



**ACHTERGROND BIJ CAO-
ONDERHANDELINGEN 2017
20 MAART 2017**

vereniging van
woningcorporaties



WAAR GAAT DIT OVER?

- De essentie van corporaties
- De politiek en de corporaties
- De visie van Aedes
- De wereld van Mitros
- En wat betekent dat voor de factor arbeid?

DE ESSENTIE VAN CORPORATIES

- Extreem lange termijn bedrijf
- Kapitaalintensief; arbeidsintensief
- Aanbiedersmarkt (regionaal bepaald)
- Zwakke tegenkrachten (geen aandeelhouders; matige democratische legitimatie)
- Vatbaar voor ego-gedrag; belang publieke verantwoording
- Relatieve positie in (semi-)collectieve sector uniek: veel investeringskracht. Gevaar van Sinterklaaspositie.

DE POLITIEK EN DE CORPORATIES

- Parlementaire enquête en wetgevingstraject afgerond.
- Invoering WNT.
- Aandacht voor schandalen beetje voorbij.
- Groeiende aandacht positieve punten:
 - In delen van het land: meer sociale huur nodig.
 - Corporaties bondgenoot in duurzaamheid.
 - Verhuurdersheffing als instrument om te investeren.
 - Genoeg te doen (krimp, aardgasgebied, wonen/zorg).

VISIE VAN AEDES (1)

Corporatiebranche in transitie

- Veranderende samenleving en regionalisering
- Veranderende bevolking
- Beroep sociale woningvoorraad
- Innovatie & duurzaamheid

VISIE AEDES (2)

Video: "Wendbare houding, stabiele factor, focus op bewoners"

- Wendbaarheid
- Stabiliteit
- Betaalbaarheid
- Gezonde bedrijfsvoering
- Efficiencyverbetering

vereniging van
woningcorporaties



STRATEGISCHE AGENDA (1)

Thema's

- Bewoners en woningzoekenden
- Energiezuinige en duurzame woningen
- Professionaliteit en innovatie
- Een wendbare vereniging
- Regel- en lastendruk
- Regionale verschillen
- Woningmarkt en rentmeesterschap
- ***Goed werkgeverschap***

STRATEGISCHE AGENDA (2)

Goed werkgeverschap

- Marktconformiteit
- Wendbaarheid

DE WERELD VAN MITROS (1)

- Corporaties lijken op elkaar; de wereld van Mitros is dus voor een groot deel die van andere corporaties.
- Maatschappelijke taak onomstreden en nodig.
- Lokaal politiek zeer gewenst.
- Financieel wisselvallig.

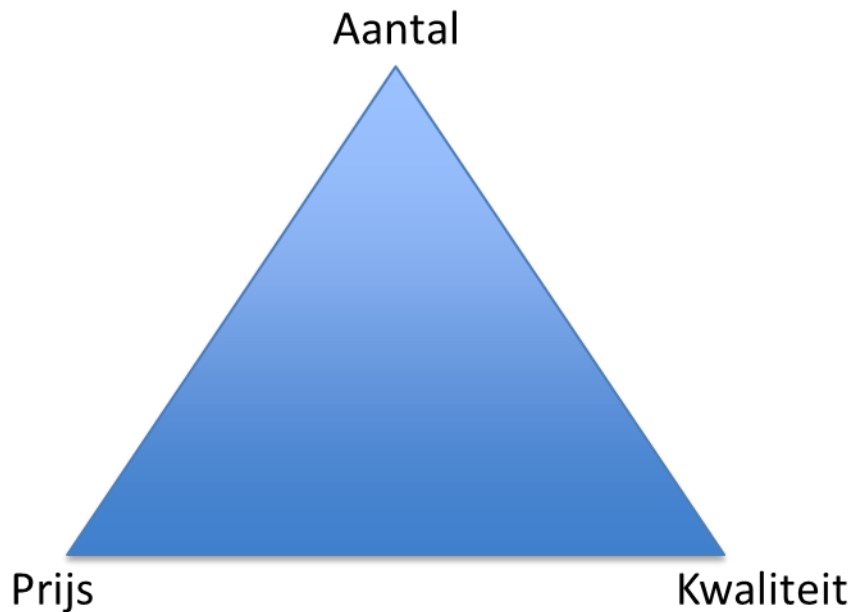
DE WERELD VAN MITROS (2)

Doelen Mitros

- Beste prijs/kwaliteitsverhouding
- Meer sociale huurwoningen
- Beste dienstverlening
- Laagste kosten
- Hoogste medewerkerstevredenheid

DE WERELD VAN MITROS (3)

Bedrijfsmodel Mitros



vereniging van
woningcorporaties



DE WERELD VAN MITROS (4)

Interne sturing en politieke volatiliteit

Solvabiliteitseffecten sinds 2013:

Interne reorganisatie:	+6%
Introductie verhuurdersheffing:	-15%
Aanscherping eigen huurbeleid:	+10%
Passend toewijzen:	-8%
Sociaal huurakkoord:	-2%
Wijziging disconteringsvoet:	+3%
Optimaliseren onderhoud:	+5%
Wijziging meerwaardeafdracht:	-1,5%

Ondergrens: 25%. Eigen buffer 5%.

WAT BETEKENT DIT VOOR DE FACTOR ARBEID? (1)

Algemeen beeld:

- Werkgelegenheidskrimp
- Toenemende mismatch tussen vraag en aanbod
- Vergrijzing
- Doorstroom/arbeidsmobiliteit komt moeilijk op gang
- Marktconformiteit van de beloning

WAT BETEKENT DIT VOOR DE FACTOR ARBEID? (2)

Werkgelegenheidskrimp:

- Afname arbeidsplaatsen sinds 2012 met 4.000
- Door toenemende financiële lastendruk, bezuinigen en reorganisaties
- Voor komende drie jaar verwacht 65% van de corporaties geen toe- of afname van de werkgelegenheid. Bijna één op de drie verwacht wel een afname, met name in administratieve functiefamilies

WAT BETEKENT DIT VOOR DE FACTOR ARBEID? (3)

Mismatch:

- Gemiddelde opleidingsniveau is sinds 2012 niet toegenomen.
- Werkgevers zien een toename van complexiteit van het werk.
- Daarnaast zien werkgevers een gebrek aan brede inzetbaarheid, een te laag opleidingsniveau en een tekort aan specifieke competenties bij medewerkers.
- Dit leidt tot een kwalitatieve mismatch

WAT BETEKENT DIT VOOR DE FACTOR ARBEID? (4)

Vergrijzing:

- De vergrijzing van de corporatiebranche zet door.
- Het aandeel 55 plussers in de branche is 25% (landelijk 19%).
- Het aandeel 35 minners in de branche is 13% (landelijk 36%).
- Gemiddelde leeftijd in de branche 45,8 jaar (landelijk 42 jaar).

WAT BETEKENT DIT VOOR DE FACTOR ARBEID? (5)

Doorstroom/arbeidsmobiliteit:

- Ondanks lichte toename van de doorstroom blijft functiemobiliteit laag. Doorstroomkansen zijn beperkt.
- De uitstroom ten opzichte van 2012 is gestegen en concentreert zich vooral in lagere schalen.
- Het aandeel gedwongen ontslag (reorganisatie) in de uitstroom is sinds 2012 verviervoudigd.
- Werknemers zijn in 2016 wel actiever op zoek naar ander werk.

WAT BETEKENT DIT VOOR DE FACTOR ARBEID? (6)

Marktconformiteit van de beloning:

- Het maximumsalaris in de CAO Woondiensten gecorrigeerd voor arbeidsduur ligt gemiddeld 5% boven het mediaanniveau van de vergelijkingsgroep.
- Het minimumsalaris in de CAO Woondiensten gecorrigeerd voor arbeidsduur ligt gemiddeld 16% boven het mediaanniveau van de vergelijkingsgroep.

WAT BETEKENT DIT VOOR DE FACTOR ARBEID? (7)

- Sector blijft nog wel even krimpen.
- Maatschappelijke verantwoord belonen.
- Veranderingen zijn frequenter en gaan sneller dan we gewend waren.
- Goed werkgever- en werknemerschap nodig
 - Medewerkers die regie voor eigen loopbaan naar zich toetrekken.
 - Werkgevers die dit faciliteren en stimuleren.