

A close-up photograph of a person's hand holding a pen and writing on a white document. The background is blurred, showing a person in a light blue shirt. A large teal triangle is overlaid on the right side of the image, containing the title and subtitle.

# Resultaten evaluatie Nationale Prestatie Afspraken

Een onderzoek naar de lokale ervaringen met  
de Nationale Prestatie Afspraken

oktober 2024

 **woonbond**

# Inhoudsopgave

## Resultaten evaluatie NPA

Onderdeel	Pagina
Inleiding	pag. 03
Resultaten	pag. 04
1. Afspraken over betaalbaarheid	pag. 05
2. Afspraken over beschikbaarheid	pag. 07
3. Afspraken over verduurzaming	pag. 09
4. Afspraken over leefbaarheid	pag. 11
5. Thema's	pag. 13
6. Algemene informatie	pag. 14
7. Overige opmerkingen	pag. 14

2

# Inleiding

## De evaluatie van de NPA

### Elk jaar maken huurdersorganisatie afspraken met de verhuurders

In 2022 sloot de Woonbond samen met het ministerie van Volkshuisvesting en Aedes (de koepel van de woningcorporaties) en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) af. Deze afspraken werden gesloten in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing. In deze afspraken is afgesproken dat deze periodiek worden herijkt, voor het eerst in 2024. Na de zomer van 2024 gaat de Woonbond hierover met de andere organisaties in gesprek. Bij deze herijking evalueert de Woonbond hoe de leden kijken naar de afspraken en de voortgang van de NPA.

### Resultaten van de evaluatie

In de periode van 13 - 23 september heeft de Woonbond van 101 HO's digitaal een ingevulde vragenlijst ontvangen. In dit rapport staan de belangrijkste resultaten.

## Onderzoeksverantwoording



**Veldwerkperiode:**

Van 13 - 23 september



**Uitvoer:**

Uitnodiging via nieuwsbrief van de Woonbond



**Doelgroep:**

Huurderorganisaties (leden van de Woonbond)



**Respons (n):**

101 respondenten

*Niet alle respondenten hebben alle vragen ingevuld, hierdoor kan het aantal respondenten (n) per vraag verschillen.*





# Resultaten

# De afspraken over gratis isolatie en de eenmalige huurverlaging vinden de meeste HO's goed

## De afspraak over de jaarlijkse huurverhoging vinden de meeste HO's (heel) slecht

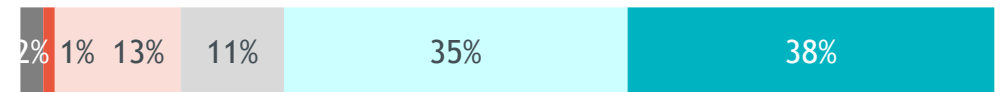
### Mening over afspraken

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet op tot 100%.

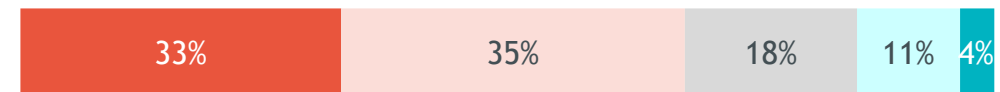
Gratis isolatie: voor zittende huurders wordt voor verduurzaming (isolatie) geen huurverhoging gerekend



Eenmalige huurverlaging: voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur is in 2023 de huur verlaagd (circa 600.000 huurders)



Jaarlijkse huurverhoging: voor 2023, 2024 en 2025 wordt voor de jaarlijkse huurverhoging niet de inflatie gevolgd, maar de CAO lonen met een afslag van 0,5%



■ Weet ik niet

■ Heel slecht

■ Slecht

■ Neutraal

■ Goed

■ Heel goed

# Toelichtingen over afspraken omtrent betaalbaarheid

## Selectie van gegeven antwoorden

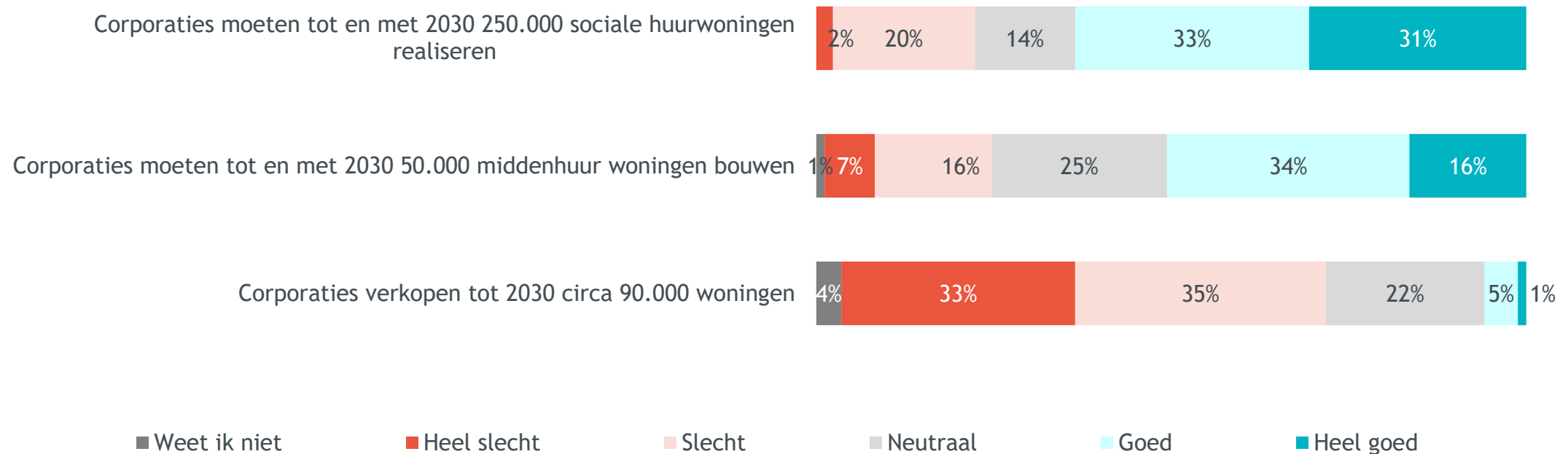
- “Gratis isolatie: dit moet niet tot gevolg hebben dat er niet/minimaal verduurzaamd wordt. Eenmalige huurverlaging: mensen met een laag inkomen zouden sowieso een lagere huur moeten hebben. Een structurele oplossing is beter. (...)”
- “Huurverhoging op basis van loonontwikkeling pakt slecht uit.”
- “De huurverlaging is een farce de mensen met de laagste inkomens hebben hier helemaal niets aan gehad. De toeslag ging evenredig naar beneden op soms een paar % na. (...)”
- “De Jaarlijks huurverhoging is niet relevant ten opzichte van de lonen en de 0,5% afslag is een neerwaartse spiraal die leidt tot onbalans in het geheel. lonen omhoog huur omhoog zo ontstaat er een kloof tussen huurder en koper die steeds groter wordt. Immers aflossing hypotheek wordt voor meerdere jaren vast gelegd en is niet loonafhankelijk.”
- “De afspraak over de maximale huurverhoging pakt voor de huurders erg slecht uit. De hoge huurverhoging is niet acceptabel. Er moet meer lokaal overleg mogelijk blijven. De betaalbaarheid staat al lange tijd onder druk en dat neemt met deze afspraak alleen maar toe. De landelijke afspraken worden gebruikt om lokaal overleg onmogelijk te maken. Dat is in strijd met de Overlegwet.”
- “Huurverhoging maximaal 5,3% wordt teveel het maximale 5,3% toegepast op dringend advies van Aedes.”

# De afspraken over het realiseren van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen staan de meeste HO's achter

## De afspraak over het verkopen van 90.000 woningen wordt slecht beoordeeld

### Mening over afspraken

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet op tot 100%.



V: Wat vindt u van onderstaande afspraken? (n=85)

# Toelichtingen over afspraken omtrent beschikbaarheid

## Selectie van gegeven antwoorden

- “Mede ook door 'externe' factoren lijkt er een groot verschil te ontstaan tussen ambitie en realisatiekracht.”
- “Veel woningen bouwen zeker. Maar er vallen nu heel veel mensen tussen wal en schip omdat ze niet kunnen/mogen huren, dus meer midden huur. Verkoop is niet altijd slecht, als er daartegen over maar genoeg nieuwbouw staat.”
- “De bouw stagneert dus aantal wordt niet gehaald. Middenhuur is misschien per regio verschillend voorlopig niet doen. Sociale huurwoningen verkopen is momenteel heel slecht idee.”
- “De verkoop van woningen vinden wij alleen goed, als daar evenveel nieuwbouw tegenover staat!”
- “Wij begrijpen dat de corporaties hun solvabiliteit en liquiditeit op orde moeten en willen houden maar door te verkopen raken we ook weer woningen kwijt voor bepaalde doelgroepen waar toch al een tekort aan woningen voor is.”
- “Een goed idee maar het moet wel voor de corporaties uitvoerbaar zijn, de eenmalige huurverlaging en het gratis isoleren treft de (kleine) corporaties best wel hard.”

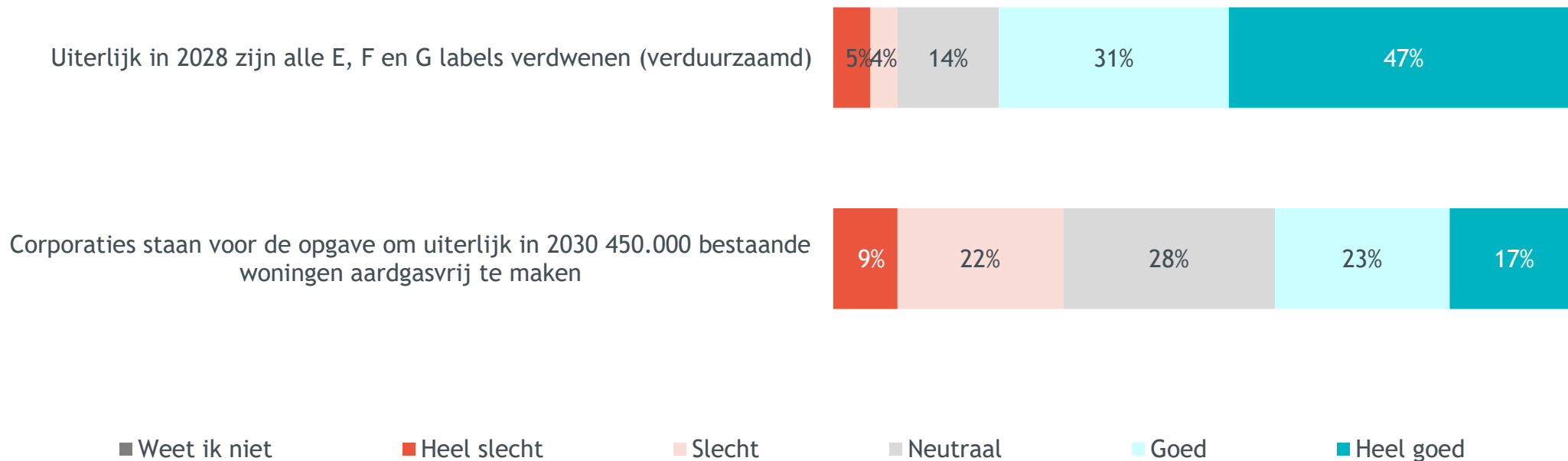


# Over het verdwijnen van E,F,G labels uiterlijk 2028 zijn de meeste HO's het eens

## Over de opgave voor corporaties om uiterlijk in 2030 450.000 woningen aardgasvrij te maken zijn de HO's verdeeld

### Mening over afspraken

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet op tot 100%.



# Toelichtingen over afspraken omtrent verduurzaming

## Selectie van gegeven antwoorden

- “Deze opgave is veel te ambitieus en praktisch vrijwel onuitvoerbaar in de tijd, nu alternatieve energie/verwarming zwaar onder druk staat. Techniek i.c.m. zonnepanelen staat onderdruk vanwege netcongestie en einde saldering en warmtenetten staan onder druk vanwege de eenzijdige en monopolistische warmteaanbieders waardoor de kostprijs voor de eindgebruiker/huurder de pan uit rijst en er geen alternatief en/of marktwerking is.”
- “Dat de EFG label verdwijnen is een goed teken maar er is tegen ons gezegd dat halen wij niet (...).”
- “Ik vind het persoonlijk onbegrijpelijk dat we de woningen aardgasvrij maken, waardoor de kwetsbaarheid van NL nog groter wordt; gericht op alleen elektriciteit en het net kan het niet aan!”
- “Het aardgasvrij maken is een mooi streven, maar dit moet niet ten kosten gaan van huurders, die dan voor veel hogere kosten komen te staan.”
- “Het warmtenet moet niet duurder worden dan het gebruik van aardgas. Wat helaas momenteel het geval is.”
- “Ik hoop dat daar een aantal flinke subsidie bedragen tegenover staan, in de zeker noodzakelijke veranderingen wordt van de coöperties verwacht in vele zaken het voortouw te nemen.”

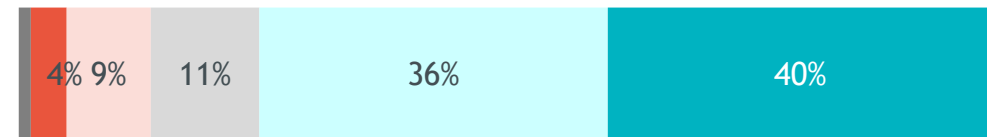
# HO's zijn het eens dat corporaties 200 miljoen euro extra moeten investeren

## Ook de afspraak dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud vinden de HO's goed

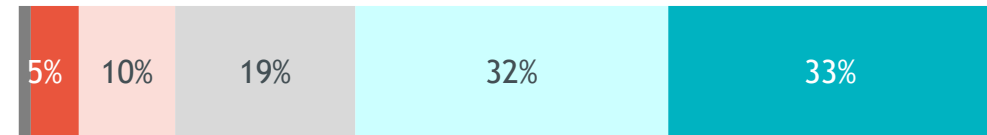
### Mening over afspraken

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet op tot 100%.

Corporaties investeren tot en met 2030 jaarlijks € 200 miljoen extra in woningverbetering om de kwaliteit, gezondheid en veiligheid van de corporatievoorraad verder te verbeteren. Met een focus op een versnelde aanpak van vocht en schimmel, loden leidingen



Corporaties houden zich eraan dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud



■ Weet ik niet

■ Heel slecht

■ Slecht

■ Neutraal

■ Goed

■ Heel goed

# Toelichtingen over afspraken omtrent leefbaarheid

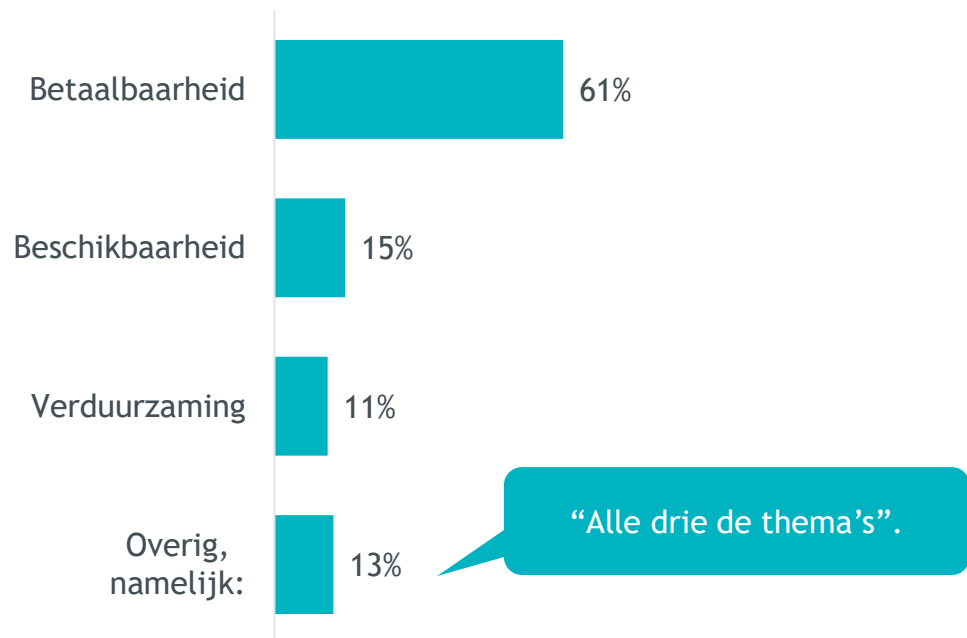
## Selectie van gegeven antwoorden

- “Bovenstaande wordt nauwelijks nagekomen. Alles wordt nu bedekt met de verduurzaming, maar de binnenkant van de woningen blijft slecht, en woningverbeteringen worden alleen gedaan bij de gratie van de opzichters van de corporatie, maar niet planmatig meer per complex. Dit is dus een afspraak die niet nagekomen wordt.”
- “Prima maar niet betalen door huurverhoging.”
- “Het zou toch tijd worden dat ook de mensen in hun huurhuizen net zoals diegene in koopwoningen er veilig, gezond en prettig kunnen wonen, die verschillen zijn nu nog te ver uit elkaar, ik spreek niet over luxe maar noodzaak.”
- “Die extra impuls herkennen wij niet.”
- “Moet sneller, meer communicatief ook aandacht voor klimaatadaptatie, versnelde aanpak kan alleen met goede participatie en zeggenschap: vergeet vooralsnog warmtenetten.”
- “Hier gaat te weinig geld naar, rijk moet met meer geld over de brug komen.”

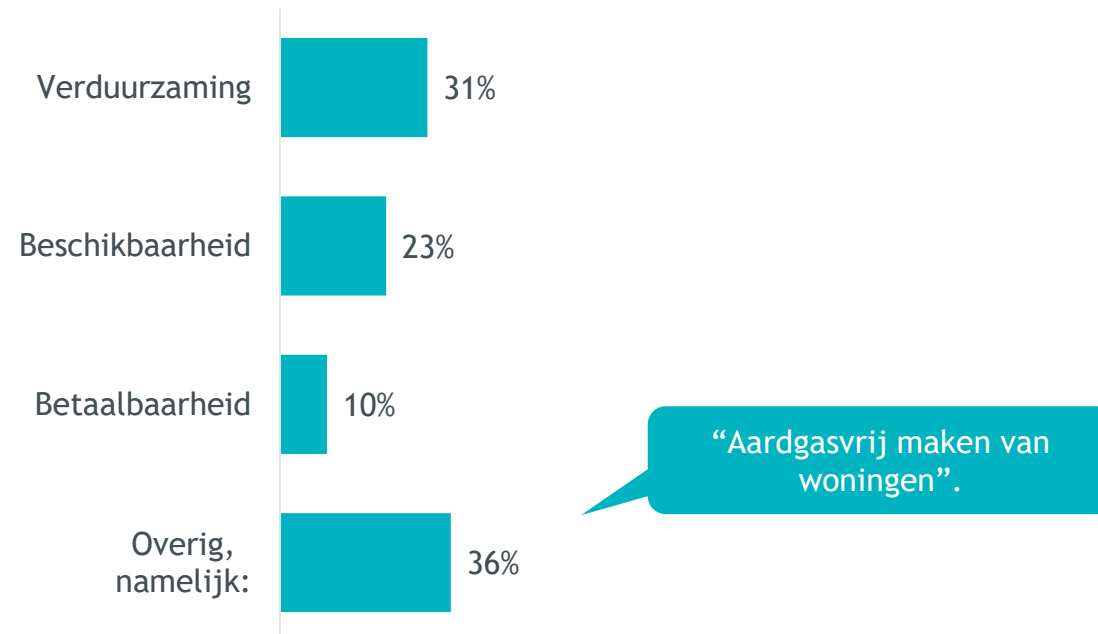
# Voor het thema betaalbaarheid willen de HO's meer aandacht

Als er meer geld beschikbaar gesteld wordt mag dat ten koste gaan van het thema verduurzaming

Als de NPA wordt aangepast, welk thema verdient meer aandacht?



Als voor dat thema méér geld beschikbaar gesteld moeten worden, ten koste van welk thema mag dat gaan?



V: Als de NPA worden aangepast, voor welk thema wilt u dan méér aandacht? (n=80)

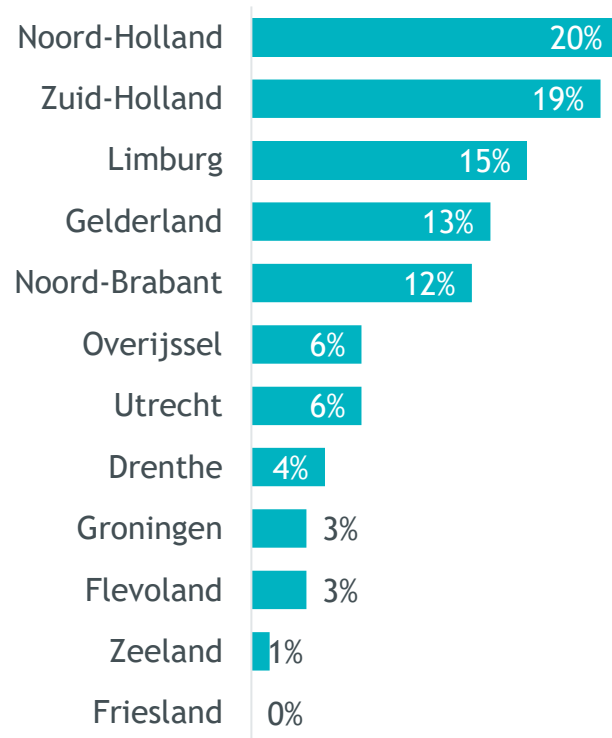
V: Als voor dat thema méér geld beschikbaar gesteld moeten worden, ten koste van welk thema mag dat gaan? (n=80)

# De meeste huurdersorganisaties komen uit Noord-Holland en Zuid-Holland

## De grootste groep verhuurders verhuurt meer dan 1.000 woningen

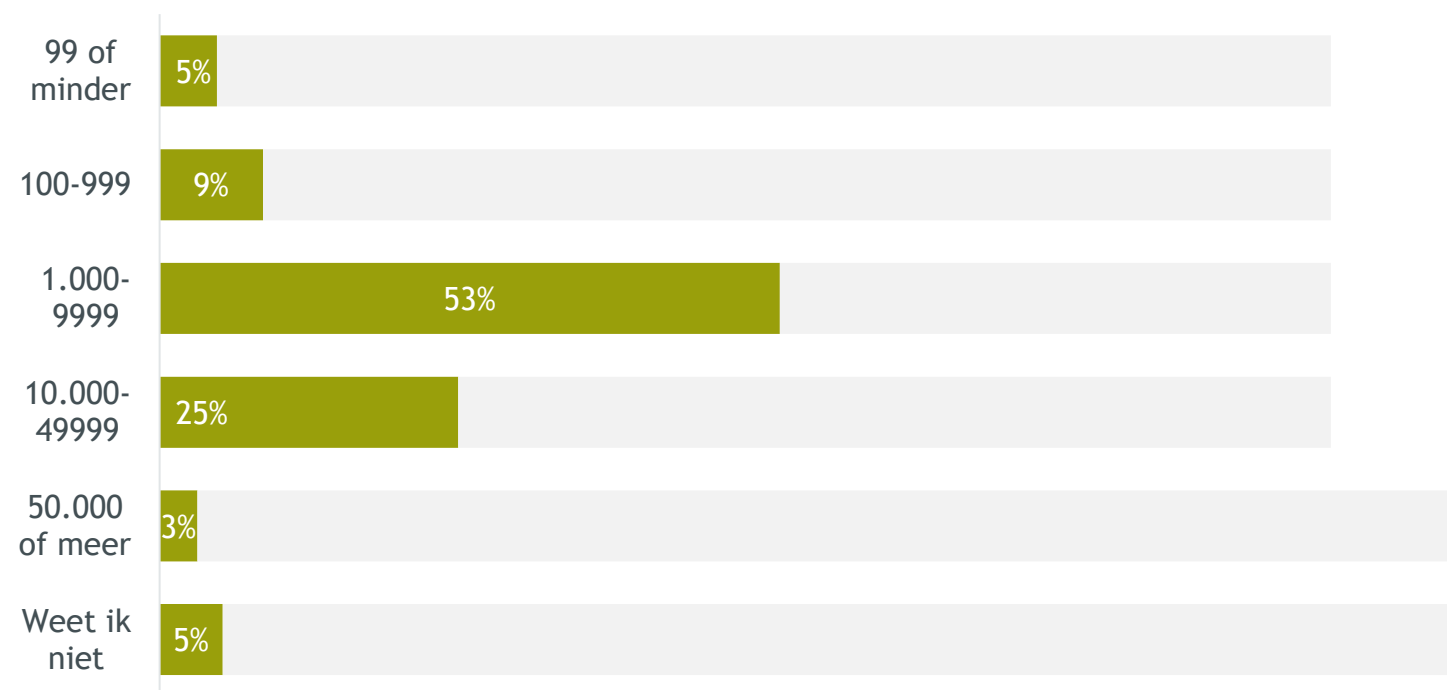
### Provincie huurorganisatie

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



### Aantal woningen die de verhuurder verhuurt

Door afrondingsverschillen tellen percentages niet altijd op tot 100%.



V: In welke provincie bent u actief? (n=102)

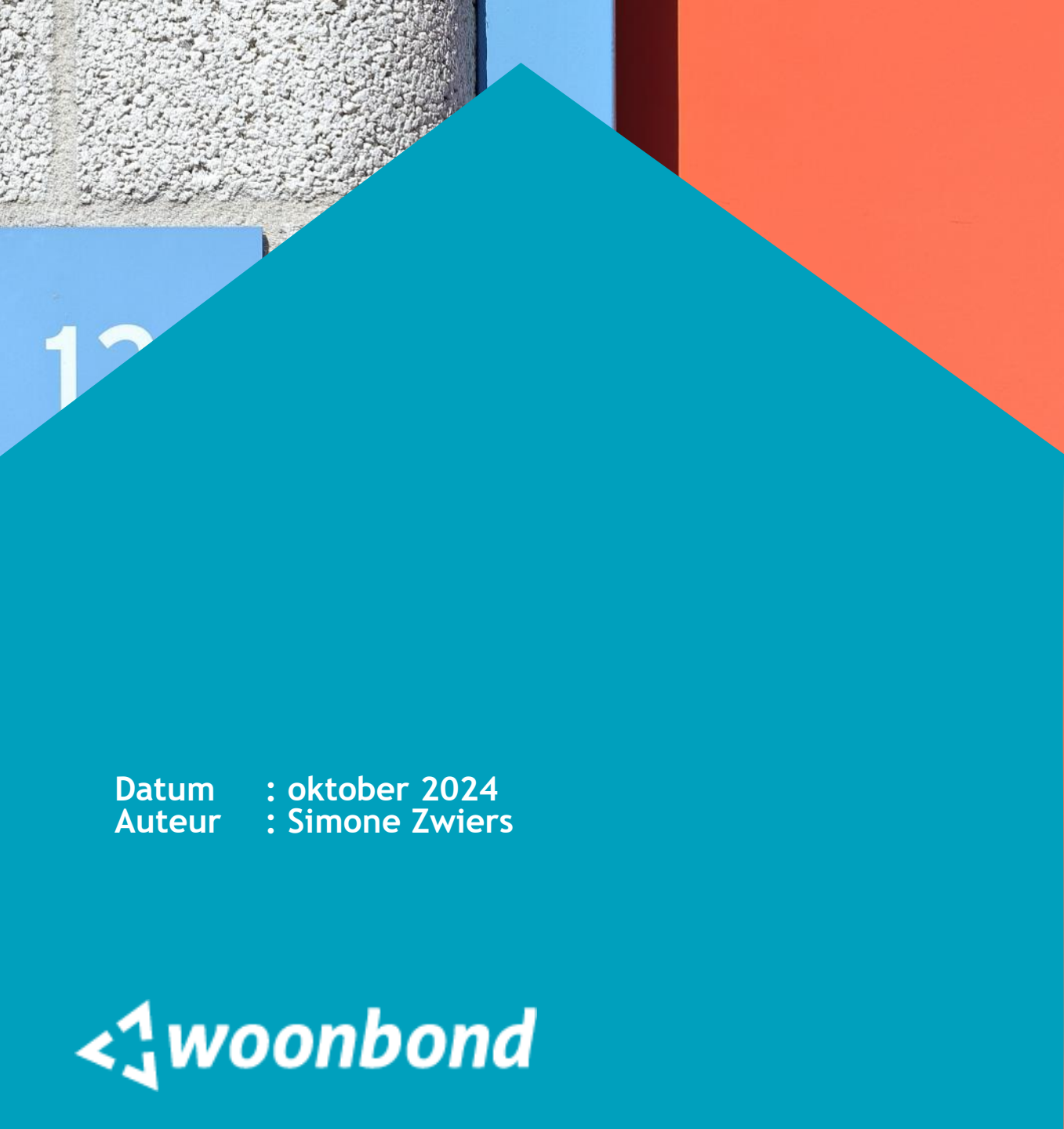
V: Hoeveel verhuureenheden heeft uw huurdersorganisatie? (n=102)



# Overige opmerkingen

## Selectie van gegeven antwoorden

- “Laatste vragen is kiezen tussen twee kwaden: beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn allebei even belangrijk. Medezeggenschap van huurders is niet geregeld. Het oprichten van eigen wooncoöperaties mogelijk maken mist.”
- “We hebben plaatselijk heel veel moeite om de gemeente met hun afspraken te binden in de plaatselijke PA. Ze komen totaal geen afspraken na.”
- “De Huren zijn veel te hoog en de afspraken die volgens het NPA zijn gemaakt leiden tot een neerwaartse spiraal.(...)”
- “Het is super belangrijk om te blijven monitoren wat er van de afspraken in de Nationale Prestatieafspraken terecht komt.”
- “Door de nationale prestatieafspraken en alle regionale samenwerkingsverbanden krijgen de huurdersorganisaties steeds minder invloed op corporatie en gemeente. Dit is een slechte ontwikkeling. Nederland is kapot geregeld, er moet eerst weer van al die regels ontdaan worden, zodat er weer meer ruimte is om maatwerk te gaan leveren. Dit is onnodige bureaucratie, wat het doel compleet voorbij is geschoten.”
- “De procedures duren veel te lang mede door te ingewikkelde regels van de gemeenten.”



12

Datum : oktober 2024  
Auteur : Simone Zwiers

 **woonbond**

