**23-05-22 Heleen Aarts - Amvest – woningmarkt**

Amvest is een ontwikkelende belegger. Beleggen in woningen en ondersteunende diensten. Met name voor grote pensioenfondsen.

Koop- en sociale huurwoningen zijn altijd gepland. Middenhuur (9% van de totale woningvoorraad) of vrije sector huur (3% van de totale woningvoorraad) niet.

Toename van de huishoudensontwikkeling gaat door, door migratie en huishoudensverdunning. Nog ca 800.000 woningen nodig.

In de jaren 70-80 haalden we de gewenste ca 100.000 woningen per jaar wel. In de jaren daarna niet meer. Zelfs in de jaren dat er geen crisis was. Dat komt door:

* De afgelopen jaren met name problemen met vergunningverlening. Er wordt meer gebruik gemaakt van mogelijkheden tot bezwaar. Politiek gezien veel focus op binnenstedelijke ontwikkeling ipv wonen in het groen. Maar niet iedereen zit hier op te wachten en het is erg duur en ingewikkeld. Daarnaast is de politiek erg lokaal. De lokale overheden gaan geen nationale problemen oplossen. En de kennis van de vastgoedmarkt is beperkt.
* Macro-economische ontwikkelingen: consumentenvertrouwen laag, hoge inflatie, onzekerheid qua regulering, stijgende energieprijzen, personeelstekort bij gemeenten en energiebedrijven, stijgende bouwkosten, vergroten de kans dat de bouw nog verder gaat vertragen.
* Daar bovenop de huidige vluchtelingencrisis. Maar deze crisis is tijdelijk.
* 140% plannen nodig om 100% te kunnen maken

Maar er zijn ook kansen op de lange termijn:

* In Nederland hebben we een goede traditie van stedenbouw, hierdoor een stevige basis.
* Er is veel geld beschikbaar om te investeren in milieu, energie en wonen.

Wat kunnen we leren van de (vorige) crisis? Dingen kunnen snel anders worden en je kan veel zaken maar beperkt beïnvloeden. Niks is vanzelfsprekend. Maar focus op wat je wel kan beïnvloeden, de menselijke kant. In de vorige crisis hebben we vormen van risicospreiding geleerd.

Dus wat gaan we dan toch doen om de woningbouw vlot te krijgen?

* Meer standaardiseren? Modulair?

Streven naar standaardisatie voor modulaire bouw? Zoals 1 oplader voor alle telefoons? Moet de overheid dit afdwingen?

Wie gaat de innovatie voorfinancieren? Huidige omstandigheden leiden eerder tot kwaliteit verlaging dan verhoging? De bank?

Bank geeft korting op duurzame financieringen, maar kan alleen obv overheidsbeleid. Dus overheidsbeleid zou andersom ook kunnen helpen; punten voor innovatie.

* We klagen over de overheid die zaken lastig maakt, maar we constateren ook dat het lastig is door interne regels en frameworks heen te breken.

Het zijn “de tankers” die moeilijk wendbaar zijn, maar wel de markt bepalen.

Er zijn ook speedbootjes, maar die hebben maar beperkt invloed.

* Het is zo groot dat je in de kramp zou kunnen schieten. Maar wat doe je zelf? Je bent zelf ook woonconsument, dus hebt kennis van de markt, kan verandering brengen en gaat nog een tijd mee. Dus let op dat je niet vastloopt in systemen. Maak jezelf niet te klein.
* Zoeken naar gezamenlijk doel, samen aan tafel. De overheid doet dit met de nieuwe omgevingswet, participatie. Gebiedsontwikkelingen duren lang en gaan over verschillende (politieke) veranderingen. Je moet het vertrouwen hebben dat je er met elkaar uit komt.
* Denken partijen over hergebruik van materialen en gebouwen ipv nieuwbouw?

Angst voor gewijzigde vergunning bij hergebruik, zou de overheid daar iets mee kunnen doen?

Meer in bouwteams denken, techniek eerder aan tafel.

Kosten besparen door te ontwerpen vanuit de techniek in plaats van maken wat het ontwerp wil.

* Kunnen we ook de vraag beïnvloeden? Samenwonen mogelijk maken? Andersoortige woonvormen “pushen”? Senioren verleiden om te verhuizen?

Crisis biedt ook kansen.

* Bewoners zijn nu eerder geneigd om mee te gaan in energietransitie, ondanks huurverhoging.
* Focus op “true pricing”, echte kosten (ook voor de toekomst) van het product (bv. Beton vs hout).

Hebben we misschien ook urgentie nodig om iets te veranderen? Bv. Personeelstekort, klimaatverandering, etc. Moet de crisis misschien nog iets groter worden?