

stichting **forum** voor  
stedelijke vernieuwing

BETAALBAARHEID EN (VER)HUURBELEID IN RELATIE TOT  
INSTANDHOUDING EN UITBREIDING VAN DE VOORRAAD  
SOCIALE EN MIDDELDURE HUURWONINGEN

BETAALBAARHEID EN (VER)HUURBELEID IN RELATIE TOT INSTANDHOUDING EN UITBREIDING  
VAN DE VOORRAAD SOCIALE EN MIDDELDURE HUURWONINGEN

Verslag Breed Beraad gehouden op 20 april 2026

Drs. J.W. Custers / Custers Teksten

## INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	12
AGENDA	14
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	18
BESTUUR & RAAD VAN ADVIES	23

## VERSLAG

*Hoe kan de wisselwerking tussen betaalbaarheid en bereikbaarheid beter worden ingezet om een oplossing te vinden voor zowel het woningtekort als de financiële positie van verhuurders? Daarover ging het Breed Beraad op 20 april, dat onder het voorzitterschap van Rob Haans werd gehouden in het hoofdkantoor van Portaal in Utrecht. De deelnemers, vertegenwoordigers van onder meer woningcorporaties en institutionele beleggers, bogen zich onder meer over het Duurzaam prestatie­model van corporaties, de verbeterde betaalbaarheid van het wonen in de afgelopen jaren en de almaar verder verslechterende bereikbaarheid van woningen in het middenhuursegment voor huishoudens met lage middeninkomens. Als mogelijke oplossingen werden onder meer genoemd het extra inzetten van het instrument van inkomensafhankelijke huurverhogingen, het optrekken van sociale huren naar 80% van maximaal redelijk en het verruimen van de huurgrenzen voor de sociale huursector. De grote uitdaging is echter om de landelijke politiek van dit soort ingrepen te overtuigen. Hiervoor zullen alle betrokken organisaties als één front een eenduidig, overtuigend verhaal moeten ontwikkelen dat bovendien met de juiste insteek wordt verkocht.*

### **Onderzoek betaalbaar, bereikbaar en beschikbaar**

Bart Louw van Amvest verzorgde de eerste presentatie tijdens het Breed Beraad. Amvest heeft in 2023 en 2024 met data van het Nibud (Nationaal Instituut voor Budgetvoorlichting) een onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid, bereikbaarheid ('heb je toegang tot bepaalde woningen') en beschikbaarheid ('zijn die woningen er') van huurwoningen. Amvest vroeg voor het onderzoek aan het Nibud om huishoudboekjes te maken voor negen 'persona's', van een alleenstaande rond 30 jaar tot en met een alleenstaande senior boven de AOW-leeftijd. Daarnaast werd er een onderverdeling gehanteerd in negen inkomenscategorïen, totaal dus 81 persona's. Voor elke persona bepaalde het Nibud het verschil tussen de inkomsten en uitgaven; dat verschil was vervolgens de maximale huur die het huishouden kan betalen.

Uit het onderzoek bleek dat de op dit moment gehanteerde inkomensgrenzen en huursegmenten goed op elkaar aansluiten. Ook lijkt de huurwoningenvoorraad redelijk goed verdeeld over de verschillende inkomenscategorïen, maar de bereikbaarheid van de huursegmenten verschilt:

- sociale huurders (30% van de huishoudens) zijn nagenoeg geheel aangewezen op de sociale huursector en hebben nauwelijks toegang tot de koopwoningmarkt;
- vooral de groep met lage middeninkomens (10% van alle huishoudens) zit klem, want ze verdienen te veel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een groot deel van de koopwoningenvoorraad. De Wet betaalbare huur richt zich specifiek op deze groep;
- de hoge inkomensgroepen hebben met afstand de grootste keuzevrijheid. Zij kunnen een substantieel deel van de woningvoorraad betalen (huur en koop) en kunnen ook uitwijken naar het middenhuursegment.

Amvest deed ook een exercitie met een verbreding van de huurquote naar een woonquote inclusief energielasten. Daaruit bleek dat woningen met groene energielabels (A en hoger) overduidelijk lagere woonlasten hebben, tot € 310 ten opzichte van label G en tot € 150 ten opzichte van het gemiddelde (label C). Dit geldt voor zowel eengezinswoningen als appartementen, en voor alle inkomensgroepen. Het lijkt derhalve verantwoord, zo besloot Louw, om de inkomenseis bij de toegang tot specifieke huursegmenten ook afhankelijk te stellen van de energieprestatie (label A en hoger versus label B en lager). Woningen met label A worden dan voor lagere inkomens en meer huishoudens bereikbaar, maar met gelijkblijvende woonlasten en bijbehorende woonquote.

### **Beter landelijk huurbeleid**

Tim Homan van Portaal gaf de tweede presentatie over de verkenning die corporaties van De Vernieuwde Stad deden naar mogelijke verbeteringen van het landelijk huurbeleid. Aanleiding was dat bij de huidige definities van betaalbaarheid het huishoudboekje van corporaties niet uitkomt. Homan liet aan de hand van verschillende rapporten zien dat het met de betaalbaarheid van het wonen goed gaat in de afgelopen jaren. De woonlastenquoten zijn in alle sectoren (corporaties, particuliere verhuurders, eigenaar-bewoners) gedaald. In de sociale huursector komt dat onder meer door de eenmalige huurverlagingen en de verhoging van de huurtoeslag en het minimumloon. De lagere quotes gelden overigens niet voor iedereen. Sommige groepen hebben nog steeds een hoge woonlastenquote, zoals huurders met een laag inkomen in de vrije sector. Daar staan de lage woonlastenquoten tegenover van huurders met een hoger inkomen in de sociale huursector. Deze betalen relatief nog minder voor het wonen dan eigenaar-bewoners (de waarde­stijging van een eigen woning niet meegeteld).

Volgens cijfers van het Nibud kunnen verreweg de meeste sociale huurders hun huur prima betalen. Dit geldt zeker voor huurders die in het kader van passend toewijzen een huur betalen van maximaal de

aftoppingsgrens. Als de huur op 80% van maximaal redelijk zou worden gezet, zijn er slechts enkele groepen voor wie de huur onbetaalbaar wordt, met name huurders met een minimuminkomen in een woning met een zeer gunstig energielabel (en dito hoog aantal punten in het woningwaarderingssysteem).

Homan ging ook in op het huishoudboekje van de corporaties. Die kwamen voor alleen al de instandhouding van de voorraad in 2024 per woning € 48 per maand tekort. Met de opgave voor de komende jaren wordt dat waarschijnlijk nog hoger. Daar staat tegenover dat corporaties in 2024 gemiddeld 61,9% van de maximaal redelijke huur in rekening brachten (tegen 71,1% in 2020). De gemiddelde huur lag op € 611 en zou op basis van het woningwaarderingssysteem € 987 kunnen zijn; voor de hele corporatiesector staat dat gelijk aan een extra huurpotentie van ongeveer € 10 miljard. Dat is € 376 per woning, ruim hoger dan het tekort van € 48. Verhogen naar 100% maximaal verhogen is dus niet nodig om het financiële tekort weg te werken; teruggaan naar de 'oude' hogere woonlastenquotes van enkele jaren geleden zou al pakweg drie miljard kunnen opleveren.

Hoe kan de ruimte in het huurbeleid worden verzilverd? Homan maakte een onderscheid tussen de korte en lange termijn.

- Op de korte termijn zou het instrument van de inkomensafhankelijke huurverhoging ruimer kunnen worden ingezet. Dit sluit ook aan op de plannen van het nieuwe kabinet. Zo wordt er sterker invulling gegeven aan de beweging 'van foto naar film'. Momenteel wordt een woning met een passende huur toegewezen op basis van het inkomen van dat moment; daarna zijn op dit moment bij een gestegen inkomen inkomensafhankelijke huurverhogingen mogelijk van € 50 of € 100 per maand. Waarom niet verhogen met € 250 per maand voor huurders met een hoger inkomen én een zeer lage huur? De huur past dan meteen beter bij zowel het inkomen als de kwaliteit. Het is ook verantwoord omdat de groep die hiermee te maken zou krijgen (qua omvang ergens tussen 10 en 25% van de huurders in Nederland) nu de laagste woonlastenquotes heeft. Homan gaf aan dat het huren bij de corporatie ook bij toepassing van dergelijke extra inkomensafhankelijke huurverhogingen aantrekkelijk blijft. In vergelijking met markthuren in de vrije sector blijft de huur relatief laag.
- Op lange termijn ligt het voor de hand zoveel mogelijk huurders een huur te laten betalen van 80% van de maximaal redelijke huur. De huur past dan beter bij de kwaliteit en is volgens het eerder aangehaalde Nibud-onderzoek nog steeds voor verreweg de meeste groepen betaalbaar. Huurders die nu al huren tegen een prijs hoger dan 80% van maximaal redelijk, zouden dan een huurverlaging moeten krijgen.

Homan plaatste wel enkele kanttekeningen bij de verhoging naar 80% maximaal redelijk. Die is op dit moment niet mogelijk door de regels van het passend toewijzen. Verder moet je zo'n verhoging ook niet altijd en overal willen toepassen, aldus Homan. Als de huurprijs alleen gekoppeld wordt aan de kwaliteit van de woning, kan dit leiden tot een verdere concentratie van woningen met lage huren in kwetsbare buurten (en daarmee ook armoedeconcentraties). Om dit te voorkomen, moeten in deze buurten woningen bewust worden aangeboden tegen huren hoger dan 80%. Dit kan dan elders in veerkrachtige buurten worden gecompenseerd door huren juist lager te zetten dan 80% en daar ook extra aandachtsgroepen te huisvesten. Daarnaast is het verstandig geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen in kwetsbare buurten, om zo huurders met hoge inkomens vast te houden en de leefbaarheid te bevorderen. Ga dus niet standaard uit van 80%, maar hanteer het als gemiddelde.

Andere kanttekening bij het verhogen naar 80% van maximaal redelijk is dat dit kan leiden tot hogere rijksuitgaven aan huurtoeslag. Door de grote ruimte in de betaalbaarheid kan dit volgens Homan worden opgevangen door een herverdeling van de huurtoeslag over de verschillende groepen. Nog beter zou zijn een gelijke behandeling van huurders en eigenaar-bewoners.

Homan vatte zijn betoog samen in vier conclusies.

- Betaalbaarheid wordt in het landelijk huurbeleid nu heel beperkt gedefinieerd via passend toewijzen en het aftoppen van huren op vaste grenzen. Op inkomen wordt alleen getoetst bij toewijzing en er is maar een geringe inkomensafhankelijke huurverhoging. De relatie tussen huurprijs en kwaliteit is daardoor zeer beperkt.
- Op korte termijn zouden we al aanpassingen kunnen doorvoeren met een nieuwe inkomensafhankelijke huuraanpassing. Zo kan de huur makkelijker meebewegen met het inkomen van de huurder én met de kwaliteit van de woning. Zowel met extra huurverhogingen als óók huurverlagingen.
- Op de lange termijn zou het beter zijn als de huur weer een vaste koppeling krijgt met de kwaliteit (80% van maximaal redelijk). Het is dan aan corporaties om waar nodig bij te sturen in verband met de

leefbaarheid. En het is aan de rijksoverheid om waar nodig bij te sturen via de huurtoeslag en een breder inkomensbeleid rondom het sociaal minimum.

- Kortom: de volkshuisvesting is in potentie enorm vitaal, maar wordt geketend door de beperkte opvatting van betaalbaarheid die we nu hanteren.

### **Geen Duurzaam prestatie-model**

In de derde presentatie ging Johan Conijn van Finance Ideas nog specifiek in op de financiële positie van de woningcorporaties. Van de opgaven die zijn afgesproken in de Nationale prestatieafspraken (NPA) kan door het financieel tekort van corporaties naar schatting 22% niet worden gerealiseerd. Vanaf 2029 wordt het gat tussen de opgave en wat daarvan kan worden gerealiseerd steeds groter. Met name nieuwbouw zal dan niet meer mogelijk zijn. De kans bestaat dat daarop vooruitlopend corporaties nu al op de rem trappen. Onderdeel van de NPA is het Duurzaam prestatie-model. Dit gaat ervan uit dat de corporaties de komende tien jaar hun opgaven volledig en maximaal financieren met leningen, tot aan de grens van hun kredietwaardigheid. Na tien jaar is er dan net genoeg geld over om de portefeuille daarna in stand te houden. Iedere twee jaar wordt het model herijkt en moeten er extra middelen worden gevonden om een verlenging van de NPA met weer twee jaar mogelijk te maken.

Door de NPA is de nieuwbouw door corporaties fors gestegen. Dit lijkt een succes, maar het Duurzaam prestatie-model kent volgens Conijn blinde vlekken en is niet in evenwicht. 'Het corporatieschip is lek', met drie oorzaken:

- de voorraad kan niet meer kostendekkend worden geëxploiteerd. Met een andere opzet dan in de tweede presentatie van Homan kwam Conijn op een tekort per woning per maand van € 49. Op jaarbasis is dat € 1,4 miljard. De verwachting is dat dit in de toekomst verder zal stijgen. Dit (groeien)de verlies is alleen op te vangen door extra te lenen;
- verbeteringen leveren geen extra middelen op;
- de nieuwbouw is zeer verliesgevend. Conijn rekende voor dat de onrendabele top van een nieuwbouwwoning ruim € 144.000 bedraagt. Bij een nieuwbouwproductie van 30.000 woningen is dat een jaarlijks verlies van € 4,3 miljard. De jaarlijkse huur- en waardestijgingen zijn hierbij al meegerekend.

Samenvattend ondermijnt het vooruitzicht van een structureel tekort bij de exploitatie van de voorraad de instandhouding daarvan. Het Duurzaam prestatie-model is derhalve niet duurzaam. Het is eindig en zal heel snel tegen zijn grenzen aanlopen. De corporaties varen anders gezegd met een lek schip tegen de kade. Dit wil niet zeggen dat ze failliet gaan, maar ze zullen hun opgaven niet kunnen realiseren en/of krimpen door het verkopen van huurwoningen. Om dit te voorkomen, moet het onderliggende probleem van een verliesgevende exploitatie en nieuwbouw binnen enkele jaren worden opgelost. Dit probleem wordt gelukkig ook steeds breder erkend, getuige signalen van de Autoriteit woningcorporaties en het ministerie van VRO.

Volgens Conijn is voor de corporatiesector een nieuw perspectief nodig, ook om een verdere krimp (van ooit 40% van de totale woningvoorraad naar 26% nu en richting 20% straks) te voorkomen. Daarvoor zijn twee belangrijke aanpassingen in het onderliggend systeem nodig:

- de exploitatie van de voorraad moet geen tekort, maar een surplus opleveren, om eigen vermogen te genereren voor nieuwbouw. Je kunt niet duurzaam nieuwbouw plegen met 100% vreemd vermogen. Minimaal is hiervoor 30% eigen vermogen nodig, aansluitend op de Loan to Value van 70-30, één van de financiële beoordelingscriteria voor corporaties;
- de exploitatie van de nieuwbouw moet kostendekkend zijn.

Nodig zijn verder:

- een betere kostenbeheersing bij corporaties;
- optimalisering van het huurbeleid;
- geen verbeteringen (zoals verduurzaming) doorvoeren zonder huurverhoging;
- een meer kostendekkende huur bij nieuwbouw, door te bouwen in het middensegment;
- afschaffing van de vennootschapsbelasting én (in laatste instantie) invoering van objectsubsidies.

### **Van foto naar film**

Na de drie presentaties reageerden de deelnemers op de inhoud daarvan. Er was veel eensgezindheid over wat de twee belangrijkste uitdagingen zijn in het woonstelsel. Dat is ten eerste het vergroten van de bereikbaarheid voor mensen met een laag middeninkomen. Zij zijn aangewezen op het middenhuursegment, maar ondervinden daar ook concurrentie van huishoudens met hogere inkomens. Tot

de groep getroffen behoren de publieke dienstverleners in een stad, zoals politieagenten en wijkverpleegkundigen. Die mensen wil je voor de stad behouden. Maar door het almaar krimpende middenhuursegment worden zij steeds meer de outsiders op de woningmarkt, net als starters. Dat is meteen de tweede grote uitdaging op de woningmarkt: het verbeteren van de toegang voor toetreders, de tweede groep outsiders op de woningmarkt.

De gedachte 'van foto naar film' werd eveneens breed onderschreven. Dat nu alleen naar de foto (het moment van woningtoewijzing) wordt gekeken, werkt misbruik in de hand. Zoals de praktijk dat mensen alleen een sociale huurwoning betrekken, om er al snel met zijn tweeën te gaan wonen ('niets doet het zo goed op de relatiemarkt als een sociale huurwoning'). Twee mensen die een minimumloon verdienen, hebben samen namelijk geen toegang tot de sociale huursector. Officieel behoren zij dan tot de groep met lage middeninkomens. Het principe 'van foto naar film' betekent overigens dat ook een omgekeerde beweging mogelijk moet zijn. Als de huurder in de film te maken krijgt met een inkomensdaling, moet de huur weer omlaag kunnen gaan.

Ook het vermogen moet in de film worden meegenomen, werd gesteld. Dat het vermogen nu maar een beperkte rol speelt bij het bepalen van de huurhoogte, huurverhoging en huurtoeslag, heeft soms bizarre gevolgen. Zoals het voorbeeld van een nieuwbouwproject door een corporatie in Nieuwegein. Veel huurwoningen werden betrokken door ouderen die net hun eigen woning hadden verkocht. Het eerste wat ze deden, was een nieuwe keuken installeren. Waarna de door de corporatie geplaatste keuken binnen een week op Marktplaats stond.

### **Politieke haalbaarheid**

Verschillende deelnemers gaven aan dat het politiek ingewikkeld zal worden om de sociale huren over de hele breedte te verhogen richting 80%, en om hogere inkomensafhankelijke huurverhogingen in te voeren. Dat hiervoor ruimte is doordat de woonquotes dalen, leeft niet in de algemene publieke opinie. Dat komt ook door hoe mensen redeneren, werd gesteld. 'Als je zoon of dochter heel veel moet betalen voor een woning, vergeet je dat je zelf al veertig jaar goedkoop woont.' Daar komt bij dat de outsiders op de woningmarkt een minderheid vormen. Gechargeerd gesteld: de meerderheid heeft een huis, zit er warmpjes bij, zegt wel dat het woningtekort het grootste maatschappelijk probleem van Nederland is, maar tekent intussen bezwaar aan tegen een nieuwbouwproject in de buurt.

Mensen realiseren zich dus niet de consequenties van de oplossingen voor het probleem. Dit maakt het moeilijk het gesprek te voeren en veranderingen door te voeren. Huurdersorganisaties praten ook vooral vanuit het perspectief van de insiders, de zittende huurders waarvan de corporatiewoning 'al lang is afbetaald'. En zijn die zittende huurders wel bereid om hogere huren te accepteren om zo voor outsiders meer nieuwbouw mogelijk te maken? Zeker ook als tegelijkertijd de eigenaar-bewoners fiscale voordelen blijven houden. Dit levert bij huurders veel chagrijn op. Waarom moeten zij extra betalen als er bakken met geld naar de eigen woningsector gaan? Tegelijkertijd is het beperken of afschaffen van de hypotheekrenteaftrek electoraal riskant. Veel kopers zullen al snel zeggen dat ze via hun hogere inkomstenbelasting al genoeg meebetalen aan de oplossing van maatschappelijke problemen.

Zo zorgt het draaien aan de financiële knoppen van het woonbeleid voor een electoraal mijnenveld. Nog los van het feit dat er een substantiële politieke stroming is die vindt dat de corporatiesector kleiner moet worden. Daarbovenop is er de beleving in de politiek dat de corporatiesector gratis is. Die kost de begroting niks. Sterker nog, het is eerder omgekeerd: met lagere huren kan de huurtoeslag omlaag.

### **Feiten presenteren**

Wat alvast helpt bij het overtuigen van de politiek en het vergroten van het besef van urgentie is het zichtbaar maken dat het prestatiemodel van corporaties niet duurzaam is. Zodat de politiek snapt dat over vijf jaar een keuze nodig is tussen veel hogere huren, lagere opgaven of extra geld vanuit de overheid. Hiervoor is een eenduidige presentatie van de feiten nodig. Het is nu te ingewikkeld om het probleem goed uit te leggen en er worden hiervoor verschillende berekeningen toegepast. Maak het simpel en eenduidig, zoals dit gebeurde als reactie op de door het vorige kabinet aangekondigde huurbevriezing. Toen vormden de corporaties één front en wisten ze snel zichtbaar te maken welke gevolgen dit had. 'Twee jaar huurbevriezing leidt tot 43 miljard minder investeringsruimte', was de simpele boodschap.

Meer nadruk op de feiten helpt ook om af te rekenen met allerlei beelden die nu heersen. Zoals dat een huur van pakweg € 1.300 heel hoog is, terwijl dit voor veel huishoudens met een middeninkomen prima betaalbaar is. Door de loonstijgingen van de laatste jaren is de koopkracht immers fors gestegen. Ook moet

worden afgerekend met het beeld dat de corporatiesector gratis is, en moet veel zichtbaarder worden gemaakt hoeveel overheidsgeld is gemoeid met het subsidiëren van de eigen woningsector.

### **Leren uit het verleden**

Er werd ook gewezen naar succesvolle voorbeelden uit het verleden. De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) experimenteerde twintig jaar geleden bij tien corporaties met Huren op Maat. Nieuwe bewoners betaalden standaard 100% van de maximaal redelijke huur. Mensen met een laag inkomen kregen hierop een korting en dit werd iedere twee jaar opnieuw getoetst. De experimenten werden destijds pas ingevoerd na instemming van de huurdersorganisaties. Zij vonden het allemaal een redelijk stelsel. Mensen bleken ook met een hogere huur niet te verhuizen, omdat ze nog steeds goedkoper uit waren dan op de particuliere markt. Uiteindelijk is dit systeem echter in de landelijke politiek gesneuveld omdat het werd gezien als inkomenspolitiek. 'Terwijl het hele corporatiestelsel is gebaseerd op inkomensgrenzen, alleen op een domme manier door alleen te kijken naar het fotomoment bij de toewijzing', werd gesteld.

Behalve naar goede voorbeelden uit het verleden kan er ook worden gezocht naar creatieve oplossingen. Voor de huishoudens met middeninkomens zou sociale koop een oplossing kunnen zijn: woningen van rond 3,5 ton die met korting worden aangeboden voor drie ton. Dit levert de corporatie middelen op om te investeren, en de woningen blijven verbonden aan de corporatie. Er is een enorm potentieel aan corporatiewoningen die hiervoor in aanmerking kunnen komen. Voor toetreders kan worden gedacht aan kleinere flexwoningen van zo'n 35-40 m<sup>2</sup>, in plaats van de standaard nieuwbouw 3-kamerwoning bij een corporatie. Deze blijken zeer gewild en zijn voor de corporatie rendabel te exploiteren. Outsiders die nu – omdat de woonruimteverdeling is gebaseerd op het criterium wachttijd – geen schijn van kans hebben, krijgen zo meer kans om toe te treden. Ook al is dat met wat corporaties nog steeds als een minderwaardige woning beschouwen. De vraag is ook, zo zei een deelnemer, of je als reactie op de grote druk op de woningmarkt en de slechte financiële positie van corporaties moet inleveren op kwaliteit. 'We kunnen ook terug naar de hogere woonquotes van enkele jaren geleden.'

### **Een offer you can't refuse**

Bij het zoeken naar oplossingen gaat het er om maatregelen te vinden die breed kunnen worden toegepast en alleen al daardoor een grote hefboomwerking kunnen hebben op de investeringsruimte. Geopperd werd ook om te onderzoeken of er een institutioneel financieel arrangement is te bedenken voor de huishoudens met de lage middeninkomens, die nu tussen de wal en het schip vallen. 'Je zou kunnen modelleren hoeveel de huren omhoog zouden moeten om de investeringsruimte voor nieuwbouw in het middenhuursegment te vergroten en hoeveel tijd dat kost.'

Het Breed Beraad constateerde dat het percentage van maximaal redelijk met maar een paar procenten omhoog hoeft om het bestaande tekort op de exploitatie weg te werken en zo meer geld vrij te maken voor instandhouding en een hefboom voor nieuwbouw in gang te brengen. Ook levert 1% extra huurverhoging al grofweg vijf miljard investeringsruimte op. Daarbij blijkt de veronderstelde uitruil tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid lang niet zo scherp te liggen als we altijd dachten. Bij woningmutaties de huren verhogen richting 80% van maximaal redelijk is een maatregel die corporaties zouden kunnen doorvoeren, mits passend toewijzen wordt afgeschaft. Dat vraagt dus wel om een politieke keuze.

Om de politiek te overtuigen zouden de betrokken partijen als één front een *offer you can't refuse* moeten maken en aan de politiek voorleggen. Eén verhaal van alle instituten, inclusief de Woonbond en de IVBN, vanuit een integrale benadering van de gehele woningmarkt, gebaseerd op feiten; een voorstel zoals de eerder door 35 organisaties gemaakte Actieagenda Wonen dat tot investeringen leidt en ook ruimte biedt voor barmhartigheid voor groepen die echt in de knel komen. Waar kan dat voorstel dan uit bestaan? In essentie gaat het om het vragen van een solidariteitsbijdrage aan insiders op de woningmarkt die dat kunnen betalen, door extra hoge inkomensafhankelijke huurverhogingen en het starten met huurverhogingen richting 80% van maximaal redelijk.

Aanvullend werd gepleit voor het verhogen van de huurgrens voor de sociale huursector naar pakweg € 1.100. Dat maakt de sociale sector groter en omdat corporaties dan meer kunnen bouwen in het lage middenhuursegment worden de financiële tekorten kleiner. Van concurrentie met beleggers is geen sprake; deze zijn nauwelijks actief in dit segment en blijven de huurwoningen bouwen in het segment boven € 1.100. Door bijvoorbeeld voor ouderen te bouwen (ook in de vrije sector), kunnen ook de beleggers daarbij

bijdragen aan het scheppen van meer ruimte aan de onderkant van de markt. Bepleit werd verder om in de nieuwbouw een groter aandeel dure huurwoningen te bouwen. Dit maakt projecten eerder haalbaar en kan de doorstroming bevorderen van senioren, wat de betaalbaarheid verderop in de verhuisketen ten goede kan komen. Genoemd werd verder de mogelijkheid om meer te gaan experimenteren.

### **Het verhaal verkopen**

Essentieel is het verhaal aan de politiek 'te verkopen'. Kies daarom rigoureuus voor de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor outsiders als centraal thema. Zij komen op de huidige woningmarkt nauwelijks aan de bak. Dat leidt tot tal van problemen, zoals het gebrek aan huisvesting voor publieke dienstverleners in de stad. Maar ook tot sociale problemen als woonstress, dakloosheid en het feit dat mensen nog lang bij hun ouders wonen. Problemen die kunnen leiden tot hogere kosten in het sociale domein.

Baseer het verhaal in elk geval niet op het idee dat de betaalbaarheid van het wonen in Nederland geen probleem (meer) vormt. Dat is niet de kern van de zaak. En zorg daarbij ook voor een gelijkwaardige behandeling van kopers en huurders, met als einddoel een eigendomsneutraal woonbeleid. Een goede eerste stap daar naartoe is een verhoging van het eigen woningforfait, waarbij de hypotheekrenteaf trek intact blijft. Maak bij de verkoop van het verhaal verder duidelijk dat de leefbaarheid in de wijk niet in gevaar hoeft te komen, net zo min als de bestaanszekerheid voor de huishoudens van wie de huren extra worden verhoogd. Zij kunnen altijd in hun woning blijven wonen, ook al moeten ze er stapsgewijs meer voor gaan betalen.

Twijfels waren er wel over het insteken van het verhaal op solidariteit. Dit zal linkse partijen zeker aanspreken, maar voor rechtse partijen is een ander verhaal nodig, met misschien meer aandacht voor de kosten en baten. Een andere invalshoek kan daarom zijn dat de woningmarkt, of beter nog de 'collectieve woonsituatie', totaal is vastgelopen. Dat is voor iedereen herkenbaar. Dus moeten we ingrijpen om de markt weer los te trekken. Ook dat zou het begin kunnen zijn van een narratief, dat aanvliegt vanuit het collectief. Zal dat in deze tijden van polarisatie en de nadruk op de meritocratie echter voldoende aanspreken?

Welk verhaal het ook wordt, het zal de politiek een duidelijk antwoord moeten geven op drie vragen:

- waar komt de noodzaak van solidariteit precies vandaan?
- wie moet dat dan betalen en aan wie? Komt het geld niet terecht bij bijvoorbeeld aandeelhouders?
- wordt het gelijk verdeeld over iedereen?

### **Randvoorwaarden**

Er werden ook randvoorwaarden gesteld aan mogelijke aanpassingen van het huidige stelsel.

- Waak ervoor om de aanpassingen te slim en rechtvaardig op te zetten. Daar zijn al heel wat toeslagsystemen kapot aan gegaan. Hoe meer knoppen immers om aan te draaien, hoe meer onbedoelde effecten. Maak het tegelijkertijd echter niet te eenvoudig voor de mensen die niet het beste voor hebben met de samenleving.
- Betrek de hele woningmarkt bij de zoektocht naar optimaliseringen. Het gaat niet alleen over de corporatiesector. Naast het lekkende schip van de corporaties vaart nog een hele vloot met particuliere verhuurders en beleggers waarmee door de onder druk staande rendementen ook wat aan de hand is. Waar we voor moeten uitkijken, werd gesteld, is dat de insiders straks alleen in de corporatiesector zitten en de outsiders een beroep moeten doen op de andere partijen op de woningmarkt. Partijen die, als een 'ijsschots in een subtropisch zwemparadijs', steeds meer uit de woningmarkt verdwijnen. 'De enige partijen die nog wat willen op de huurmarkt zijn corporaties en pensioenfondsen', stelde een deelnemer.
- De zaken moeten in samenhang worden gezien, anders komt er door de enorme verschillen geen rechtvaardigheid in de woningmarkt. Kijk dus niet alleen naar de uitwassen in de private markt, maar ook naar die in de sociale huursector.
- Probeer de versnippering in de besluitvorming op de woningmarkt terug te dringen. Er wordt nu bijvoorbeeld besloten over verduurzaming zonder stil te staan bij de gevolgen hiervan voor de investeringsruimte voor nieuwbouw. Vervolgens worden complexen door de goede woningisolatie te warm in de zomer en moeten corporaties maatregelen nemen tegen hittestress. Allemaal goedbedoelde en logische maatregelen, die echter nergens tegen elkaar worden afgewogen. Neem ook een nieuwbouwontwikkeling: de gemeenteraad beslist over het ambitieniveau, vervolgens moeten andere partijen dit rond rekenen en kijken naar de betaalbaarheid. Dat moet ergens bij elkaar komen.

**Brutale verhalen**

Samenvattend concludeerde het Breed Beraad dat het er op lijkt dat we wel weten waar de oplossing zit, maar hoe vertellen we dit in een overtuigend verhaal? Een verhaal dat we verkocht krijgen. Daarvoor zijn 'brutale verhalen' nodig, met de verbeelding die daarbij hoort. Verhalen waarin rigoures wordt ingezet op de toegankelijkheid c.q. beschikbaarheid van woningen voor de outsiders op de woningmarkt. Maar, zo werd ook geconstateerd, 'we zijn niet goed in het bouwen en verkopen van goede verhalen. Misschien is daar toch een goed marketingbureau voor nodig.'

## DEELNEMERS

Heleen Aarts	Amvest / Forum SV
Mohamed Acharki	Rochdale / Forum SV
Esther Borstlap	Domesta
Michiel de Bruine	Vesteda
Johan Conijn	Finance Ideas
John Custers	Custers Teksten
Bert van Delden	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
Staf Depla	Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
Carolien Gehrels	Arcadis / Forum SV
Rob Haans	WSW
Sander Heinsman	Portaal
Damo Holt	Rebel Group
Tim Homan	Portaal
Cora van Horssen	Nibud
Pieter de Jonge	Ministerie van BZK
Henk Peter Kip	Woonin
Bart Louw	Amvest
René Scherpenisse	Tiwos Tilburgse Woonstichting
Duco Stuurman	Gemeente Amsterdam
Christa van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
Dennis de Vries	Gemeente Utrecht

## AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'betaalbaarheid en (ver)huurbeleid irt instandhouding en uitbreiding van de voorraad sociale en middeldure huurwoningen' op maandag 20 april 2026 van 17.00 uur tot 21.00 uur bij Portaal, Beneluxlaan 9 in Utrecht.

---

## Achtergrond

Op het gebied van volkshuisvesting staat de combinatie van 'beschikbaarheid', 'betaalbaarheid', en 'kwaliteit'- al dan niet in samenhang met de ordening van het volkshuisvestelijk stelsel- met wisselende accenten al meer dan 100 jaar centraal in het politiek-maatschappelijke debat.

Na een periode waarin relatief veel aandacht is besteed aan het thema 'duurzame kwaliteit' gaat het in dit debat de laatste jaren, vanwege het steeds verder oplopende woningtekort, vooral over het thema 'beschikbaarheid'. Het woningtekort is opgelopen tot 410.000 woningen. Dit betekent dat 410.000 huishoudens (bijna een miljoen mensen) -vaak naarstig- op zoek zijn naar een woning.

Inmiddels wordt breed (h)erkend dat voor een doeltreffende aanpak van het woningtekort nodig is, dat die aanpak aangrijpt op de oorzaken van dit tekort. Kort en goed is en wordt het woningtekort veroorzaakt doordat de groei van het aanbod van huur- en koopwoningen de groei van de vraag niet kon en kan bijbenen. De vraag groeit met de toename van het aantal huishoudens; met name door migratie en in mindere mate door de nog steeds afnemende omvang van huishoudens. De groei van het aanbod wordt bepaald door de benutting van de 8.3 miljoen bestaande woningen en de uitbreiding van de woningvoorraad.

Het woningtekort kan kortom in beginsel zowel worden teruggedrongen door beperking van de vraag (met name door beperking van immigratie) als door uitbreiding van het aanbod (door benutting van bestaande woningen en gebouwen en door de bouw van nieuwe woningen).

Ook door het nieuwe kabinet wordt er vanuit gegaan, dat er - rekening houdend met de onvermijdelijke sloop van obsoleete woningen en het huidige woningtekort- de komende 10 jaar zo'n miljoen woningen bij moeten komen (100.000 per jaar), waarvan 15.000 per jaar door benutting van bestaande woningen en gebouwen (nu 10.000) en 85.000 per jaar door nieuwbouw (nu 65.000).

Voor de beoogde versnelling en langjarige opschaling van de nieuwbouw naar 85.000 nieuwe koop- en huurwoningen per jaar zijn er drie samenhangende aangrijpingspunten:

- **privaat:** investeringen ad circa € 30 mrd per jaar door marktpartijen (70%) en corporaties (30%);
- **publiek:** beleid van onderscheiden overheden zowel op het gebied van bouwen en volkshuis-vesting als op andere voor woningbouw relevante gebieden (met name ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer/infra, energie/netcongestie, natuur/stikstof en fiscaliteit & toeslagen);
- **publiek-private samenwerking:** afstemming tussen publieke en private inzet.

Tegelijkertijd is -zeker na de door de Oekraïne-crisis veroorzaakte sterke stijging van kosten van energie- ook de aandacht voor het thema 'betaalbaarheid' en de vertaling hiervan in met name het (ver)huurbeleid sinds enkele jaren sterk toegenomen. Hoewel de uiteindelijke consequenties van de huidige Iran-crisis nog ongewis zijn, mag verwacht worden dat de aandacht voor dit thema als gevolg hiervan de komende tijd nog verder zal toenemen.

Daarbij is 'betaalbaar wonen', naast 'meer bouwen' en 'minder belemmeringen', een kernthema in de opdracht van de onlangs ingestelde ministeriële Taskforce Versnelling Woningbouw, die onder voorzitterschap van de minister-president binnen zes maanden een hierop gericht integraal programma dient te presenteren.

En ook voor de inmiddels aangekondigde (staats)commissie, die moet adviseren over de structurele ontwikkeling van de corporatiesector, zal 'betaalbaar wonen' een belangrijk aandachtspunt zijn.

Hoewel het voor de hand ligt dat hierbij de wisselwerking tussen keuzes met betrekking tot 'betaalbaarheid' en 'beschikbaarheid' in het oog wordt gehouden, blijkt dit geenszins vanzelfsprekend te zijn.

Enerzijds wordt bij op de betaalbaarheid van wonen gerichte initiatieven niet zelden voorbijgegaan aan de consequenties hiervan voor de beschikbaarheid van woningen. De in 2025 onverhoeds door het vorige kabinet aangekondigde bevriezing van de huren van sociale huurwoningen is hiervan een treffend voorbeeld. Pas nadat duidelijk is gemaakt dat dit desastreuze consequenties zou hebben voor het verdienmodel van verhuurders en daarmee zowel voor de instandhouding als voor de bouw van sociale huurwoningen (en andere woningen) is dit voornemen teruggedraaid.

Anderzijds is bij de aanpak van het woningtekort voldoende aandacht voor de bouw van betaalbare huur- en koopwoningen ook geenszins vanzelfsprekend. De voortdurende landelijke, regionale en lokale discussies over de programmering van nieuwe woningen is hiervan een treffende illustratie.

Overigens valt op dat -zowel bij politieke-bestuurlijke discussies over het huurbeleid van overheden als bij het verhuurbeleid van met name corporaties- soms op grond van inkomenspolitieke overwegingen niet alleen voorbij wordt gegaan aan de consequenties van een en ander voor de bouw van nieuwe woningen maar ook aan de feitelijke meerjarige ontwikkeling van de betaalbaarheid van wonen voor uiteenlopende inkomensgroepen.

In dit licht heeft ontwikkelende belegger/verhuurder Amvest samen met de Universiteit van Maastricht en het Nibud onderzocht hoe het feitelijk zit met de betaalbaarheid van wonen (met name voor huurders met een middeninkomen) in relatie tot het verhuur- en investeringsbeleid van Amvest.

Corporatie Portaal heeft recent de samenhang verkend tussen (mogelijke aanpassing van) het (ver)huurbeleid enerzijds en investeringen in instandhouding en uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad anderzijds. Daarbij is ook aandacht besteed aan de maatschappelijke impact van terzake gemaakte/te maken keuzes op de leefbaarheid van wijken.

### **Centraal thema Breed Beraad**

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond staat in het Breed Beraad de wisselwerking tussen keuzes met betrekking tot 'betaalbaarheid' (waaronder inzake huurbeleid en verhuurbeleid) enerzijds en keuzes met betrekking tot 'bereikbaarheid' (waaronder inzake investeringen door corporaties en institutionele beleggers/verhuurders in uitbreiding van de woningvoorraad) anderzijds centraal. De aandacht wordt daarbij toegespitst op de sociale huursector en de middenhuur-sector.

Daarbij gaat het niet alleen om feiten en cijfers en om tot op heden door overheden en verhuurders gemaakte keuzes. Het gaat in het verlengde evenzeer om de duurzaamheid van verdienmodellen van corporaties en institutionele beleggers/verhuurders en -mede in dat licht- om (nieuwe) handelingsperspectieven voor overheden en verhuurders.

Met het oog hierop zal in het Breed Beraad in ieder geval ruimte worden geboden voor:

- 1 presentatie van de (uitkomsten van de) twee genoemde onderzoeken/verkenningen van Amvest cs, respectievelijk van Portaal cs;
- 2 gedachtenwisseling naar aanleiding van de presentaties, toegespitst op het in het Breed Beraad centraal gestelde thema;
- 3 gedachtenwisseling over (nieuwe) handelingsperspectieven voor overheden, corporaties en institutionele marktpartijen.

## **Agenda**

17.00 uur Welkom en opening

17.15 uur Presentatie van de uitkomsten van de twee onderzoeken/verkenningen

18.15 uur Break

18.45 uur Gedachtenwisseling over het centrale thema

19.45 uur Gedachtenwisseling over (nieuwe) handelingsperspectieven

20.45 uur Afronding en sluiting

## 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 rijksbemoeyenis 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
- woningbouw in stedelijke focusgebieden
- stedelijke vernieuwing in ons land en in Madrid
- woningbouw en bereikbaarheid/infra in Flevoland: drie scenario's

#### Thema's studiedagen en symposia

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- stadsvernieuwing rapportage
- 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
- werkexcursie Madrid

### 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 Forum voor Stedelijke Vernieuwing	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 Placemaking 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	Platform31
Drs. M. Baba	Haag Wonen
Drs. R.F.P.M. Beijnsberger	Woonbedrijf Eindhoven
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
Drs. K. van Boetzelaer	Ministerie van BZK
Drs. C.B. van Boven	Ministerie van Defensie
S. Franken	Pré Wonen
Dr. E. Gerritsen EMIM	Ymere
P. van der Gugten	Heijmans Vastgoed
Drs. R. Haans	WSW
Drs. S.M. Heinsman RA	Portaal
Prof. dr. J.J.M. Hemel	RUG & TUD
G. van Herk	
M. Hoekstra-van der Deen	ASVB
Drs. D.J. Holt	Rebel
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Ir. A. Huntjens	Eigen Haard
Drs. C.K.E. de Jager	Hof Wonen
Mr. drs. H.P. Kip	Woonin
Em. prof. dr. L.A. de Klerk	
Ir. M.W.H. Kolsteeg	Hef Wonen
Dr. J.A. Kruijer	IPW
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 Meijenfheldt	Arcadis
Drs. R. van Niejenhuis	Gemeente Groningen
H. Platte	Woonzorg Nederland
B. van der Pol	Gemeente Tilburg
Drs. G.R. van Randeraat	SITE urban development
J.W. Remkes	
Drs. R. Ritsema van Eck	de Alliantie
R. Scherpenisse	Tiwos
Drs. J. van der Veer	Gemeente Amsterdam
Drs. M. Verhees	Gemeente Eindhoven
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