

Corona en woningcorporaties: vier voorstelbare scenario's



Sinds maart hebben we in Nederland te maken met corona of covid-19. In eerste instantie met een schok: veel besmettingen, een groot aantal zieken waarvan een deel ook ernstig en een onverwacht groot aantal overledenen, zeker in bepaalde regio's van het land. Inmiddels lijkt de eerste schrik een beetje overwonnen. De situatie lijkt min of meer beheersbaar. De maatregelen om verspreiding van het virus tegen te gaan worden in Nederland stapsgewijs versoepeld, net als in andere Europese landen.

Het virus is echter nog niet verslagen of verdwenen. In andere delen van de wereld neemt het aantal besmettingen, zieken en overledenen door covid-19 juist nog sterk toe. Onze toekomst is nu opeens veel onzekerder dan we aan het begin van dit jaar nog dachten. Voorspellen hoe het verder gaat is moeilijk. Rekening houdend met de grote onzekerheden van dit moment is het echter wel mogelijk om ons voorstellingen te maken van meerdere verschillende afslagen die de toekomst kan nemen.

Corona en corporaties

Door de coronamaatregelen is de dagelijkse praktijk bij woningcorporaties veranderd. De kantoren gingen dicht, huisbezoeken en woningbezichtigingen werden afgezegd, reparaties alleen nog uitgevoerd in dringende gevallen. Contact met

huurders was daardoor lastiger, een deel van de huurders heeft door inkomensverlies moeite om de huur op te brengen en zicht houden op huurders in probleemsituaties werd nog ingewikkelder dan het al was. Gelukkig kan inmiddels een deel van de maatregelen versoepeld worden en is het mogelijk de meeste processen in aangepaste vorm weer op te pakken.

De algemene onzekerheid die de coronacrisis met zich meebrengt, roept daarnaast de vraag op wat op langere termijn de gevolgen zullen zijn voor woningcorporaties. Wat betekent dit voor de doelstelling en plannen, wat zijn vanaf nu belangrijke speerpunten voor de komende jaren?

We zullen dit verder bekijken aan de hand van de thema's uit de 'ijzeren driehoek' van de volkshuisvesting: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit, aangevuld met het vierde belangrijke domein: sociaal (wijk)beheer. En we kijken naar de mogelijke ontwikkelingen in het overheidsbeleid, voor de financiën en de doelgroep.

Actuele vraagstukken - al voor corona

Wat betekent de onzekerheid door corona voor woningcorporaties? Welke vragen komen op ons af? Deels betreft dit natuurlijk de diverse actuele thema's die al speelden voor corona.

Beschikbaarheid

De wooncrisis. Er is sinds een aantal jaren in Nederland sprake van een oplopend woningtekort, vooral in het westen van het land en in de grotere steden. Meer naar de randen is de woningmarkt meer in evenwicht of is inmiddels sprake van krimp. Hoe zal het gaan met de vraag naar huurwoningen onder invloed van corona: wordt deze meer of minder? Welke specifieke groepen vragen aandacht en ruimte? En hoe zal het gaan met de plannen om sneller nieuwe woningen te realiseren, zoals onder meer is afgesproken in de Woondeals? Ontstaat er vertraging in de planvorming? En is hier nog wel geld voor?

Betaalbaarheid

Hoe gaat het met de woonlasten onder invloed van corona? Veel mensen verliezen hun baan en inkomen, kunnen zij de huren nog opbrengen? Wat betekent de te verwachten recessie voor de hoogte van uitkeringen en toeslagen? Betaalbaarheid was voor een deel van de doelgroep al een probleem en het is te verwachten dat hun situatie er niet op vooruit zal gaan. Wat betekent dat voor het huurbeleid van woningcorporaties: moet dat nu worden aangepast? Bijsturen in de huren heeft grote financiële effecten.

Kwaliteit

Verduurzamen, energietransitie, circulair bouwen. Woningcorporaties hebben opgeteld een enorme verbeteropgave in hun bestaande woningbezit. En dan is er ook nog een vervangingsopgave: een groot deel van de woningen in inmiddels 50 à 60

jaar oud en gaat niet zo lang meer mee. De uitvoering van energiemaatregelen kwam inmiddels redelijk op gang, maar uiteindelijk is voor alle transities het tempo nog steeds veel te laag - gemeten naar de doelstellingen voor 2050. Wat blijft er nog over van de voornemens als we in een recessie belanden? Of zal het coronavirus juist een boost geven aan de drie transities zoals door sommigen wordt bepleit.

Sociaal beheer

Wonen, zorg, welzijn. We hebben gemerkt dat het moeilijker is om contact te hebben met onze huurders. Woonbegeleiding is veel moeilijker als het digitaal moet, huurders met een 'rugzakje' komen verder in de knel. Probleemsituaties in huishoudens worden minder snel herkend of verdwijnen weer uit beeld. Woonoverlast neemt toe. Sociaal beheer is een belangrijk nevenproduct van woningcorporaties. Hoe gaat het met de behoefte hieraan? En is de benodigde aandacht en zorg leverbaar onder de nieuwe omstandigheden?

Veranderende omstandigheden

De aanpak van deze actuele thema's zal moeten plaatsvinden onder gewijzigde omstandigheden. Maar hoe groot zullen die veranderingen zijn? Of gaan we na corona weer over tot de orde van de dag?

We proberen ons een beeld te vormen van mogelijke veranderingen in het overheidsbeleid m.b.t. woningcorporaties, van de invloed van een verwachte recessie op de beschikbare financiële middelen, en van de omvang en aard van de doelgroep die een beroep doet op de corporatiesector.

Kernonzekerheden

We hebben in april 2020 een eerste inventarisatie gedaan van de verschillende verwachtingen en voorspellingen die we zagen langskomen over het verloop en de uitkomsten van de corona-crisis. Als we terugkijken naar de onzekerheden voor de toekomst springen daarbij twee aspecten er duidelijk uit.

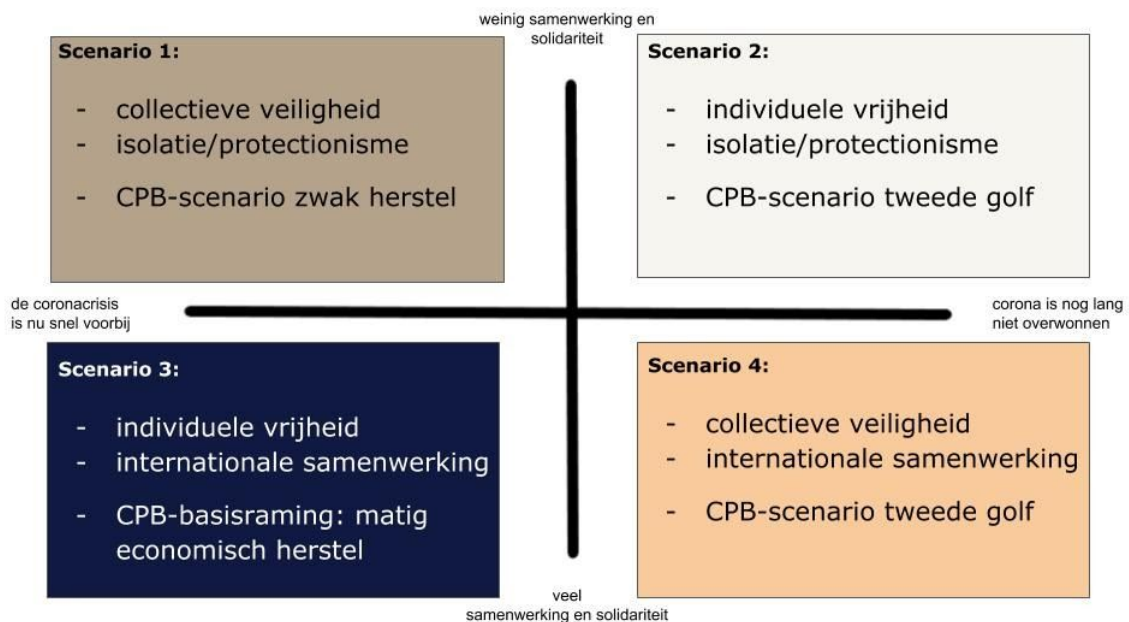
Ten eerste: Hoe lang zal het coronavirus onze levens blijven beïnvloeden, is er sprake van een korte periode bijvoorbeeld omdat er al snel een goed vaccin op grote schaal beschikbaar komt. Of moeten we veel langere tijd rekening houden met het virus en met maatregelen om dit tegen te gaan. Het CPB heeft al in maart verschillende varianten hiervoor uitgewerkt, waaruit ook naar voren komt dat de economische schade - en een mogelijke of zekere recessie - evenredig hiermee zal oplopen. [zie: <https://www.cpb.nl/scenarios-coronacrisis>]

En ten tweede: Hoe ziet de wereld er 'na corona' dan uit? Gaan we terug naar ons leven van voor de uitbraak, of heeft deze periode blijvende veranderingen tot

gevolg? En welke veranderingen dan; hoe ziet onze maatschappij er straks dan anders uit?

We zien in de onderzoeken, krantenberichten en discussies om ons heen twee aspecten waaromheen de verschillende visies zich concentreren. Enerzijds: collectieve veiligheid vs. individuele vrijheid. En anderzijds: isolatie/protectionisme vs. (internationale) samenwerking. De keuze welke van deze tegenstellingen het meest bepalend is, was niet eenvoudig. De puzzel paste toen we deze beide tegenstellingen gingen zien als uitkomsten in plaats van drijvende kracht. Als bepalende variabele kozen we voor de bereidheid tot samenwerking en solidariteit. Is deze zwak en is er dus weinig sprake van samenwerking en solidariteit op allerlei terreinen en niveaus? Of is er overwegend veel bereidheid tot samenwerken en solidariteit?

In het onderstaande schema is terug te zien hoe de uitgewerkte verhaallijnen uitpakken voor de tegenstellingen 'collectieve veiligheid vs. individuele vrijheid' en 'isolatie/protectionisme vs. (internationale) samenwerking'. Daarnaast koppelen we de scenario's aan de verschillende varianten in de recente ramingen van het CPB: de juni-raming 2020. Deze CPB-raming geeft een indruk van het mogelijke economisch effect. [<https://www.cpb.nl/juniraming-2020#>]



We werken dus de scenario's verder uit rond de volgende twee kernonzekerheden:

- Kernonzekerheid 1: Hoe lang duurt de corona-crisis nog?
- Kernonzekerheid 2: Is er veel of weinig samenwerking en solidariteit?

Vier scenario's

Op basis van de kernonzekerheden hebben we de onderstaande vier scenario's uitgewerkt.

Bedenk hierbij dat alle vier uitgaan van dezelfde beginsituatie:

In het voorjaar van 2020 is ons de corona-crisis overkomen. Na aanvankelijk veel besmettingen en het instellen van lockdowns in een groot aantal landen, komt de eerste coronagolf gaandeweg het voorjaar enigszins onder controle. In steeds meer landen worden daarna de voorzorgsmaatregelen stapsgewijs afgebouwd.

Met de scenario's kijken we zo'n drie jaar vooruit. Oftewel: in 2023 kijken we terug en wat zien we dan.



Scenario 1: Veilig achter de dijken

In 2023 kijken we terug. Het jaar 2020 gaat de geschiedenis in als het 'coronajaar'. Het coronavirus is bedwongen, maar onze wereld is wel veranderd.

In juni 2020 leek het virus bedwongen. De ingestelde voorzorgsmaatregelen werden stapsgewijs afgebouwd, in Nederland en ook in veel andere Europese landen. Snel begon echter het aantal besmettingen weer te stijgen, ook omdat we gaandeweg steeds slordiger werden met 1,5 m afstand houden. De overheid heeft ingegrepen: maatregelen werden weer aangescherpt en toen dat nodig bleek ook stevig

gehandhaafd. Er is veel getest, nieuwe uitbraken werden in de kiem gesmoord. Daarmee is het virus nu onder controle.

In andere landen - binnen en buiten Europa - is dat lang niet overal zo goed gegaan. Veel landen zijn er nog niet in geslaagd om het virus te bedwingen. Het risico is aanwezig dat corona vanuit het buitenland weer op komt zetten. We houden daarom de grenzen zo veel mogelijk gesloten.

Internationale handel is door alle maatregelen veel beperkter en dat heeft zeker een negatief effect op de economie. We hebben te maken met een recessie en hogere werkloosheid; onze financiële mogelijkheden zijn veel minder geworden.

En we moeten in ons land meer zelfvoorzienend worden. Essentiële producten en diensten moeten zo veel mogelijk weer in eigen land gemaakt worden, de afhankelijkheid van het buitenland wordt verminderd. Daarmee komt er ook meer aandacht voor duurzaamheid, voor energiebesparing en voor een duurzame, circulaire economie.

De regering stuurt stevig op aanpassing van de economie, onder meer door de beschikbare middelen zo gericht mogelijk in te zetten. We accepteren ook meer sturing vanuit de overheid. We hebben gemerkt dat dit nodig is om corona onder controle te houden en om onze nieuwe manier van leven vorm te geven.

Scenario 2: Snel naar nieuw normaal

In 2023 kijken we terug. Het jaar 2020 gaat de geschiedenis in als het begin van het coronatijdperk. Het coronavirus is nog lang niet bedwongen.

In juni 2020 leek het virus bedwongen. De ingestelde voorzorgsmaatregelen werden stapsgewijs afgebouwd, in Nederland en ook in veel andere Europese landen.

Gaandeweg pakten we ons leven weer op zoals we gewend waren: lekker op vakantie, gezellig naar het terras, genieten van het mooie weer.

Helaas komt het virus nog steeds regelmatig terug en moeten er steeds opnieuw mensen in quarantaine. Indien noodzakelijk worden bedrijven gesloten. Na de slachthuizen en de nertsenfokkerijen bleken er telkens opnieuw sectoren te zijn waar het virus weer opdook.

Het lukt de overheid echter niet om de benodigde maatregelen goed af te dwingen. We willen die beperkingen ook niet meer als we ze zelf niet nodig vinden. Iedereen doet het nu op zijn eigen manier: sommigen zijn strikt in het toepassen van voorzorgsmaatregelen, maar veel anderen gaan met hun coronapaspoort weer naar het voetbal of bezoeken andere evenementen.

In het buitenland gaat het niet veel beter. Sommige landen houden de grenzen gesloten, maar zelfs dat blijkt niet altijd voldoende. De meeste regeringen kiezen ervoor de economie niet verder af te remmen en hopen er verder het beste van.

De economie zit als gevolg hiervan wel in een flinke recessie. De werkloosheid is enorm gestegen en de mogelijkheden voor economische steunmaatregelen zijn inmiddels uitgeput. Ook in Nederland moet de regering forse bezuinigingen doorvoeren. Zelfs de gezondheidszorg kan hiervan niet helemaal worden uitgezonderd.

Scenario 3: Samen sterker vooruit

In 2023 kijken we terug. In de loop van 2020 is het coronavirus overwonnen. Dat hebben we samen gedaan. Vanaf nu kan het alleen maar beter gaan.

In juni 2020 leek het virus bedwongen. De ingestelde voorzorgsmaatregelen werden stapsgewijs afgebouwd, in Nederland en ook in veel andere Europese landen. Het ging goed, tot de zomervakantie. In de zomer steeg het aantal besmettingen, vakantiegangers brachten het virus mee naar huis. In september zaten we volop in de tweede coronagolf, net als de meeste andere Europese landen.

Vanaf dat moment is betere samenwerking op gang gekomen, gecoördineerd door de Europese commissie. Geschrokken door de tweede golf zijn we zelf ook voorzichtiger geworden en worden voorzorgsmaatregelen veel beter nageleefd. We zijn er echter nog niet; waakzaamheid blijft geboden.

Internationale samenwerking is belangrijk. Niet alleen om een vaccin te ontwikkelen, maar ook om de economie weer op de been te helpen. De economie van Europese landen is sterk met elkaar verweven, ook deze opgave wordt daarom samen opgepakt.

Er is een Europees herstelfonds opgericht, waaruit fors geïnvesteerd wordt voor de lange termijn: in duurzame infrastructuur, internationale handel en innovatieve producten. Dat zorgt voor veel werkgelegenheid op korte termijn en de investeringen zullen zich op de lange termijn weer uitbetalen.

Scenario 4: Iedereen doet mee

In 2023 kijken we terug. Het coronavirus blijkt een ongelooflijk hardnekkig probleem. We doen er alles aan om dit te boven te komen.

In juni 2020 leek het virus bedwongen. De ingestelde voorzorgsmaatregelen werden stapsgewijs afgebouwd, in Nederland en ook in veel andere Europese landen. Er werd hard gewerkt aan een vaccin. Dat kwam eind 2020 ook mondjesmaat beschikbaar, in 2021 op grotere schaal. Maar het bleek niet te werken, of het virus muteerde. We zijn er nog lang niet vanaf.

Nadat landen eerst een tijdje hun eigen plan trokken is inmiddels is een wereldwijde samenwerking tot stand gekomen. Allereerst om alsnog een afdoende vaccin te ontwikkelen, of een bruikbare cocktail van vaccins. Daarvoor werken wereldwijd de toonaangevende laboratoria met elkaar samen.

Daarnaast worden er grote inspanningen geleverd om de terugkerende uitbraken wereldwijd te bestrijden. Vrijblijvendheid op dit punt is verdwenen. Landen werken vrijwillig mee (dat zijn verreweg de meeste landen) of hun regeringen worden min of meer gedwongen (Hongarije, Brazilië) doordat anders geen beschermingsmiddelen, voedselhulp en economische ondersteuning beschikbaar worden gesteld. Eindelijk wordt er nu goed samengewerkt. De verschillende VN-instellingen zijn gereorganiseerd en worden nu geleid door capabele mensen die niet afhankelijk zijn van politieke coalities. Ons land werkt hierbinnen naar vermogen mee.

Ook op economisch vlak is de wereld veranderd. De financiële discipline is aangetrokken. Veel middelen zijn nodig voor de strijd tegen het virus en ondersteuning van de economie. Alle inspanningen zijn nu primair gericht op gezondheid, voedsel en veiligheid. Daarna kijken we verder naar andere zaken.

Toekomstbeelden voor woningcorporaties

In de vorige paragraaf schetsten we in vier verschillende scenario's hoe de toekomst eruit zou kunnen zien, met of na corona. Het is niet te voorspellen welke richting de toekomst zal gaan.

Een voorstelling maken wat elk van de scenario's zou kunnen betekenen voor de praktijk van woningcorporaties is beter te doen. Daarvoor de nu volgende vier vooruitblikken.

Woningcorporaties in Scenario 1: 'Veilig achter de dijken'

In scenario 1 'Veilig achter de dijken' hebben we te maken met een stevig sturende landelijke overheid. Nederland vaart een eigen koers, meer gericht op zelfvoorzienend zijn of worden, minder op internationale handel. De recessie en de steunmaatregelen moeten nog worden terugverdiend, de beperktere middelen worden doelgericht ingezet.

Voor woningcorporaties betekent dat een sterkere sturing van bovenaf op efficiënt werken, 'sober en doelmatig'. Gericht investeren wordt gestimuleerd met subsidies, of met een verlaging de verhuurdersheffing. Er is wat minder vraag naar woningen dan voorheen, veel mensen hebben inkomen ingeleverd en stellen hun verhuisplannen liever nog wat uit.

Focus op kwaliteit

De focus bij woningcorporaties ligt op behoud en verbetering van het bestaande woningbestand. Vanuit het oogpunt van meer zelfvoorzienend worden, zijn er extra middelen voor het energiezuinig maken van woningen en voor circulair bouwen (hergebruik). Indien nodig gebeurt dat ook door sloop-nieuwbouw. Door de beperkte financiën gaat de aanpak van de verduurzaming echter niet sneller dan nu. Per jaar wordt bekeken hoeveel woningen kunnen worden aangepakt en waar dit het meest nodig is.

- sturende overheid
- beperkte middelen doelgericht inzetten
- focus op kwaliteit

Woningcorporaties in Scenario 2: 'Snel naar nieuw normaal'

In scenario 2 'Snel naar nieuw normaal' speelt de overheid geen sturende rol: de publieke opinie zet de toon, de overheid beweegt hierin mee. Door de blijvende problemen met het coronavirus is de economie in een veel zwaardere recessie gekomen. De werkloosheid is sterk gestegen, armoede en sociale problematiek nemen toe.

Voor woningcorporaties betekent dit - meer dan voorheen - dat huurders in problemen komen: financieel, sociaal en zeker ook qua gezondheid. De problematiek in wijken met veel corporatiebezit neemt sterk toe. Veel meer mensen willen snel een sociale huurwoning, maar er komen weinig woningen beschikbaar en vanwege de krappe financiën worden er nauwelijks nieuwe woningen gebouwd.

Focus op sociaal beheer

Woningcorporaties zullen zich vooral meer bezighouden met sociaal beheer. De vraag is hoe de corporatie de toenemende sociale problematiek nog de baas kan blijven. Het is te verwachten dat zich hier twee tegengestelde praktijken zullen ontwikkelen. Enerzijds de corporaties die er alles aan willen doen om hun huurders te ondersteunen om nog grotere problemen te voorkomen. Anderzijds corporaties die ervoor kiezen om met stringent beleid de ernstigste problemen buiten de deur te houden, door strengere selectie bij toewijzing en waar nodig ontruimen bij te veel overlast.

- zwakke overheid
- onvoldoende middelen - overvraagd worden
- focus op sociaal beheer

Woningcorporaties in Scenario 3: 'Samen sterker vooruit'

In scenario 3: 'Samen sterker vooruit' wordt - nadat het coronavirus onder controle is gebracht - gezamenlijk de draad weer opgepakt. Om de economische recessie te boven te komen wordt met vereende krachten gewerkt aan een fors investeringsprogramma, mede gefinancierd uit het Europees herstelfonds.

Ook van woningcorporaties wordt een belangrijke bijdrage verwacht in het stimuleren van de economie. Er is meer geld beschikbaar: de verhuurdersheffing kan worden ingezet voor een gericht investeringprogramma van de sector. Naarmate de economie opveert en de werkloosheid terugloopt, willen mensen ook weer de volgende stap in hun wooncarrière maken.

Focus op beschikbaarheid

Woningcorporaties bouwen vooral in méér woningen, zowel sociale huur als duurdere huurwoningen. De verwachting is dat de duurdere huurwoningen over een aantal

jaren omgezet kunnen worden naar koop. Naast nieuwbouw wordt er ook veel vaart gemaakt met het verduurzamen van bestaande woningen: de doelstellingen voor 2050 geven hier richting aan.

- stimulerende overheid
- ruime middelen voor investeringen en innovatie
- focus op beschikbaarheid

Woningcorporaties in Scenario 4: 'Iedereen doet mee'

In scenario 4 'Iedereen doet mee' hebben we veel langer te kampen met het coronavirus. Om dit te overwinnen is een eendrachtige internationale samenwerking nodig. De regelmatig terugkerende uitbraken vergen voortdurend veel middelen. De economie is min of meer stilgevallen, ook de grote commerciële partijen dienen financieel bij te dragen.

Nederland levert zijn evenredige bijdrage aan de internationale aanpak. Gevolg hiervan is dat ook onze financiële middelen verder minder zijn, hoewel we het in Nederland relatief nog redelijk goed hebben. Door sociaal beleid vanuit de overheid worden de grootste problemen m.b.t. gezondheid, werkloosheid, armoede en sociale problematiek zo veel mogelijk opgelost of verzacht.

Focus op betaalbaarheid

Voor woningcorporaties betekent dit vooral dat de beschikbare middelen, ook de woningen, zo gericht en eerlijk mogelijk worden ingezet. Vanwege de dalende inkomens van huurders, worden huren verlaagd. Inkomsten van woningcorporaties nemen af, er is weinig ruimte voor investeringen; goed onderhoud heeft de prioriteit. Inkomensafhankelijke huren zijn vanzelfsprekend, doorstroming wordt sterk gestimuleerd. Woningen worden zo passend mogelijk toegewezen - ook naar huishoudensgrootte en ook met voorrang voor belangrijke beroepsgroepen.

- zorgende overheid
- krappe middelen rechtvaardig verdelen
- focus op betaalbaarheid

Hoe gaat het verder?

We hebben geen glazen bol. Welk scenario werkelijkheid wordt, is niet te voorspellen. Waarschijnlijker is dat geen enkel scenario volledig zal uitkomen zoals we ze hierboven hebben beschreven. Wij verwachten dat de toekomst zal bestaan uit een mix van elementen uit de verschillende scenario's; welke mix is nog onduidelijk. Daarmee is de toekomst nog steeds niet voorspelbaar. We denken wel dat deze scenario's ons kunnen helpen. We kunnen ons hiermee voorstellingen maken van de uiteenlopende ontwikkelingen die zich in meerdere of mindere mate kunnen voordoen. Dat helpt ons om beter voorbereid te zijn op de toekomst. En naar we hopen u ook.

Wat is uw beeld van de toekomst na corona?

Wat we graag zouden willen horen: uw beeld van de toekomst met of na corona. We gaan graag met u in gesprek. Wilt u ons bellen of bellen wij u?

Voor meer informatie of een vrijblijvende afspraak voor een verder gesprek kunt u contact opnemen met Dik Gersen, senior adviseur Wonen & Woningcorporaties, via telefoonnummer 06-82144293 of per e-mail naar dik.gersen@bmc.nl. Of met Louwe Kater, business unit manager Woningcorporaties bij BMC, via telefoonnummer 06-55701323, of per e-mail naar louwe.kater@bmc.nl.