

# Crises als kans!?

## Uitkomsten Trendgesprek Corpovenista 2023



kennisplatform corpovenista

Kennisplatform Corpovenista

T 06 2370 9708

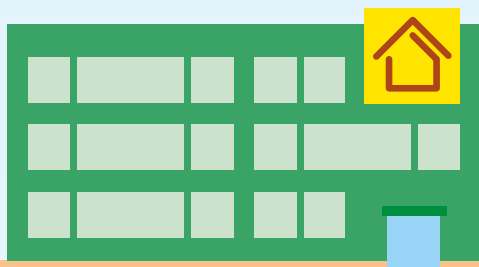
@ info@corpovenista.nl

www.corpovenista.nl



# Inhoud

Introductie	2
<b>Trends</b>	
Toename platformisering en digitalisering	3
Afnemende cohesie en toenemende polarisatie	4
Van welvaart naar welzijn	4
Toenemende arbeidssubstitutie door technologie	5
Toename innovatieve bouwtechnieken	5
Toenemende competitie om ruimte	6
Versnelling energietransitie	6
Grenzen aan de extramuralisering	7
Toenemende economische volatiliteit	7
Toenemende immigratie	8
Toenemende schaarste personeel	8
Toenemende grondstoffenschaarste	9
Toenemende gevolgen van klimaatverandering	9
Meer tempo op circulaire economie	10
Grotere roep om overheidsregie	10
Toenemende afkeer van politiek en autoriteit	11
Over Corpovenista	11



# Introductie

## Denkkracht bundelen

Op 9 februari 2023 was het jaarlijkse Corpovenista Trendgesprek. Ruim 40 deelnemers waren aanwezig vanuit de 14 leden van Corpovenista. Ook waren er 9 trainees van het programma Talent in Huis van Plateau. Voorheen deed elke corporatie jaarlijks individueel een analyse van de relevante trends, om daar vervolgens in het strategische jaarplan een antwoord op te formuleren. Met het Corpovenista Trendgesprek doen we dit gezamenlijk: we bundelen de denkkracht, winnen tijd en kwaliteit!

## Crises als kans!?

Het Corpovenista Trendgesprek 2023 had het thema 'Crises als kans!'. We bevinden ons in een periode van verschillende crises: wooncrisis, klimaatcrisis, energiecrisis, grondstoffencrisis, inflatiecrisis... We bespraken wat de impact is van deze crises en andere actuele ontwikkelingen op woningcorporaties en op huurders. We zien toenemende onzekerheid, maar ook kansen! De uitdagingen en kansen die we zien per trend zijn opgenomen in dit document.

## In het nieuws in 2030

Welke bijzondere prestaties hebben woningcorporaties over tien jaar geleverd? Waarmee haalt onze sector het nieuws? We formuleerden tijdens het Trendgesprek een aantal fictieve nieuwsberichten die in 2030 het Journaal halen. Deze nieuwsberichten vind je in dit document terug.

## Trendraamwerk

Corpovenista ontwikkelde begin 2021 een Trendraamwerk voor de Corporatiesector. Dit Trendraamwerk actualiseren we jaarlijks. Het Trendraamwerk 2023 is digitaal te raadplegen via [deze pagina](#).

## Toename platformisering en digitalisering

De platformisering en digitalisering hebben grote invloed op verschillende sectoren. De woningcorporaties zijn daarop geen uitzondering. Het gebruik van digitale platformen en technologieën kan de efficiëntie en kwaliteit van de dienstverlening van woningcorporaties verbeteren, maar kan ook nieuwe uitdagingen met zich meebrengen.

Een uitdaging is om ervoor te zorgen dat huurders toegang hebben tot de digitale diensten en technologieën die woningcorporaties aanbieden. Toegang tot en het gebruiken van digitale tools is namelijk niet voor iedereen vanzelfsprekend. Corporaties dienen hier zorg voor te dragen, en dienen ook alternatieve manieren van communicatie en diensten aan te (blijven) bieden.

De platformisering en digitalisering bieden ook kansen voor huurders. Een van de belangrijkste kansen is dat huurders gemakkelijker toegang krijgen tot informatie en diensten van woningcorporaties. Door digitale tools en platforms kunnen huurders bijvoorbeeld online reparatieverzoeken indienen en de status van hun verzoek volgen, online huurbetalingen doen en toegang krijgen tot hun huurdersinformatie. Dit kan zorgen voor een betere en snellere service voor huurders.

Een ander voordeel van de trend van platformisering en digitalisering voor huurders is dat het kan leiden tot meer transparantie en communicatie tussen huurders en woningcorporaties. Door digitale platforms kunnen woningcorporaties bijvoorbeeld enquêtes en feedback van huurders verzamelen. Hierdoor krijgen corporaties beter inzicht in de wensen en behoeften van huurders en kunnen ze hun diensten daarop afstemmen.

De ruimte die platformisering en digitalisering voor woningcorporaties biedt, kan ook leiden tot een andere invulling van de werkzaamheden. Minder kantoor taken, en meer de wijk in.

## NIEUWS

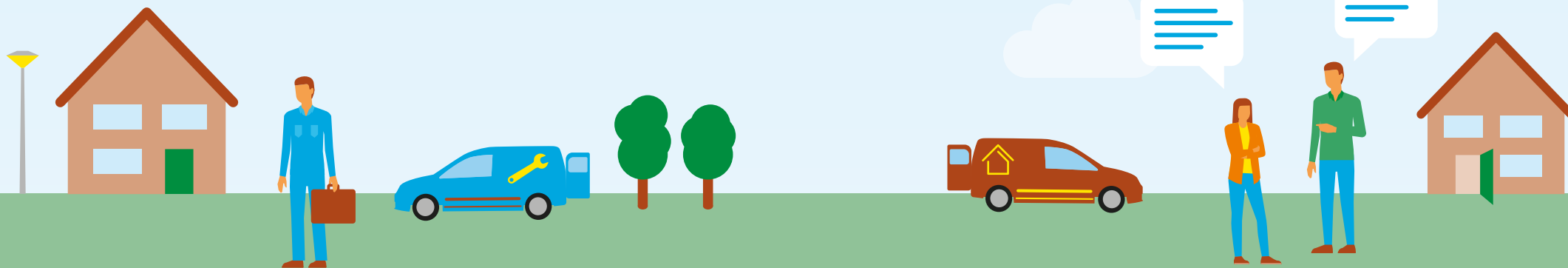


### Het tijt gekeerd!

Door digitalisering zijn in de afgelopen tien jaar kantoorbanen bij woningcorporaties – net als in vele andere sectoren – voor een groot deel vervangen voor computerprogramma's. Hierdoor zijn overheadkosten gereduceerd, en is de kerntaak van woningcorporaties verschoven. Niet alleen maar bouwen, onderhouden en verhuren, maar een grote rol nemen in het vergroten van het welzijn van de bewoners.

Het enorme tekort aan goede vakmannen en de gebrekkige investering in de leefbaarheid, leidde de eerste decennia van deze eeuw tot een groeiende argwaan onder bewoners. Het systeem functioneert niet, en de woningcorporaties zijn onderdeel van dat systeem, zo was de tendens. "Zie mijn beschimmelde plafond en gebrek aan sociaal contact in mijn wijk", aldus een bewoner destijds.

Door een succesvolle campagne om veel kantoorpersoneel om te scholen tot brede vakmensen en/of sociaal beheerders, heeft de negatieve tendens van toen plaatsgemaakt voor toenemend vertrouwen. Vooral dankzij de unieke formule van 'De Brede Vakmensen' oogsten woningcorporaties vandaag de dag lof. Waar vakmensen voorheen alleen langskwamen om te repareren, vaak te laat, blijven vakmensen nu om een praatje te maken en kennen zij de bewoners persoonlijk. Hierdoor is de signaleringsfunctie versterkt en weten bewoners zich gezien en gehoord. Bovendien zijn wachttijden geminimaliseerd en is de kwaliteit van woningen toegenomen.



## Afnemende cohesie en toenemende polarisatie

Het sociale contact tussen mensen nam de afgelopen jaren af. Sociale cohesie en solidariteit lijken ook af te nemen. Verschillen tussen groepen in de samenleving, zoals arm en rijk, theoretisch en praktisch opgeleid, groeien. In buurten met veel corporatiewoningen zien we een opeenstapeling van kwetsbaarheid. De veerkracht van deze buurten gaat achteruit.

Deze trend heeft invloed op het thuisgevoel van bewoners in de wijk. Mensen zijn minder buiten doordat ze veel online zijn. Het is lastiger om buurtinitiatieven van bewoners actief te houden. De saamhorigheid is minder. 'Thuis in de wijk', hoe doe je dat met groeiende onderlinge verschillen? Vrijwilligers met een verschillende achtergrond kunnen bijvoorbeeld op gespannen voet staan met elkaar. Zij werken daardoor moeilijker samen. Acceptatie van elkaar is een uitdaging, zeker als culturele verschillen meespelen.

Het zou kunnen helpen om beter in de 'filterbubbels' van mensen te kijken. De geografische blik is dan minder belangrijk. Ook zou je je kunnen richten op het bewust doen 'samenklonteren' van mensen. Faciliteer ontmoetingen door mensen praktisch te verenigen op nuttige zaken (voor de mensen zelf en voor de corporatie). Creëer kansen op onderling contact via voorzieningen in de buurt. Bijvoorbeeld een debat in de buurtkamer. Geef sociaal beheerders en medewerkers zorg en overlast ruimte om hun werk ook via on-line kanalen in te vullen.

## NIEUWS

### De WijkInfluencer gaat 'viraal'

Deze sociale wijkbeheerder loopt niet alleen fysiek door de buurt, maar onderhoudt ook direct contact met bewoners via social media. De wijkbeheerder, ook wel 'wijkfluencer' genoemd, stimuleert onderling contact en samenwerking.

De eerste *Want-In-My-Backyard*-wijk is een feit. *Not In My Backyard* is zo 2023!



## Van welvaart naar welzijn

Groei gaat niet meer alleen om euro's, maar ook om maatschappelijke waarde. Er wordt gekeken naar een balans tussen economie en milieu en tussen werk en privé. Deze trend past bij uitstek bij het werk van de woningcorporatie. Vanuit een maatschappelijke rolopvatting werken corporaties dagelijks aan het welzijn van hun bewoners. Maatschappelijk belang voert hierin de boventoon.

Anderzijds zal deze trend ook uitdagingen met zich meebrengen. De grenzen van welvaart worden duidelijker zichtbaar. Eindeloze groei is minder vanzelfsprekend. De taakstelling van corporaties zou breder kunnen worden, en de doelgroep wellicht groter. De wens om maatwerk te leveren staat hierdoor op termijn misschien wel onder druk. Anderzijds liggen hierin ook kansen. Een bewustere beweging van welvaart naar welzijn zal helpen de positie van woningcorporaties verder te legitimeren.



## Toenemende arbeidssubstitutie door technologie

Met digitaliseren of automatiseren van werkzaamheden levert naar verwachting een besparing in tijd en kosten op. Nu al worden drones ingezet om vastgoed te inspecteren. Hierdoor komt er menskracht beschikbaar om de gegevens te analyseren en kunnen we een betere inschatting en planning maken van benodigde onderhoudswerkzaamheden. De drone komt makkelijk op plaatsen die voor een medewerker niet of moeilijk te bereiken zijn.

Ook in het verhuurproces wordt al veel gedigitaliseerd. De nieuwe huurder levert de benodigde informatie digitaal aan en kan digitaal het huurcontract tekenen. Bezichtigingen kunnen door middel van een filmpje gedaan worden. Software kan bepalen wie op basis van de regels een woning krijgt toegewezen. Enerzijds hebben medewerkers daardoor minder persoonlijk contact met huurders. Anderzijds ontstaat er meer tijd voor intensievere contacten omdat ander werk uit handen wordt genomen.

Hoeveel medewerkers heeft de corporatie van de toekomst nodig? Wat betekent dit voor de kennis en vaardigheden die wij vragen van medewerkers in 2023? Dit vraagt het nodige aan opleiding en herschikking of uitplaatsing van medewerkers.

Niet iedereen is even digitaal vaardig. Hoe nemen wij mensen mee in de veranderende dienstverlening? Hoe richten wij ontmoeting in? Ook zal een deel van de werkzame bevolking niet meer kunnen doen wat ze nu doen. Mogelijk vinden ze geen andere geschikte baan. Dat raakt waarschijnlijk een deel van onze huurders. En kan ervoor zorgen dat de primaire doelgroep in omvang toeneemt.

## Toename innovatieve bouwtechnieken

We zien nieuwe bouwtechnieken opkomen zoals prefab bouwen, BIM en 3D simulatie-technieken. En dat is maar goed ook. Want sneller en goedkoper bouwen is hard nodig vanwege de wooncrisis. De bouwsector is nog te traag en te inflexibel. Het traditionele bouwproces moet op de schop. Ook moeten we een kwaliteitsslag maken in de bestaande bouw.

Deze trend biedt kansen om meer, sneller, betaalbaarder en duurzamer te bouwen. Zoveel mogelijk modulair. Ook maatwerk wordt mogelijk en betaalbaar. Woningen, nieuw en bestaand, worden aangepast aan de behoefte van de bewoner. Er ontstaat meer ruimte voor zeggenschap van bewoners in het ontwikkel- en bouwproces. We gaan efficiënter gebruik maken van ruimte. Je neemt woning mee!

## NIEUWS



### Iedereen woont altijd passend!

In 2023 werd ten tijde van de wooncrisis nog veel gediscussieerd over niet-passend wonen. Single 'empty-nesters' in een gezinswoning en gezinnen in woningen met te weinig kamers. Doordat modulair bouwen een vlucht heeft genomen is de dienstverlening van corporaties ingrijpend veranderd. Heb je meer ruimte nodig dan plust de corporatie een module bij. Krimpt je gezin of je portemonnee dan neem je afscheid van een deel van je woning. Corporaties verdelen geen woningen meer, maar locaties. Hun expertise in flexwonen zetten ze in als dienst.



## Toenemende competitie om ruimte

De vraag wordt steeds dringender hoeveel ruimte we willen bewaren aan buitenruimte en groen, met name in steden. Wat willen we behouden aan monumentale bouw? Willen we overal de hoogte in? Slopen en nieuwbouw levert meer woonplekken op van betere woontechnische en duurzame kwaliteit. Of kiezen we ervoor om meer mensen in een huis te laten wonen? En accepteren we dat kinderen lang bij hun ouders blijven wonen en dus gezinsvorming uitstellen? Of gaan we nog kleiner bouwen? De kans is dat het door deze druk op de woningmarkt voor corporaties makkelijker wordt om locaties te krijgen of panden te vernieuwen en/of op te toppen

Een keuze kan zijn om meer te bouwen in gebieden met meer ruimte. Dat betekent wat voor landbouw en natuurgebieden. Hoe zelfvoorzienend vinden we dat we als land moeten zijn? Dit betekent ook wat voor voorzieningen in die gebieden en de bereikbaarheid. Of kan er groen worden toegevoegd aan de inbreiding binnen de stad? Bijvoorbeeld groene daken en wanden. Competitie bevordert creativiteit en dat biedt kansen!

## NIEUWS



### Oprichting van de eerste autarkische corporatie!

In 2030 is de eerste autarkische corporatie gerealiseerd. De medewerkers van deze corporatie vormen een afspiegeling van de huurders, zowel qua etnische achtergrond als qua woonsituatie. Veel mensen uit de wijk waar de corporatie bezit heeft, vinden een plek in de organisatie. De corporatie heeft daarnaast een autarkisch energiesysteem: alles wat wordt opgewerkt wordt ook weer gebruikt. De stad waar deze corporatie werkzaam is, is de eerste Nederlandse stad waar op stadsniveau – dus per saldo voor alle woningen en overige gebouwen - nul op de meter is gerealiseerd.

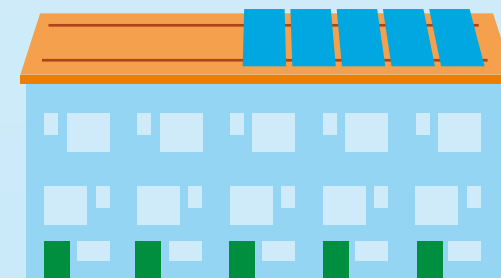
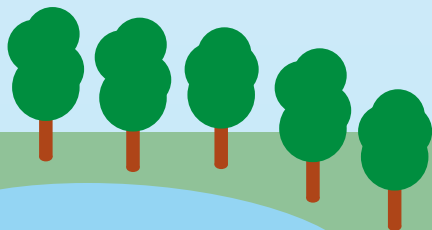
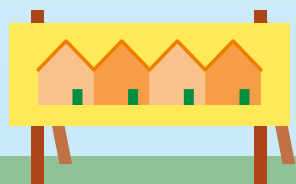
## Versnelling energietransitie

De overgang van fossiele naar groene energie zet versneld door nu we onze afhankelijkheid van Rusland willen verminderen. Huurders vragen om verduurzaming van hun woning vanwege hoge energieprijzen. We zien corporaties meer vraaggestuurd verduurzamen. Maar we redden het niet met enkel een bouwkundige, technische aanpak. De materialen worden duurder en schaarser en er is een tekort aan personeel.

Er is een gedragsverandering nodig waarbij we deel van de luxe moeten loslaten die we gewend waren. Dat gebeurt gelukkig ook. Huurders dragen zelf bij aan de energietransitie door te consuminderen. De kachel staat een paar graden lager. We gaan terug naar die ene warme plek in huis. We zitten onder een dekentje op de bank zitten. We leren nu om met een lager energieverbruik te leven. Maar het zou goed kunnen dat er uiteindelijk een overvloed aan energie is door de ontwikkeling van technologie, bijvoorbeeld op het vlak van lokale opwekking.

Een verlaging van ons energieverbruik kunnen we ook realiseren door kleiner te bouwen. In Nederland hebben we gemiddeld 53m<sup>2</sup> woonoppervlakte per persoon, een stuk meer dan in de ons omringende landen. We zien huurders zelf meer investeren in duurzaamheid in de vorm van zelf aangebrachte voorzieningen, zoals isolatie en zonnepanelen. Een volgende stap is het, liefst collectief, opslaan van overschotten aan (zonne)energie, bijvoorbeeld door het om te zetten in waterstof.

We verwachten dat er de komende tijd veel meer corporatiemedewerkers met de energietransitie aan de slag gaan, elke corporatie krijgt een eigen energieteam!



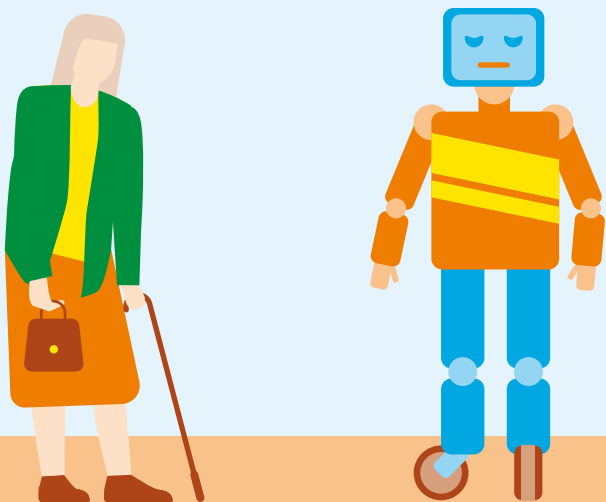
## Grenzen aan de extramuralisering

De overheid zet in op extramuralisering. Te veel mensen wonen in tehuizen. Er is niet genoeg personeel om daarin te blijven voorzien. Ouderen en andere mensen met een zorgvraag blijven langer zelfstandig wonen of keren terug naar de wijk.

Deze trend biedt kansen. Maatschappelijke dienstplicht kan worden ingezet, met mantelzorg- en verpleeghuistaken, om de benodigde zorg te realiseren. Er gaan andere manieren van met elkaar wonen ontstaan, zoals zorgstudenten die inwonen bij ouderen met en hospitairegeling. Mogelijk gaan we 'rebelse' woningcorporaties zien die toch weer zorgvastgoed toevoegen. We kunnen als corporaties de doorstroming bevorderen door te bouwen voor ouderen met zorgvraag.

Ook robotisering van de zorg biedt kansen. Ouderen kunnen de keuze krijgen tussen robotzorg in eigen huis of menselijke zorg in een geclusterde woonvorm. Er kan verschil ontstaan tussen haves en have nots, ook op technologisch niveau. Corporaties helpen de have nots om wegwijs te worden.

Deze trend stelt ons ook voor uitdagingen. Er zijn grenzen aan het laten samenwonen van jongeren met ouderen met een zware zorgvraag. De participatie en zichtbaarheid van ouderen en andere kwetsbare groepen in complexen en buurten is een aandachtspunt. Als je ouderen en mensen met een zorgvraag concentreert in een buurt, straat of complex krijg je een sterke scheiding tussen ouderen en werkenden.



## NIEUWS



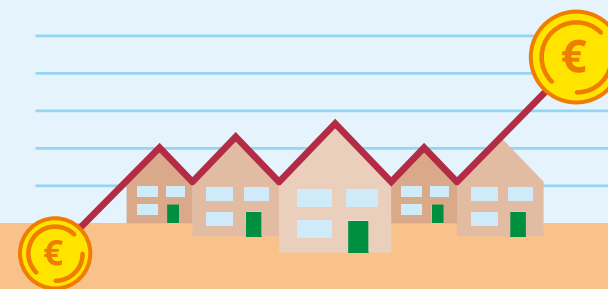
### Menselijke zorg verleidt senioren tot verhuizen

In Maastricht is de doorstroming van senioren in 2029 meer dan verdubbeld. De aanjager hiervan was Servatius. In een experiment van VROM verleidde de woningcorporatie doorstromers door af te spreken dat ze door hun ruime woning in te wisselen voor een kleinere, voor tenminste 10 jaar zorg zouden krijgen van personen. Senioren die niet doorstromen blijven afhankelijk van zorg door robots.

## Toenemende economische volatiliteit

De economie ontwikkelt zich grillig. Prognoses worden onbetrouwbaarder en plannen zijn lastiger te maken. Prijzen stijgen en er is een gebrek aan materialen en grondstoffen. Woningcorporaties hebben moeite om betaalbare nieuwbouw te realiseren en te voldoen aan de verduurzamingsopgave. De wooncrisis wordt niet opgelost. Door de stijgende prijzen en onzekerheid komt de draaglast en draagkracht van bewoners in de wijken onder druk te staan. Nieuwe soorten armoede ontstaan, zoals energie armoede. Dit breekt het thuisgevoel van mensen af.

Deze trend biedt ook kansen. Door het gebrek aan materialen, grondstoffen en door de stijgende prijzen gaan mensen – al dan niet gedwongen – consuminderen. Er ontstaat een deeleconomie op verschillende vlakken. Woningcorporaties leveren nieuwbouw voortaan vaker op met deelfaciliteiten, zoals een 'wasbar', waar bewoners hun was doen. Dit kan door collectieve installaties voor zonne-energie ook goedkoper. Hier ontstaan spontane ontmoetingen. Dat is niet alleen goed voor de draagkracht van bewoners, maar ook voor hun thuisgevoel.



## Toenemende immigratie

De meeste immigranten komen vanuit EU-landen zoals Oekraïne en Polen. Deze immigranten vinden snel hun weg naar de Nederlandse arbeidsmarkt. Ze leveren een belangrijke bijdrage aan bedrijven die anders nog meer moeite zouden hebben met het vinden van personeel. Mensen van buiten de EU, zoals Syrië, mogen niet werken zolang ze geen verblijfsstatus hebben. Velen wachten jarenlang op een status.

We wensen dat immigratie weer in een positiever licht komt te staan. In elk geval als oplossing voor het arbeidstekort, maar ook vanwege een diverser en rijker cultureel leven. We voorzien de aanstelling van meer personeel en een andere manier van denken bij de IND, waardoor een verblijfsstatus sneller wordt verstrekt. Dan kunnen ook mensen van buiten de EU snel aan de slag, wat een win-win situatie oplevert. Zij kunnen beginnen met het opbouwen van hun leven, en onze bedrijven kunnen hun vacatures invullen.

Het personeel van woningcorporaties mag diverser worden. Zodat de werknemers een afspiegeling vormen van de samenleving en van de huurders. En hoeveel corporatie medewerkers wonen tegenwoordig nog in een sociale huurwoning? We voorzien dat corporaties hun medewerkers onder hun huurders gaan werven om deze afspiegeling voor elkaar te krijgen.

## Toenemende schaarste personeel

Woningcorporaties kunnen weinig (goed) personeel vinden. Net als de partijen waar we mee samenwerken zoals leveranciers en aannemers. De bouw en de verduurzaming stukt. Ook in andere sectoren is te weinig personeel en is de doorstroom van personeel hoog, zoals merkbaar is bij zorg- en welzijnspartijen. Dat leidt vaker tot schrijnende situaties bij de huurder achter de voordeur en drukt op de leefbaarheid in wijken.

## NIEUWS

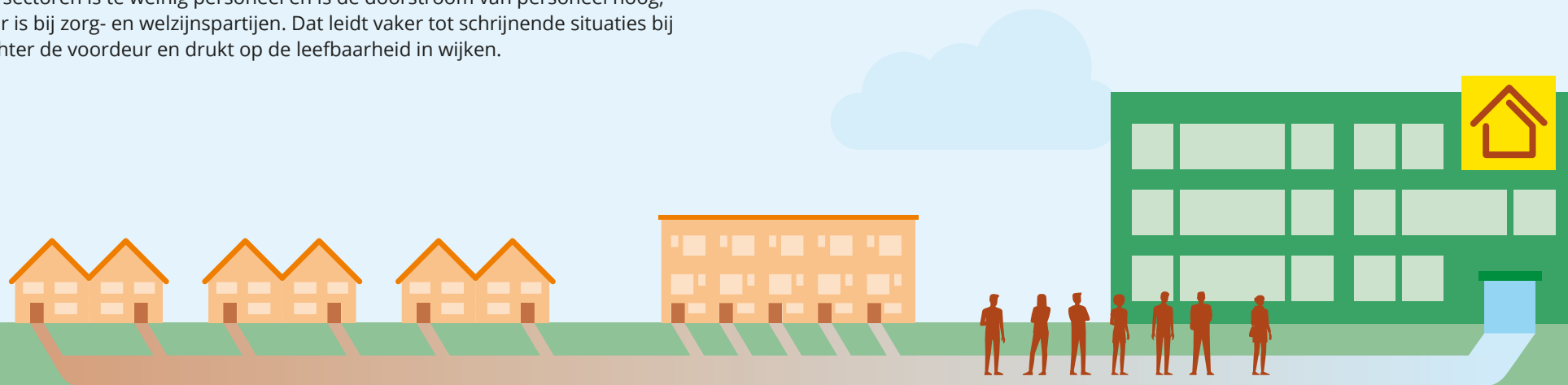


### Thuisgevoel biedt nieuwkomers wonen én werk

De vergrijzing lijdt al jaren tot grote personeelstekorten. Ook bij corporaties, zorgpartijen en bouwbedrijven is dit effect duidelijk merkbaar. Vooral nu het leed achter de voordeur zichtbaarder wordt. De roep om goede zorg, nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming neemt alleen maar toe.

Corporatie 'Thuisgevoel' uit de Bollenstreek heeft hier een creatieve oplossing voor gevonden. Waardoor het met de huurders en het eigen personeelsbestand een stuk florisanter gaat. Nieuwkomers zijn in de hele organisatie opgenomen en kregen een woning aangeboden. Dit heeft tot meer begrip tussen oude en nieuwe bewoners geleid.

Minister President Hugo de Jonge kwam gisteren persoonlijk langs omdat corporatie 'Thuisgevoel' als enige corporatie hun deel van de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting uit 2022 heeft gehaald. Uit de oppositiepartijen klinkt nog wel veel kritiek omdat corporatie 'Thuisgevoel' zich mogelijk niet geheel heeft gehouden aan de afspraken rond nieuwkomers.





## Toenemende grondstoffenschaarste

De schaarste in grondstoffen vraagt om anders denken voor woningcorporaties, hun co-makers en natuurlijk de huurders. In de bouw kunnen vertrouwde grondstoffen mogelijk vervangen worden door andere, duurzamere producten. Zoals het gebruik van bamboe, dat veel sneller groeit dan traditioneel hout. Of door gewipte stoeptegels uit tuinen te vermalen tot bouw materiaal. Het is belangrijk om het circulair bouwen nog verder door te voeren. Bijvoorbeeld door sloopmateriaal te recyclen tot weer nieuw bouw materiaal of materiaal dat inzetbaar op andere plaatsen. En door alleen zaken te doen met leveranciers die bewust duurzaam en circulair hun bedrijf runnen.

Maar het kan ook gaan om andere woonconcepten. Bijvoorbeeld concepten waar basiszaken als een wasmachine gedeeld worden in plaats van dat elk huishouden een eigen apparaat heeft. Dat scheelt grondstoffen, en onderdelen als lastig verkrijgbare chips. Dit soort deelconcepten gaat verder dan studenten en jongerenhuisvesting. Community wonen is populair onder jong en oud, van woongroepen tot zorggerichte woonvormen.

Corporaties kunnen nu al bijdragen aan het hergebruik van grondstoffen. Bijvoorbeeld door bij mutaties vaker het achterlaten van vloerbedekking en andere over te nemen spullen aan te moedigen. Voor huurders die het niet breed hebben, kan dit zeer welkom zijn. Een andere kans om schaarste in grondstoffen te verminderen, is door de afhankelijkheid van import van ver weg, met vliegtuig of container, te verminderen. Dichter bij huis produceren verkleint de kans op het stagneren van productieketens en kan banen scheppen voor onze eigen huurders.

## NIEUWS



### Grolschfabriek wordt community complex

In 2030 zien wij een prachtig nieuw woongebouw in het oosten van het land verschijnen, op hoger gelegen grond. De oude Grolschfabriek in Enschede is dan verbouwd tot een community complex voor starters en zorgvragers. De een helpt de ander en samen delen ze veel, van wasmachine tot groene daktuin. Deze oude bierbrouwerij kwam vrij omdat bier niet meer zoals voorheen gemaakt wordt van traditioneel graan. Graan is immers een grondstof voor de bouw geworden.

## Toenemende gevolgen van klimaatverandering

De klimaatveranderingen leiden tot grote uitdagingen. Mogelijk dat aan het eind van deze eeuw een deel van ons land onder water staat! Betekent dit dan dat corporaties uit het westen hun werk gaan verplaatsen naar het oosten? Is het nog wenselijk om in laag gelegen delen van ons land te bouwen? Of kunnen we daar vooral drijvende woningen maken?

Voor nu gaat het om een goede verdeling tussen groen/grijs/blauw bij nieuwprojecten. Dit vraagt om denken vanuit de bestaande natuur bij nieuwbouw. Wat is daar nodig aan groen en aan water om extreme natheid en hittestress het hoofd te kunnen bieden? Zo ontstaan wijken die passen in de natuur, in plaats van gebouwen met daarbij natuur.



## NIEUWS



### Groen licht voor verpleeghuisplekken

Nieuws uit Den Haag: Minister de Jonge, die in 2029 begon aan zijn derde termijn, wil hulp-behoevende ouderen op straat zetten. De gezamenlijke corporaties in Rotterdam hebben een overeenkomst gesloten met zorgpartijen en beleggers voor drie keer 2.000 verpleeghuisplekken, die zij geheel zelf financieren. Niet alleen het vastgoed, maar ook de zorg. De minister wil dit verbieden want het is in strijd met zijn beleid. Maar dat verbod kwam hem gisteren op een motie van wantrouwen te staan. De minister kon niet anders dan beloven dat de Rotterdamse partijen hun plan mogen doorzetten. De plekken worden opgeleverd in 2032 en 2033.

## Meer tempo op circulaire economie

De toenemende geopolitieke onzekerheid en de gevolgen van klimaatverandering maken het risico op grondstoffenschaarsten steeds groter. De covid-pandemie en de invasie van Oekraïne door Rusland hebben laten zien dat de toevoer van grondstoffen opeens kan stagneren. Dit vormt een groot risico voor het realiseren van de nieuwbouwoopgave die het Rijk geformuleerd heeft en waaraan de corporatiesector zich gecommitteerd heeft. Het dwingt ons anders te kijken naar grondstoffen en materialen. Schaarste kan ervoor zorgen dat het circulair denken en handelen een vlucht neemt.

Als corporatiesector kunnen we deze ontwikkeling aanjagen. De nieuwbouwoopgave vraagt om meer samenwerking, mogelijk ook in opdrachtgeverschap. De omvang van de ambitie voor de komende jaren maakt dat wanneer we het opdrachtgeverschap gezamenlijk organiseren, we de markt meer zekerheid kunnen geven en tegelijkertijd kunnen afdwingen om de keten aan te passen. Hierdoor kan de doorontwikkeling van technologie een vlucht nemen.



## Grotere roep om overheidsregie

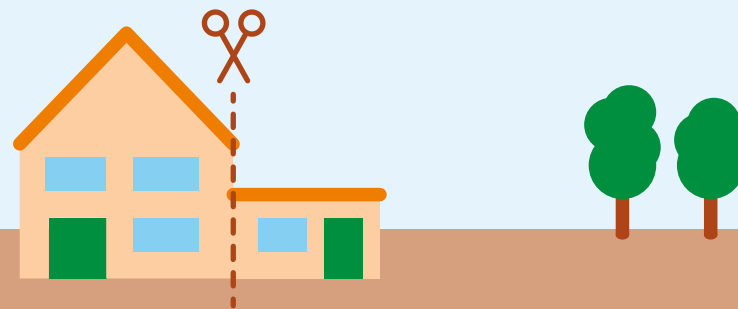
Vanuit het Rijk wordt de samenwerking tussen overheid, corporaties en marktpartijen reeds gestimuleerd in de woondeals en de daaruit volgende bouwtafels. De komende regiewet geeft provincies een belangrijke rol die wellicht de samenwerking verder kan aanjagen. Om het ook financieel rendabel te maken zijn stimuleringsmaatregelen van het Rijk in duurzaam en circulair bouwen nodig. Bijvoorbeeld door niet-duurzame grondstoffen en materialen zwaarder te belasten, en arbeid juist lager te belasten. Lagere belasting van arbeid zou ook voor onze huurders meer inkomsten betekenen waardoor corporaties een rendabele huur kunnen blijven vragen.

## NIEUWS



### Deelwonen voor jong en oud

In Hengelo start volgende week een project waar ouderen in grote koopwoningen in hun woning ruimte vrijmaken voor jongeren. De jongeren krijgen een eigen opgang en leveren als een maatje hulp, zorg en gezelschap voor de ouderen. De jongeren mogen minstens 3 jaar blijven en betalen tot 2033 slechts 150 euro per maand aan huur inclusief stookkosten voor een deel-appartement van 30 vierkante meter.

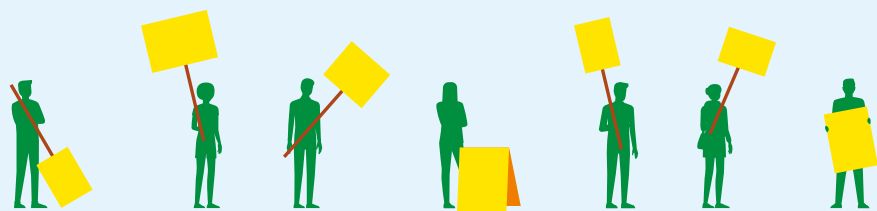


## Toenemende afkeer van politiek en autoriteit

Anti-bewegingen worden meer mainstream. Autoriteit en wetenschap worden in twijfel getrokken. Mensen verliezen het vertrouwen in de overheid. Dit merken we aan hoe het politiek debat wordt gevoerd. We merken het aan hoe wordt gekeken naar de rollen en taken van woningcorporaties. We merken het óók in de wijken. Niet alleen de samenleving staat onder druk, maar ook hoe wij met elkaar samenleven in buurten.

Corporaties zelf kennen op momenten ook een ogenschijnlijke wispelturigheid. Zo worden beleidskeuzes bijvoorbeeld niet altijd even goed uitgelegd. En soms staat het maatschappelijk belang haaks op het individuele belang. Dit komt het vertrouwen van mensen in corporaties niet ten goede.

Toenemende afkeer van politiek en autoriteit biedt ook een kans om het tegendeel te bewijzen. Laten zien als corporatie wat je wél doet. Samen optrekken met de huurder en de gedeelde belangen benadrukken: een betaalbare woning voor hen die het nodig hebben. Toenemende afkeer is een uitnodiging om als organisatie en sector kritisch te reflecteren: hebben wij het vertrouwen beschaamd? Maar ook: maken wij goed genoeg duidelijk wat we allemaal wél doen in het maatschappelijk belang?



### Projectgroep Trendgesprek Corpovenista 2023

Marion Kranenburg	Eigen Haard
Marina de Groot	Lieven den Key
Bart Hendriks	Havensteder
Tom van den Dungen	Ymere
Janneke van Bommel	Corpovenista

# Over Corpovenista

## Wie zijn wij?

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

## Samenwerkingspartners

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

De volgende mensen nemen namens hun organisatie deel aan Corpovenista per 1 januari 2023:

### Organisatie

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

### Vertegenwoordiger

Bob Witjes  
Carla Steltenpool  
Floris Blom  
Reinier van der Kuij / Bart Hendriks  
André van Giffen  
Marina de Groot  
Bastiaan Stafhorst  
Grietje Doevendans / Anniek Dimmendaal  
Amarens van der Meulen  
Maarten Vos  
Camiel van Esch  
Jan-Willem Verheij / Jorien Elenbaas  
Boukje Dingemans / Anne van Grinsven  
Martijn Ubink

## Contact

Wil je meer weten over het lidmaatschap van Corpovenista? Of wil je op een andere manier samenwerken met Corpovenista? Neem dan contact op met onze projectcoördinator Janneke van Bommel via [info@corpovenista.nl](mailto:info@corpovenista.nl) of 06 237 097 08.