

# 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

