



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L0658
Stichting Vivare
t.a.v. het bestuur
Postbus 5265
6802 EG Arnhem

**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

667072

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

Op 18 september 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. Daarnaast heb ik gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- Notitie Strategie uitfasering EFG
- Begroting 2023
- Jaarverslag 2022

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

Conclusie

Vivare heeft een relatief grote opgave als het gaat om uitfaseren van de EFG labels voor 2028. U heeft de opgave scherp in beeld gebracht en een plan opgezet om de EFG labels uit te faseren. Onderdeel van het plan is een versnelling ten opzichte van het staande beleid rond renoveren en verduurzamen. Momenteel voert Vivare ten behoeve van de versnelling een aantal pilots uit.

Mijn indruk is dat het plan tot stand is gekomen middels een transparant, zorgvuldig besluitvormingsproces en dat het past binnen de beschikbare middelen.

Vivare heeft risico's voor de uitvoering in kaart gebracht en mitigerende maatregelen genomen. Deze maatregelen hebben vooral betrekking op de interne organisatie. U geeft ook aan dat een deel van de risico's zich buiten de invloedssfeer van de corporatie bevinden, zoals personeelscapaciteit, bouwkosten en wijzigende meetmethodiek.

Bovenstaande conclusie geeft geen aanleiding voor interventies. Gezien de grote opgave waar u voor staat, de afhankelijkheden en risico's waar u mee te maken heeft vraag ik echter wel uw aandacht voor alternatieve scenario's voor de gekozen aanpak en beheersingsmaatregelen in het geval dat plannings tegenvallen.

Risicobeoordeling

Opgave in beeld

Volgens de verantwoordingsinformatie (dVi) 2022 heeft Vivare in 2022 2.981 woningen in haar portefeuille met een E, F, of G label. In 2027 wilt u dit aantal terug hebben gebracht naar 286. Een deel van deze resterende EFG-labels zijn monumenten of voor sloop/nieuwbouw aangemerkte woningen.

De EFG-labels komen vaak voor in versnipperd bezit en bij eengezinswoningen. Bij het bepalen van de opgave bent u uitgegaan van de zogenaamde pré-labels.

Beleidskeuzes

Vivare heeft in 2022 geconstateerd dat het ingezette beleid waarbij de voorraad in stappen wordt gerenoveerd in combinatie met verduurzaming (naar 'de standaard') niet snel genoeg zou leiden tot de in de NPA beoogde afname van het aantal EFG-labels. Voor de groep woningen waarvoor aanvankelijk nog geen actie was gepland wordt een versnelling gepland. Om de versnelling vorm te geven worden in 2023 een aantal pilots uitgevoerd. Doel daarvan is om een optimaal pakket aan maatregelen samen te stellen om de woningen naar label D te brengen. Dit ziet u als een tussenstap voor de betreffende woningen. De versnelling op gebied van EFG-labels zit niet in de meerjarenbegroting 2023 verwerkt. U geeft aan dat de opgave op gebied van duurzaamheid financieel haalbaar is, maar dat de kasstroom wel onder druk komt te staan.

Sturing en beheersing

De versnelling wil Vivare samen met de huidige ketenpartners realiseren. Een zorg daarbij is de capaciteit. In regionaal verband wordt door de verschillende corporaties wel gesproken over het capaciteitsvraagstuk, het gaat dan vooral om kennisdeling.

De versnelling is ingericht als apart project binnen Vivare. Het onderwerp komt terug in de tertiaalrapportages en in de jaarlijkse portefeuillierapportage. Hiermee wordt de voortgang gemonitord en kan er worden bijgestuurd. Door eerst pilots uit te voeren heeft u er vertrouwen in dat Vivare over voldoende realisatiekracht bezit om de opgave uit te voeren.

Risico's en belemmeringen

Tijdens ons gesprek d.d. 18 september jl. hebben we stilgestaan bij de risico's. Naast de al eerder benoemde capaciteit, geeft u aan dat het meenemen van huurders in het beleid veel inspanning kost. Ook al heeft de huurder baat bij de verduurzaming is er veel overleg nodig.

Om te voorkomen dat de planning vertraging oploopt is spouwmuurisolatie bij Vivare uitgesloten van het palet aan maatregelen voor de versnelling. Doordat de ecologisch onderzoeken kostbaar zijn en de vergunningstrajecten lang, is het naar uw inschatting geen haalbare maatregel. De gewenste labelstap is ook te behalen met andere maatregelen.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
27 november 2023

Ons Kenmerk
667072

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
667072