



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0228

'Woningstichting HEEMwonen'
t.a.v. het bestuur
Postbus 135
6460 AC Kerkrade

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

Autoriteit woningcorporaties
Graadt van Roggenweg 500
Utrecht
Postbus 16191
2500 BD Den Haag
www.ilent.nl

Datum 9 november 2023
Betreft Bevindingen onderzoek uitfaseren woningen met EFG
labels

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

9 november 2023

Ons Kenmerk

H662712

Geacht bestuur,

De Aw heeft onder andere bij uw corporatie een onderzoek uitgevoerd naar het uitfaseren van woningen met EFG labels. Aanleiding hiervoor is de afspraak, gemaakt in het kader van de verlaging van de verhuurderheffing, over de uitfasering van EFG labels in uiterlijk 2028 en de gevolgen daarvan voor woningcorporaties.

In het kader van ons onderzoek hebben wij met u en een beperkt aantal andere corporaties gesproken over dit onderwerp. Wij hebben HEEMwonen hiervoor geselecteerd gelet op het relatief grote aantal woningen met een EFG label eind 2022 en eind 2027.

Op 25 september jl. heb ik gesproken met ██████████. Het onderzoek heeft zich gericht op de governance van het volkshuisvestelijk belang en de kwaliteit van de interne beheersing. Daarnaast heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- Portefeuillestrategie 2023-2032
- Notitie beleid zonnepanelen d.d.13 april 2021
- Presentatie MJOB en MJIB 2024-2028 DO DEF d.d. 10 augustus 2023

In deze brief treft u mijn bevindingen uit dit onderzoek bij HEEMwonen aan.

Conclusie

Ik constateer dat HEEMwonen een gedegen proces heeft opgezet om de EFG labels versneld uit te faseren. De kans is aanwezig dat HEEMwonen na 2028 nog enkele woningen met een EFG label in portefeuille heeft. Dit komt door de specifieke uitdagingen die deze woningen met zich meebrengen. Voor deze woningen wordt begin 2024 nader onderzoek gedaan voor een effectieve aanpak van verduurzaming.

Uw duurzaamheidsbeleid, waaronder het uitfaseren van EFG labels, maakt onderdeel uit van uw portefeuillestrategie. Vanwege de NPA en de energietransitie is een versnelling van de verduurzaming van uw bezit nodig. Mede om deze reden wordt het duurzaamheidsbeleid momenteel herijkt.

Het huidige duurzaamheidsbeleid van HEEMwonen acht u financieel, organisatorisch en in de samenwerking met de installatiebranche haalbaar.

Toezichtafspraken en/of interventies:

Bovenstaande conclusie geeft mij geen aanleiding voor interventies. Wel maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

1. Gezien de relatief grote opgave en de specifieke uitdagingen bij enkele woningen zijn mogelijk niet alle woningen met EFG labels tijdig uitgefaseerd. Ik verwacht dat u een aantal scenario's opstelt. Hierbij heeft u in ieder geval aandacht voor:

- a. Wat, als planningen tegenvallen, de impact (tijd, geld, beschikbaarheid mensen en middelen in organisatie en bij aannemers, prioriteiten van activiteiten) daarvan is;
- b. Eventuele alternatieven voor de gekozen aanpak en beheersingsmaatregelen;
- c. Of juist vasthouden aan de gekozen aanpak en accepteren dat het dan 1 a 2 jaar later wordt.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

U kunt deze toezichtafspraken verwerken in het nader onderzoek dat u begin 2024 doet naar een effectieve aanpak van verduurzaming.

Datum
9 november 2023

De monitoring van de afhandeling gebeurt in het kader van het reguliere toezicht door mijn collega, [REDACTED]

Ons Kenmerk
H662712

Risicobeoordeling

Opgave in beeld

Op basis van uw Verantwoordinginformatie 2022 (dVi2022) blijkt dat HEEMwonen eind 2022 941 woningen in haar portefeuille heeft met EFG labels. Opvallend daarbij is dat u in de Prognose informatie (dPi2022) nog uitgang van 1.837 EFG labels in 2022. Op basis van de meest recente informatie, peildatum februari 2023, blijkt dat HEEMwonen 1.343 woningen heeft met EFG label. De verschillen worden veroorzaakt door een verkeerde data-aanlevering aan de Aw. Ik verwacht dat de opgave in de komende dVi's en dPi's een betrouwbaarder beeld geven.

Van 2023 t/m 2028 zijn op dit moment zo'n 973 woningen met een EFG label gepland om aan te pakken. Voor de overgebleven 209 woningen met een EFG label, voornamelijk versnipperd bezit en meergezinswoningen met collectieve verwarming, wordt begin 2024 nader onderzoek gedaan voor een effectieve aanpak van verduurzaming.

Beleidskeuzes

HEEMwonen houdt in haar portefeuillestrategie rekening met de verduurzaming van haar bezit. De portefeuillestrategie is door een brede betrokkenheid van interne en externe partijen tot stand gekomen. U heeft een grote opgave op het gebied van duurzaamheid en loopt, ten opzichte van het sectorgemiddelde, achter. U heeft hierbij het wegwerken van de EFG labels geprioriteerd en probeert op natuurlijke (onderhouds)momenten te verduurzamen. Om de NPA en de energietransitie te halen is een versnelling van de verduurzaming van uw bezit nodig. Mede om deze reden wordt het duurzaamheidsbeleid momenteel herijkt.

Uw Financiële Meerjarenprognose 2023-2027 laat zien dat uw verduurzamingsopgave, inclusief uitfasen van woningen met EFG labels, financieel realiseerbaar is. Daarnaast acht u de nu ingerekende opgave ook organisatorisch en in de samenwerking met de installatiebranche haalbaar. Wel dient opgemerkt te worden dat de ICR en LTV tegen het einde van de beleidshorizon de "eigen grenswaarde" benaderd. U onderzoekt momenteel of de resterende woningen met EFG labels versneld kunnen worden uit gefaseerd.

Sturing en beheersing

In de onderhouds- en investeringsbegroting 2024-2028 zijn de investeringen opgenomen die nodig zijn om aan de portefeuilledoelstellingen te realiseren. Een groot deel van de opgave met betrekking tot EFG labels is gepland en met leveranciers zijn afspraken gemaakt over de investeringspakketten. De bijbehorende investeringsbedragen zijn vastgesteld door de afdeling vastgoed en verwerkt in het portefeuille- en assetmanagementsysteem "SAM".

Monitoring van de voortgang van de uitfasering van de EFG labels wordt bewaakt via de kwartaal- en projectenrapportages.

Risico's en belemmeringen

HEEMwonen heeft de risico's in kaart gebracht die kunnen verhinderen dat de ondernemingsdoelstellingen worden bereikt. (versneld) Verduurzamen is één van de risico's die de directie heeft benoemd en waarvoor mitigerende maatregelen zijn genomen.

Daarnaast worden per project risico's inzichtelijk gemaakt. Als belangrijkste risico's ziet HEEMwonen de flora & fauna wetgeving en het verkrijgen van voldoende instemming van huurders. Door tijdig in de voorbereiding rekening te houden met de flora- en faunawet en veel aandacht te besteden aan de communicatie met bewoners, probeert HEEMwonen vertraging te voorkomen.

Tot slot

Ik vraag u deze brief te delen met uw Raad van Commissarissen. Om transparant te zijn plaatst de Aw deze toezichtbrief op de website.

De Aw maakt de belangrijkste bevindingen van het onderzoek naar het uitfaseren van woningen met een EFG labels openbaar.

Als u vragen heeft naar aanleiding van deze brief dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

COÖRDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 november 2023

Ons Kenmerk
H662712