in de grondexploitatie in gebiedsontwikkelingen voor nieuwbouw. Bij herstructurering is doorgaans vooral sprake van vastgoedexploitaties. Eventuele aanvullende grondexploitatietekorten (bijvoorbeeld in het kader van de meelopende aanpak van openbaar gebied) zijn dan ook niet in de cijfers opgenomen. Deze vallen buiten de scope van het onderzoek, evenals aan herstructureringsopgaven gekoppelde investeringen ten behoeve van de energietransitie en klimaatadaptatie, zoals bijvoorbeeld in warmtenetten of waterberging.

Nuanceringen en kanttekeningen

Uit de vragenronde na de presentatie van het onderzoek naar de woningbouw in de focusgebieden kwam naar voren dat er aan de cijfers uiteraard onzekerheden kleven. Welk kwaliteitsniveau streef je na bij het opknappen van woningen? Gebeurt dit in grote of kleine projecten? In hoeverre worden woningen samengevoegd? Wat is precies de staat van onderhoud van de woningen? Is het particuliere bezit gespikkeld of geconcentreerd, en is er een vehikel dat de aanpak van het gespikkelde bezit op zich kan nemen? Hoe functioneren de VvE's in het particuliere bezit? Kan er dus in de particuliere voorraad voldoende massa worden gemaakt? Is er in het algemeen voldoende uitvoeringskracht om de plannen uit te voeren? Ervaren huurders in de 'problematische voorraad' hun woning zelf ook als problematisch? De werkelijkheid is dus genuanceerd en kan afwijken van het beeld dat uit de cijfers komt. Reden ook waarom er in overleg met Aedes een extra check komt van de corporatieopgave. Denk hierbij aan de veronderstelling dat bij corporatiewoningen sloop eerder mogelijk is dan bij particuliere woningen.

Gevraagd werd waarom volgens de cijfers ook de corporaties geld tekort komen in hun opgave in de focusgebieden. Kunnen zij deze niet betalen uit hun huuropbrengsten? Geantwoord werd dat corporaties de afgelopen jaren veel hebben moeten investeren in het waarborgen van de betaalbaarheid en de afgesproken omvangrijke verduurzamingsoperatie van hun bestaande voorraad (inclusief de consequenties

van de gestegen bouwkosten en rente). Na afschaffing van de Verhuurderheffing kwam er de eenmalige huurverlaging in een deel van het bezit, die jaren zal blijven doorwerken in de exploitatie. Ook is afgesproken dat corporaties de huren niet verhogen als ze woningen isoleren. De berekeningen wijzen dan ook uit dat de financiële positie van corporaties snel zal verslechteren als het Rijk niet bijspringt bij de aanpak. Zeker in de focusgebieden, gezien de grote schaal van de opgaven aldaar. Dat is, zo stelde een deelnemer, de prijs van het voeren van inkomensbeleid via de huren van sociale huurwoningen, en van de grote verduurzamingsopgave.

De juiste randvoorwaarden scheppen

Als we weten hoeveel woningen er moeten komen en waar, hoe krijgen we het dan voor elkaar? Hiervoor gebeurt al een en ander, zoals aan de versnellingstafels, maar wat zou nog meer kunnen en moeten? In het onderzoek doet Rebel daarvoor al een aantal voorzetten, op basis ook van gesprekken met gemeenten, corporaties en beleggers. Naast de aangegeven extra financiële middelen van het Rijk gaat het onder meer om:

- beter borgen van posities voor corporaties op nieuwbouwlocaties, flexibel kunnen omgaan met de inbrengwaarden van het corporatiebezit bij sloop-nieuwbouw;
- meer voorspelbaarheid en continuïteit voor beleggers in met name de regelgeving voor de middenhuur. Daarnaast zijn beleggers geholpen met aanpassing van het fiscale stelsel rond de overdrachtsbelasting;
- bevorderen dat ouderen doorstromen vanuit koop-, maar ook corporatiewoningen om zo in de bestaande voorraad ruimte vrij te maken voor andere doelgroepen (inclusief faciliteren 'samen ouder kunnen worden' door belemmerende definities – wel/geen gezamenlijk huishouden, kostendeler- en toeslagpartnerschap – weg te nemen in de regelingen voor huurtoeslag, AOW en bijstand);
- wees in de focusgebieden terughoudend met de toewijzing van kwetsbare groepen in de goedkoopste voorraad, de draagkracht van de gebieden kan dit niet aan;
- verbeter het functioneren van VvE's in de focusgebieden;
- heldere gezamenlijke strategie en duidelijkheid in de keuzes in de aanpak (sloop, renovatie) van de bestaande voorraad, inclusief actieve inbreng en participatie (ten behoeve van draagvlak) vanuit de wijken;
- bouw een langjarige gebiedsgerichte (keten)samenwerking op tussen gemeenten, corporaties, beleggers, ontwikkelaars en bouwers, naast voor de renovatie/verduurzaming ook in de nieuwbouw. Dit brengt meer schaal en voorspelbaarheid in de aanpak en afname, ook in de fabrieken;
- meer slagkracht, in de zin van meer mensen bij de betrokken partners (corporaties, gemeenten).

Het gezelschap praatte hierop door en dat leverde de volgende inzichten op. De basisgedachte was: 'Als je wil, kan er al heel veel. Als je niet wil, vind je snel iets om op de rem te trappen.'

Breder kijken dan alleen naar de woningen in het focusgebied zelf

De ontwikkelingen in Heerlen Noord maken duidelijk dat de oplossing voor de problemen in een focusgebied mede liggen buiten het gebied zelf, en verder moet gaan dan (alleen) ingrepen in de woningvoorraad. In sommige buurten in Heerlen Noord stroomt in tien jaar tijd driekwart van de bewoners in en uit. Dit pleit ervoor meer sociale huurwoningen te bouwen in ook de omringende gemeenten. Hier moet het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad omhoog. In Heerlen komt ook ruim een derde van de bijstandsontvangers van buiten de gemeente van minstens honderd kilometer ver. Mensen kunnen elders door gestegen prijzen niet meer blijven wonen in hun eigen gemeente.

Het is ook niet voldoende om alleen kwalitatief goede woningen toe te voegen. Er moet voor de mensen die daarin komen wonen, ook voldoende hoger gekwalificeerd werk zijn in de regio. Heerlen Noord is daarom ook geholpen met de vestiging van kennisinstellingen.

Beter gebruik van de vrije toewijzingsruimte door corporaties

Corporaties kunnen met gemeenten een vrije ruimte van 15% afspreken om woningen toe te wijzen aan mensen buiten de primaire doelgroep. Als ze daarover heen gaan, kunnen ze een aanwijzing krijgen van de minister. In veel gemeenten wordt nog geen 5% gebruikt van de vrije ruimte. Dat komt door een cultuur van grote voorzichtigheid bij de corporaties. Zij geven ook al snel bewoners die problemen veroorzaken een tweede (of volgende) kans in een andere kwetsbare buurt. Beide zaken komen voort, zo werd gesteld, uit de wens altijd eerlijk en rechtvaardig te werken. 'Corporatiemedewerkers halen veel zekerheid uit de systemen en de regels die daar bij horen. Anders moeten ze subjectief gaan oordelen welke woning aan

welke (al dan niet kwetsbare) bewoner wordt toegewezen. Het is een hele lastige opgave om een andere werkwijze ingevoerd te krijgen.'

Toch is dat laatste wel mogelijk, zo bleek uit het geluid van een aanwezige corporatiedirecteur. 'Wij laten de buurtmedewerker en sociale medewerker samen bepalen wie een leeggekomen woning in een portiek kan betrekken. Het zou heel erg helpen als we dit publiekelijk meer ruimte kunnen geven. Daarvoor is wel een lange termijnzekerheid nodig over wat in een wijk gaat gebeuren. Dan kan de corporatie daar in het assetmanagement en de eigen toewijzingsregels langdurig beter op inspelen. Een ongelijke stad vraagt om ongelijke regels en ongelijke investeringen. Het werkt niet om overal een gemiddelde standaard-werkwijze te hanteren.'

Helpt de 'Rotterdamwet' om de instroom in wijken te reguleren? Zeker, maar alleen op plekken waar de woningmarkt onder druk staat; daar kun je bij de toewijzing selecteren. Doe je dit in gebieden met een ontspannen woningmarkt, dan ontstaat leegstand. Als er onvoldoende (nieuwe) werkgelegenheid is om nieuwe bewoners aan te trekken, zou er dan een fonds moeten komen om corporaties te helpen tegen sommige instromers nee te zeggen? Nu doen ze dat niet omdat dan de woning leeg komt te staan.

Meer aandacht voor de positie van jongeren

Om meer urgentie te voelen in de aanpak van het woningtekort kan het helpen de positie van jongeren meer centraal te zetten, suggereerde een deelnemer. Jongeren dreigen nu naar het buitenland te vertrekken omdat ze hier geen huis kunnen krijgen. Wat moeten we doen om jongeren die we hier hebben opgeleid en nu de wereld in trekken, terwijl we ze in de toekomst hard nodig hebben, hier vast te houden? Dat kan door hen aantrekkelijke woningen in de middenhuur en sociale koop te bieden, eventueel in combinatieprojecten met ouderen. Alhoewel ook hier geldt dat woningen alleen niet genoeg zijn. Net afgestudeerde jongeren hebben niet alleen behoefte aan een betaalbare woning, maar ook aan aantrekkelijk werk. Overigens zijn in sommige gemeenten juist ook sociale huurwoningen nodig om jongeren met een lagere opleiding in de eigen gemeente vast te houden.

Ook de woningtoewijzingsregels zijn bepaald niet gunstig voor jongeren. Bijna alle sociale huurwoningen in Nederland worden via wachttijd toegewezen. Dan komt er geen jongere aan de bak. Om hen meer kans te geven, moet je daarom ook het toewijzingssysteem ingrijpend aanpassen. Bijvoorbeeld door andere routes mogelijk te maken voor mensen die snel een woning nodig hebben en nog geen 25 jaar wachttijd hebben opgebouwd. Of wachttijden combineren en een woning aan drie jongeren aanbieden die samen voldoende wachttijd hebben. Dan wordt ook de bestaande voorraad beter benut. Dit zijn maatregelen waarmee je snel aan de slag kunt.

Meer slagkracht organiseren

In veel focusgebieden ontbreekt in kwalitatief opzicht de slagkracht om de problemen en de integrale opgave aan te pakken. Dat kan voor een deel worden opgelost via een betere samenwerking, waarbij ook de kennis die er nog is vanuit het verleden meer wordt gedeeld en daardoor beter ingezet. De samenwerking tussen publiek en privaat is de laatste jaren verslechterd. Er is vanuit de politiek veel wantrouwen naar de markt. Door de gebrekkige samenwerking wordt er ook te sectoraal gewerkt. Partijen moeten daarom een vorm vinden om wel intensief samen te werken, en ook meer uitstralen naar de buitenwereld dat ze dat doen. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld om marktpartijen samen met gemeenten de bestemmingsplannen te laten maken. Gemeenten kunnen dan de publiekrechtelijke rol blijven spelen, maar laten zaken over aan partners.

Geconstateerd werd dat de samenwerking in de bestaande voorraad vaak wel goed loopt, met vaste partnerschappen tussen corporaties en aannemers. Bij renovatie speelt ook een sociale problematiek en daarvoor moeten partijen goed op elkaar zijn ingespeeld. Je hebt elkaar veel meer nodig. In de nieuwbouw is de urgentie om met elkaar samen te werken kleiner. Want als het een jaar later is gebouwd, is er 'niks aan de hand'. Komt echter een renovatietrein stil te staan, dan heb je opeens een groot probleem. Daar is de urgentie procesmatig veel groter om elkaar op te zoeken. Om dit ook in de nieuwbouw tot stand te brengen, is het belangrijk om de problemen waar alle betrokken partijen tegenaan lopen, in een vroeg stadium in kaart te brengen en met elkaar te bespreken. Welke definities en businesscases worden gehanteerd? Onder welke voorwaarden wordt een ontwikkeling voor iedereen haalbaar?

Er werd ook stilgestaan bij mogelijke nieuwe modellen van publiek-private samenwerking. PPS-verbanden met gezamenlijke grootschalige risico-vastlegging voor een lange termijn liggen tegenwoordig niet meer voor de hand. Een deelnemer stelde dat alles begint bij een overheid die betrouwbaar en voorspelbaar is, en ook bij alle politieke wisselingen een continuïteit in beleid biedt. 'En accepteer dat we een traag vak hebben. Je moet het lef hebben om de lange looptijden te doorlopen. Stoïcijns doorgaan en vechten met windmolens horen erbij. Bouw daarom aan langjarige relaties in de vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Spreek voor elke fase af samen te werken. En daarna spreek je af of je samen verder gaat. En als het niet goed loopt, neem je afscheid.' Dit geluid werd onderschreven door andere deelnemers. 'In nieuwe samenwerkingen is het logisch dat je, als marktpartij of corporatie, aan elkaar en ook aan de gemeente bewijst dat je goed samenwerkt en na vijf jaar weer met elkaar kunt doorgaan, met genoeg flexibiliteit in de plannen. Maak daarom goede exit-afspraken, in plaats van hele lange vooraf dichtgeregelde samenwerkingsverbanden.'

Betere randvoorwaarden voor de middenhuur

De plannen voor de nieuwbouw van 127.000 woningen in de focusgebieden bieden een uitgelezen kans voor corporaties en beleggers (inclusief hun opdrachtgevers de pensioenfondsen) om een groot deel van deze opgave in de middenhuur te realiseren. Dit helpt om sociale stijgers in de eigen wijk vast te houden, meer mensen van buiten te trekken en de oververtegenwoordiging van sociale huurwoningen af te zwakken. Voor meer middenhuur moet mogelijk de Daeb-grens voor corporaties worden verruimd, zodat hun werkgebied groter wordt en zij ook voor bouwen in het middensegment goedkopere financiering kunnen aantrekken. Voor beleggers moet het Rijk wellicht sleutelen aan een stabiel, inflatievolgend huurbeleid en de overdrachtsbelasting. Institutionele beleggers moeten op hun beurt hun interne systeem van beleggen aanpassen aan de maatschappelijke belangen en wensen van hun opdrachtgevers. Zo moet er met de opdrachtgevers een discussie worden gevoerd over wat er precies moet worden verstaan onder impactbeleggen. Veel pensioenfondsen streven daarnaar; ze zien voor zichzelf een rol weggelegd om in de Nederlandse woningvoorraad meer te investeren.

Er bestaat voor die investeringen ook een bereidheid om een lager rendement te accepteren, maar de producten in de middenhuur moeten dan wel kunnen worden gebouwd. Daarvoor moeten ze een bepaalde omvang en kwaliteit hebben. Met de hoge bouwkosten, rente en inbrengwaarden/grondprijzen zijn veel projecten nu niet rond te rekenen, dus niet te exploiteren. Ook de lange doorlooptijden van de bezwaar- en beroepsprocedures helpen niet. 'De weg om naar de Raad van State te kunnen is geplaveid, maar daar loopt vervolgen alles vast en dan ben je zo anderhalf jaar verder voordat je überhaupt duidelijkheid hebt over een behandeldatum. Het is goed dat daar in het Hoofdlijnenakkoord aandacht voor is', stelde een deelnemer.

Een premie op actie

'We missen een premie op actie. Er zijn veel stapjes in de keten waarbij iemand het recht heeft om op de rem te trappen. Iedereen kan daar gelijk in hebben, maar de optelling van al die momenten leidt tot vertraging. Er is dus een procestruc nodig, om te voorkomen dat er te vaak op de rem wordt getrapt.' Aldus een deelnemer, die daarmee een discussie uitlokte over een 'premie op actie'. Kan aan de rijksbijdragen een bonusachtig systeem worden gekoppeld: wie het eerst komt, het eerst maalt? Dat daagt uit om sneller te leveren. Er kunnen ook prikkels worden ingebouwd bij de afbouw van de vennootschapsbelasting voor corporaties. Dat werkte goed bij de Verhuurderheffing: corporaties kregen korting als ze investeerden.

Om prikkels goed te laten werken, is het wel noodzakelijk daar duidelijke doelen aan te koppelen. In het rijksbeleid werken de woningbouwdoelen op dit moment heel ordenend. Ook in de samenwerkingsverbanden in focusgebieden helpen harde afspraken over doelen; dat ordent beter dan regels. Dat kunnen bijvoorbeeld harde doelen zijn over het vasthouden van, en voorkomen van de uitstroom van middenklassers zoals agenten en verpleegkundigen. Een citaat: 'Als je dan aan het maximum van 15% zit in de toewijzingsregels, stap je naar de minister en zeg je: we moeten het doel halen, hoe kunnen we samen stappen zetten?' Dergelijke harde afspraken moeten wel samen worden gemaakt, en niet worden opgelegd aan degenen die het moeten uitvoeren, werd ook gesteld.

Het Breed Beraad stond stil bij de vraag hoe je in de herstructurering een systeem van beloning kunt opzetten. Wat kan hier een premie op actie zijn? Gesuggereerd werd hierbij bijvoorbeeld ook te kijken naar de aanpak van de particuliere voorraad. Er zou een premie kunnen komen op de terugdringing van gespikkeld bezit. Corporaties zijn hiervoor de aangewezen partij, werd gesteld. Zij kunnen vanuit hun

maatschappelijke taak particuliere woningen aankopen, verbeteren en verhuren aan de voormalige eigenaar-bewoners. Dit past ook in de reguliere aanpak van de herstructurering door de corporaties, die zich per definitie richt op meer differentiatie aanbrengen in de voorraad, kwaliteitsverhoging en verduurzaming. Vanwege hun gebrekkige financiële mogelijkheden is het wel de vraag of de corporaties deze mogelijke taak in de particuliere voorraad kunnen oppakken. Naast de aanpak van het particulier bezit werden overigens ook sociale indicatoren zoals bestaanszekerheid, veiligheid en leefbaarheid genoemd als eventuele criteria voor de 'premie voor actie'. Of de platte maat 'nieuwe huisjes' of 'opgeknapt huisjes'.

Er werd overigens ook gewaarschuwd voor een systeem van beloning bij oplevering achteraf. Er moet wel vooraf zekerheid zijn dat de beloning er echt komt. De bijdragen uit de Woningbouwimpuls zijn geen cadeau ter beloning, maar harde noodzaak om projecten gerealiseerd te krijgen. 'Bij geen woning geen beloning komen ze niet van de grond', werd gewaarschuwd.

Om tegemoet te komen aan dit laatste bezwaar kan er worden gedacht aan een vooraanmeldsysteem van het aantal aan te pakken woningen op jaarbasis in de herstructurering voor bijvoorbeeld de komende drie jaar. Daarvoor wordt dan subsidie verstrekt per woning, desgewenst met een verbijzondering naar het type ingreep. De definitieve beschikking volgt bij de jaarlijkse verantwoording van de aantallen aangepakte woningen. Omdat anders dan bij nieuwbouw de opgeleverde aangepakte woningen niet bij het CBS worden gemeld, moeten de corporatie en gemeente bij herstructurering de verantwoording zelf organiseren.

Gebalanceerde wijken

Er werd ook gepleit voor het invoeren van een afsprakenkader en realisatiemonitor in de focusgebieden, waarmee de afspraken worden benoemd en de voortgang kan worden gevolgd van de nieuwbouwplannen en ook de herstructurering. Blijft de voortgang op enig moment achter, dan wordt onderzocht hoe de 'vastlopers' kunnen worden losgetrokken, bijvoorbeeld via versnellingstafels. Ook werd het belang onderstreept van 'irritante aanjagers', met mandaat om zaken verder te brengen. Het draait daarnaast ook om leiderschap. En om heel hard werken aan de relaties. Iedere collegeperiode zullen de (nieuwe) bestuurders opnieuw moeten investeren in relaties en het samen richting geven aan de stad.

Belangrijke slotconstatering was dat het zaak is om bij alle ontwikkelingen in de stad te bezien welk effect deze hebben op de bestaande kwetsbare wijken. Een letterlijk citaat: 'Als je wijken toevoegt aan een stad of ingrijpt in de woningtoewijzing zonder je af te vragen wat de gevolgen zijn voor de bestaande stad en de kwetsbare wijken, maak je de verkeerde stad van de toekomst.' In dit verband werd ook bepleit om het succes van een nieuwbouwontwikkeling ook af te meten aan het effect op naastgelegen kwetsbare wijken. 'Als de problemen daar verergeren omdat mensen worden weggetrokken, doe je het niet goed. Veel grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties en stedelijke focusgebieden liggen, als ze niet al over elkaar heen liggen, ook vlak naast elkaar.'

Concluderend gaat het er daarom om criteria te bedenken voor hoe je komt tot gebalanceerde wijken. Dat gaat veel verder dan alleen het opknappen van individuele woningen. Bekijk dus ook welke effecten initiatieven in andere gemeenten kunnen hebben op de situatie in de 'eigen' focusgebieden. Nieuwbouw van een grote wijk met middenhuurwoningen in de ene gemeente kan de situatie van een focusgebied in een nabijgelegen andere gemeente verergeren. Dit onderstreept het eerder genoemde pleidooi om breder te kijken dan alleen het focusgebied zelf. De situatie in focusgebieden wordt beïnvloed door de grootstedelijke ontwikkelingen eromheen en de focusgebieden dienen daarin een plek te krijgen.

DEELNEMERS

Heleen Aarts	Amvest / Forum SV
Mo Acharki	Rochdale / Forum SV
Leonie Andriesse	Nationaal Programma Rotterdam Zuid
Marja Appelman	Ministerie van BZK
Martijn Balster	Gemeente Den Haag
John Custers	Custers Teksten
Bert van Delden	Forum SV
Staf Depla	Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
Victor Everhardt	Platform 31
Carolien Gehrels	Arcadis / Forum SV
Peter van der Gugten	Heijmans Vastgoed
Miriam Hoekstra-van Deen	Woonstad Rotterdam
Damo Holt	Rebel Group
Henk Jagersma	SPW
Nicolette Klein Bog	Bouwinvest
Roy Kramer	Ministerie van BZK
Nathalie Kramers	Gemeente Leeuwarden
Jos Melchers	Gemeente Rotterdam
Ron Meyer	Nationaal Programma Heerlen-Noord
Harry Platte	Parteon
Bert Popken	Gemeente Groningen
Martin van Rijn	Aedes / Forum SV
René Scherpenisse	Tiwos
Mieke Verhees	Gemeente Eindhoven
Christa van Vlodrop	Forum SV
Job van Zomeren	ERA Contour

AGENDA

Achtergrond

In een aantal gebieden in ons land hebben in totaal meer dan een miljoen inwoners te maken met een stapeling van problemen op het gebied van onderwijs, werk/participatie, wonen, veiligheid en gezondheid. In het kader van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (NPLV) werken betrokken overheden en maatschappelijke organisaties samen met de inwoners van deze zogenoemde stedelijke focusgebieden (sf-gebieden) -waaronder Rotterdam Zuid, Leeuwarden Oost, Heerlen Noord, Groningen Noord en Tilburg Noord-West- aan een langjarige, samenhangende aanpak van deze problematieken. In ieder sf-gebied gebeurt dit door een publiek-private alliantie (o.l.v. de burgemeester) op basis van een samenhangend meerjarenprogramma. De aanpak van problematiek op het gebied van wonen vormt hierbij een van de vijf speerpunten.

Uit de meerjarenprogramma's komt naar voren, dat het bij de aanpak van de woonproblematiek niet alleen gaat om ingrijpende herstructurering (waaronder sloop-nieuwbouw en funderingsherstel) van en energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. In veel sf-gebieden gaat het in samenhang hiermee ook om grootschalige uitbreiding van de huidige woningvoorraad. Volgens de programma's is het de bedoeling dat in de sf-gebieden t/m 2030 in totaal circa 130.000 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. In de jaren daarna staan nog eens zo'n 90.000 extra woningen op de rol.

Die combinatie van herstructurering/energiebesparing en grootschalige nieuwbouw is zowel complex als kansrijk.

Zo is draagvlak bij bewoners niet vanzelfsprekend. Integendeel. Ook vraagt e.e.a. om forse investeringen. Zowel van corporaties, die in deze gebieden vaak eigenaar zijn van meer dan de helft van de woningen, als van andere eigenaren en nieuwe investeerders. Bovendien kan binnen een sf-gebied de aanpak van de woonproblematiek niet los worden gezien van de aanpak van problematieken op het gebied van onderwijs, werk/participatie, veiligheid en gezondheid.

Tegelijkertijd biedt de combinatie van herstructurering/energiebesparing en uitbreiding van de woningvoorraad niet alleen een goede mogelijkheid om -door maatwerk-programmering en benutting van schuifruimte- huidige inwoners (waaronder ouderen en andere potentiële verhuizers) de kans te geven binnen de eigen wijk te verhuizen naar een kwalitatief en financieel beter passende woning. Ook voor woningzoekenden van buiten het sf-gebied (waaronder mensen met een middeninkomen en starters) kan een en ander soelaas bieden. Hierbij komt dat -in tegenstelling tot woningbouw-initiatieven elders- in de sf-gebieden sprake is van samenhangende meerjarenprogramma's en stevige publiek-private allianties (waarin ook de rijksoverheid participeert) en dat de grond al overwegend in eigendom is van gemeenten en corporaties.

Adviesbureau Rebel rondt binnenkort -in opdracht van het ministerie van BZK- een tweetal hierop gericht onderzoeken af. Hierbij gaat het allereerst om facts en figures met betrekking tot de woningbouwopgave voor de 20 sf-gebieden en vragen die een en ander oproept. Hoe groot is de opgave? Hoe hard zijn de plannen? Hoe ziet de programmering (waaronder in relatie tot de mogelijke doorstroming van ouderen en andere woningzoekenden) eruit? Hoe zit het met de noodzakelijke investeringen en de haalbaarheid hiervan? En, niet in de laatste plaats, hoe staat het met het draagvlak bij inwoners, investeerders en betrokken overheden voor de beoogde herstructurering/ energiebesparing en grootschalige uitbreiding van de woningvoorraad?

In het Rebel-onderzoek wordt in het verlengde hiervan aandacht besteed aan de vraag wat nodig is om de woningbouwprogramma's in de 20 sf-gebieden daadwerkelijk te realiseren en die realisatie wellicht zelfs te versnellen. Hoe kunnen blijvend voldoende draagvlak bij inwoners en voldoende aantrekkelijke proposities voor investeerders (waaronder corporaties en pensioenfondsen) worden gerealiseerd? Is aanpassing van de programmering noodzakelijk? Kunnen rijkssubsidies worden gemist? Is een slimme koppeling met onder meer voor energiebesparing en wonen-zorg beschikbare middelen mogelijk? Wat staat de betrokken

partners in de publiek-private allianties (waaronder de rijksoverheid) met het oog hierop -afzonderlijk en gezamenlijk- te doen?

Inmiddels zijn eerste uitkomsten van het Rebel-onderzoekswerk beschikbaar. In een bij de voorliggende geannoteerde agenda gevoegde bijlage worden die uitkomsten gepresenteerd. Het is de bedoeling dat de uitkomsten van het Breed Beraad worden verwerkt in de definitieve onderzoeks-rapportage.

Aandachtspunten

Tegen deze achtergrond is het de bedoeling dat tijdens het Breed Beraad van gedachten wordt gewisseld over met name:

1. de uitkomsten van het door Rebel verrichte onderzoek;
2. de vraag wat overheden, corporaties en marktpartijen (waaronder ook Nederlandse pensioenfondsen) in het licht van de onderzoeksuitkomsten -afzonderlijk en gezamenlijk- kunnen/moeten doen;
3. de vraag of en, zo ja, in welke zin en hoe hierbij kan worden ingespeeld bij de uitwerking van het onlangs gepresenteerde Hoofdlijnenakkoord.

Agenda

17.00 uur	Welkom en opening door Martin van Rijn
17.05 uur	Presentatie van de onderzoeksuitkomsten door Damo Holt
17.30 uur	Gedachtewisseling over de onderzoeksuitkomsten
18.30 uur	Break
19.00 uur	Gedachtewisseling over handelingsperspectieven voor betrokken publieke en private partijen
20.00 uur	Gedachtewisseling over de relatie tussen één en ander en de uitwerking van het Hoofdlijnenakkoord
20.45 uur	Afronding en slotwoord door Martin van Rijn
21.00 uur	Einde

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
- 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 rijksbemoediging 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
- stedelijke vernieuwing en grondbeleid
- wonen en ouderenzorg
- Gronings perspectief; naar nieuwe vormen van publiek-private samenwerking
- leefbaarheid en veiligheid
- nota ruimte en stedelijke vernieuwing
- woningbouw en openbaar vervoer rond de Oude Lijn
- atelier wonen-zorg in Den Haag Zuidwest

Thema's studiedagen en symposia

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- stadsvernieuwingrapportage
- 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
- Let's Gro Festival - hoe verder met stad & ommeland
- Lustrumviering (40 jaar) Londen
- stedelijke vernieuwing mét burgers vraagt werken aan vertrouwen

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 et cetera).

BESTUUR & RAAD VAN ADVIES

Bestuur

Drs. M.J. van Rijn	Voorzitter Aedes	voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Directeur-eigenaar Bodewes&Bodewes	penningmeester
Drs. H.M.A. Aarts MRE	CEO Amvest	lid
M. Acharki	Bestuursvoorzitter Rochdale	lid
Drs. C. van der Burg	Directeur-generaal Mobiliteit Ministerie van IenW	lid
Drs. C.G. Gehrels	Global Director Energy Transition Arcadis	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
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
Drs. C.B. van Boven	Woonzorg Nederland
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners
Dr. V. Everhardt	Platform31
S. Franken	Pré Wonen
Ir. J.M. Fukken	Erasmus MC
Dr. E. Gerritsen EMIM	Ymere
P. van der Gugten	Heijmans Vastgoed
Drs. R. Haans	de Alliantie
Drs. S.M. Heinsman RA	Portaal
Prof. dr. J.J.M. Hemel	RUG & TUD
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	Eigen Haard
Drs. C.K.E. de Jager	Hof Wonen
Em. prof. dr. L.A. de Klerk	Universiteit van Amsterdam
Ir. M.W.H. Kolsteeg	Hef Wonen
Ir. K. Laglas	
Ir. M. de Langen	
Drs. ir. K. Leonard	Gemeente Maastricht
Drs. N.D.E. Maarsen MRE	Maarsen Consultancy
Ir. V.M.C. von Meijenfeldt	Arcadis
Drs. R. van Niejenhuis	Gemeente Groningen
H. Platte	Parteon
B. van der Pol	Gemeente Tilburg
Drs. G.R. van Randeraat	SITE urban development
J.W. Remkes	NPG
Drs. M. van Schaik MScPH	Rabobank
R. Scherpenisse	Tiwos
Em. prof. dr. P. Schnabel	Universiteit Utrecht
Drs. J. van der Veer	Gemeente Amsterdam
Drs. M. Verhees	Gemeente Eindhoven
Ir. P.O. Vermeulen	
D. de Vries	Gemeente Utrecht
Drs. A.J.P.M. Wilbers	Stadgenoot
Drs. C.M. Zeegers	Gemeente Rotterdam
Ing. J.P. van Zomeren	ERA Contour