



TRENDRAPPORT 2025/2026 CORPOVENISTA

BURO
ZORRO



Voorwoord

Beste lezer,

Voor je ligt de trendverkenning 2025-2026. Trendburo Zorro heeft in samenwerking met Kennisplatform Corpovenista dit rapport geschreven als een actualisatie op de trendverkenning van 2024. Hierin hebben wij de 4 kerntaken van woningcorporaties als leidraad genomen: de woningcorporatie als voorziener van geschikte woningen voor huurders, als realisator en onderhouder van toekomstbestendige woningen, als bevorderaar van leefbaarheid in wijken en als dienstverlener en besluitvormer.

Als corporaties hebben we te maken met grote impactvolle trends en ontwikkelingen. In de **bovenstroom** van dagelijkse berichtgeving in het nieuws worden we geconfronteerd met internationale conflicten, klimaatverandering en geopolitieke instabiliteit. Dit heeft direct effect op onze dagelijkse realiteit; handelsconflicten die doorwerken op materialen en energie, woningen die bestand moeten zijn tegen

hitte- en wateroverlast, mensen die gevoelens van onveiligheid ervaren en noodpakketten aanleggen. Dit zijn zulke grote krachten, dat het lastig is om handelingsperspectief te blijven zien. In het rapport hebben we deze grote ontwikkelingen daarom in trends opgedeeld die iets beheersbaarder zijn.

Daarnaast proberen we ook de **onderstroom** te zien; de hoopvolle signalen van verandering die we in dit rapport als trendsignalen opvoeren. Zoals mensen die samen hun wijk veiliger maken, die samen energie delen, materialen die gezond en duurzaam zijn. Zo willen we met elkaar ook op een hoopvolle manier naar de toekomst kijken en onze rol als corporaties hierin vormgeven. We willen kansen blijven zien, ook waar negatieve trends van invloed zijn.

Actief aan de slag met de toekomst

We hebben dit rapport geschreven om actief mee aan de slag te kunnen gaan. Je treft 26 trends die direct effect hebben op jouw organisatie en werk, op jullie huurders, en bovenal de toekomst van woningcorporaties. We beschrijven de trends en laten daarbij innovatieve oplossingen, trendsignalen, als inspiratie zien. Naast deze trends en trendsignalen tref je in dit rapport ook 4 droomscenario's die we met mensen van de woningcorporaties, stakeholders en andere aanwezigen hebben gemaakt tijdens het Trendgesprek op 13 februari 2025. We hebben bovendien 4 inspirerende mensen bereid gevonden om hierop te reflecteren.

Op de laatste bladzijdes van het rapport tref je een voorbeeld-canvas aan om zelf scenario's te maken. Je kunt via info@corpovenista.nl de canvassen opvragen om met je organisatie actief met de trends en trendsignalen te werken. Je kunt met de

canvassen die we beschikbaar stellen kansen en uitdagingen ontdekken voor corporaties, innovatieve oplossingen bedenken en aan scenario's en een stappenplan voor de toekomst werken. Bovendien: je kunt daar vandaag al mee beginnen!

We hopen dat je niet alleen tijdens het lezen, maar ook in het werkveld je hoopvolle bril ophoudt. En dat je als corporatie groot maakt waar je in gelooft en beter maakt wat frustrleert. Laat deze trendactualisatie een handvat zijn!

De toekomst is niet enkel wat ons overkomt, het is ook wat wij ervan maken. Veel lees- en maakplezier.

Jeanneke Scholtens,
Namens Kennisplatform Corpovenista en Buro Zorro

Inhoudsopgave

Introductie	5
Thema 1:	8
Voorziener van geschikte woningen voor huurders	
1.1 Ruimte voor andere huurders en gezinsvormen	10
1.2 Aangepast wonen	19
Droomscenario 2040	28
Reactie expert	29
Thema 2:	
Realisator en onderhouder van toekomstbestendige woningen	30
2.1 Voldoende woningen op de juiste plekken	32
2.2 Bouwen en onderhouden met personeel- en materiaaltekort	40
2.3 Klimaatbestendige / duurzame woningen	48
Droomscenario 2040	57
Reactie expert	58

Thema 3:	59
Bevorderaar van leefbaarheid van de wijken	
3.1 Veilige wijken	61
3.2 Sociale wijken	70
3.3 Welzijn in wijken	79
Droomscenario 2040	86
Reactie expert	87
Thema 4:	88
Dienstverlener en besluitvormer	
4.1 Communicatie en relatie met huurders	90
4.2 Besluitvorming en uitvoering	98
Droomscenario 2040	107
Reactie expert	108
Actief aan de slag met de toekomst!	109
Samenstellers van het rapport	110
Met veel dank aan de experts	111
Bronnenlijst	112



Introductie

De wereld van vandaag is niet de wereld van morgen. Als woningcorporatie sta je voor de uitdaging om nú plannen te maken die toekomstbestendig zijn. Welke trends en ontwikkelingen bepalen de toekomst van ons werk en onze dienstverlening? Denk bijvoorbeeld aan opdrachten die voortkomen uit grote transities (energie-, zorg-, digitaal), maar ook macrotrends als polarisering, diversiteit & inclusie en arbeidskrapte die ons raken. Hoe bepaal je welke trends echt relevant zijn, en hoe zet je deze inzichten om in strategische keuzes? Dit trendrapport biedt je de handvatten om die vragen te beantwoorden.

Hoe is dit rapport opgebouwd?

In dit rapport staan trends centraal die zijn verdeeld over vier thema's. Elk thema is gekoppeld aan een specifieke rol of kerntaak van woningcorporaties. Elk thema bevat een aantal subthema's die dieper ingaan op de specifieke uitdagingen die we zien opkomen. De vier thema's zijn: de woningcorporatie als...

1

Voorziener van geschikte woningen voor huurders

Hoe bieden corporaties passende en betaalbare woningen aan voor (1.1) andere huurders en gezinsvormen en hoe spelen zij in op (1.2) een mogelijk groeiende vraag naar aangepaste woningen en woonvormen?

2

Realisator en onderhouder van toekomstbestendige woningen

Hoe zorgen corporaties voor (2.1) voldoende woningen op de juiste plekken, terwijl ze omgaan met uitdagingen zoals (2.2) personeel- en materiaaltekorten. En hoe zorgen ze dat (2.3) woningen duurzaam en klimaatbestendig worden en blijven.

3

Bevorderaar van leefbaarheid in wijken

Welke rol spelen corporaties in het (3.1) creëren van veilige wijken, (3.2) het bevorderen van verbinding in sociale wijken en (3.2) het bevorderen van welzijn in wijken?

4

Dienstverlener en besluitvormer

Hoe geven corporaties vorm aan (4.1) de communicatie en relatie met huurders en (4.2) besluitvormings- en uitvoeringsprocessen?

Trends en signalen per subthema

Elk subthema begint met de vraag: *Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?* Hierin worden relevante trends beschreven. De geselecteerde trends zijn gebaseerd op analyses van Corpovenista voor 2024, maar er zijn ook nieuwe trends toegevoegd. Concrete signalen maken per trend zichtbaar hoe actueel en impactvol deze trends zijn. *

Daarna wordt besproken: *Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?* Per subthema presenteren we een aantal denkrichtingen ter inspiratie om handvatten te bieden hoe je op deze trends kunt reageren. Met signalen zoals innovatieve ideeën, technologische ontwikkelingen en voorbeelden uit de praktijk worden opkomende behoeften en kansen zichtbaar gemaakt.

** Trendsignalen zijn ofwel uitgewerkt in dit rapport, of staan enkel onderstreept in de tekst. De bronnen hiervan zijn op te vragen bij het projectteam Trendgesprek Corpovenista via info@corpovenista.nl.*

Wat is een trend?

Een trend is een richting van verandering in waarden en behoeften (mensentrends), aangestuurd door trenddrijvers (maatschappelijke trends), waarvan de eerste trendsignalen al zichtbaar zijn in bijvoorbeeld markt- en producttrends.

Thema

Voorziener van geschikte woningen voor huurders

Woningcorporaties hebben als kerntaak het bieden van betaalbare en passende huisvesting aan hun doelgroep: mensen met lage (midden)inkomens en anderen die hulp nodig hebben bij het vinden van huisvesting¹. Onderzoek toont aan dat bestaande en geplande huisvesting in kwalitatieve zin onvoldoende aansluit bij de huidige en verwachte bevolkingssamenstelling².

Daarnaast zijn de doelgroepen van de woningcorporaties mogelijk aan verandering onderhevig. Welke opkomende groepen behoren in de toekomst tot de doelgroep van woningcorporaties? Welke veranderende woon- en leefbehoeften vereisen aandacht in het gebruik van woningen, en hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?



1.1

RUIMTE VOOR ANDERE HUURDERS EN GEZINSVORMEN

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Opkomst van andere gezinsvormen

Het traditionele huishouden, bestaande uit twee ouders en kinderen, maakt plaats voor een veelheid aan gezinsvormen. Ten eerste groeit in Nederland het aantal eenpersoonshuishoudens aanzienlijk. Prognoses van het CBS voorspellen dat in 2047 één op de vier volwassenen alleenstaand zal zijn. Daarnaast zien we een toename in het aantal scheidingen. Dit brengt ook een zorgwekkende ontwikkeling met zich mee: sommige gescheiden ouders en (gebroken) gezinnen belanden in een situatie van dakloosheid, waardoor zij onderdeel worden van de groep 'nieuwe dakloze mensen'. Aangezien woonlasten het zwaarst zijn voor jonge alleenwonende huurders zou dit goed een groep kunnen zijn die ondersteuning kan gebruiken van woningcorporaties.

Daarnaast zien we door deze ontwikkeling ook meer samengestelde en complexe gezinnen die ook passende huisvesting nodig hebben. Maar we zien nog meer veranderingen; zo kiezen steeds meer volwassenen ervoor om kinderloos te blijven, wonen vaker meerdere generaties onder één dak, hebben grootouders een belangrijkere rol in het gezinsleven en bewegen we mogelijk toe naar een samenleving waarin bewust alleenstaand ouderschap steeds meer wordt gezien als volwaardige gezinsvorm. *Wie behoort in de toekomst tot de doelgroep van woningcorporaties? Wat zullen deze gezinsvormen vragen van woningen?*

Woningmarkt wordt ontoegankelijker en minder betaalbaar

De woningmarkt wordt steeds minder toegankelijk. Het aantal huurwoningen daalt, terwijl de huurprijzen verder stijgen. En daarnaast is het ook lastig om een plek te bemachtigen in een gedeelde woning. Potentiële huisgenoten stellen steeds vaker strengere en soms bizarre eisen om de "perfecte" huisgenoot te selecteren. De sociale huurmarkt biedt weinig verlichting. Niet alleen zijn er lange wachttijden, ook is het aandeel corporatiewoningen in woningvoorraad verder gedaald; terwijl er 1,6 miljoen huishoudens zijn bijgekomen, kwam er geen enkele sociale huurwoning bij.

Ook koopwoningen worden ontoegankelijker. Uitwonende twintigers kunnen ondanks relatief hogere inkomens minder vaak een koopwoning kopen. Veranderingen zoals de afschaffing van de jubelton maken het voor starters steeds moeilijker om een eerste woning te kunnen kopen. Daarnaast maken doorstromers minder vaak plaats voor starters omdat er te weinig geschikte huizen zijn.

Er zijn wel maatregelen genomen om deze problemen aan te pakken. Zo was er het wetswijzigingsvoorstel waardoor gemeenten bij woningen tot €355.000 voorrang kunnen geven aan bepaalde groepen om een huis te kopen zoals mensen met een lager of middeninkomen. Daarnaast zijn er initiatieven om huurders beter te beschermen, zoals huurmatiging en het stimuleren van vaste huurcontracten. *Hoe kunnen woningcorporaties bijdragen aan het toegankelijker maken van zowel de koop- als huurmarkt? Kunnen zij bijvoorbeeld doorstroming bevorderen op manieren die ze nu nog niet doen?*

De krapte op de woningmarkt heeft ook invloed op de doelgroep van woningcorporaties. Omdat de krapte ook middeninkomens raakt, wordt van woningcorporaties bijvoorbeeld steeds vaker verwacht dat zij zich richten op het segment van de middenhuur. Deze groep huurders heeft wellicht andere behoeften dan de traditionele doelgroepen van woningcorporaties. *Welke specifieke behoeften zijn dat?*

Voorbij traditionele mijlpalen?

Jongeren lijken steeds flexibeler om te gaan met traditionele mijlpalen. We zien bijvoorbeeld dat twintigers en dertigers anders tegen werk aankijken, met een focus op meer autonomie. Ook op het gebied van financiën zien we dat jongeren minder geld opzij zetten voor vroeg pensioen maar meer focussen op in het nu leven en geld besteden aan persoonlijke groei en welzijn. Ook op het gebied van wonen zijn er verschuivingen: jongeren blijven langer bij hun ouders wonen en wonen vaker in een 'bewoonde andere ruimte' (BAR), zoals hospita kamers, woonboten of studentenhuizen.

Maar komen deze andere gedragspatronen doordat hun behoeften veranderen, of omdat traditionele keuzes simpelweg minder

haalbaar zijn? Uit onderzoek blijkt dat jongeren traditioneler zijn dan vaak wordt gedacht. Veel starters willen bijvoorbeeld juist wel graag een huis kopen, terwijl juist oudere generaties vaker zouden willen huren. Ook zien we een groeiend fenomeen van "woonschaamte" onder jongeren die nog thuis wonen.

Hoe ontwikkelen de woon- en werkbehoeften van deze generatie zich? Worden zij echt minder traditioneel? Of juist niet? En hoe kunnen woningcorporaties er aan bijdragen dat zij de gewenste mijlpalen kunnen bereiken, of bewust nieuwe paden kunnen bewandelen?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?

Faciliteren van platonisch samenwonen

We zien een verschuiving van alleen wonen naar samenwonen, maar dan niet in de traditionele zin. Steeds vaker kiezen jongeren voor 'platonisch samenwonen' en kopen ze bijvoorbeeld een huis met vrienden. Dit maakt het niet alleen makkelijker om een woning te vinden in tijden van een ontoegankelijke woningmarkt, maar suggereert ook dat eenpersoonshuishoudens niet altijd een woning helemaal voor zichzelf willen. Ook woningcorporaties experimenteren met woningdelen om bestaande woningen beter te benutten, bijvoorbeeld door hospitaoverhuur, friendscontracten en woningsplitsen. Daarnaast zien we initiatieven die specifiek zijn ontworpen om in te spelen op de behoeften van opkomende gezinsvormen. Een voorbeeld hiervan is het initiatief "Commune", een gemeenschappelijk woonconcept voor alleenstaande ouders. Dit project biedt gemeubileerde huurappartementen aan, waarbij elke familie een eigen privé-unit heeft en andere voorzieningen deelt.

Hoe kunnen woningcorporaties woningen faciliteren die aansluiten bij de diverse behoeften van opkomende gezinsstructuren en nieuwe samenlevingsvormen? Hoe kunnen deze inzichten worden ingezet in woningsplitsen? Wat is er nodig op het gebied van regelgeving, en welke rol kunnen woningcorporaties spelen in het vormgeven van deze veranderingen? Kan de wetswijziging rondom hospitaoverhuur hieraan bijdragen?

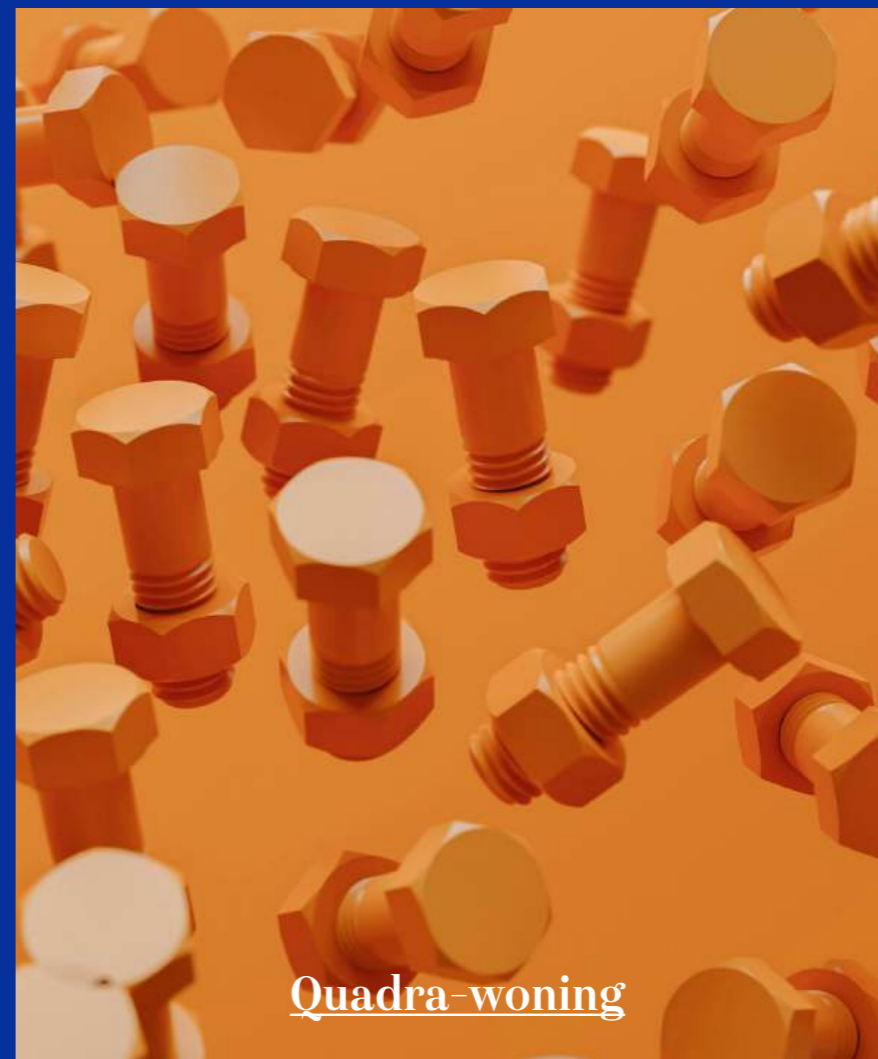


Woningen modulair opbouwen

Door de ontoegankelijke woningmarkt zullen individuen en gezinnen mogelijk vaker tijdelijke woningen nodig hebben voordat zij doorstromen naar een definitieve woonplek. Ook zullen wensen van huurders door flexibele gezinsstructuren mogelijk vaker veranderen. Stel je voor dat woningen ontwikkeld kunnen worden die meegroeiend en levensloopbestendig zijn, zodat bewoners niet hoeven door te schuiven naar nieuwe woningen, maar dat bestaande woningen eenvoudig aangepast kunnen worden aan hun veranderende behoeften.

Er zijn al initiatieven die dit mogelijk maken, zoals de Quadra-woning. Dit is een modulair woonconcept waarbij geen spijkers, schroeven, cement of laswerk nodig is. De wand- en dakpanelen worden tussen staanders en liggers geklemd, wat betekent dat het huis snel en eenvoudig in elkaar kan worden gezet en weer gedemonteerd zonder schade. Dit biedt niet alleen de mogelijkheid om woningen sneller en flexibeler aan te passen aan de behoeften van de huidige bewoners - denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van een extra kamer - maar maakt het ook mogelijk om woningen die voor een bepaald type bewoner zijn gebouwd, in de toekomst opnieuw af te stemmen op de veranderende samenleving.

Hoe kunnen woningcorporaties modulaire woningen toepassen om in te spelen op de dynamische woonbehoeften van bewoners? Wat is er nodig op het gebied van regelgeving?



Quadra-woning

Het faciliteren van flexibel interieur

Wonen is niet alleen een dak boven je hoofd, maar gaat ook om het creëren van een omgeving waar mensen zich thuis voelen. Wanneer mensen ergens tijdelijk wonen of de wens hebben om te verhuizen kan het een uitdaging zijn om een woning aan te passen aan hun specifieke wensen. Het kost niet alleen veel geld, maar de verhuurder bepaalt in welke vorm de woning weer opgeleverd moet worden. Voor mensen met middeninkomens - zoals de jongeren die genoeg verdienen maar toch geen huis kunnen kopen - kan het nog belangrijker zijn dan voor lagere inkomens om een woning aan te passen en te decoreren, zodat deze aansluit bij hun persoonlijke identiteit en wensen.

We zien de opkomst van concepten die het makkelijker maken om het interieur van een woning aan te passen aan de veranderende behoeften van bewoners. Een voorbeeld hiervan is de remix keuken. De keuken is vaak een van de duurste en meest persoonlijke elementen van een woning. En waar mensen hun meubels meenemen als ze verhuizen, blijft de keuken vaak achter. De remix keuken is een modulaire keuken die helemaal naar wens kan worden ingericht. En wanneer de bewoner verhuist, kan hij deze makkelijk meenemen. Dit maakt het gemakkelijker voor mensen om in een tijdelijke woning toch een droomkeuken te realiseren.

Hoe kunnen woningcorporaties het mogelijk maken voor huurders om het huis in te richten naar eigen smaak?



Remix keuken



1.2

AANGEPAST WONEN

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Vergrijzing

Het aantal ouderen neemt toe en hun levensverwachting stijgt. Tegelijkertijd neemt het aantal jongeren af. Waar in 1990 nog minder dan 13% van de bevolking 65 jaar of ouder was, is dat nu al meer dan 20%. We zien zelfs een 'dubbele vergrijzing' met een aanzienlijke stijging in het aantal mensen dat de leeftijd van 80+ bereikt, momenteel bijna 5% van de bevolking. Onderzoek toont ook aan dat er over 20 jaar dan ook vooral seniorenwoningen nodig zullen zijn.

We zien hierdoor ook nieuwe uitdagingen, bijvoorbeeld op gebied van gezondheid. Volgens het RIVM zien we in 2050 een verdubbeling van het aantal mensen met dementie en artrose. Dit kan impact hebben op het type woning en diensten die

woningcorporaties moeten aanbieden. Daarnaast zien we dat naast deze gezondheidsuitdagingen deze groep ouderen juist langer een actief en gezond leven leidt. Hierdoor voldoet een grijze seniorenwoning mogelijk niet meer aan de behoeften van de groep die we voorheen bestempelden als 'ouderen'. Nieuwe woonvormen zoals het Knarrenhof en de Stadsveteraan ontstaan als alternatief tussen het eigen huis en verpleeghuis waar zij zelfstandig en met gelijkgestemden kunnen blijven wonen.

Welke behoeften heeft deze groep ouderen op gebied van gezondheid en wonen? Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?

Groeiende aandacht voor neurodivergentie

Er is steeds meer besef dat mensen uniek zijn en dat neurodivergentie — een variatie in de werking van de hersenen waardoor mensen anders denken, leren of waarnemen dan de meerderheid, zoals bij autisme, ADHD en dyslexie — specifieke behoeften met zich meebrengt die niet altijd vervuld kunnen worden in reguliere omgevingen. Er is bijvoorbeeld toenemende aandacht voor autisme op de arbeidsmarkt. Niet alleen groeit de aandacht voor deze groepen, maar ook wordt het gebruik van dergelijke termen steeds meer ingebed in de samenleving. Zelfdiagnose komt bijvoorbeeld steeds vaker voor, tegelijkertijd ontstaan pleidooien om psychische problemen te demedicaliseren en symptomen zoals

somberheid niet altijd te zien als ziekte of stoornis, maar ook als probleem wat opgelost kan worden.

Wat betekent dit voor woningcorporaties? Ontstaat er een grotere behoefte om woningen aan te passen en toegankelijker te maken voor neurodivergente personen en andere groepen met specifieke mentale behoeften? Of zullen mensen in de toekomst steeds meer bewust worden van de werking van hun brein en van wat ze nodig hebben om zo functioneel en gelukkig mogelijk te leven?

Druk op zorg neemt toe

De druk op de zorg neemt steeds verder toe. Mede door vergrijzing ontstaat er een groeiend personeelstekort, wat leidt tot een stijgende werkdruk voor zorgprofessionals. Dit zorgt ervoor dat niet iedereen meteen de zorg krijgt die hij of zij nodig heeft. Tegelijkertijd neemt de extramuralisering van de zorg toe, waarbij zorg steeds vaker buiten zorginstellingen wordt verleend, bijvoorbeeld bij mensen thuis of op andere locaties. Door deze tekorten neemt het aantal mantelzorgers toe. Maar, doordat het aantal potentiële mantelzorgers afneemt, wordt zorg voor ouderen steeds vaker uitgevoerd door leeftijdsgenoten, die zelf vaak ook met gezondheidsproblemen kampen.

Hoe kunnen woningcorporaties bijdragen aan de woon- en leefsituatie van zowel zorgbehoevenden als hun mantelzorgers?

Naast de druk op de lichamelijke zorg is er ook sprake van lange wachttijden in de geestelijke gezondheidszorg, waardoor mensen langer moeten wachten op de benodigde hulp. Dit betekent dat ze vaak langer zonder de juiste ondersteuning in hun eigen leefomgeving blijven wonen. Bovendien zijn mensen met psychische problemen regelmatig afhankelijk van een sociale huurwoning, wat mogelijk bijdraagt aan de complexiteit van de uitdagingen in corporatiebuurten.

Hoe kunnen woningcorporaties omgaan met deze toenemende druk op de zorg?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?



Reflection house

Generaties en zorgverleneren verbinden

Er ontstaan steeds meer initiatieven die generaties en zorgverleners met elkaar verbinden, vaak in een win-win oplossing. Een voorbeeld hiervan is het wonen van jongeren in zorgcentra, ook wel bekend als de 'buurtverbinder'. Hierbij dragen jongeren bij aan het welzijn en de verzorging van oudere bewoners in ruil voor een woning. Teun Toebes, die bekend werd doordat hij zelf in een verzorgingstehuis woonde, bracht dit idee onder de aandacht. Een ander inspirerend voorbeeld is het concept van 'time banking'. Hierbij verrichten jongeren vrijwilligerswerk en sparen ze de gewerkte uren, die ze later kunnen inzetten wanneer zij zelf ondersteuning nodig hebben.

Waar generaties en zorgverleners vaker samenwonen, zullen woningen ook moeten aansluiten bij uiteenlopende behoeften. Een voorbeeld hiervan is Reflection House in Bangkok, Thailand. Dit huis beschikt over diverse leefruimtes die zijn aangepast aan de wensen van verschillende generaties. Een ander voorbeeld is het Butterfly Effect: tiny houses voor vrijwilligers op zorglocaties, zodat mensen met én zonder beperking dicht bij elkaar wonen.

Hoe kunnen woningcorporaties woningen ontwikkelen die verschillende generaties (zowel families als onbekenden) en zorgverleners met elkaar verbinden? Wat zijn de mogelijkheden voor het integreren van intergenerationeel wonen in bestaande woonwijken

Bijdragen aan langer zelfstandig thuiswonen

We zien steeds meer initiatieven die ervoor zorgen dat ouderen, of andere mensen met gezondheidsuitdagingen langer thuis kunnen blijven wonen. Zo lanceerden Woonzorg Nederland, Alzheimer Nederland en KAW de toolkit dementievriendelijk wonen.

Ook zien we technologische oplossingen zoals de healthdot sensor; een biosensor die zorg op afstand toegankelijk maakt. Een ander voorbeeld is Helpany; zij hebben een nieuw valpreventiesysteem ontwikkeld dat werkt met slimme AI-technologie. Het apparaat gebruikt radartechnologie om bewegingen van bewoners in seniorencomplexen in de gaten te houden en waarschuwt verzorgers direct bij risico op vallen.

Hoewel zorg mogelijk niet de directe taak is van woningcorporaties zou de druk op de zorg, en tekort aan woningen, ervoor kunnen zorgen dat oudere bewoners langer thuis moeten blijven wonen.

Wat is de rol van woningcorporaties in deze uitdaging? Welke samenwerkingsmodellen kunnen woningcorporaties aangaan met zorginstellingen om ervoor te zorgen dat zij langer thuis kunnen blijven wonen?



Woningen afstemmen op mentale behoeften van huurders

Steeds meer aandacht gaat uit naar woonomgevingen die aansluiten bij de mentale behoeften van bewoners. Voor mensen die snel overprikkeld raken, zoals neurodivergente personen of mensen met andere gevoeligheden, zijn innovatieve oplossingen nodig die verder gaan dan woningen die bij fysieke beperkingen passen. Denk aan woonprojecten zoals dat in Tilburg, waar woningen zijn ontworpen met minimale geluids- en lichtoverlast om rust te bieden aan kwetsbare huurders. Ook in andere sectoren zien we voorbeelden, zoals schoolgebouwen die stress verlagen of meubels zoals de “hugging chair,” en “Anti-burnout behang”. Tegelijkertijd kan zo’n match ook gemaakt worden met huurders die juist wél in een prikkelrijke omgeving kunnen wonen; bijvoorbeeld, dove jongeren die boven een nachtclub wonen, omdat zij minder last hebben van het geluid.

Woningcorporaties kunnen een belangrijke rol spelen in het aanpassen van woningen voor specifieke groepen, maar ook om het creëren van algemeen rustgevende en ondersteunende leefruimtes die bijdragen aan het mentaal welzijn van een brede doelgroep.

Welke concrete stappen kunnen woningcorporaties nemen om bij nieuwe projecten en renovaties rekening te houden met mentale behoeften? Welke samenwerkingen zijn hiervoor nodig?



Westmark Lower School

Droomscenario: Flexibiliteit

Het droomscenario is geïnspireerd door trends die vooral laten zien hoe divers gezinsvormen gaan worden. Dat vraagt om flexibiliteit. Om dat ook nog betaalbaar te kunnen houden, denken we met drie verschillende woonconcepten in te kunnen spelen op die benodigde flexibiliteit:

Met **Stadswonen** bieden we in stedelijke omgeving een grote variatie aan woonproducten waarbij er veel dynamiek op de woningmarkt is. De ruimte in de stad is beperkt en het vastgoed is statisch. Door te specialiseren in het werken met gevarieerde contracten, kunnen we toch voldoen aan alle verschillende eisen. Als huurder heb je daarbij een woonrecht dat je op verschillende plekken kan verzilveren. Je huishoudsituatie en gezondheid zijn daarbij bepalend. Niet één specifieke woonplek is levensloopbestendig, maar je woonrecht is dat wel.

Het concept **Landwonen** is bij uitstek geschikt voor de plekken in Nederland waar meer ruimte en ook rust is. Ook hier is de levensloop dynamisch. Maar hier is wel de ruimte om vanuit het vastgoed makkelijk mee te bewegen. De woning is levensloopvolgend. Extra kamer open of dicht; geen probleem. Iedere gezinsfase past. Ook voor de (groot)ouders is ruimte als dat wenselijk is.

Met het concept **Waterweg wonen** zoeken we nieuwe woonplekken en een hele nieuwe vorm van wonen op. Het IJsselmeer biedt nog volop ruimte. Daar kunnen we ruimte bieden voor dynamische gemeenschappen. Modulaire woonboten zijn flexibel genoeg om mee te stromen in jouw persoonlijke levensloop en gezinsdynamiek. Je koppelt aan waar jouw liefde, jouw werk of jouw gewenste voorziening zijn. Funderingsproblemen en zeespiegelstijging doen er niet meer toe.

Marli Huijer

Emeritus hoogleraar
publieksfilosofie aan de Erasmus
Universiteit Rotterdam



Foto: Jan Locus

Wat vind je het belangrijkste element uit het droomscenario? Naar welk positief wenkend toekomstbeeld kijk je uit?

Er is een drive waarneembaar in de samenleving dat alles flexibel wordt; relaties, opleidingen, banen, woonplekken, zelfs politiek. Maar er zit wel een grens aan wat mensen aan kunnen. Naast die flexibiliteit is ook bestendigheid nodig. Onze horizon waar we ons leven op kunnen plannen is enorm gekrompen. Vroeger waren de levensfasen langer, duidelijker. Nu moet je continu anticiperen op alles wat er verandert. Dat maakt onzeker, ongelukkig zelfs. We moeten zorgdragen voor bestendigheid, naast al die flexibiliteit en bovenal dat beiden in balans zijn.

Het is mooi om in dit trendrapport te lezen dat je die mooie keuken (Remix bijvoorbeeld) mee kunt

nemen, of bijvoorbeeld je wastafel. Misschien kunnen we wel levenslang met dezelfde meubels doen. De bestendigheid kan in de spullen zitten in plaats van in de woning. Bestendigheid en vernieuwing zijn beide nodig, maar wel in balans. Dat draagt bij aan welzijn en aan woongeluk.

Wat moeten we vandaag al doen?

- Trends zijn prachtig, maar je hoeft ze niet allemaal op te volgen als woningcorporatie. Baken je taak af en kies welke trends je centraal stelt.
- Zorg dat de waarden van je woningcorporatie aansluiten op de waarden van de bewoners; ken je bewoners en het potentieel van je bewoners. Maak het hun makkelijk om zelf initiatieven te nemen en ondersteun deze.
- Zorg voor vanzelfsprekende ontmoetingen, zorg voor ruimte waar dit in kan plaatsvinden maar ook voor een concrete agenda waar mensen (huurders) samen aan werken.
- Kijk waar bestendigheid nodig is en waar juist flexibiliteit nodig is.

Wat is de x-factor? Welke oplossing schuilt al in het probleem?

In mijn droomwereld is huren de ideale woonvorm, maar veelal wordt toch de koopwoning gezien als het hoogste ideaal om te bereiken. In Wenen zijn er prachtige huurwoningen midden in de stad. Daar worden mensen verleid om zich verantwoordelijk te voelen voor hun woonomgeving. Huren is volgens mij het meest flexibele model dat past bij de leefwereld van de flexibele mens die tegelijkertijd bestendigheid nodig heeft. Laat huren het nieuwe ideaal zijn!

Thema

Realisator en onderhouder van toekomstbestendige woningen

Woningcorporaties staan voor de uitdaging om te zorgen voor voldoende woningen.

Bijvoorbeeld door bouw van nieuwe en onderhouden van bestaande woningen.

In de nationale prestatieafspraken staat beschikbaarheid als een centraal thema, en is vastgelegd dat woningcorporaties hun woningbouw moeten verdubbelen³.

Tegelijkertijd moeten de woningen toekomstbestendig en duurzaam zijn, een ander belangrijk aandachtspunt binnen de prestatieafspraken⁴. Welke uitdagingen en veranderingen zien we op het gebied van het realiseren en onderhouden van woningen, en hoe kunnen woningcorporaties hier effectief op inspelen?

The background of the slide features a repeating pattern of red keys scattered across a light blue surface. The keys are rendered in a 3D style with soft shadows, giving them a sense of depth. The overall composition is clean and modern, with a strong color contrast between the red and blue.

2.1

VOLDOENDE WONINGEN OP DE JUISTE PLEKKEN

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Afnemende ruimte om te bouwen

De ruimte in Nederland is schaars en de concurrentie om deze ruimte lijkt toe te nemen⁵. Er moeten moeilijke keuzes worden gemaakt tussen wonen, natuur, landbouw en andere maatschappelijke behoeften. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) stelt dat zowel het Rijk als de provincies onvoldoende concrete stappen zetten om deze impasse op te lossen. Een gebrek aan een integrale ruimtelijke visie op thema's zoals waterbeheer, energie en de circulaire economie, en een tekort aan noodzakelijke infrastructuur, draagt bij aan deze stagnatie.

De gevolgen van klimaatverandering verergeren deze uitdagingen: bepaalde gebieden worden mogelijk ongeschikt of onveilig om in te bouwen, en de energietransitie vraagt eveneens om ruimte. Windmolens, zonneparken en andere duurzame energie oplossingen vereisen fysieke locaties. Deze belangen zien we ook terug in beleid; zo pauzeert Brabant vergunningen die leiden tot extra stikstofuitstoot. Ook het voorontwerp van de nieuwe Nota Ruimte benadrukt de toenemende schaarste aan ruimte en bespreekt de balans tussen diverse ruimtelijke vraagstukken, zoals natuurbehoud, waterbeheer,

woningbouw en economische ontwikkeling. Dit document benadrukt dat de kwaliteit van het water- en bodemsysteem leidend moet zijn bij ruimtelijke keuzes.

Naast de bezwaren en uitdagingen van bovenaf, ervaren de gebieden zelf ook een toename van bezwaarprocedures van omwonenden. Eén op de drie nieuwbouwprojecten in Nederland loopt vertraging op door juridische procedures van omwonenden. "Aantasting van het uitzicht" is hierbij vaak een opgegeven reden.

Deze uitgangspunten hebben niet alleen invloed op natuur en landbouw, maar ook op woningbouw.

Hoe kunnen woningcorporaties opereren binnen de toenemende ruimtelijke druk, regelgeving en juridische impasses? En wat is de (lokale of landelijke) visie op het benutten van ruimte; is hoogbouw bijvoorbeeld wenselijk om de beschikbare ruimte efficiënter te gebruiken?

Groei- en krimpgebieden

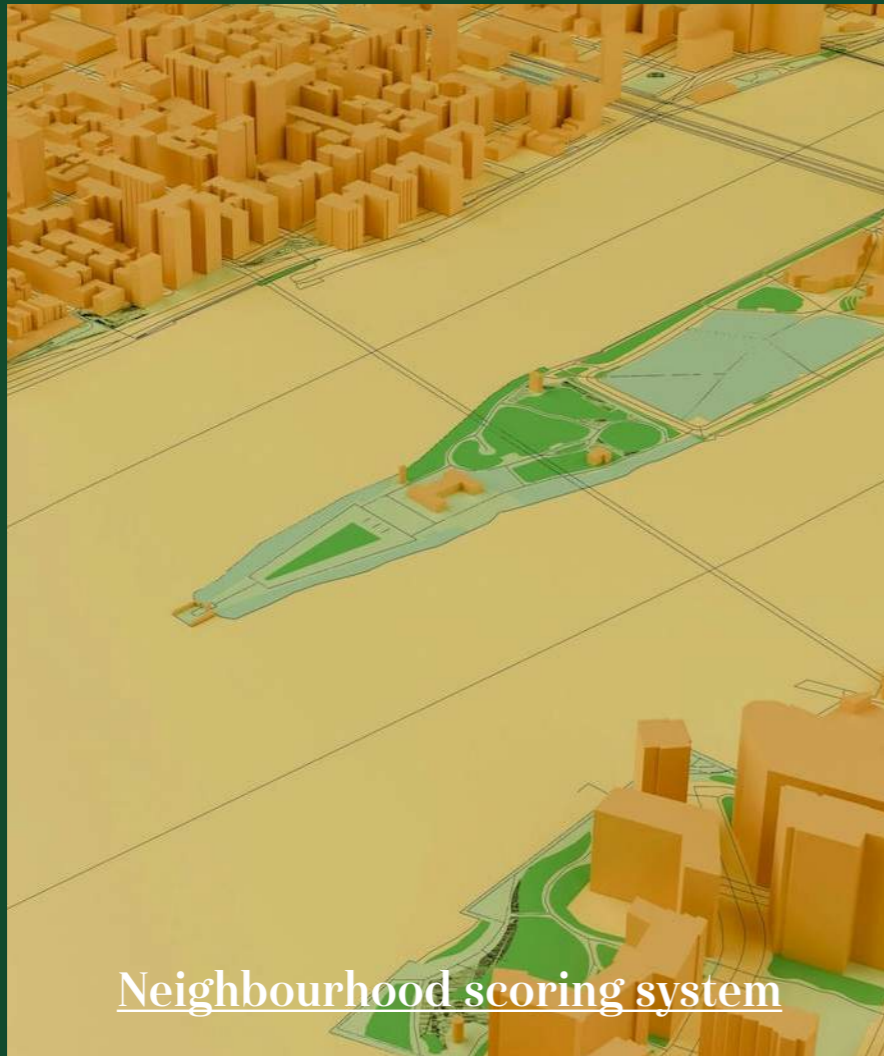
De bevolking van Nederland is tussen 2016 en 2024 met 5,7% gegroeid, grotendeels door immigratie en een stijgende levensverwachting, en zal naar verwachting tot 2050 blijven toenemen. Deze groei concentreert zich voornamelijk in stedelijke gebieden. Vooral in 2021 namen de inwonersaantallen in steden en omliggende gemeenten sterk toe, terwijl 15% van alle gemeenten juist een bevolkingskrimp kende. Met name in de randen van het land, zoals delen van Noord-Nederland, Limburg en Zeeuws-Vlaanderen, wordt na 2035 een verdere afname van de bevolking verwacht.

Deze demografische verschuiving heeft ingrijpende gevolgen voor de woningmarkt en mobiliteit. In de steden en omliggende gemeenten zorgt bevolkingsgroei voor een groeiende vraag naar woningen en een steeds zwaardere belasting van de infrastructuur. Tegelijkertijd kampen krimpregio's mogelijk met woningoverschotten, wat kan leiden tot leegstand, verloedering en waardedaling van vastgoed. Het streven van de overheid is om een structureel woningtekort van circa 2% te realiseren om een gezonde woningmarkt te behouden.

Om de druk op stedelijke gebieden, en krimp in regio's daarbuiten, te verminderen, zetten beleidsmakers in op spreiding van bevolkingsgroei en economische activiteit. Zo wijst het Rijk nieuwe potentiële grootschalige woningbouwgebieden aan in het noorden, oosten en zuiden van het land. Daarnaast zijn er investeringen in infrastructuur, zoals de geplande Lelylijn, om noordelijke gebieden beter te ontsluiten en aantrekkelijker te maken voor bewoners en bedrijven. In andere landen zoals Zwitserland, Italië, Spanje en Ierland zien we bijzondere oplossingen voor dit probleem; zij bieden nieuwe inwoners geld aan om in leeglopende gebieden te gaan wonen.

Hoe kunnen woningcorporaties anticiperen op de uiteenlopende behoeften van groei- en krimpgebieden en strategisch bijdragen aan het bouwen van woningen op de juiste plekken, zodat zowel stedelijke druk als leegstand in krimpregio's wordt beperkt?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?



Neighbourhood scoring system

AI toepassen voor gebiedsontwikkeling

AI biedt kansen voor gebiedsontwikkeling. Door gebruik te maken van (lokale) data, kan AI helpen bij het opstellen van plannen, het uitvoeren van berekeningen, het voorspellen van onderhoud en het optimaliseren van processen. Een voorbeeld hiervan is het Neighbourhood Scoring System van Digital Blue Foam (DBF). Deze AI-gedreven tool maakt gebruik van online bronnen zoals kaarten en milieudiensten om buurten te beoordelen op verschillende aspecten, zoals de nabijheid van voorzieningen en de duurzaamheid van de wijk. Dit stelt steden in staat om beter geïnformeerde keuzes te maken bij de inrichting van wijken.

Daarnaast worden vaker 'digitale tweelingen' ingezet. Een voorbeeld hiervan is het project Destination Earth. Dit project creëert een gedetailleerde digitale simulatie van de aarde op basis van uitgebreide gegevens over bijvoorbeeld temperatuur en neerslag. Het doel is om met deze informatie beter geïnformeerde beslissingen te nemen.

Hoe kunnen woningcorporaties deze technologische innovaties inzetten om strategisch te bepalen waar woningen het beste kunnen worden gebouwd? Welke samenwerkingen zijn nodig om dit toe te gaan passen?

Inzetten van verplaatsbare en tijdelijke woningen

In tijden waarin de ruimte schaars is en er in bepaalde krimpregio's in de toekomst mogelijk juist minder woningen nodig zullen zijn, kunnen tijdelijke en verplaatsbare woonconcepten een waardevolle oplossing bieden. Een voorbeeld hiervan is het KODA-concept, dat duurzame en compacte woningen biedt die binnen één dag geplaatst kunnen worden. De woningen variëren van 19 tot 50 vierkante meter en kunnen zowel losstaand als in clusters worden geplaatst. Het installatieproces is eenvoudig: de woningen worden kant-en-klaar geleverd en hebben alleen een vlakke ondergrond en aansluitingen voor water, elektriciteit en riolering nodig. Om extra in te spelen op ruimtegebrek biedt KODA ook KODA Float, een drijvend huis op pontons, dat ideaal is voor locaties aan het water. Dit innovatieve ontwerp speelt in op de beschikbaarheid van ongebruikte wateroppervlakken.

Hoe kunnen woningcorporaties tijdelijke en verplaatsbare woningen inzetten? Hoe kan dit ingezet worden in relatie tot andere uitdagingen zoals (mantel)zorg? Wat is daarvoor nodig op het gebied van wetgeving, vergunningen en infrastructuur?






Wooden House

Combineren van functies in woningen en wijken

Met de groeiende schaarste aan ruimte en de dringende behoefte aan multifunctionele ruimtes, ontstaat een innovatieve benadering: het combineren van functies. Wonen hoeft niet langer de ruimte in te nemen die voor landbouw, natuur of energievoorzieningen bedoeld is. In plaats daarvan kunnen deze functies elkaar versterken en gezamenlijk ruimte gebruiken.

Een voorbeeld hiervan is het Wooden House in Muiden. Dit houten huis, ontworpen door Moke Architecten en LA4Sale, combineert wonen met kleinschalige landbouw. Het huis heeft een kas op het dak, waar bewoners hun eigen groenten en kruiden kunnen kweken, terwijl ze genieten van een prachtig uitzicht over het IJmeer. De kas is uitgerust met zonnepanelen en biedt een beschutte plek op het dakterras. Het idee achter dit project is om de natuur en voedselproductie onderdeel te maken van het dagelijks leven. Dit soort initiatieven verlichten niet alleen schaarste aan ruimte, maar stimuleren ook gemeenschapszin.

Welke functies zouden woningcorporaties in hun wijken en woningen kunnen combineren om ruimtetekort te verlichten?



2.2

BOUWEN EN ONDERHOUDEN MET PERSONEEL- EN MATERIAALTEKORT

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Materiaaltekorten en financiële druk

Hoewel voor sommige grondstoffen vraag en aanbod weer enigszins in evenwicht zijn gekomen en de prijzen stabiliseren, blijven er zorgen over de toekomst. Wereldwijde trends zoals klimaatverandering, handelsconflicten en landen die grondstoffen als pressiemiddel inzetten, kunnen schaarste tot een nieuw normaal maken. Dit heeft verstrekende gevolgen voor de beschikbaarheid van de materialen die we nodig hebben om te bouwen en te renoveren. In Nederland dreigt er door teruglopende vergunningen bijvoorbeeld een ernstig tekort aan zand en grind, wat bouwprojecten kan vertragen. Ook stroomnetwerken belemmeren de bouw; te bouwen woningen kunnen vaak geen elektriciteitsaansluiting krijgen.

Daarnaast wordt het steeds lastiger om te bouwen. IVVD schreef recent over de verzwaring van de leenportefeuille. Woningcorporaties zijn van plan om de komende jaren 50 miljard euro extra te lenen om de ambitieuze bouwdoelen van het kabinet te realiseren. Maar de toenemende rente en stijgende bouwkosten vormen een groeiende uitdaging voor deze plannen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft al gewaarschuwd dat de groei van de woningbouw in gevaar komt door deze financiële druk.

Welke beperkingen kunnen woningcorporaties in de toekomst verwachten op gebied van materiaal en financiën? Hoe kunnen zij hier tijdig op reageren?

Toenemende schaarste van personeel

In veel sectoren, waaronder de zorg, ICT en het onderwijs, zijn er aanzienlijke personeelstekorten. Naast de indirecte impact zoals een tekort aan zorgpersoneel om bewoners te ondersteunen kan het ook direct impact hebben op de bouw- en onderhoudsopgaven van woningcorporaties. De bouwsector kampt steeds vaker met een gebrek aan vaktechnisch personeel. Gezien de internationale verwevenheid van de arbeidsmarkt, kunnen situaties elders in Europa de tekorten verergeren. Een naoorlogse situatie in Oekraïne zou de vraag naar bouwpersoneel sterk kunnen verhogen door de grote wederopbouwopgave.

Deze tekorten worden versterkt door de groeivende vraag naar gespecialiseerde technici die zich richten op de energietransitie. De bouwsector heeft niet alleen behoefte aan traditionele vaklieden, maar ook aan hoogopgeleide professionals met expertise op het gebied van duurzame technologieën, zoals installateurs van zonnepanelen en specialisten op het gebied van waterstoftechnologie.

Waar zullen de grootste tekorten komen met impact op woningcorporaties? Hoe kunnen deze tekorten toch ingevuld worden om zo de realisatie van woningen niet in de weg te zitten?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?



Windturbine tiny house

Bestaande gebouwen benutten en hergebruiken

Vanwege de huidige materiaaltekorten en het overschot aan bestaande gebouwen en materialen, ontstaan steeds meer concepten die bestaande structuren of onderdelen hergebruiken voor nieuwe functies. Een voorbeeld hiervan is een project dat werd gepresenteerd tijdens de Dutch Design Week, waarbij een windturbineonderdeel werd omgebouwd tot een tiny house. Vattenfall en designstudio Superuse transformeerden de gondel van een Oostenrijkse windturbine tot een functioneel, duurzaam huis. Een ander voorbeeld is The Citylifer, een concept van de Nederlandse co-living-startup The Citylife dat leegstaande kantoorpanden omvormt tot betaalbare co-livingruimtes voor jonge professionals.

Beter benutten van gebouwen gaat ook om slimmer toewijzen; Staedion zet nieuwbouw bijvoorbeeld heel bewust in voor doorstroming van ouderen zodat grotere woningen vrijkomen.

Hoe kunnen woningcorporaties bestaande gebouwen beter benutten of (her)gebruiken? Welke samenwerkingen zijn hiervoor nodig?

Opleiden en inzetten van verrassende werkers

In tijden van personeelstekorten zien we dat er op een andere manier wordt omgegaan met het werven en opleiden van arbeidskrachten. Zo zien we de opkomst van 'open hiring policies' waarbij geen interviews, background checks en cv's nodig zijn om een baan te krijgen. Ook wordt vaker ingezet op het betrekken van de groep mensen die wel wil werken, maar vaak niet direct aan de slag kan vanwege barrières zoals regelgeving, taal of ontbrekende certificeringen. Denk aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt of neurodiversiteit of vluchtelingen. Vluchtelingenwerk Nederland heeft bijvoorbeeld een model leerwerktrajecten voor statushouders opgezet om werkervaring en certificeringen te bieden en zo bij te dragen aan een structurele en duurzame instroom van statushouders in de techniek, bouw en energie.

Hiernaast zien we innovaties waarbij menselijke werkers deels of volledig vervangen worden, zoals van Monumental, de Metselrobot die muren bouwt zonder menselijke tussenkomst. Dit soort technologische ontwikkelingen kan een antwoord zijn op het tekort aan arbeidskrachten.

Wat kunnen woningcorporaties doen om bestaande barrières voor werkzoekenden, zoals taal en certificering, te overbruggen en zo onbenutte arbeidskrachten in te schakelen? Welke verrassende technologische innovaties kunnen woningcorporaties inzetten om de tekorten in de bouwsector te verhelpen?



Monumental



Conceptueel bouwen

Conceptueel bouwen

Er ontstaat steeds meer interesse in alternatieve bouwmethoden die slimmer, sneller en goedkoper zijn dan traditionele bouwtechnieken. Een voorbeeld hiervan is conceptueel bouwen. Bij deze methode worden bouwoplossingen vooraf uitgewerkt door een aanbieder, samen met toeleveranciers. Er worden standaardoplossingen gebruikt die flexibel kunnen worden aangepast aan de specifieke behoeften van bewoners en de kenmerken van de locatie. In tegenstelling tot traditioneel bouwen, waarbij elk project uniek wordt ontworpen en vaak vertragingen en extra kosten met zich meebrengt, zorgt conceptueel bouwen voor meer duidelijkheid en minder risico's vanaf het begin. Onderzoek toont aan dat deze aanpak 22% goedkoper is en 40% sneller klaar is dan traditionele bouwmethoden. Dit maakt het een belangrijke strategie om de doelstelling van 900.000 woningen vóór 2030 te realiseren. Ook kan dit een manier zijn om meer circulair met materiaal om te gaan. Woningcorporaties kunnen zo betaalbaar bouwen, tijd besparen en inspelen op de tekorten aan personeel en de hoge bouwkosten. Een ander voorbeeld is industriële productie.

Hoe kunnen woningcorporaties de voordelen van conceptueel bouwen en industriële productie beter benutten om snelheid en kosten te optimaliseren? Wat zijn de meest succesvolle voorbeelden en welke lessen kunnen andere corporaties hieruit trekken? Welke stappen zijn nodig om deze methoden op grotere schaal toe te passen?



2.3

KLIMAATBESTENDIGE / DUURZAME WONINGEN

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Toenemende gevolgen van klimaatverandering

Klimaatverandering is niet langer iets van de verre toekomst, maar een dagelijks probleem met zichtbare gevolgen. Extreme weersomstandigheden zoals overstromingen, zware stormen, grote natuurbranden, langdurige droogte en intensere hittegolven komen steeds vaker voor en worden ernstiger. Vooral in steden zorgt dit ook voor uitdagingen zoals warmteoverlast en hittestress. Nederlandse steden zijn nog niet gebouwd op hitte, wat bijvoorbeeld kan leiden tot sterfgevallen door extreme temperaturen. Daarnaast wordt water, door zowel te veel (overstromingen) als te weinig (droogte), steeds waardevoller en moeilijker te beheren. Denk aan toenemende drinkwatertekorten. De Drop store laat een kijkje in de toekomst zien waarin schoon water een kostbaar goed is geworden.

Om met deze uitdagingen om te gaan, wordt klimaatadaptatie steeds belangrijker. Slimme en duurzame oplossingen zijn nodig om huizen en leefomgevingen beter bestand te maken tegen de gevolgen van een veranderend klimaat.

Wat worden de grootste klimaatuitdagingen voor woningcorporaties? Hoe kunnen zij niet alleen problemen voor hun eigen huurders verminderen, maar ook bijdragen aan een vermindering van de gevolgen van klimaatverandering voor de wijk of samenleving als geheel?

Versnelling van de energietransitie en opkomst energiearmoede

De energietransitie heeft de afgelopen jaren een aanzienlijke versnelling doorgemaakt. Zowel op individueel als collectief niveau is de focus verschoven naar het verminderen van energiegebruik en het actief bijdragen aan duurzame oplossingen. In 2050 moeten alle woningen en gebouwen van het aardgas af en op een andere manier verwarmd worden. Innovaties in technologie, strengere regelgeving en maatschappelijke druk stimuleren deze beweging. Zo zien we steeds meer innovatieve manieren om energie op te wekken zoals zonneramen, die stroom opwekken door licht te weerkaatsen.

Tegelijkertijd roept deze versnelling nieuwe vragen op over de verdeling van energiekosten en -voordelen, met name rond

energiearmoede. Op het platteland zijn huishoudens met lage inkomens veel meer geld kwijt aan gas en licht dan in de Randstad. Wat ook gevolgen heeft voor gezondheid zowel fysiek, zoals last van longen en luchtwegen, als mentaal en sociaal. Zo wordt bijvoorbeeld de Klusbus ingezet in Eindhoven om energiebesparende voorzieningen toegankelijk te maken.

Hoe kunnen woningcorporaties tijdig alle woningen van het gas krijgen? En hoe kunnen zij de (gevolgen van) energieongelijkheid en -armoede hierin zo veel mogelijk beperken?

Verhoogde druk op duurzaam grondstoffengebruik

De focus op duurzaam en 'biobased' grondstoffengebruik neemt toe. Gebruik van duurzame materialen, hergebruik, reparatie en het minimaliseren van afval wordt steeds meer de norm. Europees zien we bijvoorbeeld de Europese green deal, die ernaar streeft om Europa het eerste klimaatneutrale continent te maken. Een voorbeeld van een concreet initiatief is het Europese recht op reparatie, dat reparaties toegankelijker en aantrekkelijker maakt voor consumenten, waardoor afval wordt verminderd.

Ook in Nederland is er het rijksbrede programma Nederland circulair in 2050, dat specifieke eisen stelt aan afvalreductie, energiebesparing en het gebruik van recyclebare materialen.

Ook in de bouwsector wordt de druk groter om afval te reduceren en energiezuinige gebouwen te ontwerpen. Innovaties zoals het materialenpaspoort, ontwikkeld door Madaster, laten zien hoe grondstoffen efficiënter en duurzamer kunnen worden ingezet. Dit paspoort biedt inzicht in de samenstelling van gebouwen en legt kansen bloot om materiaalgebruik verder te verduurzamen.

Wat zullen in de toekomst de eisen worden rondom grondstoffengebruik? Hoe kunnen woningcorporaties hieraan gaan voldoen?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?



Beton van luiers

Inzetten van duurzame bouwmaterialen

Er komen steeds meer innovatieve duurzame bouwmaterialen op de markt. We zien bijvoorbeeld dat het gebruik van hout in de bouw toeneemt. Een voorbeeld hiervan is de NICE Tower, die volledig biobased is en van begane grond tot de liftkern geen beton gebruikt, wat bijdraagt aan een drastische vermindering van de CO₂-uitstoot. Ook op gebied van isolatie zien we duurzame alternatieven. Van land naar pand zet bijvoorbeeld kalkhennep in als natuurlijk isolatiemateriaal.

Maar we zien ook verrassende materialen, die niet alleen minder uitstoten, maar ook afvalmaterialen kunnen verwerken. Een voorbeeld daarvan is beton van gebruikte luiers; luiers kunnen een van de belangrijkste bestanddelen van cement en beton grotendeels vervangen.

Welke duurzame materialen kunnen woningcorporaties inzetten? En hoe kunnen deze niet alleen in nieuwbouwprojecten, maar ook in renovaties worden toegepast?

Bouwen van klimaatbestendige woningen

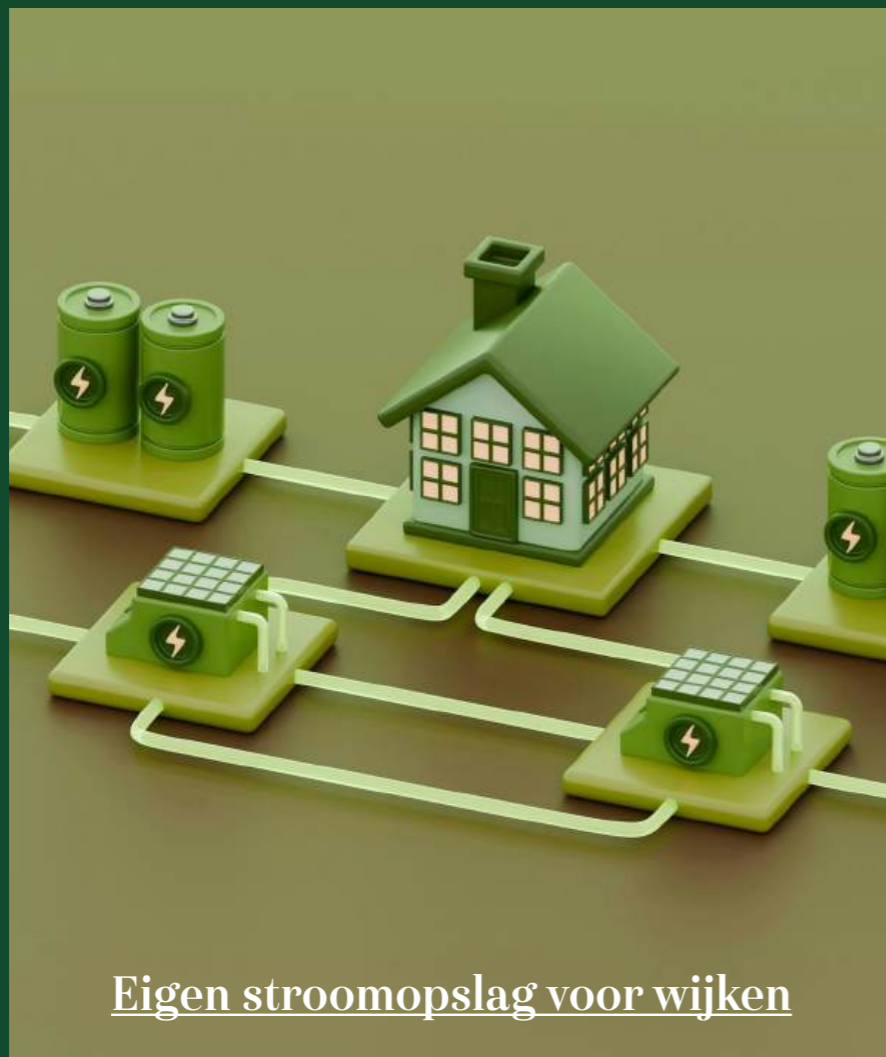
Hoe bouw je op zo'n manier dat je weerbaar bent voor overstromingen? En dat woningen niet te warm worden in de zomer? Klimaatadaptief bouwen stelt hoge eisen aan de stedelijke omgeving. Een mogelijk antwoord hierop zijn de Green Cities. Door groen te integreren in stedelijke gebieden, kunnen we de negatieve effecten van hittegolven verminderen. Bomen en planten zorgen niet alleen voor verkoeling in de stad, maar helpen ook bij het vasthouden van regenwater, waardoor het risico op overstromingen wordt verminderd en dragen bij aan het bevorderen van de biodiversiteit. Zulke steden worden ook wel 'sponssteden' genoemd.

Ook bestaande voorraad kan klimaatbestendiger gemaakt worden. Denk aan het vergroenen van tuinen zoals gestimuleerd door NL vergroent, en de openbare ruimte zoals het NK tegelwippen.

Welke rol hebben woningcorporaties in het vergroenen van de leefomgeving? Kan dit toegepast worden in het bouwen en renoveren van woningen?



Green cities



Eigen stroomopslag voor wijken

Collectief omgaan met natuurlijke bronnen

Voor bewoners die weinig keuzemogelijkheden hebben om zelf in duurzame oplossingen te investeren, kan collectief beheer van natuurlijke bronnen een uitkomst zijn. Een voorbeeld hiervan is de Utrechtse wijk Merwede, waar binnenkort een innovatief systeem wordt geïntroduceerd om energie lokaal op te slaan en te gebruiken. Dit systeem maakt het mogelijk om overtollige zonne-energie en warmte op te slaan voor later gebruik, waardoor de afhankelijkheid van het overbelaste elektriciteitsnet wordt verminderd en de energietransitie wordt versneld.

Niet alleen energie, maar ook andere natuurlijke bronnen kunnen collectief worden opgeslagen. In de nieuwe woonwijk De Buurt wordt bijvoorbeeld regenwater gebruikt voor huishoudelijke doeleinden, zoals douchen, wassen en toilet doorspoelen.

Welke typen van collectief beheer van natuurlijke bronnen zou een uitkomst kunnen bieden? Welke kleine stappen kunnen we zetten om nu al deze kant op te bewegen? En hoe breng je in kaart welke mogelijkheden er voor jouw wijk of project zijn?

Droomscenario: Samen Voorzienend

In 2040 zijn woningcorporaties – ondanks alle uitdagingen - op koers om de klimaatdoelstellingen uit Parijs voor 2050 te halen. Daarbij hebben we sinds 2025 ook gezorgd voor flink veel extra woningen. Alle Nederlandse corporaties hebben een brede visie op duurzaamheid omarmd en geïmplementeerd. We hebben flink ingezet op zowel de energietransitie, de materiaaltransitie, biodiversiteit én klimaatadaptatie. Dit om de uitstoot van CO2 en andere broeikasgassen te verminderen: door minder energieverbruik in onze woningen, door duurzame energieopwekking én door te zorgen voor minder 'materiaalgebonden' uitstoot door bouw- en onderhoudswerkzaamheden. De ingewikkelde puzzel over wat dan het beste werkt, hebben we gelegd door samen te werken en van elkaar te leren. Niet alleen als corporaties onderling, maar ook met onze 'ketenpartners' en gemeenten.

We hebben flink doorgezet met het biobased isoleren van onze woningen. Behalve energiebesparing levert dit huurders immers ook betaalbare en voorspelbare woonlasten op.

Steeds meer buurten met corporatiewoningen zijn '**samen voorzienend**' in energie. Door gezamenlijke zonnepanelen met batterijopslag of door lokale warmteopwekking. Samen voorzienend betekent ook autodelen. En bijkomende voordelen, zoals dat buurtgenoten elkaar beter leren kennen en lokale gemeenschappen worden versterkt. In een groene binnentuin kunnen burens elkaar ontmoeten en samen een moestuin beheren. Ook breder zijn we meer samen voorzienend geworden in Nederland. Denk bijvoorbeeld aan boeren in de omgeving die biobased isolatiemateriaal verbouwen, wat gebruikt wordt bij de verduurzaming van een naburige wijk.

Omdat corporaties de klimaatrisico's rond het vastgoed goed in kaart hebben, konden we gericht aan de slag om maatregelen te nemen tegen hitteoverlast, wateroverlast en funderingsrisico's door droogte.

Corporaties hebben inmiddels ook geleerd hoe we op een zo duurzaam mogelijke manier kunnen zorgen voor nieuwe woningen. Door 'passief bouwen', zijn nieuwbouwwoningen comfortabel

warm in de winter en koel in de zomer, met minder installaties die later weer vervangen moeten worden. Want dat kost materiaal en arbeidskrachten, wat in 2040 allebei schaars is.

Het personeelstekort is in 2040 zeker een grote uitdaging. Maar corporaties en de medewerkers hebben zich hierop goed voorbereid. Medewerkers zijn flexibel inzetbaar op basis van kennis en vaardigheden en door te blijven leren; bijv. als het gaat om de digitale en technische vaardigheden die nodig zijn voor de opgaven. Wie wil kan door een 'flexpensioen' langer doorwerken. Ook werken bewoners vaker mee in de complexen. Dit 'samen beheer' geeft huurders meer autonomie over hun woonomgeving. Corporaties wisselen ook personeel uit; een corporatie die al klaar is met de isolatieopgave leent bijvoorbeeld ervaren krachten uit aan een corporatie die minder ver is. Ook werken corporaties vaker met 1 team aan de verduurzaming in een buurt. We zijn er trots op dat we op deze manier hebben bijgedragen aan de uitdagingen die er zijn door de klimaat- en de wooncrisis.

Zeno Winkels

Directeur Woonbond

De Woonbond vertegenwoordigt huurders en woningzoekenden in Nederland.



Wat vind je het belangrijkste element uit het droomscenario? Naar welk positief wenkend toekomstbeeld kijk je uit?

Bij het lezen van dit droomscenario dacht ik: is het naast droom niet vooral noodzaak? Hittestress, overstromingen; het is noodzaak dat we actie ondernemen. Rond 2040 pieken we in de leeftijdsgroep die het meeste last heeft van hittestress. Onze opgave is om hier innovatief mee bezig te zijn. Stel je wilt drijvende woningen creëren in gebieden waar wateroverlast kan voorkomen, dan hebben we kennis en samenwerking nodig. Grotere corporaties kunnen met universiteiten technische innovaties ontwikkelen, terwijl de kleinere corporaties op het

niveau van de wijk sterk lijken te zijn. Een goede maatvoering is belangrijk.

Wat moeten we vandaag al doen?

We moeten beginnen met goede conceptontwikkeling; we hebben wijken van 50, 500 of 5000 woningen. Maak 4 of 5 stevige concepten, als blauwdruk. Kijk hier vanuit diverse disciplines naar en maak de concepten flexibel, of adaptief genoeg. Committeer je vervolgens werkelijk aan de concepten. We zijn enorm goed in het zoeken naar een uitweg, om het tóch weer anders te doen, omdat we uniek denken of willen zijn. Terwijl standaardisatie enorm helpend is in de opgaves die er liggen, ook in het bestaande gebied.

Wat is de x-factor? Welke oplossing schuilt al in het probleem?

Ik denk dat we de wooncrisis ultimo niet oplossen met 100.000 woningen per jaar. Ik denk dat het antwoord ligt in een cultuurverandering die al plaatsvindt als je goed kijkt. Mensen die een woning hebben, beschermen deze. De reflex is toch wanneer kinderen het huis uit gaan om de kamers aan te houden, ofwel omdat ze terugkomen, ofwel omdat een vriend in scheiding ligt een tijdelijke woonruimte zoekt. We gaan weer meer op elkaar passen op die manier. Als er niet voldoende nieuwbouw komt, zullen we het op de grond zelf moeten oplossen door met meer mensen in huis te wonen. We passen op onze geliefden, onze naasten, onze vrienden. Ik zie dan de beweging van zelfredzaamheid naar samenredzaamheid.

Thema

Bevorderaar van leefbaarheid van de wijken

Woningcorporaties bieden niet alleen huisvesting, maar hebben ook een bredere rol. Een van de kerntaken van woningcorporaties is het bijdragen aan leefbaarheid in de wijken, zoals ook in de prestatieafspraken is vastgelegd⁶. Ook komt er vanuit overheden steeds meer focus op ‘brede welvaart’ zoals gezondheid, milieu, sociale cohesie, veiligheid en persoonlijke ontwikkeling. Hoe dragen woningcorporaties bij aan het creëren van leefbare wijken?



3.1

VEILIGE WIJKEN

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Toenemende onveiligheid in corporatiebuurten?

De geopolitieke spanningen op het wereldtoneel zorgen ook in onze samenleving voor toenemende gevoelens van onveiligheid. De kranten staan vol met waarschuwingen en adviezen: voor burgers om een noodpakket en cash in huis te halen, of dat meer mensen overwogen reservist te worden bij defensie.

De algehele criminaliteit is de afgelopen jaren met 35% gedaald. Gewelddelicten zoals moord, mishandeling en overvallen zijn afgenomen, evenals vernielingen. Tegelijkertijd is er een toename van specifieke misdadertypen, zoals diefstal, (bij de zelfscankassa), oplichting en misdaad tegen openbaar gezag.

Het aantal aanslagen op woningen is ook toegenomen en heeft een directe impact op de veiligheid van de wijk. Ook is er in wijken met sociale woningbouw een groeiend aantal bewoners met ernstige psychische problemen, wat impact heeft op de wijk. Bestuurder Erik Gerritsen van de woningcorporatie Ymere pleit daarom bijvoorbeeld voor het tijdelijk verplaatsen van overlastgevende huurders naar 'time-out woningen'.

Wijken met sociale huurwoningen blijven in het bijzonder kwetsbaar voor criminaliteit. Deze huurwoningen worden relatief vaak misbruikt voor illegale activiteiten, zoals de opslag van wapens, drugs en geld, of voor drugshandel en illegale prostitutie. Hiervoor is bijvoorbeeld de campagne 'Staat jouw deur open voor iedereen?' opgezet. Daarbij verschillen de risico's wel per bevolkingsgroep: jongeren worden vaker betrokken bij drugscriminaliteit, terwijl ouderen vaker kwetsbaar en bang zijn voor oplichting.

Ondanks deze gemengde ontwikkelingen voelen de meeste bewoners zich over het algemeen veilig in hun buurt. Bijna 90% van de huurders geeft hun wijk een voldoende op het gebied van veiligheid, hoewel 39% aangeeft niet goed te weten wat hun woningcorporatie doet om de buurt prettiger en veiliger te maken.

Wat zijn lokale uitdagingen op het gebied van veiligheid? Hoe kunnen woningcorporaties deze in kaart brengen? En hoe kunnen zij duidelijker maken wat zij doen om de buurt veiliger te maken?

Toenemende aandacht voor inclusiviteit LHBTQIA+

De aandacht voor de inclusiviteit van diverse groepen, waaronder LHBTQIA+ (lesbisch, homoseksueel, biseksueel, transgender, queer, intersekse en asexueel), neemt toe. In Nederland telt de LHBTQIA+-gemeenschap maar liefst 2,7 miljoen mensen, wat ongeveer 18% van de bevolking van 15 jaar of ouder vertegenwoordigt. Deze groeiende zichtbaarheid gaat gepaard met toenemende erkenning van de uitdagingen waarmee LHBTQIA+-personen dagelijks te maken hebben. Zo blijkt uit cijfers dat zij steeds vaker geconfronteerd worden met discriminatie en geweld. In 2022 was meer dan een derde van alle aangiftes van discriminatie gerelateerd aan seksuele geaardheid, en bijna 1 op de 10 LHBTQIA+-personen heeft lichamelijk of seksueel geweld ervaren. Er is dan ook een sterke focus op het verbeteren van de sociale veiligheid van deze gemeenschap. Dit heeft geleid tot initiatieven zoals de alliantie 'Verandering van Binnenuit', gefinancierd door de Rijksoverheid. Dit initiatief richt zich op gelijkheid, veiligheid en acceptatie van vrouwen en LHBTQIA+-

personen, vooral binnen gesloten gemeenschappen, zoals religieuze gemeenschappen waar vluchtelingen en migranten vaak deel van uitmaken.

Deze roep om inclusiviteit heeft directe gevolgen voor de sociale veiligheid en cohesie binnen wijken. In steeds meer gemeenschappen wordt gewerkt aan het bevorderen van de sociale veiligheid van LHBTQIA+-personen, bijvoorbeeld door initiatieven zoals de 'Regenboogsteden', die zich inzetten voor een veilige en sociaal geaccepteerde leefomgeving voor LHBTQIA+-inwoners, met steun van de overheid.

Welke rol kunnen woningcorporaties spelen in het creëren van inclusieve en veilige woonomgevingen, waarin iedereen, ongeacht seksuele geaardheid of genderidentiteit, zich thuis, gewaardeerd en veilig kan voelen?

Toenemende groepsvorming en polarisering binnen de samenleving

De Nederlandse samenleving lijkt steeds meer te worden gekenmerkt door groeiende kloven en onderlinge tegenstellingen. Maatschappelijke en culturele spanningen spelen een steeds grotere rol, zoals zichtbaar in debatten over thema's als "woke" versus "antiwoke," pro- versus antivaccinatie, en pro-Israël versus pro-Palestina. Deze trends werden recent onderstreept door de SIRE-campagne over polarisatie, waarin werd benadrukt hoe scherp de tegenstellingen kunnen worden en hoe ze het samenleven onder druk zetten. Ook binnen generatie Z is er sprake van diversiteit in opvattingen. Binnen deze generatie blijken jongeren ideologisch sterk van elkaar te verschillen; jonge mannen zijn vaker conservatief en vrouwen meer progressief.

De verkiezingsoverwinning van de PVV illustreert hoe diep de verdeeldheid ook in het politieke landschap is doorgedrongen. De Nederlandse politiek en samenleving lijken steeds meer opgesplitst in groepen met uiteenlopende belangen en visies, wat ook zichtbaar is in de toename van protesten. Aan de andere kant laat onderzoek zien dat de afstand tussen verschillende opvattingen sinds de jaren zeventig nauwelijks is gegroeid, en dat we mensen met andere overtuigingen niet per se meer zijn gaan haten. Dit zou kunnen liggen aan gegroeide zichtbaarheid en aandacht voor dit thema.

Daarnaast lijkt er ook digitaal een sterke isolatie plaats te vinden. Sociale media en algoritmen creëren zogenaamde "filterbubbels", waarin mensen vooral informatie en meningen tegenkomen die hun eigen perspectieven bevestigen. Dit versterkt mogelijk het gevoel van "wij versus zij" en maakt het moeilijker om in contact te komen met andere standpunten of empathie te ontwikkelen voor andersdenkenden. Initiatieven zoals Pop Your Bubble proberen deze effecten te verminderen. Toch is er geen definitief bewijs dat sociale media de belangrijkste oorzaak van polarisatie zijn. Volgens sommige onderzoekers ligt de echte "filterbubbel" in het dagelijks leven, waar mensen door sociaal-economische en culturele verschillen steeds meer in gescheiden werelden leven. Dit beperkt hun contact met andersdenkenden, los van de invloed van digitale platforms.

Tegelijkertijd zien we ook een positieve trend: een ontwikkeling richting meer burgerinitiatieven.

Welke polariserende thema's spelen binnen de corporatiebuurten? Welke effecten heeft dit op het werk van en bij corporaties, bijvoorbeeld in conflicten tussen burens en gedrag naar collega's? Welke rol kunnen en willen woningcorporaties spelen in het verminderen van (de gevolgen van) deze groepsvorming en polarisering?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?

Bewoners ondersteunen om samen te werken

Steeds vaker zien we initiatieven waarbij bewoners samenwerken om de veiligheid in hun buurt te vergroten. Deze samenwerkingen dragen bij aan een sterker gemeenschapsgevoel en een grotere verantwoordelijkheid voor de leefomgeving. Een voorbeeld hiervan is het Dog Patrol Program in Seoul, een vrijwillig initiatief waarbij teams van honden en hun eigenaren de buurtveiligheid in de gaten houden. Dit programma stelt hondenbezitters in staat om tijdens hun wandelingen mogelijke veiligheidsrisico's te signaleren en te rapporteren. Deelnemers worden gescreend en krijgen training in veiligheidsvoorschriften en het herkennen van verdachte situaties. Dit creëert een netwerk van extra ogen en oren in de buurt, wat bijdraagt aan een veiliger leefklimaat.

Een ander voorbeeld is het burgerinitiatief Spot de gifwolk, waarbij bewoners die een gifwolk zien, bijvoorbeeld door uitstoot van Tata Steel, een melding kunnen maken. Door gezamenlijk actie te ondernemen, worden deze bewoners in staat gesteld om de milieuproblematiek aan te kaarten en de lokale omgeving te beschermen.

Hoe kunnen woningcorporaties veiligheid in de wijken bevorderen door bewoners met elkaar te verbinden? Hoe kan een balans worden gevonden tussen bewonersinitiatieven en de formele verantwoordelijkheden van bijvoorbeeld de gemeente of de politie?



Dog patrol program

Ruimte creëren voor kwetsbare groepen

In een samenleving waar de veiligheid en acceptatie van specifieke groepen niet altijd vanzelfsprekend is, ontstaan er steeds meer initiatieven die gericht zijn op het bieden van een veilige en ondersteunende omgeving. Een voorbeeld hiervan is de Queer Gym, een sportplek die speciaal is ontworpen om iedereen die zich identificeert met de LGBTQIA+ gemeenschap een veilige sportomgeving te bieden. Er zijn mogelijk nog meer groepen die dit soort plekken kunnen gebruiken. Volgens columnist Marijn de Vries is er in de openbare ruimte bijvoorbeeld een tekort aan een hangplek voor meisjes omdat ze regelmatig worden bekeken, nageroepen, lastiggevalen of weggehoond, wat hun gevoel van veiligheid en vrijheid beperkt.

Naast fysieke ruimte kunnen kwetsbare groepen ook ondersteund worden door initiatieven die hen actief opzoeken. De Verbindingskamer is een voorbeeld van zo'n initiatief, waarbij medewerkers kwetsbare bewoners in achtergestelde wijken persoonlijk benaderen met huis-aan-huisbezoeken.

Welke groepen hebben in de wijk van woningcorporaties onvoldoende ruimte om zich veilig en geaccepteerd te voelen? Hoe komen woningcorporaties erachter welke groepen te weinig ruimte hebben? En hoe kunnen zij zowel fysieke als sociale ruimte creëren voor deze en andere kwetsbare groepen?



Queer gym

Helpen met inleven in de ander

Steeds vaker worden tools zoals Virtual Reality (VR) ingezet om mensen te helpen zich in te leven in de ervaringen van anderen. Dit soort technologieën biedt een unieke kans om complexe situaties en emoties echt te kunnen ervaren. Een voorbeeld van zo'n VR-project is Cocaine Collectors. Dit initiatief is opgezet in Rotterdam om jongeren te ontmoedigen om een leven in de drugscriminaliteit te kiezen. In deze VR-ervaring stappen jongeren in de schoenen van een potentiële drugskoerier en worden ze geconfronteerd met de verleidingen van snel geld verdienen. Dit project, ontwikkeld door de politie, de gemeente Rotterdam en lokale scholen en maatschappelijke organisaties, biedt een krachtige manier om jongeren bewust te maken van de harde realiteit van het leven in de drugscriminaliteit. Een ander voorbeeld is juist om VR in te zetten als empathietool, zoals Enliven doet. Dit initiatief zet VR in op de werkvloer om medewerkers te helpen zich in te leven in de ervaringen van collega's die te maken krijgen met pesten of discriminatie.

Dit soort initiatieven bieden kansen om (een gevoel van) onveiligheid en polarisering tegen te gaan.

Welke innovatieve technologieën kunnen woningcorporaties gebruiken om een grotere mate van begrip en samenwerking tussen verschillende groepen bewoners, maar ook medewerkers en partners, te stimuleren?



VR cocaine collectors



3.2

SOCIALE WIJKEN

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Toenemende eenzaamheid en afnemende cohesie

In Nederland groeit de uitdaging van eenzaamheid. In 2023 voelde bijna 11 procent van de bevolking van 15 jaar of ouder zich sterk eenzaam. Dit is een lichte stijging ten opzichte van de periode vóór de coronapandemie. Deze toename is vooral zichtbaar onder jongeren en mensen die buiten Nederland zijn geboren. Deze stijging in eenzaamheid lijkt samen te hangen met een afname van sociale cohesie. Zo is er bijvoorbeeld een daling in lidmaatschappen en deelname aan verenigingsactiviteiten, en is het contact tussen burens afgenomen, vooral onder jongeren. In stedelijke gebieden, waar anonimiteit de onderlinge verbinding vermindert, is dit effect sterker dan in kleinere en landelijke gemeenschappen.

Toch zien we ook een positieve ontwikkeling: in 2023 is er een lichte heropleving van vrijwilligerswerk en de maandelijkse deelname aan verenigingsactiviteiten. Dit wijst op een groeiende behoefte

aan verbinding, na jaren van afname. We zien bijvoorbeeld ook een toename in initiatieven die verbinding stimuleren zoals de campagne van de Zeeman "Een praatje is gratis" en de klets-kassa's. Daarnaast is het aandeel van de bevolking dat denkt dat mensen over het algemeen te vertrouwen is gestegen van 58% in 2013 naar 67% in 2023. Dit suggereert dat er, ondanks de afname in directe sociale interactie, een breder vertrouwen in de samenleving heerst. Opvallend is wel dat dit vertrouwen sterk varieert tussen verschillende bevolkingsgroepen, waarbij mensen die buiten Nederland zijn geboren doorgaans minder vertrouwen hebben in anderen.

Welke rol kunnen woningcorporaties spelen in het bestrijden van eenzaamheid en het versterken van de onderlinge verbinding tussen buurtbewoners?

Opkomst (nieuwe) armoede

Het aantal mensen in armoede in Nederland is afgenomen, maar de armen zijn wel armer geworden. Meer dan de helft van de Nederlandse huishoudens is daarnaast financieel kwetsbaar of ongezond. De bestaanszekerheid is daardoor een grote opkomende zorg. Ook zien we door de nieuwe definitie van armoede een nieuwe groep ontstaan: waar voorheen de grootste groep armen bestond uit mensen die bijstand ontvingen, zijn er nu meer werkende armen. Dit gaat vaak om mensen die deeltijd werken en zelfstandigen. Ook zijn er ongelijkheden in huishoudens met een risico op armoede: eenoudergezinnen (meestal moeders) en alleenstaanden tot 65

jaar zijn vaker dan gemiddeld arm. Ook is er meer ongelijkheid in rijkere gemeenten en gemeenten waarin veel studenten wonen. De grotere rol van gemeenten heeft bovendien geleid tot ongelijkheid in inkomensondersteuning.

Welke nieuwe uitdagingen ontstaan hierdoor? En welke rol kunnen woningcorporaties spelen in het bestrijden van armoede en de gevolgen daarvan?

Multiculturaliteit

Nederland is een steeds diverser land geworden: in 2016 was 12% van de inwoners niet in Nederland geboren, en in 2024 is dat aandeel gestegen naar 16%. Deze diversiteit brengt verschillende culturele perspectieven met zich mee. Waar in het verleden de samenleving vaak werd vergeleken met een “smeltkroes” – een plek waar verschillende culturen opgaan in één gezamenlijke identiteit, – wordt nu meer gezien dat er culturele identiteiten behouden blijven en naast elkaar bestaan. Deze identiteiten brengen unieke tradities, opvattingen en levenswijzen met zich mee die elkaar aanvullen, maar ook met elkaar schuren.

Daarbij zien we vaker dat traditionele westerse idealen niet langer vanzelfsprekend centraal staan. De veranderende positie van religie

illustreert deze verandering; het christendom neemt af, terwijl het aantal moslims in Nederland groeit. Deze verschuivingen gaan gepaard met een bredere diversiteit aan opvattingen binnen de Nederlandse samenleving. Deze ontwikkeling is zichtbaar in alledaagse praktijken, zoals de erkenning van niet-westerse feestdagen. Denk aan initiatieven zoals vrij voor het Suikerfeest, maar ook hele nieuwe gewoonten zoals seculiere feestdagen. Ook leidt deze multiculturaliteit tot andere culturele uitingen op straat, bijvoorbeeld op gebied van voeding; zo heeft een derde van de horecaondernemers een niet-Nederlandse achtergrond.

Welke impact heeft groeiende multiculturaliteit op de corporatiebuurten? Welke uitdagingen ontstaan hierdoor?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?



Uit je dak

Ruimte om bewoners te verbinden

Er ontstaan steeds meer initiatieven die bewoners in wijken helpen om met elkaar in contact te komen en onderlinge verbinding te versterken. Deze initiatieven spelen in op de behoefte aan meer sociale interactie, vooral in stedelijke omgevingen waar eenzaamheid toeneemt en de sociale cohesie vaak afneemt. Een voorbeeld van zo'n initiatief is Soft Spot, een kunstwerk dat mensen van alle leeftijden de mogelijkheid biedt om elkaar te ontmoeten en in gesprek te gaan. Een ander voorbeeld is de Social Balcony, een modulair systeem waarmee balkons van verschillende woningen met elkaar verbonden worden om ruimte te creëren voor gemeenschappelijke activiteiten. Naast ruimtes zien we ook evenementen met als doel mensen te verbinden. Een voorbeeld is Uit je Dak. Tijdens de ADE 2023 werd Inloophuis Makom omgetoverd tot een ontmoetingsplaats voor zowel buurtbewoners als daklozen, wat leidde tot meer begrip en verbondenheid tussen bewoners en kwetsbare groepen.

Hoe kunnen woningcorporaties initiatieven ondersteunen die de onderlinge verbondenheid tussen bewoners bevorderen? Welke rol kunnen woningcorporaties spelen in het creëren van ontmoetingsplekken en -evenementen die sociale interactie bevorderen en een gevoel van gemeenschap versterken?

Ondersteunen van personen in armoede

We zien de opkomst van initiatieven die armoede aanpakken. Een voorbeeld van zo'n initiatief is de Fris Supermarkt in Amsterdam Nieuw-West. Dit unieke concept biedt kwetsbare gezinnen de mogelijkheid om gratis dagelijkse boodschappen te doen. Het initiatief, gelanceerd door Stichting Studiezalen, biedt niet alleen voedsel, maar ook coaching en advies om gezinnen te helpen zich op de lange termijn te versterken. Een ander innovatief voorbeeld is Tommy Tomato, een dienst die gezonde en warme maaltijden aan scholen levert. Ouders kunnen bepalen wat ze willen betalen, en het verschil wordt aangevuld door de stichting, zodat de regeling discreet en vertrouwelijk blijft. Dit initiatief zorgt ervoor dat alle kinderen, ongeacht hun achtergrond en financiële middelen, toegang hebben tot gezonde voeding op school.

Hoe kunnen woningcorporaties initiatieven ondersteunen die gericht zijn op het verlichten van armoede en het verbeteren van de levenskwaliteit van kwetsbare bewoners en bewoners in (nieuwe) armoede? Welke rol kunnen en willen woningcorporaties hierin nemen?





Bill S6528A

Informereren over culturele diversiteit

In westerse samenlevingen staan vaak traditionele gewoonten centraal, en begrip voor culturele diversiteit is niet altijd vanzelfsprekend. Dit heeft geleid tot een groeiend aantal initiatieven die bestaande normen uitdagen en zich inzetten om de behoeften van verschillende culturele groepen beter te begrijpen en te integreren in maatschappelijke processen.

Een voorbeeld van zo'n initiatief komt uit New York, waar de wet Bill S6528A is geïntroduceerd. Deze wet verplicht kappers om te leren werken met alle haartexturen, met een specifieke focus op die van Afro-Amerikanen. Het doel van de wet is ervoor te zorgen dat mensen van alle achtergronden zich begrepen en gewaardeerd voelen wanneer ze een kapsalon bezoeken, ongeacht hun haartype. Een ander voorbeeld is Allyship in the Outdoors, een cursus over raciale inclusie die werd aangeboden door kledingmerk The North Face. Klanten kregen 20% korting wanneer ze de cursus voltooiden.

Welke praktische stappen kunnen woningcorporaties nemen om begrip rondom culturele diversiteit onder bewoners, maar ook medewerkers en partners, te bevorderen?



3.3 WELZIJN IN WIJKEN

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Andere omgang met werk

Er is een duidelijke verschuiving in de manier waarop mensen werk ervaren en de rol die het speelt in hun leven en in de samenleving. Het traditionele idee dat werk altijd gebonden is aan een kantoor of formele werkplek, verliest steeds meer vanzelfsprekendheid. Meer dan de helft van de werkenden werkte in 2023 bijvoorbeeld regelmatig thuis. Al wordt het minder populair omdat hierdoor de scheiding tussen werk en privéleven steeds vager wordt.

Daarnaast zien we een toenemende nadruk op ondernemerschap. Steeds vaker kiezen mensen voor alternatieve werkmodellen, zoals freelancen, bijverdienen of het starten van een eigen bedrijf. Het aantal zzp'ers is bijvoorbeeld de afgelopen tien jaar met 85% gestegen. Dit biedt meer vrijheid en ruimte voor persoonlijke invulling van werk.

Deze verandering is niet alleen zichtbaar in hoe we betaald werken uitvoeren, maar ook in de herdefiniëring van werk zelf. Zo lijkt er langzaam een herwaardering te ontstaan voor huishoudelijk werk. Traditionele taken zoals schoonmaken, koken, kinderopvang en mantelzorg, die vaak onzichtbaar waren, krijgen steeds meer erkenning. De opkomst van de 'trad wife' laat zien dat er mogelijk zelfs steeds meer status aan huishoudelijk werk gehangen wordt.

Welke invloed kan thuiswerken, ondernemen en herwaardering van huishoudelijke en zorgtaken op corporatiewijken hebben?

Belang gezondheid in woonbeleid

Er is groeiende erkenning van de invloed van de woonomgeving op de gezondheid. Wetenschappers wijzen op de schadelijke effecten van luchtvervuiling, geluidsoverlast en een gebrek aan groen op zowel de fysieke als mentale gezondheid. Dit wordt ondersteund door wetgeving zoals de Gezondheidswet en de Omgevingswet, die gemeenten verplichten om gezondheid mee te nemen in ruimtelijke planning. De 3-30-300 norm (3 bomen per straat, 30% groen in de buurt, en 300 meter tot een park) wordt bijvoorbeeld steeds vaker toegepast als richtlijn voor gezonde woonomgevingen. Vervoer speelt hierbij ook een belangrijke rol; fietsen en lopen worden gestimuleerd als gezondere alternatieven voor autorijden. Beleidsmaatregelen stellen steeds strengere regels voor het bevorderen van duurzame mobiliteit (zoals de invoering van lage-of zero-emissiezones) helpen de luchtkwaliteit te verbeteren en gezondheidsrisico's door

autoverkeer te verminderen. De Cartesiusdriehoek past kennis van 'blauwe zones' toe om ervoor te zorgen dat bewoners van de wijk er 5 jaar langer leven. Maar, dit soort initiatieven zorgt ook voor logistieke uitdagingen; zo wordt verwacht dat bijna een kwart van de bestelbussen niet meer alle stadscentra in mag.

Ook zien we een ongelijkheid op het gebied van gezondheid. Sociaal-economische gezondheidsverschillen zijn zichtbaar: theoretisch opgeleiden leven gemiddeld 5 jaar langer en 14 jaar gezonder dan praktisch opgeleiden.

Welke eisen komen in de toekomst mogelijk op woningcorporaties af? Hoe kunnen corporaties gezondheid van buurtbewoners versterken?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?



Maven Collective

Faciliteren van derde plekken

Met veranderende leefstijlen, zoals het toenemende thuiswerken, een groeiende nadruk op ondernemerschap en nieuwe vormen van werk, ontstaat er mogelijk een grotere vraag naar derde plekken in de wijk. Dit zijn ruimtes die niet strikt privé (thuis) of werkgerelateerd (kantoor) zijn, maar die mensen de mogelijkheid bieden om samen te komen en zich te ontwikkelen. Een voorbeeld van zo'n plek is Maven Collective, een co-workingplek gecombineerd met kinderopvang speciaal voor moeders, vaders, freelancers en thuiswerkers. Daarnaast zien we initiatieven zoals De Eendagszaak, waar bewoners de kans krijgen om voor een week eigenaar van een winkel te zijn. Dit geeft hen niet alleen ervaring in ondernemerschap, maar biedt hen ook de mogelijkheid om door te groeien naar sociale ondernemersrollen in andere winkels. Het doel van de Eendagszaak is om een sociale winkelstraat te creëren, waarbij sociale ondernemers bijdragen aan het opbouwen van een zorgzame en toegankelijke buurt.

Hoe kunnen woningcorporaties ruimte creëren voor derde plekken in wijken? Welke samenwerkingspartners (bijvoorbeeld ondernemers, lokale overheden, maatschappelijke organisaties) kunnen woningcorporaties betrekken bij het faciliteren hiervan?

Natuur verwerken in de wijk

We zien een groeiend aantal initiatieven die de natuur een centrale rol geven in stedelijke wijken. Dit draagt niet alleen bij aan een groene en gezonde leefomgeving met voldoende frisse lucht, maar versterkt ook de verbinding tussen bewoners. Een voorbeeld hiervan is Rijnvliet in Utrecht, de eerste eetbare woonwijk van Nederland. In deze wijk hebben bewoners zich ingezet om zo veel mogelijk bomen en struiken te planten die eetbare vruchten en noten produceren.

Daarnaast zien we kleinere, maar impactvolle initiatieven die de natuur op een toegankelijke manier in de wijk integreren. Een voorbeeld hiervan is het project "Natuur inbouw" van Natuurpunt. Dit project ontwikkelt natuurlijke habitats, zoals nestkasten voor vogels, verblijfplaatsen voor vleermuizen en groene daken om te integreren in gebouwen. Het doel is om hiermee de biodiversiteit in stedelijke gebieden te vergroten. Ook innovaties zoals zuurstofverf, die CO2 uit de lucht kan opnemen en zuurstof produceert, dragen bij aan een groenere en gezondere omgeving. En Respyre, bioreceptief beton dat mosgroei op gevels versterkt en zo bijdraagt aan luchtzuivering en biodiversiteit.

Welke initiatieven kunnen woningcorporaties ondersteunen om de natuur te verwerken in de wijk? Welke rol is hierin weggelegd voor de woningcorporaties?



Droomscenario: Samen Redzaam

Samen redzame wijken met een bruisende lokale economie

In 2040 zien we steeds meer samen redzame wijken en steden waarin woningcorporaties bruggen bouwen. De segregatie is sterk afgenomen door kwetsbare groepen in sterke wijken op te nemen en andersom, onder andere met behulp van middenhuur. De kosten van bouwen, transformeren en verduurzamen worden gedragen door iedereen (1% woontax). We hebben samen met welzijn- en zorgpartners één doel, het budget is gestroomlijnd en de werkwijze ontschot.

We weten de goede mix van bewoners – in complexen, in nieuwe woonvormen als communes, in straten en wijken - te vinden waardoor burgerinitiatieven bloeien.

De lokale economie bruist door onze zakelijke panden, onder andere in de plinten van complexen, gericht te verhuren aan bedrijven en organisaties die de wijk versterken. Zo ontstaan er naast kleinschalige bedrijfjes als de sociale kapper, de fietsenmaker en horecazaken ook (sociaal-maatschappelijke) ontmoetingsplekken en zorgsteunpunten voor en door de wijk. Leveranciers zijn zoveel mogelijk lokale spelers die voor werkgelegenheid in onze wijken zorgen, in alle lagen inclusief mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Onze woningcorporatiemedewerkers zijn inhoudelijk en/of ervaringsdeskundigen.

Arjen Heus

Buurtmaker en oprichter van
PLYGRND.city & Hoodlab



Wat vind je het belangrijkste element uit het droomscenario? Naar welk positief wenkend toekomstbeeld kijk je uit?

De term bruggenbouwen spreekt me aan. Als buurtmakers zijn wij betrokken bij verschillende gebiedsontwikkelingen. Wij komen in een buurt aan als frisse wind, objectief, zonder de bagage van eerdere 'hoofpijndossiers'. We creëren vervolgens ruimte om elkaar te ontmoeten, om mensen samen te brengen, handen ineen te sluiten. Ik geloof heel erg in de mix van doelgroepen. Op dit moment zijn we bijvoorbeeld in Haarlem bezig met de ontwikkeling van een nieuwe buurt in Schalkwijk. Ik heb een jongerenorganisatie betrokken, waar mensen werken die zelf uit de buurt komen, die er zijn opgegroeid. Er is ook een wooncoöperatie bij betrokken die een blok gaat realiseren met 30 woningen, met gemeenschappelijke ruimtes die gedeeld worden, waar mensen coöperatief leven. We hebben in de buurt gevraagd: wat vinden

originele bewoners van de buurt hiervan, jongeren, ouderen, tweeverdieners, allerlei verschillende profielen. Vinden jullie dit interessant? En wat blijkt: meer dan 30% uit ons onderzoek wil zo wonen. Een enorm eyeopener voor ons allemaal!

Wat moeten we vandaag al doen?

2040?! Dat is veels te ver weg. Wat kun je vandaag al doen? Je moet iedere dag al aan deze droom willen werken. Je moet jezelf afvragen: hoe kan ik wat ik in 10 jaar wil doen in een half jaar voor elkaar krijgen? Zoals Tim Ferris zegt. Eigenlijk moet je als woningcorporatie ook veel meer als een startup denken, net zoals wij dat doen. De wereld van vandaag vraagt hierom. Het heeft snel handelen nodig en niet alleen een stip op de horizon. Maak de droom nú al realiteit. Durf te denken als een startup, een innovator, een creator. En als je dat zelf niet kunt, of als dat lastig is binnen jouw woningcorporatie, haal het dan binnen. Train je mensen met de skills van buurtmakers. Bruggen bouwen, empathie, social design, contentcreatie, schrijven, inzet van creatieve tools om bewoners te bereiken en te betrekken. Ook de jongeren! En maak zichtbaar wat je doet. Laat het voelen en zien!

Wat is de x-factor? Welke oplossing schuilt al in het probleem?

Het antwoord ligt in de mens. We proberen altijd maar binnen gestelde kaders te handelen, dat maakt trajecten traag en bureaucratisch. Maar de

mens is van nature af en toe ondeugend. Maak ruimte voor experiment. Vind je creativiteit. En voeg veel meer fun toe. Participatietrajecten zijn vaak zo serieus, het zou enorm helpen om plezier toe te voegen, creativiteit en gastvrijheid. Loop eens een rondje door een winkel van Coolblue bijvoorbeeld. De woordgrapjes. M'n hart maakt een sprongetje van geluk. Ik geloof ook dat we veel zachter moeten communiceren. Die brieven zijn vaak zo stijf.

We hebben het nog niet gehad over veiligheid, een gigantisch thema als het gaat om leefbaarheid.

Ik ben ook bestuurder van de VvE waar ik zelf woon. 100 appartementen in ons complex. We hebben onlangs een explosie gehad in 1 van onze portieken. Schrikken joh! Mensen zijn angstig. Ik heb vroeger van mijn moeder geleerd; veiligheid is een gevoel, het zit in jezelf. Daar begint het. Maar ook een schone, verzorgde omgeving helpt. Een tijdje geleden hebben we in Almere Haven met Ymere aan een tof project gewerkt. De binnentuin van de buurt leek wel een warzone, kinderen speelden niet buiten, burenruzies lagen op straat. We zijn de tuin gaan opknappen, we hebben de kinderen gevraagd wat voor speeltoestellen ze wilden, de burenen wat ze met het groen wilden. Wat waren hun zorgen, behoeftes en wensen? De tuin ziet er inmiddels geweldig uit. Burenruzies zijn opgelost. Er is minder vuil op straat. Maar het kost wel doorzettingsvermogen. Het is en blijft mensenwerk.

Thema

Dienstverlener en besluitvormer

Woningcorporaties opereren in een dynamisch speelveld. Naast hun rol als dienstverlener voor huurders, werken zij samen met een breed netwerk, waaronder landelijke overheden, gemeenten en lokale organisaties. Welke trends en ontwikkelingen hebben impact op de manier waarop woningcorporaties de communicatie en relatie met huurders vormgeven en beslissingen nemen en uitvoeren?



4.1

COMMUNICATIE EN RELATIE MET HUURDERS

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Opkomende zorgen over laaggeletterdheid

Er is een toenemende zorg in Nederland op het gebied van geletterdheid. Ongeveer 1 op de 6 Nederlanders wordt als laaggeletterd beschouwd, wat betekent dat ze moeite hebben met lezen, schrijven, rekenen en digitale vaardigheden. Nederland is een van de weinige landen waarin het aandeel laaggeletterden is gestegen. Ook neemt taalarmoede toe. De vergrijzing en arbeidsmigratie dragen bij aan de stijging van deze cijfers. Zo blijkt dat op het moment van migratie meer dan de helft van de migranten niet of nauwelijks kennis van de Nederlandse taal heeft, en dat in bijna een kwart van de huishoudens met 15-plussers thuis geen Nederlands, maar een dialect of een andere taal wordt gesproken.

Ook financiële geletterdheid is een groeiende focus van aandacht. Hoewel Nederland internationaal goed scoort op het gebied van financiële geletterdheid voor 15-jarigen, blijkt dat jongeren, ondanks deze kennis, moeite hebben om deze kennis toe te passen in hun dagelijks leven. Jongeren bevinden zich vaak in een lastige financiële situatie en hebben tegelijkertijd weinig inzicht hoe ze hun financiën effectief kunnen beheren.

Welke specifieke uitdagingen hebben raakvlakken met woningcorporaties? Tot welke uitdagingen kan dit leiden? En hoe kunnen woningcorporaties juist bijdragen aan het verminderen van (de impact van) laaggeletterdheid en digibetisme?

Doorontwikkeling digitalisering en groeiende roep om privacy

Alles wordt steeds digitaal: interactie met bedrijven is vaak digitaal, en ook burgers moeten vaak digitaal zaken regelen. Griekenland heeft bijvoorbeeld een app 'GOV.GR' ontwikkeld waarbij alle overheidsdiensten gedigitaliseerd zijn en op één platform verzameld worden. Ook de Nederlandse overheid is met de Generieke Digitale Infrastructuur (GDI) toe aan het werken naar één digitale overheid. Hoewel dit mogelijkheden en voordelen biedt, zoals betere toegankelijkheid, efficiëntere dienstverlening en lagere kosten, zorgt dit ook voor nieuwe uitdagingen. Digitalisering maakt het leven voor mensen die moeite hebben met lezen, schrijven en rekenen niet makkelijker, maar juist moeilijker. Uit onderzoek blijkt dat Nederlanders hun digitale vaardigheden moeten gaan verbeteren. Er komen dan ook steeds meer subsidies die ondersteuning bieden aan innovatieve projecten die ervoor zorgen dat niemand achterblijft in de digitale samenleving.

Hoe meer processen digitaal worden verwerkt, hoe belangrijker ook het beheer en de bescherming van gegevens. Privacy

staat hierbij centraal. Wereldwijd worden strengere wetten en initiatieven ingevoerd om transparantie en zorgvuldige omgang met persoonlijke gegevens te waarborgen. Ook overheden nemen stappen. Zo is in de Werkagenda Waardengedreven Digitaliseren 'regie op het digitale leven' een van de drie kernwaarden. Privacy speelt ook een cruciale rol in de ontwikkeling van technologieën zoals kunstmatige intelligentie (AI), waar frameworks zoals het 'Verantwoorde AI'-initiatief van KPMG richtlijnen bieden voor eerlijk en veilig gebruik. Innovatieve regelgeving, zoals in Colorado waar hersens-data nu wettelijk beschermd zijn, laat zien hoe privacybescherming zich aanpast aan nieuwe technologische uitdagingen. Ook zien we veel mensen overstappen van Whatsapp naar Signal op zoek naar meer privacybescherming.

Op welke manier zal digitalisering impact gaan hebben op de dienstverlening en communicatie van woningcorporaties? Hoe kunnen woningcorporaties actief bijdragen aan een toegankelijke digitale omgang waarbij privacy een prominente plek heeft?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?

Ondersteunen in geletterdheid

Er ontstaan steeds meer oplossingen om mensen te ondersteunen bij (laag)geletterdheid. Een voorbeeld hiervan is het NOS Journaal in makkelijke taal, dat actueel nieuws toegankelijk maakt voor mensen die moeite hebben met de Nederlandse taal. Daarnaast verschijnen er ook aangepaste uitgaven van tijdschriften, zoals een speciale versie van Flair voor vrouwen met een laag taalniveau. Technologie speelt hierin ook een belangrijke rol. De app "Lees Simpel", die gratis beschikbaar is, biedt een uitkomst voor mensen die officiële brieven als ingewikkelde puzzels ervaren. Door een brief te scannen ontvangen gebruikers binnen enkele seconden een versimpelde samenvatting.

Ook digitale geletterdheid krijgt steeds meer aandacht. Ouderen worden in service-zones begeleid bij technologische uitdagingen. En initiatieven zoals DIGIQ testen de digitale vaardigheden van deelnemers en bieden gerichte cursussen om hiaten te overbruggen. Dit stelt mensen in staat om met meer zelfvertrouwen deel te nemen aan een samenleving die steeds digitaler wordt. Daarnaast is er toenemende aandacht voor financiële geletterdheid. De Rabobank helpt bijvoorbeeld door financiële informatie begrijpelijker te maken, onder meer via een overzichtelijke terugblik op het afgelopen jaar. Dit stelt gebruikers in staat inzicht te krijgen in hun financiële situatie zonder dat ze ingewikkelde analyses hoeven te maken.

Hoe kunnen gerichte tools en initiatieven helpen om uitdagingen door taal-, digitale en financiële vaardigheden te verkleinen?



Lees Simpel

AI inzetten voor communicatie

Artificial Intelligence (AI) speelt een steeds grotere rol in het verbeteren van communicatie, vooral door barrières te verminderen en processen te vereenvoudigen. Zo zien we toepassingen die specifiek gericht zijn op inclusiviteit, zoals Hear View Glasses, die spraak omzetten in tekst om slechthorenden te ondersteunen bij het voeren van gesprekken. Daarnaast wordt AI ingezet om complexe kennis en vaardigheden toegankelijk te maken voor een breed publiek. Een voorbeeld is Contend Legal, een AI-platform dat juridische ondersteuning biedt voor civiele kwesties, zoals geschillen met verhuurders. Het platform stelt gebruikersgerichte vragen en genereert op basis daarvan bruikbare juridische documenten. Aan de andere kant kan AI ook ondersteuning bieden aan de dienstverlenende kant. Een recent voorbeeld is Soft Voice, een AI-tool voor callcenters die de stem van boze of gefrustreerde klanten verzacht, waardoor gesprekken rustiger en minder stressvol worden voor medewerkers.

AI biedt talrijke mogelijkheden om de relatie tussen woningcorporaties en bewoners te verbeteren.

Hoe kunnen woningcorporaties AI inzetten om taal- en geletterdheidsproblemen te overbruggen? Hoe kan AI bijdragen aan een beter aansluitende dienstverlening? Hoe kan het bewoners helpen om hun belangen beter kenbaar te maken? En hoe kan het voor medewerkers leiden tot een prettigere werkervaring zodat er meer tijd overblijft voor persoonlijk contact en complexe dossiers?



Inzetten op transparante communicatie

In een tijd waarin data overal wordt verzameld en gebruikt, groeit de vraag naar inzicht in hoe deze gegevens worden beheerd en gedeeld. Transparante communicatie speelt hierin een sleutelrol: het stelt mensen in staat te begrijpen welke gegevens worden verzameld, waarom dat gebeurt, en hoe dit hen ten goede komt. Een voorbeeld dat laat zien hoe transparantie vertrouwen kan bevorderen, is de 'blockchain burger' van The New Fork, een Amsterdamse startup.

Met behulp van blockchaintechnologie kunnen consumenten volledige inzage in de herkomst van elk ingrediënt van de hamburger krijgen: van het graan uit de Noordoostpolder tot de koe die zonder antibiotica is grootgebracht. Blockchain maakt dit mogelijk doordat het een gedeeld, gedecentraliseerd systeem is waarin informatie onveranderlijk wordt opgeslagen en direct toegankelijk is voor alle betrokkenen.

Hoe kunnen woningcorporaties vergelijkbare technologieën benutten om bewoners inzicht te geven over datagebruik, of keuzes en handelingen op het gebied van de woning of huurders? Welke stappen kunnen zij nu al zetten om hun processen klaar te maken voor een toekomst waarin transparantie de norm wordt?



The image features four gold coins with dollar signs embossed on them, arranged on a blue surface. One coin in the bottom right corner is broken into several sharp, jagged pieces. The text '4.2' is centered in the upper half of the image.

4.2

BESLUITVORMING EN UITVOERING

Wat komt er (mogelijk) op woningcorporaties af?

Toenemende afkeer van autoriteit en wantrouwen in (gevestigde) instituties

Het vertrouwen van burgers in de landelijke overheid en de Tweede Kamer bevindt zich op een historisch dieptepunt: het is het laagste in tien jaar tijd. Steeds meer Nederlanders voelen zich niet gehoord of gerepresenteerd door de politiek. Volgens een ruime meerderheid wordt er onvoldoende aandacht besteed aan de belangen van specifieke groepen, zoals mensen met lagere inkomens, bewoners buiten de Randstad, jongeren, mensen met een beperking, ouderen en mbo-opgeleiden. Ook ervaren veel mensen dat de politiek weinig rekening houdt met 'gewone burgers', zoals de zogenaamde

'hardwerkende Nederlander' of de middeninkomens. We zien hier reacties op ontstaan zoals de opkomst van Municipalisme; een politieke stroming waarbij de macht en besluitvorming worden gedecentraliseerd naar lokale overheden. Maar we zien hierdoor ook groepen die zich volledig terugtrekken; steeds meer Nederlanders verklaren zich soeverein.

Hoe bereik je deze groepen als woningcorporatie? En hoe zorg je ervoor dat zij wél gehoord worden en de organisatie vertrouwen?

Belangen voorbij het hier en nu

Lang is er gefocust op belangen in het hier en nu: financieel gewin en groei voor de huidige bevolking. Maar hier lijkt verandering in te komen. Ten eerste zien we een veranderende blik op de positie die mensen hebben in relatie tot de natuur. Volgens sommigen bewegen we bijvoorbeeld toe naar een sybioceen: een toekomst waarin de mens niet bovenaan staat. Dit gedachtegoed zien we terug in pleidooien om de natuur rechten te geven en om belangen van dieren een politieke stem te geven.

Ook zien we een groeiende aandacht voor het belang van toekomstige generaties. Volgens SCP, CPB en PBL focussen de

plannen van het huidige kabinet echter wel nog te veel op het hier en nu, wat ten koste gaat van latere generaties. Ook hier zien we reacties op, zoals de 'Ombudsman Toekomstige Generaties', een beleidsinstrument om ervoor te zorgen dat de belangen van nog niet geboren generaties worden vertegenwoordigd in hedendaagse besluitvorming.

Hoe kunnen woningcorporaties deze belangen een plek geven in besluitvorming? Hoe zorg je er als woningcorporatie voor dat je voorbij het hier en nu kijkt/handelt?

Veranderende overheidsregie

Er is een groeiende tendens van actieve rijkssturing in de volkshuisvesting, waarbij de centrale overheid meer sturing neemt en beleidsvrijheid voor gemeenten en woningcorporaties afneemt. Dit blijkt uit de invoering van verplichte volkshuisvestingprogramma's, strengere eisen voor sociale huur en middenhuur, en maatregelen die de afstemming tussen nationale en regionale woningbehoeften verbeteren. Hoewel de overheid kaders en doelstellingen stelt, blijven gemeenten een cruciale rol spelen in de uitvoering, zoals het aanwijzen van bouwlocaties en het integreren van woningbouw in de ruimtelijke ordening. Woningcorporaties opereren steeds meer binnen de kaders die door nationale en gemeentelijke overheden worden gesteld.

Tegelijkertijd krijgen woningcorporaties meer vrijheid; de wijzigingen in de herziene Woningwet in 2022 zorgt ervoor dat

corporaties, gemeenten en huurders meer vrijheid hebben om prestatieafspraken af te stemmen op lokale context. Zo is er meer maatwerk mogelijk. Ook bieden initiatieven zoals de afschaffing van de goedkeuringsplicht voor niet-DAEB-investeringen corporaties meer ruimte om eigen besluiten te nemen. Dit leidt tot een steeds complexer samenspel tussen overheden en woningcorporaties.

Wat gaan de rollen van gemeenten en andere overheidsinstanties zijn in beslissingen? Welke rollen hebben woningcorporaties straks in dit geheel?

Hoe kunnen woningcorporaties hierop inspelen?

Andere belangen een stem geven

We zien steeds vaker dat bij het maken van keuzes ook andere belangen een rol krijgen. Bijvoorbeeld door groepen te betrekken die normaal gesproken geen invloed hebben op beslissingen. Zo zocht ambtenaar Abigail Norville naar streetwise ambtenaren: mensen die de straatcultuur begrijpen en direct verbonden zijn met de dagelijkse realiteit. Een ander voorbeeld is de stad Riga, waar jongeren werden betrokken bij stedelijke ontwikkeling via Minecraft. De stad werd digitaal nagebouwd, waardoor teams van studenten de omgeving virtueel konden herontwikkelen. Of koffiebedrijf De Koffiejongens die kinderen uitnodigde om kindercommissaris te worden en te adviseren over de toekomst van de onderneming.

Ook zien we initiatieven die verder gaan dan eenmalige betrokkenheid en inspraak, maar streven naar structurele representatie en beslissingsbevoegdheid. Zo heeft Faith in Nature als eerste bedrijf de natuur officieel benoemd tot lid van de Raad van Bestuur. Het bedrijf werkt samen met milieu- en bedrijfsjuristen om de statuten aan te passen. Hierdoor krijgt de natuur, via een wettelijk voorgedijmodel, dezelfde stemrechten als menselijke bestuurders en een formele stem in de toekomst van het bedrijf.

Welke belangen zouden bij beslissingen van woningcorporaties betrokken kunnen of moeten worden? Welke groepen – zowel huidige als toekomstige generaties, maar ook abstracte belangen zoals natuur en milieu – worden nu nog onderbelicht of onvoldoende vertegenwoordigd? En hoe kan hun betrokkenheid effectief worden gefaciliteerd?



Faith in nature

Datagedreven beslissingen nemen

Door de groeiende hoeveelheid beschikbare data ontstaan er steeds meer mogelijkheden om datagedreven beslissingen te nemen. Dit maakt het mogelijk om keuzes niet langer op basis van giswerk of tijdrovend overleg te maken, maar direct te baseren op goed onderbouwde analyses. Op het gebied van slimme steden is Singapore een toonaangevend voorbeeld. De stad maakt intensief gebruik van AI en IoT (Internet of Things) om stedelijke diensten te verbeteren. Een uitgebreid netwerk van IoT-sensoren, zoals verkeerscamera's en slimme lantaarnpalen, verzamelt continu data. Deze worden geanalyseerd met behulp van AI, waardoor real-time beslissingen kunnen worden genomen. Een ander voorbeeld van datagedreven werken in de woningbouw is het zogeheten 'Funda huis'. Door het zoekgedrag van websitebezoekers te analyseren heeft Funda een blauwdruk voor het ultieme huis ontwikkeld. Dit resulteerde enkele jaren geleden in het concept 'Rijteskasteel', een huis dat optimaal aansluit bij de behoeften van de moderne huizenkoper.

Welke data zou relevant kunnen zijn om beslissingen binnen woningcorporaties te ondersteunen? Welke partijen zouden deze data kunnen verzamelen, beheren of delen, en hoe waarborg je dat dit op een ethische en transparante manier gebeurt? Hoe kun je ervoor zorgen dat datagedreven beslissingen ook eerlijk en inclusief zijn?



Samenwerken in proeftuinen

Steeds meer organisaties bundelen hun krachten in proeftuinen om innovatieve oplossingen te ontwikkelen. Deze samenwerkingsverbanden bieden een veilige en flexibele omgeving om nieuwe ideeën te testen en door te ontwikkelen. Een treffend voorbeeld is The Green Village in Delft, een unieke mini-wijk waar duurzame innovaties voor de gebouwde omgeving worden getest. Dertien bewoners werken hier samen met wetenschappers, ondernemers en studenten aan toekomstgerichte technologieën die steden duurzamer moeten maken. Het resultaat is een praktische wisselwerking tussen theorie en praktijk, waarbij ideeën direct in een realistische leefomgeving worden toegepast.

Ook op sociaal-maatschappelijk gebied ontstaan innovatieve proeftuinen. Een voorbeeld is het makerscollectief van het ministerie van Justitie en Veiligheid. In dit initiatief werken ambtenaren en ontwerpers gezamenlijk aan complexe thema's zoals werkstraffen, personeelstekorten en online criminaliteit. Door de grenzen op te zoeken tussen beleid en ontwerp ontstaan nieuwe perspectieven en oplossingen voor maatschappelijke uitdagingen.

Welke verrassende partijen of disciplines kunnen woningcorporaties betrekken bij hun innovatietrajecten? Welke regels of beperkingen zouden tijdelijk versoepeld kunnen worden om meer ruimte te bieden voor experimenten binnen de woningbouw?



Het makerscollectief

Droomscenario: Samen Sturend

“Als huurder van een corporatiewoning vertrouw ik erop dat mijn corporatie mij ziet, kent en hoort. Dat merk ik doordat de dienstverlening passend voor mijn situatie wordt aangeboden. De corporatie is te allen tijde zichtbaar en beschikbaar. Op straat en digitaal.

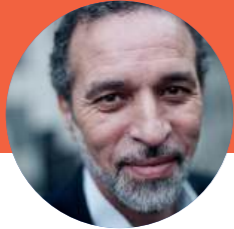
Ik krijg snel antwoord op mijn vraag en weet te allen tijde waar ik aan toe ben zonder de vraag zelf te hoeven stellen. Ik heb zicht op alles wat er gebeurt in en aan mijn woning, straat, buurt en stad of dorp. Dit doordat mijn corporatie slim werkt door het gebruik van data, AI, VR, maar ook door de buur(t)mannen die altijd zichtbaar en beschikbaar zijn. De medewerkers van de corporatie zijn allen toekomstbestendig.

Mijn corporatie werkt samen met (informele) partners en sleutelfiguren in de buurt. Samen zijn ze samen sturend. Dit maakt dat ik niet van het kastje naar de muur wordt gestuurd. Budgetten en taken zijn onderling afgestemd en daarmee doet het er niet meer toe waar het vandaan komt.

Ik vertrouw erop dat mijn dochter van 14 over een paar jaar ook een eigen woning kan betrekken, omdat mijn corporatie ook rekening houdt met wat er in de toekomst nodig is. Voldoende toekomstbestendige woningen, waar nodig met een service die past bij de tijd en persoonsafhankelijk wordt aangepast.”

Mohamed Acharki

Bestuursvoorzitter Rochdale



Wat vind je het belangrijkste element uit het droomscenario? Naar welk positief wenkend toekomstbeeld kijk je uit?

Het allerbelangrijkste is dat we de stap maken naar meer eigenaarschap van de huurder. We denken nog te veel in termen van de verzorgingsstaat, dat wij wel weten wat goed is voor de mensen, terwijl onze huurders heel goed zelf hun leven kunnen organiseren, hun eigen gebouwen kunnen beheren. Dat vraagt van ons dat we meer ruimte geven aan huurders. Als we besluiten nemen over de toekomst van huurders hoort daarbij dat we hen echt betrekken, dus veel meer ruimte geven aan wat zij belangrijk vinden. We moeten de beweging van verzorgingsstaat naar eigenaarschap maken.

Wat moeten we vandaag al doen?

Er gebeurt ontzettend veel in de samenleving.

We zijn mensen kwijtgeraakt. De mens, onze huurder, wil gezien en gehoord worden. Dit is een belangrijke opgave waar publieke instellingen mee aan de slag moeten. Redeneren vanuit de mens en niet vanuit het systeem, dat is heel belangrijk. De systeemwereld heeft ons geholpen, maar we lijken soms te vergeten dat de mens belangrijker is dan het systeem. Als corporatie moeten wij onszelf altijd de vraag stellen; wat is goed voor de (toekomstige) huurder.

- Als eerste hebben wij een stap te maken in onze houding, om uit het denken vanuit de verzorgingsstaat naar het denken vanuit eigenaarschap van huurders te komen.
- Maak gebruik van de mogelijkheden om de stem van huurders echt naar binnen te halen; digitaal of juist niet. We hebben een waaier nodig aan participatiemogelijkheden, die passen bij allerlei verschillende huurders. Pas op voor one size fits all.
- Faciliteer gemeenschappen, mensen zullen per definitie als eigenaar omgaan met wat van hen is; een gebouw, een tuin, een gedeelde plek. Zo creëren we eigenaarschap in buurten.

Wat is de x-factor? Welke oplossing schuilt al in het probleem?

De gemeenschap is de oplossing. Denk alleen al aan de grote maatschappelijke uitdagingen die op ons afkomen in de zorg; met dubbele vergrijzing en te weinig handen in de zorg. In een gemeenschap willen mensen voor elkaar zorgen. Dat hebben we nodig. We hebben bij Rochdale al 61 woongroepen en we zien dat ze werken. Maar let op: de gemeenschap is niet de enige oplossing, het is een aanzet, een onderdeel. We moeten wegblijven van standaardisatie en denken dat een oplossing voor de een ook werkt voor de ander.

Actief aan de slag met de toekomst!

De trends en trendsignalen in dit rapport dienen als inspiratiebron om zelf mee aan de slag te gaan. We hebben hier per thema diverse canvassen voor gemaakt waar je met jouw team of afdeling direct mee kunt werken. De canvassen zijn op te vragen bij de netwerkcoördinator van Corpovenista Jacqueline Mols via info@corpovenista.nl.
Heel veel toekomstplezier.



Samenstellers van dit rapport



**Mirjam
Gaal**

Trendonderzoeker



**Lynn
de Munnik**

Markt- en
trendonderzoeker



**Jeanneke
Scholtens**

Directeur Buro Zorro,
toekomstonderzoeker



**Femke
Verspaget**

Designer



**Kennisplatform
CorpoVenista**

Projectteam
Trendgesprek

Met veel dank aan de experts



Marli Huijer

Emeritus hoogleraar
publieksfilosofie aan de
Erasmus Universiteit Rotterdam



Zeno Winkels

Directeur Woonbond



Arjen Heus

Buurtmaker en oprichter van
PLYGRND.city & Hoodlab



Mohamed Acharki

Bestuursvoorzitter Rochdale

Bronnen *

¹ <https://www.ilent.nl/onderwerpen/wonen>

² Staatscommissie demografische ontwikkelingen 2050

³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/dossier-prestatieafspraken#:~:text=In%20de%20zomer%20van%202022,van%20sociale%20huurwoningen%20te%20realiseren.>

⁴ <https://aedes.nl/verduurzaming/nationale-prestatieafspraken-verduurzaming>

⁵ Staatscommissie demografische ontwikkelingen 2050

⁶ <https://aedes.nl/leefbare-en-veilige-wijken/nationale-prestatieafspraken-leefbaarheid>

** Dit zijn enkele geraadpleegde bronnen. Voor een volledig overzicht kun je terecht bij het projectteam Trendgesprek van Corpovenista via info@corpovenista.nl.*

