



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0571
Stichting Woonpunt
t.a.v. het bestuur
Leidenlaan 18
6229 EZ Maastricht

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 27 november 2023
Betreft Bevindingen onderzoek EFG labels

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Geacht bestuur,

Datum

27 november 2023

De Aw heeft in de periode augustus en september een onderzoek uitgevoerd naar het uitfaseren van 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.

Ons Kenmerk

667075

In het kader van ons onderzoek is met u en een beperkte steekproef van andere corporaties gesproken over dit onderwerp. Wij hebben Woonpunt hiervoor benaderd gelet op relatief grote omvang van uw bezit met EFG labels eind 2022 en 2027.

Op 21 augustus jl. heb ik met u en een aantal van uw collega's gesproken over dit onderwerp. Het onderzoek heeft zich gericht op de governance van het volkshuisvestelijk belang en de kwaliteit van de interne beheersing. Ter voorbereiding op het gesprek is gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Notitie Seriematig verduurzamen
- Tertiaalrapportage T3 2022
- Meerjarenbegroting 2023-2027

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

Conclusie

Uit het documentenonderzoek blijkt dat het verduurzamen van het bezit een belangrijk speerpunt voor u is. U heeft de opgave scherp in beeld en een gedegen plan opgezet om de EFG labels uit te faseren. Belangrijk onderdeel van het plan is een versnelling onder de noemer 'seriematig verduurzamen'.

Mijn indruk is dat het plan tot stand is gekomen middels een transparant en zorgvuldig besluitvormingsproces. Bovendien blijkt uit uw financiële scenario analyses dat de realisatie van de verduurzaming past binnen de beschikbare middelen.

Woonpunt heeft risico's voor de uitvoering van het seriematig verduurzamen in kaart gebracht en mitigerende maatregelen genomen. Deze maatregelen zien vooral de interne organisatie. U geeft ook aan dat een deel van de risico's zich buiten de invloedssfeer van de corporatie bevinden, zoals personeelscapaciteit, bouwkostenontwikkelingen en wettelijke wijzigen in de meetmethodieken.

Gezien de grote opgave waar u voor staat en de afhankelijkheden en risico's waar u mee te maken heeft vraag ik uw aandacht voor het opstellen van alternatieve scenario's voor de gekozen aanpak en beheersingsmaatregelen in het geval dat plannings tegenvallen.

De monitoring van de voortgang van het uitfaseren van woningen met EFG-labels gebeurt in het kader van het reguliere toezicht door mijn collega, ██████████.

Risicobeoordeling

Opgave in beeld

Woonpunt erkent dat de opgave groot is. Dit heeft onder meer te maken met kenmerken van het bezit (veel vooroorlogs) en een beslissing van enkele jaren geleden om een investeringsstop in te lassen.

Volgens de verantwoordingsinformatie (dVi) 2022 heeft Woonpunt in 2022 4.055 woningen in haar portefeuille met een E, F, of G label. In 2027 wilt u dit aantal terug hebben gebracht naar 1.651. U geeft aan dat ongeveer 600 van deze resterende EFG-labels in vve's zitten, monumenten zijn of dat er mogelijk sloop/nieuwbouw gaat plaatsvinden. De overige ongeveer 1.000 woningen worden conform uw eigen planning in 2028 aangepakt.

Beleidskeuzes

Woonpunt heeft in 2022 geconstateerd dat het ingezette beleid om verduurzaming mee te nemen in het herstructureren van de voorraad niet snel genoeg zou leiden tot de in de NPA beoogde afname van het aantal EFG-labels. Daarop is een twee sporen beleid gekozen: planmatige renovatie en daarnaast op een projectmatige manier seriematig verduurzamen.

In het project seriematig verduurzamen is het doel om 600 vhe per jaar naar label A te brengen. In 2023 selecteert u de partijen die vanaf 2024 moeten gaan starten met de werkzaamheden. Het uitgangspunt bij de werkzaamheden is het terugbrengen van de energievraag van de woningen. Ook wordt er rekening mee gehouden dat de stap naar gasloos op termijn makkelijk te maken is en dat de onderhoudslasten dalen.

In de meerjarenbegroting 2023 zijn 2000 woningen uit het plan seriematig verduurzamen opgenomen. Als dit gerealiseerd wordt heeft Woonpunt eind 2028 geen bezit met EFG labels (behoudens het monumentale en/of sloopbezit).

Sturing en beheersing

Om de planning te realiseren heeft Woonpunt een aantal maatregelen genomen. U heeft de markt bevestigd om oplossingen te bedenken. U wilt meerdere partners selecteren voor het realiseren van de opgave. Dit bevordert de onderlinge expertise (leren van elkaar) en vangt zo nodig ook eventuele planningsuitdagingen op. Door het vormgeven van 'regisserend opdrachtgeverschap' wilt u de samenwerkingspartners binnen randvoorwaarden enige vrijheid meegeven. Zo hecht u er onder meer veel waarde aan dat huurders contact hebben met één organisatie.

U erkent dat het seriematig verduurzamen vele onderdelen van Woonpunt raakt, waardoor veel formele en informele afstemming nodig is. De opgave rond seriematig verduurzamen kan worden opgeknipt in kleine onderdelen om het beheersbaar te houden. Het projectenoverzicht volgt een jaarcyclus, waarover wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportage. De RvC wordt hierin meegenomen.

Risico's en belemmeringen

Tijdens ons gesprek d.d. 21 augustus jl. hebben we stilgestaan bij de risico's. U gaf daarbij aan kennis en ervaring te gebruiken die u elders in Limburg heeft opgedaan met soortgelijke trajecten. Een risico waar u zelf weinig invloed op heeft zijn wijzigingen in de meetmethodiek en de duurzaamheidsdoelstellingen waar

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2023

Ons Kenmerk
667075

woningcorporaties aan gehouden worden. Door aan te besteden wilt u de risico's die ontstaan door krapte op de arbeidsmarkt en stijgende bouwkosten beheersen. Een andere voorbeeld hoe u risico's mitigeert is het om ver vooruitlopend op werkzaamheden ecologisch onderzoek te laten uitvoeren.

Tot slot

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

SENIOR INSPECTEUR
AUTORITEIT WONINGCORPORATIES,



**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2023

Ons Kenmerk
667075