

Geactualiseerde trendbeschrijvingen

Corpovenista, Trendgesprek 2024

Externe ontwikkelingen: trends en onzekerheden

De afgelopen jaren zijn bijzonder roerig geweest. In 2022 kregen we ineens te maken met een oorlog op ons continent toen we net aan het bijkomen waren van de covid-pandemie. Dit vertaalde zich vrij snel door naar hogere energieprijzen en toenemende energie-armoede bij onze huurders. Afgelopen jaar (2023) werd gekenmerkt door een opleving van geweld en leed in het Midden-Oosten, verkiezingen na de val van het kabinet (met een uitslag waarin gevestigde partijen het moesten afleggen tegen partijen die ageren tegen de gevestigde orde) en een afkoelende economie. Ook 2024 kan weer een roerig jaar worden. Wat gaat het nieuwe kabinet besluiten? Hoe gaat de economie het houden? Komt Trump weer terug in het Witte Huis? Het komend jaar zullen we ongetwijfeld weer geconfronteerd worden met nieuwe verrassingen waarop de woningcorporatiesector een antwoord zal moeten vinden. Alhoewel, verrassingen... Sommige van de 'verrassingen' van afgelopen jaren zou je ook best kunnen beschouwen als een manifestatie van al reeds ingezette, langjarige trends.

Ook dit jaar hebben we een aantal belangrijke trends voor de komende jaren op een rijtje gezet. Sommige van deze ontwikkelingen zijn direct merkbaar voor woningcorporaties. Andere lijken voor woningcorporaties wellicht nog een 'ver van mijn bed show', zijn wellicht ook (nog) niet in alle data en prognoses nog zichtbaar, maar kunnen zeker, soms via een omweg, een grote invloed hebben op de toekomstige opgaven van woningcorporaties en de context waarbinnen zij acteren. De ontwikkelingen die we in dit (ver van volledige) overzicht de revue laten passeren, kunnen verschillende soorten uitdagingen opwerpen voor woningcorporaties. Sommige zullen effect hebben op de doelgroep, hoe groot deze zal zijn, hoe woonbehoeften kunnen gaan veranderen. Andere hebben meer invloed op de portefeuille, aan hoeveel en wat voor woningen (waar) behoefte is of hoe duurzaam deze moeten zijn. Sommige ontwikkelingen zullen juist meer impact hebben op hoe bewoners met elkaar samenleven, hoe de maatschappij zal kunnen veranderen. Anderen gaan wellicht meer over de rol en taakverdeling tussen woningcorporaties, overheid en burgers.

Een aantal van de ontwikkelingen zullen bekend voorkomen, deze hebben we in voorgaande edities ook opgenomen. Deze zijn waar nodig en mogelijk geactualiseerd. Er zijn ook een aantal nieuwe ontwikkelingen bij gekomen. Dit stuk beoogt niet om volledig te zijn, we zullen ongetwijfeld een aantal ontwikkelingen die je ziet missen. Deze zullen ongetwijfeld tijdens het Trendgesprek 2024 tijdens de discussies naar voren komen.

Onzekerheid een plaats geven

Helaas heeft niemand van ons een glazen bol waarmee we de toekomst met absolute zekerheid kunnen voorspellen. Denk bijvoorbeeld aan hoe onze wereld er nu heel anders uitziet dan een jaar geleden. In dit document hebben we de trends allemaal een titel gegeven met een soort van verwachte of recent geobserveerde richting, maar welke kant de trends uiteindelijk op zullen gaan, is nu vaak nog onzeker. Sommige trends kun je plausibel zelfs twee of soms nog meerdere richtingen op redeneren: je ziet, bijvoorbeeld, zowel signalen van de trend alsook een tegentrend. Dit hebben we in de trendbeschrijving dan ook in een aantal prikkelende vragen voor woningcorporaties compact proberen te vatten. In een enquête die is rondgestuurd aan velen die dit stuk lezen, hebben we de onzekerheid verwoord in twee mogelijke richtingen van elke ontwikkeling. Dit willen we de komende jaren vaker uitvragen. We zijn zeer benieuwd naar hoe jullie de ontwikkelingen inschatten en of er voor de ontwikkelingen bepaalde patronen ontstaan in hoe ze zich volgens jullie ontwikkelen.

Vorbij het hier en nu

De ontwikkelingen en hun beschrijvingen zijn vooral bedoeld om te prikkelen, het gezamenlijke gesprek over de toekomst met elkaar te voeren. In deze onzekere wereld is het belangrijker dan ooit om samen het gesprek aan te gaan over deze trends en ze samen te duiden. En vooral ook om hierbij net iets verder te kijken dan het hier en nu, met de disclaimer van 'prestaties uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst' in het achterhoofd. Door dit op een gestructureerde manier te doen, kun je vervolgens ook goed nadenken over hoe in te spelen op de trends, waar de kansen en de uitdagingen liggen om vervolgens te bepalen wat dan robuuste strategische keuzes zijn voor jouw organisatie, ook op een wat kortere termijn.

Geactualiseerde trendbeschrijvingen

POLITIEK

Toenemende geopolitieke instabiliteit

Protectionisme is de afgelopen jaren bezig aan een opmars: denk aan Brexit, de Amerikaanse tech-(export)boycott richting China, of Europa's Co2-invoertarieven voor goederen van buiten de EU. Een aantal landen manifesteren zich internationaal nog meer gaan manifesteren: van Poetins die een oorlog ontketend in de Oekraïne tot een China dat spanningen met Taiwan en landen in de Zuid-Chinese zee doet oplopen. Nieuw geweld in het Midden-Oosten verhoogt risico's op verdere regionale escalatie. Dichterbij huis zien we spanningen in de Balkan of een Hongarije dat dwarsligt en voor spanningen zorgt binnen de EU. Hoe je het ook wendt of keert, de geopolitieke situatie is onrustig. Allerlei factoren kunnen dit doen toenemen de komende jaren. De (in)stabiliteit in de wereld heeft een snel merkbare impact op migratiestromen, maar heeft ook invloed op handel, economie, energieprijzen, rentestanden, werkgelegenheid, alsook op consumentenvertrouwen en investeringsbereidheid (zowel van bedrijven als bijvoorbeeld huizenkopers). Geopolitieke instabiliteit en rivaliteit kan daarnaast voor gebrekkige coördinatie (en voortgang) op thema's zoals technologie (standaarden en regulering), klimaat (tempo van emissiereductie en energietransities), energie (prijzen en beschikbaarheid van benodigde grondstoffen en technologieën), voedsel, en cyber security. Waar halen we bijvoorbeeld onze zonnepanelen en batterijen voor elektrische auto's vandaan als China deze niet meer wil/mag leveren? Blijft het de komende jaren nog onrustig of komen we toch weer in rustig vaarwater?

Grotere roep om overheidsregie en -ingrijpen

Niet te lang geleden zagen we een van bovenaf aangestuurde samenleving en economie zich bewegen richting eentje die meer van onderop wordt vormgegeven. Burgers en bedrijven zijn zelf meer zaken gaan organiseren, van CPO tot zonneparken of broodfondsen. In de recentere tijden van onzekerheid en conflict zien we dat men juist weer meer naar de overheid kijkt om de 'lead' (en maatregelen) te nemen, om regie te pakken en een toekomstvisie te presenteren. Vooral tijdens de pandemie werd het nodige gevraagd van de overheid op gebied van zorg, maar ook in reactie tot de Oekraïne-oorlog wordt het nodige van de overheid gevraagd in termen van regie en visie op energie en grondstoffen. Ook op andere complexe vraagstukken zoals wonen, of stikstof, wordt meer en meer verwacht dat de overheid de handschoen oppakt. Hoe gaat de roep om regie en ingrijpen uitwerking krijgen? Vooral ook in het licht van een nieuw kabinet met partijen die inspelen op de onvrede van burgers richting de overheid? Wat betekent dit voor de beleidsruimte van andere overheden of voor woningcorporaties? Of voor initiatieven die juist uit de samenleving of uit de markt komen?

Toenemend wantrouwen in (gevestigde) instituties

De omgekeerde vlaggen en boerenzakdoekjes waren de symbolen van een grote groep Nederlanders die het vertrouwen in de overheid en regering zijn verloren. Voor de één is de aanleiding de stikstofkaart, voor anderen zijn het de toeslagenaffaire, onvrede over migratie, het dure dagelijks leven en een afnemende bestaanszekerheid, zorgen omtrent de zorg of het wonen, of het leven in een 'systeemwereld' die draait om efficiency en waarin de menselijke maat soms ver te zoeken lijkt. Ook zijn er grote groepen mensen die de wetenschap, de journalistiek of het bedrijfsleven niet vertrouwen. Anderen voelen een grote afstand tussen de randstad en de 'regio' of voelen zich anderszins niet goed gerepresenteerd. De winnende (nieuwe) partijen van de kamerverkiezingen van 2023 spelen succesvol in op deze gevoelens. Zal vertrouwen in de overheid, in het 'systeem' weer terugkeren met een nieuw kabinet? En hoe straalt dit alles af op de woningcorporatie? Hoe bereik je deze groepen als woningcorporatie? En wat betekent dit alles voor hoe mensen samenleven in de buurt of in een complex?

Toenemend politiek 'nationalisme'

Er waait een meer nationalistische politieke wind in het land. Het vorige kabinet is gevallen op migratie en de kiezer heeft gestemd op partijen die hier strenger op willen zijn. Daarnaast wil Wilders eigenlijk uit de EU en van de euro af en de grenzen sluiten. BBB hekelt eveneens Brussel en ook Omtzigt's NSC is kritisch ten opzichte van de EU. Deze partijen (maar ook enkele andere) willen niet alleen een strenger immigratiebeleid of een andere verhouding tot de EU, maar willen bijvoorbeeld ook buitenlandse studenten weren en zelfs af van Engels als voertaal bij sommige studies. Gelet op internationale verdragen en regelgeving is de vraag of al die zaken te realiseren zijn, maar het zet wel de toon. Zal Nederland zich meer en meer gaan 'sluiten' en afzonderen? Wat betekent dit voor onze internationaal georiënteerde economie? Wat voor gevolgen zal dit hebben voor de woningmarkt, onze huurders, maar ook hoe groepen zich tot elkaar gaan verhouden en samenleven op wijkniveau?

ECONOMIE

Toenemende economische volatiliteit

Toen we net (mede door flinke staatssteun in de wereld) de covid-storm leken te hebben doorstaan, gooiden de hoge energie- en grondstoffenprijzen door o.a. de oorlog in de Oekraïne nieuw roet in het eten. Een diffuus en onzeker economisch beeld is ontstaan. Met de nodige koopkrachtprogramma's en centrale banken die de basisrentes verhoogden, alsook stabiliserende toeleveringsketens en energieprijzen, is de inflatie weer enigszins beteugeld. Een grote macro-economische klap is uitgebleven, alhoewel we inmiddels in een technische recessie zitten. Het aantal openstaande vacatures is echter nog steeds erg hoog, de werkloosheid blijft laag. Na een korte dip in 2023, stijgen de huizenprijzen overigens ook weer. Economisch (en politiek) rommelt het in de wereld en ook in ons land. Investeerders zijn onzeker, consumenten ook. Blijft het economisch onzeker of zal de economie weer terugveren en tot rust komen? Moeten we rekening houden met een nieuw kabinet dat (flink) moet gaan bezuinigen? De economische ontwikkeling van ons land betekent het nodige voor de werkgelegenheid (omvang doelgroep), koopkracht en de ontwikkeling van de woningmarkt. Wie durft nog te investeren of te bouwen? Komen bijvoorbeeld ook starters en middeninkomens (verder) in de knel met stijgende of blijvend hoge rentes, onzekerdere banen, etc.? Of kan dit alles juist een welkome afkoeling/correctie van de woningmarkt inluiden?

Deglobalisering en regionalisering van toeleveringsketens

Globalisering staat onder druk. In menig (ook Europees) land groeit de invloed en zelfs macht van populistische en nationalistische partijen. Handelsconflicten en -barrières komen weer terug. In het licht van de pandemie, de oorlog in de Oekraïne en spanningen tussen het Westen en China, hebben landen eveneens meer aandacht gekregen voor strategische autonomie: het afbouwen van afhankelijkheid op thema's als energie, voedsel en gezondheid, maar ook productie. Dit thema speelt niet alleen bij overheden. Ook bedrijven herzien hun mondiale toeleveringsketens gelet op alle bottlenecks en onzekerheden van nu (o.a. spanningen China-Taiwan) en de toekomst (klimaat, bijvoorbeeld). 'Near-' en 're-shoring' worden gezien als een manier om meer veerkrachtig (*resilient*) te worden, om van 'just in time' naar 'just in case' modellen te gaan, om invulling te geven aan 'derisking' en 'decoupling'. Onze Nederlandse economie is erg gevoelig voor veranderingen in het internationale handelsklimaat en hoe internationale toeleveringsketens zijn ingericht. Hoe zal onze economie het doen in een wereld waar internationale handel afneemt? Welke kansen liggen er in (nieuwe) industrieën en activiteiten die zich hier kunnen gaan (her)vestigen? Hoe zal de werkgelegenheid (en daarmee omvang van de doelgroep) zich onder invloed van dit alles ontwikkelen? En wat doet het met de beschikbaarheid en betaalbaarheid van bepaalde producten en grondstoffen in de toekomst?

Van bezit naar gebruik

Leasen, huren, abonnementen, delen... Voor steeds meer producten zijn businessmodellen ontstaan waar het niet meer draait om bezit (en particuliere verkoop van producten), maar om 'toegang tot'; van Netflix tot en met privélease van auto's. Ook op woongebied zien we hier elementen van terug, van de toename in vrije sectorhuur tot nieuwe (flexibele) woonconcepten die ontstaan. Daarnaast zijn deelconcepten in opkomst, van deelauto's tot woningdeelinitiatieven (ook vanuit woningcorporaties) of (online) platforms waarin burgers producten delen en diensten aanbieden. Nieuwe generaties kijken bovendien ook anders naar de traditionele mijlpalen in het leven, zoals studeren, carrière maken, samenwonen, een gezin vormen, pensioen, etc. Gedeeltelijk vanuit een grotere behoefte om flexibel te zijn, gedeeltelijk vanuit bepaalde beperkingen zoals moeite om de woningmarkt te betreden, studieschuld, etc. Zet de trend richting gebruik door omdat het kostendrempels verlaagt voor consumenten of bedrijven in mogelijk komende, onzekere en mindere economische tijden of tijden van schaarste? Gaan nieuwe generaties nog wel een huis kopen, bijvoorbeeld? Of komt er weer een herwaardering voor het bezit van goederen en de vrijheid en onafhankelijkheid die dit biedt? Wordt het hebben van een eigen woning belangrijker dan ooit? Moeten woningcorporaties in de toekomst wellicht meer in sociale koop gaan investeren? En hoe verhoudt je je als woningcorporatie tot allerlei deelconcepten in de buurt of regio?

Toenemende grondstoffenschaarste

De toeleveringsketens in de wereld waren zich net een beetje aan het herstellen van de pandemie en toen kwam er ineens de oorlog in de Oekraïne overheen. Inmiddels zijn voor sommige grondstoffen vraag en aanbod weer enigszins in evenwicht en stabiliseren de prijzen, maar toekomsttrends zoals mondiale bevolkingsgroei, klimaatverandering, toenemende risico's op nieuwe pandemieën, handelsconflicten en landen die grondstoffen gebruiken als pressiemiddel kunnen schaarsten tot een nieuw normaal maken. Dit heeft uiteraard allerlei gevolgen voor onze economie, onze samenleving en vooral ook de prijzen en beschikbaarheid van materialen die we nodig hebben om te bouwen en te renoveren. Tegelijkertijd wordt er hard geïnnoveerd op nieuwe sourcing strategieën, nieuwe circulaire en/of biobased materialen, andere productie- en bouwmethoden en andere innovaties die een antwoord kunnen bieden op schaarsten. Kortom, in wat voor mate zijn schaarstes iets waar we structureel rekening moeten houden?

Toenemende schaarste van personeel

Alhoewel de werkloosheid eind 2023 hoger lag dan aan het begin van het jaar, is deze nog steeds (historisch) laag. In menig sector, onder andere de zorg, ICT en het onderwijs, is er sprake van grote tekorten, zo ook in de bouwsector. Daarnaast zijn er grote tekorten aan technici met kennis over en gerelateerd aan de energietransitie. Van installateurs van zonnepanelen tot wetenschappelijk geschoolde ingenieurs met kennis van waterstof. Er lijkt haast geen sector die personeel te over heeft. Wie personeel wilt aantrekken, moet aantrekkelijk zijn als werkgever. Met karige flexcontracten komt men niet meer weg, 'vast' is weer terug. Hoe ontwikkelt de arbeidsmarkt zich de komende jaren? Wat als de economie omslaat? Wat als de generatie

babyboomers van de arbeidsmarkt verdwijnt? Bieden automatisering, omscholing en werving van buitenlandse arbeidskrachten soelaas? Wat voor impact zal dit op corporaties en haar onderaannemers hebben? Zijn er nog voldoende geschikte krachten te vinden voor de eigen organisatie en de realisatie van vastgoedprojecten? En komen er bijvoorbeeld ook programma's of wetgeving op woongebied die voorrang geven aan bepaalde (maatschappelijke) schaarse beroepen, zoals verpleegkundigen of leraren, waar ook woningcorporaties mee te maken kunnen krijgen?

SOCIAAL

Van (enge) welvaart naar welzijn

Brede welvaart/welzijn en inclusiviteit worden steeds vaker in relatie tot economische ontwikkelingen benoemd. Daarbij draait het niet langer meer alleen om groei (klassieke, 'enge' welvaart), shareholder value en 'euro's' alleen, maar ook om maatschappelijke waarde, 'kleiner leven', stakeholder value, balans tussen economie en milieu of werk en privé. Zelfs de VVD bewoog in deze richting. Bij bedrijven zijn inmiddels dan ook 'purpose' en 'ESG' (Environment, Social, Governance) hippe termen: ondernemen met het oog op o.a. ook maatschappelijke en milieuwaaarde. In toenemende mate moeten grote of beursgenoteerde bedrijven hier zelfs over rapporteren. Zal deze trend echt tractie krijgen, tot daadwerkelijke maatschappelijk en economische verandering leiden? Of zijn partijen er vooral kosmetisch mee bezig (o.a. 'green washing') en zal het uiteindelijk zo'n vaart niet lopen? En wat zal dit betekenen voor woningcorporaties? Wat gaat de huurder of de overheid verwachten hierop? Wat betekent het voor bijvoorbeeld je samenwerkings- of inkoopbeleid?

Toenemende groepsvorming en polarisering binnen de samenleving

Kloven in de Nederlandse samenleving lijken te groeien. Arm versus rijk, hoog- versus praktisch opgeleid, autochtoon versus allochtoon, flex versus vast, urbaan versus ruraal, woke versus antiwoke, pro- versus anti-EU, de 'anywheres' versus 'somewheres', anti- vs pro-vaccinatie, etc. Groepen lijken zich steeds meer in gescheiden leefwerelden te begeven, zowel fysiek (in eenzijdigere buurten en complexen of scholen) als digitaal ('filterbubbels', bijvoorbeeld), maar ook bijvoorbeeld in termen van gezondheid (de gezondheidskloof groeit) of energie. Het vertaalt zich ook door naar een versnipperd politiek landschap. Zullen groepen in de samenleving verder uiteendrijven en voor nieuwe scheidslijnen (zelfs 'zuilen') zorgen, zowel op nationaal als op buurtniveau? Of komen mensen weer dichterbij elkaar? Zal er weer meer aandacht komen voor elkaar, zowel op wijkniveau als nationaal? En wat voor rol speel je en bijdrage kan of mag je leveren als woningcorporatie in relatie tot de diverse kloven?

Afnemend contact, cohesie en solidariteit

Waar mensen vroeger ongeveer automatisch lid werden van een kerk of de lokale voetbalclub, kiezen mensen nu heel bewust in welke sociale verbanden zij zich begeven, als ze daar überhaupt al zin in hebben. Zo is het sociale contact, zoals vrijwilligerswerk maar ook contact met burens en familie, in de periode van 2012-2022 afgenomen, alhoewel het laatste jaar weer her en der een kleine stijging te zien was. Sociale cohesie en solidariteit nemen eveneens af, stellen sommigen. Zal dit gaan doorzetten? Gaan mensen zich meer afzonderen van de ander? Gaan mensen hun eigen belang nog meer vooropstellen? Komt er zo minder contact in de buurt (of complex), lagere bereidheid tot bijdragen aan de welvaartstaat of het maatschappelijk middenveld en initiatieven in de wijk? Of komt er een herwaardering van het collectief, de welvaartstaat, 'de ander' en (fysieke) ontmoeting en initiatieven in de wijk? Gaan bijvoorbeeld nieuwe, andere groepen, initiatieven en/of verbanden het maatschappelijk middenveld versterken (zoals een toenemend aantal lokale initiatieven voor mensen met een kleine beurs)?

Toenemende afkeer van autoriteit

Een groeiende groep Nederlanders zoekt (veelal online) zijn toevlucht tot alternatieve (samenzweringstheorieën, vaak gevoerd door 'fake news' uit binnen- en buitenland. In de eigen 'echo chamber' of 'filter bubbel' worden feiten, wetenschap en autoriteit (van overheid tot journalistiek) in twijfel getrokken die niet overeenkomen met eigen overtuigingen, belangen of gevoelens. Een duidelijke ideologische onderbouwing ontbreekt vaak, maar de schuld ligt vooral bij 'de ander', een bepaalde groep, de 'gevestigde orde', 'elite', of de 'overheid'. Door sociale media zijn deze groepen zichtbaarder dan ooit en weten ze zich snel te organiseren. Demonstraties krijgen meteen veel aandacht. 'Anti'-bewegingen worden steeds meer 'mainstream' in het maatschappelijke debat en menig politici probeert er snel op in te spelen. Gaan deze sentimenten een steeds grotere rol spelen in onze samenleving, politiek en economie? Of zal het vertrouwen in wetenschap, feiten, ratio en autoriteit terugkeren? Dit zal ook effect hebben op het politiek klimaat en daarmee de rollen en taken van woningcorporaties, alsook hoe men samenleeft in de wijk en hoe je als woningcorporatie moet communiceren en optreden.

Toenemend (gevoel van) onveiligheid in corporatiebuurten

Alhoewel gemiddeld genomen het laatste AEDES Veerkracht rapport liet zien dat gemiddeld genomen het veiligheidsgevoel van bewoners is toegenomen t.o.v. eerdere metingen, alhoewel vooral de wijken met >80% corporatiebezit nog flink achterblijven. Het rapport dateert uit 2023, maar meet over '20/21. Het afgelopen jaar lijkt daarentegen het geweld wel grover te worden (schietpartijen en explosies). Iets waar niet alleen de buurt onder zucht, maar wat ook gepaard gaat met flinke schade of zelfs onbewoonbare woningen voor woningcorporaties. Vooral in wijken met een hoog corporatiebezit concentreren zich meer en meer de allerkwetsbaarsten. Hier komt ook nog de nodige uitstroom uit de maatschappelijke opvang/beschermd wonen bij, waarvoor hulp vanuit instanties vaak beperkt is. Het risico op overlast ervan is hoog. Kwetsbare huurders zijn een makkelijkere prooi voor criminelen. Sociale huurwoningen zijn dan ook gewilde plekken voor criminele activiteiten, als schuilplaats en het verbergen van drugs of wapen. De kwetsbare huurders zelf lopen vaker het risico om te worden ingezet voor criminele activiteiten of het verbergen ervan. Ondernijming heeft de afgelopen tijd gelukkig meer aandacht in de sector en in de overheid. Ook het meer mengen van wijken draagt bij aan betere veiligheidscijfers. Zal de veiligheid weer toenemen in corporatiebuurten de komende jaren? Lukt het om een antwoord te vinden op de golf van grof geweld?

TECHNOLOGIE

Toenemende arbeidssubstitutie door technologie

Artificial Intelligence en robots maken een snelle ontwikkeling door en kunnen steeds meer, zelfs dingen die we jaren terug niet voor mogelijk hielden. Niet alleen 'laagwaardige' repetitieve handelingen worden geautomatiseerd en gerobotiseerd, maar ook steeds meer hoogwaardige, van schoonmaker tot accountant, van productiemedewerker tot zelfs artiest. Ethische en maatschappelijke discussies over zulke arbeidssubstitutie beginnen op gang te komen. We zijn in de afgelopen jaren steeds meer gewend geraakt aan het digitale werken en aan digitale alternatieven voor bepaalde diensten of voorzieningen. ChatGPT is voor sommige scholieren, studenten en professionals zelfs hun eerste 'go to' geworden, iets wat zowel nieuwe kansen als nieuwe uitdagingen oproept. Gaan we zien dat steeds meer werk wordt gedaan door robots of 'de techniek'? Bijvoorbeeld tegen de achtergrond van een nieuwe pandemie of arbeidsmarktkrapte? Of ontstaat er toch een soort onrust in de maatschappij over hoever deze technologieën mogen gaan en willen we met elkaar de mens centraal laten staan in werk en samenleving. Het lijkt wellicht 'ver van mijn bed', maar voor wie er in de toekomst wat voor soort baan zal zijn, heeft wel degelijk invloed op de omvang van de doelgroep voor sociale woningbouw en de woningmarkt in het algemeen.

Toename platformisering en digitalisering dagelijks leven en diensten

We zijn meer virtueel gaan samenwerken, shoppen en bestellen ons eten nog meer dan voorheen online en zoeken online ons vertier. De covid pandemie heeft dit nog verder versneld en ook in 2023 hebben we meer online geshopt dan ooit. Zal dit er zo inslijten dat we niets anders meer willen? Zal online de nieuwe standaard worden? Of komt er toch een terugkeer naar het 'fysieke', de fysieke winkels, restaurants, sportclubs waarvoor we wellicht ook wel een hernieuwde waardering hebben gekregen (wat we in 2022 enigszins zagen)? Wat gaat dit betekenen voor sociale huurders en hun banen? Vindt, bijvoorbeeld, wie in retail werkte, makkelijk een nieuwe baan als bijv. bezorger of logistiek medewerker voor een webshop? En wat doet het met ontmoeting in de wijk en in complexen als meer en meer contact virtueel plaatsvindt?

Toename van innovatieve bouwtechnieken

De afgelopen jaren zijn in de bouwsector vele technologische veranderingen doorgevoerd, denk daarbij aan BIM en 3D simulatietechnieken. Aan prefab bouwen zijn we al helemaal gewend en 3D geprinte woningen zijn in opkomst. Maatwerkoplossingen kunnen door zulke nieuwe technieken op (kosten) efficiënte wijze worden opgeleverd. Daarnaast wordt ook vaker AI ingezet voor een sneller gebiedsontwikkelingsproces. Zal in een schaarse arbeidsmarkt nog meer worden ingezet op vervanging van menselijke arbeid door technologische innovaties? En hoeveel buitenlandse arbeiders zullen in de bouw beschikbaar zijn in de toekomst? Deze zaken kunnen een grote invloed hebben op kosten en tempo van de bouw en verbouw van sociale huurwoningen alsook de technologie die daarin wordt gebruikt. En zal de (huidige) woningkrapte zorgen voor nog meer disruptieve innovaties op het gebied van bouwtechnieken om zo het bouwtempo te versnellen?

ECOLOGIE

Versnelling van de energietransitie

De energietransitie is in de afgelopen jaren in een versnelling terecht gekomen, zowel in Nederland als elders in de wereld. Mede door de situatie van stijgende gasprijzen en de wens om de afhankelijkheid van Rusland te beperken, lijkt iedereen zich meer en meer te richten op wat ze kunnen doen in het beperken van energiegebruik, maar ook het versnellen van de energietransitie (zo is er de laatste tijd veel geïnvesteerd in het opschalen van groene waterstof). Zet dit de komende jaren door? Of zal uiteindelijk toch vanuit andere belangen de focus weer verschuiven (wanneer bijvoorbeeld olie- en gasprijzen zich weer stabiliseren en dalen)? En wat zal een nieuw kabinet doen (de grote winnaars lijken niet veel op te hebben met klimaat en de energietransitie)? En zijn er voldoende vakkrachten en betaalbare technologieën om de ambities te realiseren, alsook voldoende capaciteit op de stroomnetten? De woningcorporatiesector heeft zich eveneens aan de nodige duurzaamheids- en energiedoelstellingen gecommitteerd. Zal deze opgave blijven staan, moeten we gaan versnellen, of zal deze wellicht lager op de agenda komen te staan (als betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen een hogere politieke prioriteit krijgen)? En hoe pakt dit alles uit wat betreft energiearmoede, kunnen er bepaalde energiekloven gaan ontstaan en welke rol is hierin voor woningcorporaties weggelegd?

Toenemende gevolgen van klimaatverandering

Van bosbranden in Zuid-Europa tot overstromingen in Australië tot langdurige droogte (of regenval) in Nederland. De gevolgen van klimaatverandering zijn de afgelopen zichtbaarder geworden en trekken een grotere wissel op samenlevingen en economieën. Overstromingen, orkanen, grootschalige branden, mislukte oogsten, supply chains die verstoord worden, klimaatvluchtelingenstromen, hittestress en oversterfte, het kan allemaal gaan toenemen. Klimaatadaptatie van steden, wijken en gebouwen is dan ook een belangrijk thema geworden. Hoe we om zullen gaan met klimaat heeft gevolgen voor onze economie (en daarmee werkgelegenheid en woningmarkt), samenleving, maar ook de eisen, regels en kosten waar woningcorporaties mee te maken gaan krijgen. Zullen ingrijpende maatregelen, verregaande gedragsveranderingen en herinrichting/adaptatie van ruimte de komende jaren hun intrede doen? Of zal een 'abstract' onderwerp als klimaat naar de achtergrond verdwijnen in het licht van bijvoorbeeld een meer direct voelbare, onzekere (internationale) economie of een nijpend woningtekort? En wat zal een nieuw kabinet doen op dit vlak?

Meer druk op circulair en biobased grondstoffengebruik

Op het gebied van verduurzaming, heeft vooral de energietransitie de meeste aandacht gekregen. Toch zien we de afgelopen jaren overheden en bedrijven met het oog op duurzaamheid en klimaat ook inzetten op een transitie naar een circulaire of biobased economie. Met een groeiend risico op toekomstige grondstoffenschaarsten, zij het o.a. door (handels)conflicten of klimaatverandering, zal dit meer tractie krijgen. Dit vertaalt zich o.a. in toenemende aandacht, of zelfs regelgeving (zoals het voornemen van een MPG van 0,5 voor woningen per 2025), voor circulair en/of met natuurlijke materialen bouwen (zoals houtbouw) en renoveren. Wordt (volledige) circulariteit randvoorwaardelijk (zelfs verplicht) bij nieuwe projecten of bij renovaties? Of kiezen de meeste partijen toch voor 'hoe ze het altijd al hebben gedaan'? En zijn er voldoende (betaalbare) biobased of circulaire materialen beschikbaar?

DEMOGRAFIE

Richting de grenzen van de extramuralisering

De extramuralisering van de zorg heeft de afgelopen jaren een enorme vlucht heeft genomen en is de ook de beleidslijn waar de overheid op inzet. Zowel inspelend op de toenemende behoefte om thuis oud te worden alsook op de behoefte om de zorgkosten te beheersen. Naast ouderen zijn ook andere kwetsbare en zorgbehoevende mensen in menige wijk komen te wonen. De zorg en/of begeleiding en de budgetten ervoor laten in de praktijk vaak te wensen over. Schrijnende gevallen van kwetsbaarheid en eenzaamheid onder onze ouderen en zorgbehoevenden komen vaker voor. Dit, en een groeiende schaarste van (thuis)zorgpersoneel en zwaarder wordende zorgvraag, roept steeds vaker de vraag op of het wellicht beter is om zorgbehoevende en kwetsbare groepen vaker fysiek te concentreren (wellicht zelfs weer te intramuraliseren) om zo sneller en efficiënter (en betaalbaarder?) zorg te leveren. Zet de ingezette extramuralisering dan ook in de toekomst door? Tegelijkertijd heeft bijvoorbeeld de pandemie ons ook schrijnende situaties laten zien van eenzame ouderen in intramurale situaties, die alleen van achter een raam contact hebben met hun naasten. Wat zijn dus goede alternatieven? 'Knarrenhoven' en andere concepten die een middenweg bewandelen zijn de laatste jaren in opkomst. Hoe gekeken wordt naar de combinatie van wonen en zorg zal impact hebben op de samenstelling van onze doelgroep, het soort woningen dat we als woningcorporaties moeten aanbieden, de locaties daarvan en welke partnerships we aan moeten gaan.

Toenemende immigratie

Door conflicten en economische instabiliteit in het Midden-Oosten (zoals Syrië) en Afrika zochten velen de afgelopen jaren hun toevlucht tot Europa. Met de oorlog in Oekraïne zijn ook vele (tijdelijk?) vluchtelingen uit die regio er bijgekomen. Tegelijkertijd zijn buitenlandse werknemers -van seizoensarbeiders tot verpleegkundigen tot tech talent- meer nodig dan ooit in een (nu) krappe arbeidsmarkt en met het oog op vergrijzing en een krimpende beroepsbevolking. Zowel in Nederland als in de rest van Europa was migratie de afgelopen jaren een belangrijk (en beladen) thema, een maatschappelijke en politieke splijtzwam zelfs die leidde tot de val van het laatste kabinet Rutte. De winnaars van de kamerverkiezingen van 2023 staan dan ook een veel strenger migratiebeleid voor. Hoe zien we breder de migratiestromen ontwikkelen in de komende jaren (bijvoorbeeld i.r.t. klimaatvluchtelingen)? Wat zal het maatschappelijk en politiek draagvlak zijn voor migratie? En wat betekent dit voor onze huisvestingsopgave voor deze doelgroep(en) en voor de samenhang in wijken?

Afnemende ruimte om te bouwen

Ruimte is schaars in Nederland en de competitie om deze ruimte zal alleen maar toenemen. Waar moeten bijvoorbeeld al die nieuwe woningen komen? Grote steden zijn onverminderd populair, maar ruimte voor nieuwbouw is daar schaars (alhoewel er de nodige kansen liggen voor optoppen, uitplinten, transformatie van kantoren en winkels, etc.). Daarnaast zoeken bedrijven daar ook graag naar mooie (centrale) locaties voor hun kantoren. Naast woningen moeten voorzieningen, zoals supermarkten en winkels, groen, sport, en zorgvoorzieningen ergens neerdalen. In de regio is meer ruimte en groen, maar men wil dit niet zomaar opofferen om meer te bouwen. Stikstof- en andere natuur- en milieuregels beperk(t)en daar ook enigszins de mogelijkheden. Alhoewel een nieuw kabinet, maar ook Brussel met de 'inspanningsverplichting' en uitzonderingsbepalingen in de nieuwe natuurherstelwet, meer ruimte op dat vlak kunnen bieden. Daar komt bij dat de energietransitie ook veel ruimte opeist, die windmolens en zonneparken moeten ergens gebouwd worden en het liefst dichtbij de eindgebruiker van de stroom. Daarnaast zal klimaatadaptatie het nodige extra vergen van hoe we onze ruimte inrichten. En wat te denken als we meer werk willen maken van meer lokale productie van voedsel en producten? Wat voor keuzes zullen er maatschappelijk, politiek (gelet op de uitslagen van de kamerverkiezingen van november 2023) en economisch worden gemaakt in deze strijd om de schaarse ruimte? Hoe gaan we als woningcorporaties om met deze concurrentiestrijd om ruimte? En wat betekent dit alles voor onze huurders?

Jester
strategy

