



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0510
Stichting Velison Wonen
t.a.v. het bestuur
postbus 352
1970 AJ IJmuiden

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum 21 november 2023
Betreft Bevindingen onderzoek uitfaseren woningen met EFG labels

Datum
21 november 2023

Ons Kenmerk
H673941

Geachte 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 Stichting Velison Wonen (hierna: Velison) hiervoor benaderd gelet op de relatief grote omvang van woningen met EFG labels eind 2022 en beperkte omvang eind 2027.

Doel van het onderzoek is om onder andere zicht krijgen hoe corporaties sturen op het realiseren van de nationale prestatieafspraken over de uitfasering van woningen met EFG labels. Daar waar de realisatie in gevaar komt, oorzaken/belemmeringen daartoe in kaart brengen en mogelijk aanbevelingen aandragen om deze belemmeringen weg te nemen.

Op 28 september jl. heb ik met u en ██████████ gesproken over dit onderwerp. 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:

- Meerjarenbegroting
- Duurzaamheidsvisie

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

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het verduurzamen van bezit een speerpunt is van Velison. Ik constateer dat u een gedegen proces heeft opgezet om de EFG labels voor 2028 uit te faseren. De opgave is in beeld en Velison heeft extra beleid uitgewerkt voor de uitfasering.

Velison streeft ernaar om al haar EFG labels in 2028 verduurzaamd te hebben. Om dit mogelijk te maken heeft u uw al eerder geformuleerde duurzaamheidsbeleid aangepast. Met dit duurzaamheidsbeleid wilt u uw woningvoorraad in 2050 aardgasvrij en bijna energieneutraal maken. Volgens u is het qua kosten,

doorlooptijd en personeel haalbaar om EFG labels op tijd uit te faseren en dit duurzaamheidsbeleid ongewijzigd te continueren.

Toezichtafspraken en/of interventies:

Bovenstaande conclusie geeft mij geen aanleiding voor interventies of het maken van toezichtafspraken.

Het monitoren van de voortgang van het uitfaseren van woningen met EFG labels zal plaatsvinden in het kader van het reguliere toezicht.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
21 november 2023

Ons Kenmerk
H673941

Risicobeoordeling

Opgave in beeld

Volgens de verantwoordingsinformatie (dVi) 2022 heeft Velison in 2022 617 woningen in haar portefeuille met een E, F, of G label, en wordt dit teruggebracht tot 117 in 2027. De verwachting is dat u alle woningen met EFG labels heeft uitgefaseerd in 2028.

Beleidskeuzes

De versnelde uitfasering van woningen met EFG labels bouwt in feite voort op al eerder ingezette verduurzamingsplannen die in het Ondernemingsplan en de portefeuillestrategie van 2021 waren opgenomen. Velison kiest ervoor om te beginnen in de kwetsbare wijken, en pakt niet alleen de woningen met EFG labels aan maar ook complexen met gemiddeld een D label. Einddoel is gemiddeld label A voor alle woningen in 2030. Er wordt gekozen voor no-regret maatregelen (isoleren en voorbereiden op een gasloze toekomst). Voor een deel van het werkgebied wordt gekeken naar een warmtenet als toekomstige warmtebron. Hierbij wordt samengewerkt met onder andere de gemeente, de HVC groep en Woningbedrijf Velsen.

Sturing en beheersing

Er wordt gewerkt met co-makers en langlopende contracten. Dit maakt het project beheersbaar en zorgt ook voor versnelling door de eerder opgedane ervaring. Voor zowel Velison als voor de co-makers is de zekerheid van de langlopende contracten prettig. De verduurzamingsopgave is verwerkt in de meerjarenbegroting en past daar binnen de ratio's. Er is, na ervaring met de eerste projecten, een gecompromeerd besluitvormingstraject doorlopen bij de verdere verduurzamingsprojecten.

Risico's en belemmeringen

Een lastige factor in de verduurzamingsopgave is weerstand van bewoners. De valkuil is dat bewoners zich niet gehoord voelen, en daardoor niet mee willen werken. Velison onderkent dit en besteedt veel aandacht aan de relatie met bewoners.

Een ander risico is de flora- en fauna wetgeving, die soms nader onderzoek vraagt (en daardoor zorgt voor langere doorlooptijd) en restricties oplegt aan welke werkzaamheden uitgevoerd mogen worden. Voor zover nu te voorzien leidt dit niet tot problemen.

Verder lijkt er enige vertraging op te treden rondom het warmtenet, omdat er niet genoeg industriële restwarmte beschikbaar is - en bijstook door de huidige energieprijzen het hele project onrendabel maakt. Dit heeft geen impact op de huidige verduurzamingsactiviteiten, maar mogelijk wel op het doel "volledig gasloos" in 2050.

Tot slot

Ik vraag u deze toezichtbrief 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.

Hoogachtend,

SENIOR INSPECTEUR / AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
21 november 2023

Ons Kenmerk
H673941