



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1542
Lefier Groningen
t.a.v. het bestuur
Postbus 2102
7801 CC Emmen

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

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 Lefier hiervoor geselecteerd gelet op het relatief grote aandeel EFG labels eind 2022 en het relatief beperkte aandeel eind 2027.

Doel van het onderzoek is om onder andere zicht te 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 4 september jl. heb ik met u en [redacted] 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:

- Uitfaseren slechte energielabels (EFG) d.d. 24 april 2023
- Thema Vastgoed RvC d.d. 16 juni 2023

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

Conclusie

Ik constateer dat Lefier een gedegen proces heeft opgezet om de EFG labels voor het eind van 2028 uit te faseren. De opgave is groot wat mede het gevolg is van de vele wijzigingen in het eigen duurzaamheidsbeleid, schuivende panelen in het aardbevingsdossier en gewijzigde systematiek voor energielabels. Lefier heeft inmiddels scherp in beeld om welke woningen het gaat.

Lefier heeft haar doelstellingen op het gebied van duurzaamheid vertaald in haar portefeuillestrategie. Omdat in eerste instantie niet aan de ratio's van Aw/WSW werd voldaan, is de fasering met betrekking tot de duurzaamheidsambitie bijgesteld.

Lefier streeft ernaar om een groot deel van de slechtste energielabels in 2026 verduurzaamd te hebben. Mocht op 1-1-2026 blijken dat realisatie van het einddoel in gevaar komt, heeft u beheersmaatregelen geformuleerd waarmee u eventuele tegenvallers in de planning op kunt vangen. De voortgang wordt tussentijds gemonitord en gerapporteerd in de huidige maand- en T-rapportages.

De complexiteit bij het verduurzamen van EFG labels bij Vereniging van Eigenaren (VvE's) ziet u als groot risico. U heeft in ieder geval bij elke algemene

Inspectie Leefomgeving en Transport

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

Contactpersoon

[redacted]@ilent.nl

Datum

9 november 2023

Ons Kenmerk

H661439

ledenvergadering (ALV) het uitfaseren van EFG labels op de agenda gezet. Voor de risico's rond flora & fauna wetgeving, interne en externe capaciteit, technisch lastig bezit en potentiële weigeraars heeft u mitigerende maatregelen genomen.

Toezichtafspraken en/of interventies:

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

De voortgang van het uitfaseren van woningen met EFG labels gebeurt in het kader van het reguliere toezicht door mijn collega, [REDACTED].

Risicobeoordeling

Opgave in beeld

Op basis van de Verantwoordinginformatie 2022 blijkt dat Lefier eind 2022 4.366 woningen in haar portefeuille heeft met EFG labels. Aan het einde van de prognoseperiode (2027) zijn dat er nog 2.115. Circa 300 woningen vallen onder de huidige uitzonderingsgronden zoals afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Lefier noemt de opgave fors maar wil vanwege de energiearmoede woningen met een slecht energielabel ook zo snel als mogelijk verduurzaamd hebben. Dit sluit aan bij de woonlastenbenadering die Lefier hanteert.

Lefier kiest voor een integrale en complexmatige aanpak waarbij woningen worden verduurzaamd tot minimaal label A.

Beleidskeuzes

Lefier heeft, als gevolg van de afspraken om de EFG labels voor het eind van 2028 uit te faseren, begin 2023 haar portefeuillestrategie herijkt. Uit de doorrekening van de herijkte portefeuillestrategie bleek dat de ingerekende investeringsopgaven de eerste 5 jaar niet realistisch en betaalbaar waren voor Lefier. Door optimalisatie van de planning en aanpassing van de investeringsbedragen voor verduurzaming van onzelfstandige eenheden houdt u de doelstelling om uitfaseren EFG labels middels complex-gewijze aanpak overeind. Tegelijkertijd zorgen deze maatregelen ervoor dat uw actuele portefeuillestrategie de eerst komende jaren past binnen de ratio's van het Aw/WSW.

In de versnelling, ten behoeve van het uitfaseren EFG labels, is ervoor gekozen om de complexen met meer dan 20% slechte labels in hun geheel te verduurzamen naar label A. Bij de overige complexen worden eerst de woningen met een slecht label verduurzaamd naar label C om later met het hele complex de stap te maken naar label A.

Sturing en beheersing

Vanwege de energiearmoede wil Lefier haar woningen met een slecht energielabel zo snel als mogelijk verduurzaamd hebben. Door het aanbrengen van prioriteit in de planning op de complexen met de meer slechte energielabels, streeft u ernaar om een groot deel van de slechtste energielabels in 2026 verduurzaamd te hebben. U verwacht echter, vanwege de grote opgave, ook de jaren 2027 en 2028 nog nodig hebben. Om te zorgen voor een realistische planning voert u momenteel de benodigde technische opnames en voorbereidingsonderzoeken uit.

Door te werken in bouwstromen (complexmatig / individueel), met vaste bouwers per gemeente en een masterplanning per bouwer, zorgt Lefier ook voor continuïteit bij de bouwers en ontstaan kansen voor verdere versnelling.

De voortgang op portefeuilleniveau van de verduurzamingsopgave wordt tussentijds gemonitord en gerapporteerd in de huidige maand- en T-rapportages. U heeft beheersmaatregelen geformuleerd mocht op 1-1-2026 blijken dat realisatie van het einddoel in gevaar komt.

Risico's en belemmeringen

In uw besluitvormingsdocument, "uitfaseren slechte energielabels (EFG)", d.d. 24 april 2023 zijn de risico's en beheersmaatregelen voor de uitfasering van EFG

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
9 november 2023

Ons Kenmerk
H661439

woningen nader uitgewerkt. Tijdens ons gesprek d.d. 4 september jl. hebben we uitgebreid stilgestaan bij de risico's. U gaf daarbij aan de afgelopen jaren veel ervaringen en leerpunten te hebben opgedaan bij verduurzamingsopgaven.

U vindt het belangrijk dat ook woningen in VvE complexen worden verduurzaamd. Omdat het verduurzamen van VvE complexen niet makkelijk is, heeft u er dit jaar in ieder geval voor gezorgd dat bij elke VvE verduurzaming op de agenda van de ALV is gezet. Daarnaast bent u gestart met pilot en probeert u voor de VvE's goede randvoorwaarden te creëren.

Daarnaast ziet u o.a. ook nog risico's rond flora & fauna wetgeving, interne en externe capaciteit, technisch lastig bezit en potentiële weigeraars. Door tijdig in de voorbereiding rekening te houden met de flora- en faunawet, opschalen van de formatie en de uitvoeringscapaciteit bij bouwers al vast te leggen, probeert u vertraging te voorkomen.

Tot slot

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

De Aw maakt de belangrijkste bevindingen van het onderzoek naar het uitfaseren van woningen met een EFG label 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
H661439