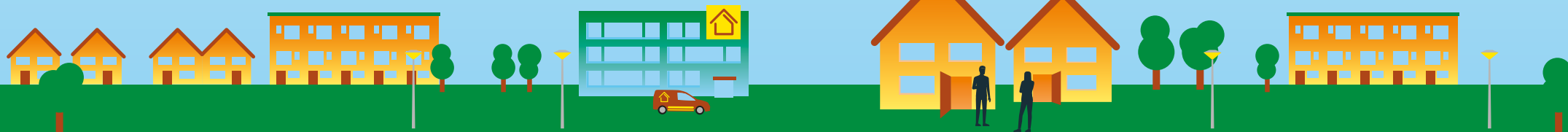


# Uitkomsten Trendgesprek Corpovenista 2022



Kennisplatform Corpovenista  
T 06 2370 9708  
@ info@corpovenista.nl  
www.corpovenista.nl



# Introductie

Op 10 februari 2022 was het jaarlijkse Corpovenista Trendgesprek. Ruim 30 deelnemers waren aanwezig, vanuit de 14 leden van Corpovenista. Voorheen deed elke corporatie jaarlijks individueel een analyse van de relevante trends, om daar vervolgens in het strategische jaarplan een antwoord op te formuleren. Met het Corpovenista Trendgesprek doen we dit gezamenlijk: we bundelen de denkkraft, winnen tijd en kwaliteit!

In het Trendgesprek stond dit jaar de volgende vraag centraal:

**Hoe kunnen we als woningcorporatie op de actuele trends inspelen met strategische keuzes en maatregelen?**

Tijdens het Trendgesprek voerden we **vijf themagesprekken** waarin per thema vier trends zijn besproken. Deze thema's zijn:



1 Thuisgevoel van bewoners



2 Betaalbaarheid van de woningen



3 Interne organisatie van de corporatie



4 Draaglast en draagkracht van bewoners



5 Dienstverlening van de corporatie

Uit die vijf themagesprekken selecteerden we de beste ideeën over wat corporaties kunnen doen in reactie op de trends.

## Projectgroep Trendgesprek Corpovenista 2022

Maarten Vos (Vidomes)

Marion Kranenburg (Eigen Haard)

Kiki Norbruis (Ymere)

Sophie Kemp (Havensteder)

Janneke van Bommel (Corpovenista)

# De vijf themagesprekken



## 1 Thuisgevoel van bewoners

Een eerste relevante trend voor het thema thuisgevoel is de **toename van verstedelijking**. Hierbij moet een balans gevonden worden om een thuisgevoel te creëren voor nieuwe bewoners én het thuisgevoel van bestaande bewoners te behouden in buurten. Hiervoor is het belangrijk dat zittende bewoners vooraf meegenomen worden in de (verdichtings)plannen. Nu mensen door de pandemie vaker thuis werken zien we dat er een andere woonvraag ontstaat. Mensen vertrekken uit de stad en hebben een thuiswerkplek nodig. De vraag is of huurders voldoende keuzevrijheid hebben en wat de rol van woningcorporaties hierin is. Sociale huurders hebben meestal geen inschrijfduur opgebouwd in een andere regio en kunnen ook lang niet altijd vanuit

huis werken. Dit ondersteunt de verkenning van een landelijk woonruimte-verdeelsysteem waar Aedes mee bezig is. Dit zou verhuizen voor sociale huurders naar een andere regio makkelijker kunnen maken, maar de uitvoering lijkt complex.

### Wat kan de corporatie doen?

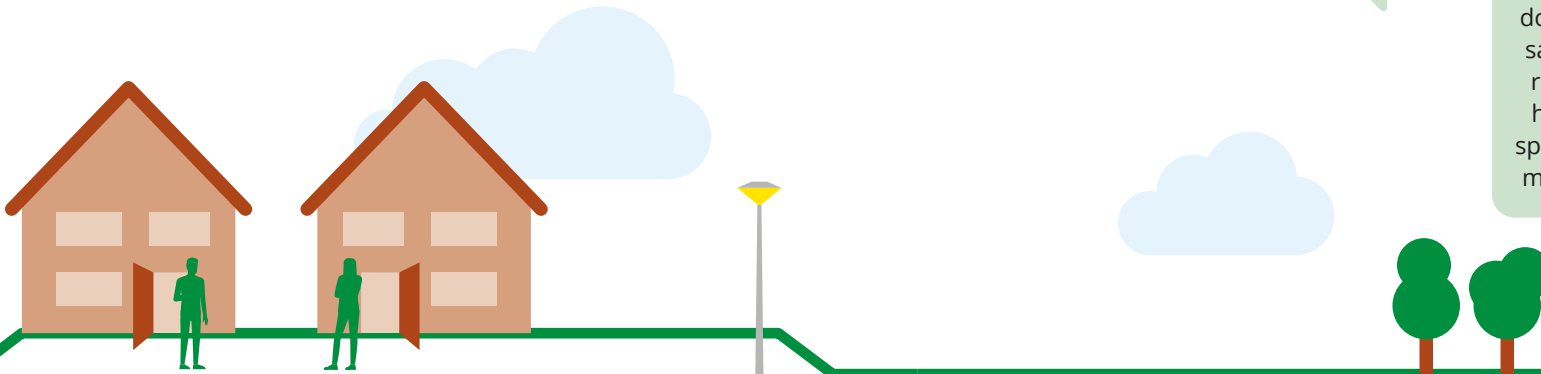
“Faciliteer toevallige ontmoetingen in je ontwerp (gebouw en stedenbouwkundig). Zorg ervoor dat huidige bewoners zich blijven herkennen in de buurt, bijvoorbeeld met voorzieningen die betaalbaar zijn voor onze doelgroep. Lobby voor het ontsluiten van landelijke gebieden door versterking van mobiliteit (OV).”

Een tweede trend met invloed op het thuisgevoel van bewoners is de **toename van politieke fragmentatie**. Verschillen tussen groepen in de samenleving lijken groter te worden, wat het thuisgevoel beïnvloedt. Door versplintering verdwijnt het gemeenschapsgevoel in buurten en onder bewoners. Ook zien we dat mensen mondiger geworden zijn. Ze uiten hun kritiek via social media of via de lokale politiek.

“Zorg dat bewoners zich (blijven) herkennen in de wijk en dat huurders zich blijven herkennen in het instituut de ‘corporatie’. Voer het gesprek met bewoners over onvervulde behoeftes. En creëer kansen om bewoners goed en vitaal samen te laten leven.”

Een laatste trend met invloed op het thuisgevoel van bewoners is de **herwaardering van vitale beroepen**. Veel banen die tijdens en na de financiële crisis van 2008 werden geflexibiliseerd, van verpleegkundige tot vakkenvuller, blijken vitale beroepen waar we als samenleving nauwelijks zonder kunnen functioneren. Een groot deel van de sociale huurders oefent zo'n beroep uit. De herwaardering zou kunnen leiden een versterking van de inkomenspositie van een aanzienlijk deel van de sociale huurders. Het blijkt echter lastig om een eenduidige definitie te geven van de term vitale beroepen. In de kern zijn wij als woningcorporaties ‘van het wonen’ en willen we dat alle bewoners meedoen aan de samenleving, ongeacht hun beroep.

“Zoek verbinding tussen sectoren om de doelgroep vitaal te laten samenleven en samenwerken. Zet daarnaast in op een ruim woningaanbod in de middeldure huur, en niet op voorrangregels voor specifieke groepen. Zorg voor een goede mix van bewoners in een buurt of wijk.”





## 2 Betaalbaarheid van de woningen

Een trend die veel impact heeft op de betaalbaarheid van het wonen is de **versnelling van de verduurzamingsopgave**. De stijgende kosten van gas en daarmee gepaard gaande energiearmoede lijken tot een versnelling van de energietransitie te leiden. Door de stijgende prijzen kunnen alternatieven voor gas als meer aantrekkelijk worden gezien, wat de energietransitie nog verder versnelt. We zien energiearmoede met name bij huurders met lage inkomens en slecht geïsoleerde woningen. Bewonersgedrag is echter cruciaal voor werkelijke kostenbesparing na verduurzaming.

### Wat kan de corporatie doen?

“Gebruik het momentum van de energiearmoede om de verduurzamingsopgave te verwezenlijken. Doe dit vraaggestuurd. Breng eerst in beeld waar en bij wie de energiearmoede zit. Focus je verduurzamingsinvesteringen in wijken waar veel energiearmoede is. Bied daar aan individuele huurders duurzame maatregelen aan die makkelijk zelfstandig aan te brengen zijn, zoals hybride warmtepompen en zonnepanelen. Informeer bewoners vervolgens over goed gebruik van de woning. Voeg samen met bewoners groene zones toe voor klimaatadaptieve buurten.”

Een andere trend die de betaalbaarheid van het wonen beïnvloedt is de **flexibilisering van de arbeidsmarkt**. Verdergaande flexibilisering kan grote impact hebben op sociale huurders met een reeds kwetsbare arbeidsmarktpositie. Ook kan de doelgroep van corporaties groeien doordat mensen een terugval maken in inkomen en in aanmerking gaan komen voor sociale huur.

“Lever maatwerk door individuele bewoners ruimte te geven in het omgaan met een (tijdelijke) terugval van inkomen. Geef bijvoorbeeld kortingen en uitstel van betaling. Maar we zijn niet van alles: inkomenspolitiek hoort bij de overheid.”

Een andere trend die de betaalbaarheid van het wonen beïnvloedt is de **opkomst van consuminderen** en de daarmee samenhangende wens om kleiner te wonen. De vraag is echter, of de trend van kleiner wonen (denk aan tiny houses) onder de doelgroep van woningcorporaties werkelijk leeft. Zeker nu het thuiswerken in opkomst is. Het kleiner bouwen en wonen lijkt eerder een resultaat van de wooncrisis dan een intrinsieke wens. Wat we wel zien is een vraag naar het delen van woningen en voorzieningen, zoals friends wonen, woongroepen en deelauto's. Ook is er de trend van binnenstedelijk bouwen en mensen meer gebruik te laten maken van gezamenlijke voorzieningen aldaar.

“Faciliteer woningsplitsen, friendscontracten en gedeelde voorzieningen. Verzorg educatie aan bewoners op het gebied van stookgedrag, wat van belang is voor consuminderen op het vlak van energie.”

Een vierde trend die de betaalbaarheid van het wonen beïnvloedt is de **toename van arbeidsmigratie**. Er is een groeiende behoefte aan buitenlandse krachten, onder andere in de zorg. Steeds vaker worden woningcorporaties gevraagd een rol te spelen in betaalbare huisvesting van migranten. We zien dit echter als gezamenlijk vraagstuk voor de sociale huursector, gemeenten en werkgevers.

“Werkgevers zijn primair aan zet om hun buitenlandse werknemers te huisvesten. Migrantten die zich voor langere tijd in Nederland vestigen, moeten een goede plek krijgen. Maak hierover afspraken met gemeenten en werkgevers. Creëer flexwoningen voor seizoenswerkers.”





### 3 Interne organisatie van de corporatie

Er zijn verschillende trends die impact hebben op de werkwijze en financiën van woningcorporaties. Zo kan de **toename van innovatieve bouwtechnieken** een grote invloed hebben op de kosten en het tempo van de bouw en verbouw van sociale huurwoningen. Denk daarbij aan BIM en 3D simulatietechnieken en prefab bouwen. Wanneer we innovatieve bouwtechnieken gaan omarmen, moeten we ook vernieuwing in ons opdrachtgeverschap richting de bouwketen gaan realiseren. Daarnaast vragen innovatieve bouwtechnieken andere procedures bij bijvoorbeeld gemeenten. Modulaire bouw of houtbouw vergen namelijk hele andere zaken, niet alleen in ons opdrachtgeverschap richting de bouwketen, maar ook qua procedures bij bijvoorbeeld gemeenten. Circulair bouwen geeft aanleiding om na te denken over innovatief eigenaarschap. Moeten corporaties altijd eigenaar blijven van het vastgoed? De aannemer zou ook eigenaar kunnen blijven, en het gebouw na een paar jaar weer upcyclen.

#### Wat kan de corporatie doen?

“Kijk naar voorbeelden van innovatieve bouwtechnieken. Vernieuw op basis daarvan het opdrachtgeverschap, en deel de geleerde lessen met elkaar. Koop gezamenlijk in om massa, kostenvoordeel, meer duurzaamheid en snelheid te realiseren.”

Een tweede trend die de organisatie van de corporatie beïnvloedt is de **toename van groepsvorming binnen de samenleving**. Arm versus rijk, hoog- versus praktisch opgeleid, autochtoon versus allochtoon, flex versus vast, pro- versus anti-EU, etc. Groepen lijken zich steeds meer in gescheiden leefwerelden te begeven. Hoewel de woonvoorkeuren per groep wellicht nog niet zo sterk verschillen binnen de doelgroep van woningcorporaties, betekent de toename van groepsvorming wel wat voor de medewerkers in de wijk. Sommige groepen keren zich af van autoriteiten en instituten, zoals de corporatie.

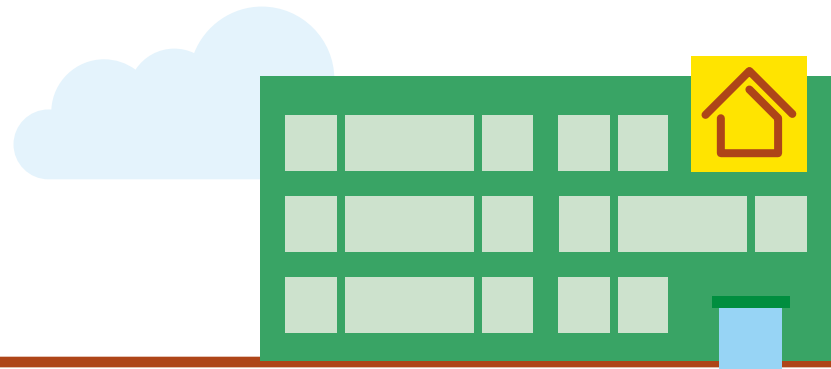
“Zet in op communicatie en participatie en stem daarin af op verschillende doelgroepen. Blijf in contact over de behoeftes van bewoners. Zet groepen 'in the lead': laat hen zelf zaken regelen en stel je faciliterend op. Creëer plekken voor ontmoeting als hier behoefte aan is. Geef zelf het goede voorbeeld met een diverse organisatie.”

**Deglobalisering** is een derde trend die de organisatie van de corporatie raakt. Handelsconflicten, protectionisme en nationalisme brengen internationale onzekerheid en prijsstijgingen van goederen en arbeid. Hebben huurders nog ruimte voor een huurverhoging wanneer andere aspecten van het leven al duurder worden? Tegelijkertijd zien we dat globalisering als trend ook nog doorgaat.

“Koop in bij lokale partijen, ter stimulering van de lokale economie en met het oog op de CO2 impact van import. Hou daarnaast de totale lasten van huurders in het oog. Verken de mogelijkheden van woonlastenbeleid in plaats van huurprijsbeleid.”

Een vierde trend die de organisatie van de corporatie beïnvloedt is de **toename van regionale samenwerking** op het gebied van economie, mobiliteit, wonen en zorg. Zowel om een goed leef- en zorgklimaat te realiseren voor inwoners als om een competitieve en onderscheidende regio te zijn. Er gaat echter veel tijd en energie in samenwerking binnen de regio zitten, met vaak een beperkt resultaat. We constateren dat echt samenwerken vraagt om de bereidheid elkaar taken en rollen te geven die matchen bij individuele sterktes en unieke kwaliteiten. Het vraagt de bereidheid om wat autonomie in te leveren om efficiëntie en effectiviteit te vergroten.

“Neem het initiatief in regionale samenwerking en wees een aanjager voor aanpalende sectoren zoals zorg en welzijn. Nodig ook gemeenten uit tot regionale samenwerking.”





## 4 Draaglast en draagkracht van bewoners

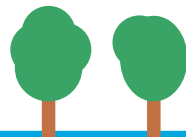
Verschillende trends werken in op de draaglast en draagkracht van bewoners. Een eerste trend is de **stabiele groei van de economie**. Hoewel de pandemie voor onzekerheid heeft gezorgd, is de groei van de economie al jarenlang stabiel. Onze bewoners profiteren nauwelijks van een stabiele ontwikkeling van de economie, vanwege de daarmee gepaard gaande stijgende inflatie, hogere energie- en zorgkosten. De bestedingsruimte van onze doelgroepen komt steeds meer onder druk te staan. We hebben zorgen over toenemende ongelijkheid. Voor kansrijkere bewoners van een sociale huurwoning wordt het steeds moeilijker om door te stromen naar koop, waardoor vermogensongelijkheid groeit. Maar ook tussen mensen met een laag inkomen groeit ongelijkheid. In de huidige wooncrisis zijn sociale huurders redelijk goed af qua woonlasten, maar het wordt steeds lastiger om tot de sector toe te treden.

### Wat kan de corporatie doen?

“We kunnen als sector vooral de beschikbaarheid van betaalbare woningen beïnvloeden. Door te bouwen, maar ook door woningen te splitsen. Met verduurzaming verkleinen we het verschil tussen energie have's en have not's. We mogen een actieve rol nemen bij bewoners met een toenemende zorgvraag. Dakloosheid en een zorgtraject zijn veel duurder dan goede woonoplossingen.”

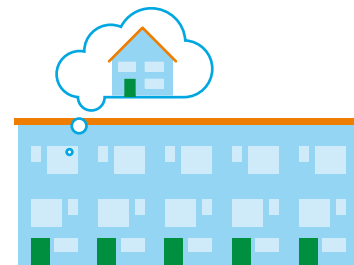
Ook de **toenemende arbeidssubstitutie door technologie** beïnvloedt de draagkracht van bewoners. De afgelopen jaren maakten kunstmatige intelligentie en robots een snelle ontwikkeling door en worden steeds vaker toegepast. Niet alleen 'laagwaardige' repetitieve handelingen worden geautomatiseerd en gerobotiseerd, maar ook steeds meer hoogwaardige. We zien echter nauwelijks impact op de werkgelegenheid. Er ontstaan automatisch nieuwe functies en mensen scholen zich om. Daarbij is robotisering ook juist een kans in het verlenen van zorg voor bijvoorbeeld zelfstandig wonende ouderen. In onze sector zien we verder dat persoonlijke aandacht gewenster is dan ooit door de toename van kwetsbaarheid van bewoners.

“Faciliteer ondernemers die een zaak in de wijk willen openen, waarmee lokaal werkgelegenheid ontstaat. Werk samen met zorgpartijen om gezamenlijk de kansrijkheid van bewoners te stimuleren. Zet domotica in voor zorgbehoevenden met het oog op het tekort aan zorgmedewerkers.”



We zien een verschuiving **van welvaart naar welzijn**, waarbij welzijn en inclusiviteit steeds vaker in relatie tot economische ontwikkelingen worden genoemd. Het draait niet langer meer alleen om financiële groei, maar ook om maatschappelijke waarde, balans tussen economie en milieu of werk en privé. Deze verschuiving zien we vooral bij de jongere generaties (deeleconomie, duurzaamheid etc.). Oude machtsblokken veranderen vooralsnog niet.

“Kijk meer naar welzijn in de wijken. Stuur als corporatie niet enkel op harde cijfers maar juist ook op de zachte kanten. Maak de maatschappelijke waarde van investeringen meetbaar en wees trots op je maatschappelijke bijdrage.”



Een vierde trend die de draaglast en draagkracht van bewoners beïnvloedt is de **afnemende cohesie en solidariteit**. Nederland individualiseert. Waar mensen vroeger automatisch lid werden van de lokale voetbalclub of de lokale politieke partij, kiezen mensen nu heel bewust in welke sociale verbanden zij zich begeven, als ze daar überhaupt al zin in hebben. Mensen hebben minder contacten in de buurt en in het complex. Aan de andere kant zien we (digitale) groepsvorming. Het toenemende aantal kwetsbare huurders in wijken met veel corporatiebezit zorgt ervoor dat de draaglast en solidariteit steeds verder onder druk staan.

“Stuur op instroom om vitaliteit in wijken te behouden (loting, directkans, sollicitaties). Zet in op 'ontbubbeling' om leefkansen in buurten te vergroten. Verbubbeling doet zich voor wanneer mensen in hun eigen bubbel (groep) blijven en onvrede toeneemt. Faciliteer contact tussen bewoners, bijvoorbeeld met apps maar ook met de inzet van sociaal beheer en wijkbeheer. Geef bewoners een rol in sociaal beheer. Smeed vitale coalities waarbij publiek en semipubliek geld effectiever wordt ingezet in buurten.”



## 5 Dienstverlening van de corporatie

Verschillende trends hebben impact op de dienstverlening van corporaties. Na een periode van verminderd vertrouwen in instituties zagen we een **heracceptatie van overheidsbemoedienis**. Zo wordt er naar de overheid gekeken om de leiding te nemen in de coronacrisis en de wooncrisis. Aan de andere kant daalde het vertrouwen in de overheid weer, in de loop van de coronacrisis. We zien een tegenstelling tussen groepen die geloven in het collectieve en in overheidsbemoedienis en groepen die geloven in het individuele.

### Wat kan de corporatie doen?

“Door de heracceptatie van overheidsbemoedienis ontstaat weer draagvlak voor een bredere taakopvatting van de corporatie. Het groeiende individualisme vraagt tegelijkertijd om maatwerk: aandacht voor gemengd wonen, inclusieprojecten en passend toewijzen. Toon lef om af te kijken en creëer lokaal passende oplossingen.”

Een tweede trend die de dienstverlening van corporaties beïnvloedt is de **nieuwe kijk op extramuralisering van de zorg**. De extramuralisering van de zorg heeft de afgelopen jaren een enorme vlucht genomen. Naast ouderen zijn ook andere kwetsbare en zorgbehoevende doelgroepen in de wijken komen wonen. Een groeiend deel van onze huurders is alleenstaand en oud, wat vraagt om aanpassingen van het woningaanbod. We verwachten dat de extramuralisering zal doorzetten maar zien ook een grens aan de extramuralisering. We zien regelmatig toch collectieve oplossingen ontstaan, kleine clusters van 'kwetsbaren'.

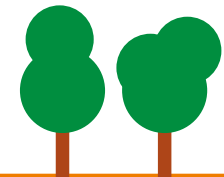
“Versterk je signaleringsfunctie en zoek de samenwerking. Als corporatie hebben we een belangrijke signaleringsfunctie door ons klantcontact, maar kunnen we geen grote rol nemen in de begeleiding van bewoners. Werk samen met zorgpartijen en gemeenten aan geclusterde woonvormen, meer collectieve ruimten en zet robots in tegen eenzaamheid.”

De verschuiving **van bezit naar gebruik** is een derde trend om rekening mee te houden in de dienstverlening van corporaties. Voor steeds meer producten zijn businessmodellen ontstaan waar het niet meer draait om bezit van maar om 'toegang tot'; van Netflix tot en met privé lease van auto's. Ook op woongebied zien we hier elementen van terug, van de toename in vrije sector huur tot nieuwe (flexibele) woonconcepten die ontstaan. Tegelijkertijd zien we dat het kopen van een woning interessant blijft, qua cultuur maar zeker ook financieel. Als corporaties zijn we koplopers in de beweging van bezit naar gebruik. We zien mogelijkheden om daar een stap verder in te gaan.

“Bied bij de verhuur van de woning een keuzepakket aan met een deelauto, meubilair, abonnementen, witgoed, boodschappendienst, in samenwerking met partners. Verken de mogelijkheden van het aanbieden van short stay en tijdelijk wonen. Verken de vraag vooraf bij degenen voor wie je het bedenkt.”

Een vierde trend die benut kan worden voor de dienstverlening van corporaties is de **toename van platformisering en digitalisering** van het dagelijks leven. We gaan steeds meer virtueel samenwerken, shoppen, bestellen ons eten online en zoeken online ons vertier. We doen positieve ervaringen op met digitale huurdersparticipatie. Apps kunnen ook communities ondersteunen op buurtniveau door burens met elkaar in verbinding te brengen. Tegelijkertijd zien we dat er behoefte blijft, vanuit bewoners en de corporatie, aan face to face contact. Juist door veel te digitaliseren, ontstaat er tijd om mensen die dat nodig hebben persoonlijk te helpen.

“Maak gebruik van BigData; je kunt je dienstverlening verbeteren als je meer weet van je huurders. Vergroot bewonersparticipatie door gebruik te maken van platformisering om zo beter te luisteren en aan de bewonersvraag te blijven voldoen. Hou hierbij oog voor mensen die minder digitaal vaardig zijn.”

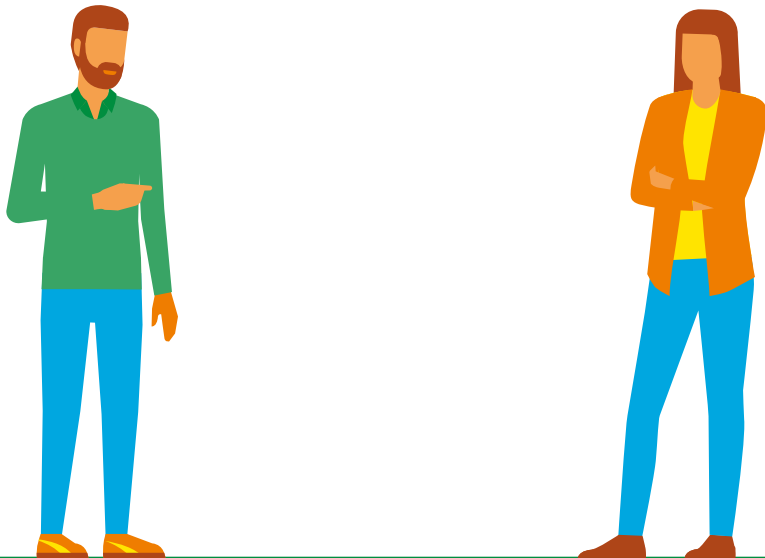


# Luisteren naar bewoners

Het Trendgesprek heeft een schat aan inzichten opgeleverd die de deelnemers meenemen bij het opstellen van de strategische plannen van hun corporatie.

Een punt dat verschillende keren terugkwam, is dat we vooral veel naar bewoners moeten luisteren. Om goed zicht te hebben op hoe de verschillende trends inwerken op het thuisgevoel en de draaglast en draagkracht van bewoners, en hun wensen ten aanzien van de dienstverlening van de corporatie, moeten we niet over bewoners praten maar *mét* bewoners praten. Waarbij er aandacht moet zijn voor de grote diversiteit onder bewoners, gezien de trends van individualisering en groepsvorming. Hoe wordt aangekeken tegen belangrijke ontwikkelingen zoals verduurzaming, digitalisering en verstedelijking kan per bewoner enorm verschillen.

Afgestemde bewonerscommunicatie en -participatie is dan ook actueler dan ooit.



## Over Corpovenista

### Wie zijn wij?

Corpovenista heeft de ambitie om, door bundeling van kennis en denkkraft, inzichten aan te reiken waarmee corporaties antwoord kunnen geven op sociaal volkshuisvestelijke vraagstukken.

### Samenwerkingspartners

De denkkraft wordt geleverd door de strategen van de 13 bij Corpovenista aangesloten stedelijke woningcorporaties en Aedes. Daarnaast nodigt Corpovenista geregeld een aantal vrije denkers uit om hun inzichten met ons te delen en uit te werken.

De volgende mensen nemen namens hun organisatie deel aan Corpovenista per 1 januari 2022:

#### *Organisatie*

Aedes  
De Alliantie  
Eigen Haard  
Havensteder  
Kleurrijk Wonen  
Lieven de Key  
Mitros  
Portaal  
Tiwos  
Vidomes  
WonenBreborg  
Woonbron  
Woonzorg Nederland  
Ymere

#### *Vertegenwoordiger*

Yvon de Ruijter  
Adriaan Hoogvliet  
Floris Blom  
Bart Kesselaar  
André van Giffen  
Barend Wind / Marina de Groot  
Bastiaan Stafhorst  
Ronald Franken / Luiten Plekker  
Amarens van der Meulen  
Maarten Vos  
Camiel van Esch  
Jan-Willem Verheij / Jorien Elenbaas  
Boukje Dingemans / Anne van Grinsven  
Martijn Ubink

### Interesse in lidmaatschap?

Wil je meer weten over het lidmaatschap van Corpovenista? Mail dan naar onze projectcoördinator Janneke van Bommel via [info@corpovenista.nl](mailto:info@corpovenista.nl)