

ACHTERGROND CAO-ONDERHANDELINGEN CAO 2022

vereniging van
woningcorporaties



Waar gaat dit over?

- Wonen doen we samen
- Ontwikkelingen die op de sector afkomen
- Ambities sector
- De gevolgen voor sociaal beleid
- Strategische thema's

Wonen doen we samen (1)

- Een huis is een randvoorwaarde om mee te kunnen doen aan de samenleving.
- Een huis met een woonomgeving waarin mensen zich thuis voelen, een eigen plek hebben, zich veilig voelen, geeft een gevoel van eigenwaarde.
- Niet iedereen kan zelf een huis vinden dat bij hen past en dat voor hen betaalbaar is.

Daarom zijn er woningcorporaties

- 4 miljoen mensen wonen in 2,3 miljoen woningen van corporaties
- er moeten 300.000 woningen bij
- in een goede straat, buurt, wijk
- in een steeds diversere maatschappij

Het gaat niet om een huis maar om een thuis

Wonen doen we samen (2)

- Het werk van een corporatie wordt steeds meer mensenwerk; de leefsituatie wordt nu eenmaal om allerlei redenen ingewikkelder.
- Medewerkers maken het verschil. We zijn trots op onze medewerkers!
- We (blijven) geloven dat als we goed voor onze medewerkers zorgen, zij 'als vanzelf' goed voor onze huurders gaan zorgen:
 - **We faciliteren het vakmanschap van onze medewerkers.**
 - **Dragen bij aan hun duurzame inzetbaarheid**
 - **Belonen dit met marktconforme arbeidsvoorwaarden in een goede CAO**
 - **Voor onze huidige en toekomstige medewerkers**
- Want: Wonen in Nederland! Dat doen we samen!

Ontwikkelingen die op de sector afkomen (1)

Demografisch

- Bevolkingsgroei
- Vergrijzing
- Langer thuis wonen
- Tekort woningen

Ontwikkelingen die op de sector afkomen (2)

Economisch

- Economie trekt aan
- Mismatch vraag en aanbod
- Toenemende lastendruk corporaties
- Onvoldoende middelen
- Daling werkloosheid
- Schaarste arbeidsmarkt
- Impact Corona
- Fusering van corporaties

Ontwikkelingen die op de sector afkomen (3)

Sociaal

- Veranderende huurder/woonvraag/leefbaarheidsvraagstukken
- Toename kwetsbare huurders
- Meer overlast en agressie
- Differentiëring en segmentering
- Ketensamenwerking/opgavegericht samenwerken
- Tevreden werknemers (Arbeidsvoorwaardenscan Aedes 2020)
 - **Ruim 90 procent van de medewerkers is (zeer) tevreden of staat neutraal tegenover hun arbeidsvoorwaardenpakket.**
 - **Slechts 6 procent van de medewerkers die actief op zoek is naar ander werk, doet dat omdat de arbeidsvoorwaarden niet gunstig zijn**

Ontwikkelingen die op de sector afkomen (4)

Technologisch

- Digitalisering
- Automatisering
- Robotisering
- Data-analytics
- Meer digitaal contact met huurders
- Conceptueel bouwen/bouwinnovatie

Ecologisch

- Energietransitie
- CO2-neutraal
- Duurzaamheid

vereniging van
woningcorporaties



Ontwikkelingen die op de sector afkomen (5)

Politiek

- Bemoeienis overheid
- Decentralisatie
- Financiële lastendruk corporaties (o.a. verhuurdersheffing en huurbevriezing)
- Compliance: voortdurende effecten woningwet, nationale woonagenda en AVG etc.

Ambities sector (1)

- Aedes-agenda bevat de ambities (doelen en plannen) van de corporatiesector.
 - **Het is een gezamenlijke ambitie van individuele corporaties, van branchevereniging Aedes en van allerlei samenwerkingsverbanden van corporaties.**
- De ambities zijn in de agenda onderverdeeld naar vijf prioriteiten:
 - **Huren die bewoners kunnen betalen**
 - **Overal voldoende en passende sociale huurwoningen**
 - **Duurzame huurwoningen zonder extra woonlasten voor huurders**
 - **Huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen**
 - **Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering**
 - Woningcorporaties blijven de komende jaren hard werken aan voldoende betaalbare huurwoningen, die passen bij bewoners. Om dat te kunnen blijven doen is een aantal randvoorwaarden cruciaal.

Ambities sector (2)

Goede randvoorwaarden en een gezonde bedrijfsvoering

- Een werkend corporatiestelsel
 - **Wet- en regelgeving moet in dienst staan van de maatschappelijk opgaven waar we aan werken. Lobby voor werkbare regels die maatwerk biedt.**
 - **Verlaging administratieve lasten**
- Een gezond investeringsklimaat
 - **Grote opgaven vragen om veel investeringen**
 - **Belastingdruk gaat ten koste van investeringen**
 - **Onvoldoende middelen voor de opgaves**
 - **Fiscale druk moet afnemen. Daarop blijven we inzetten.**

Ambities sector (3)

Goede randvoorwaarden en gezonde bedrijfsvoering

- Efficiënte en effectieve woningcorporaties (gezonde bedrijfsvoering, lage bedrijfslasten en klantvriendelijke dienstverlening)
 - **Er valt nog winst te behalen in gezamenlijke inkoop.**
 - **Digitalisering kan bijdrage leveren aan efficiënter werken**
 - **Stimuleren van innovatie**
 - **Professionaliseren van opdrachtgeverschap**
 - **Maar ook:**
 - Blijvende aandacht voor duurzame inzetbaarheid van medewerkers
 - We willen niet alleen medewerkers behouden met de juiste kennis en kunde maar ook aantrekken.
 - Bij dit alles past een aantrekkelijke en marktconforme beloning

Wat betekent dit voor het sociaal beleid (1)

- Veranderingen zijn frequenter en gaan sneller dan we gewend waren.
- Sector blijft qua werkgelegenheid ongeveer gelijk.
- Mismatch vraag en aanbod (lang leven leren belangrijker dan ooit)

Wat betekent dit voor het sociaal beleid (2)

- Versnelde vergrijzing
- Gemiddelde leeftijd hoog. Uitstroom te verwachten.
- Aanwas van jongeren nodig.
- Meer Hybride Werken
- Doorstroom/arbeidsmobiliteit komt moeilijk op gang
 - **Jongeren vertrekken vanwege gebrek doorstroom**
 - **Ook generatiekloof (jongeren hebben gevoel dat er met twee maten wordt gemeten).**
- Maatschappelijke verantwoord belonen.
 - **Goede maar marktconforme lonen in verband met betaalbaarheid. Als we dit niet doen komt de betaalbaarheid nog verder onder druk te staan.**

Wat betekent dit voor het sociaal beleid (3)

- Goed werkgever- en werknemerschap nodig
 - **Medewerkers die regie voor eigen loopbaan nemen en werkgever die dit faciliteren.**
- Werkgevers die dit faciliteren en stimuleren.
 - **Leidinggevende heeft sleutelpositie**
 - **Belang rol HR**
 - **SSP belangrijker dan ooit (biedt perspectief)**

Strategische thema's

- Wendbaarheid van medewerkers en corporaties vergroten
- Instroom van jongeren bevorderen
- Betaalbaarheid

Vragen?

vereniging van
woningcorporaties

