



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L1768
Staedion
t.a.v. het bestuur
Postbus 40406
2504 LK 's-Gravenhage

Datum 20 december 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 Staedion hiervoor geselecteerd gelet op het relatief grote aandeel woningen met een EFG labels eind 2022 en 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 31 augustus jl. heb ik met u, [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:

- Memo Aw uitfaseren EFG labels Staedion d.d. 13 juli 2023
- Aanpak EFG labels Staedion-presentatie Aw 31 augustus 2023

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

Conclusie

Ik constateer dat Staedion een gedegen proces heeft opgezet om de EFG labels voor 2028 uit te faseren. De opgave is groot en Staedion heeft scherp in beeld om welke woningen het gaat.

Uw duurzaamheidsbeleid, waaronder het uitfaseren van EFG labels, maakt onderdeel uit van uw portefeuillestrategie. Het uitfaseren van de EFG labels is opgenomen in de meerjarenbegroting. De gemaakte keuzes en prioritering; isoleren en transitiegereed maken van woningen en uitfaseren EFG labels, oogt uitlegbaar en zijn passend binnen de beschikbare middelen.

Staedion heeft een goed beeld van haar vastgoedportefeuille. Integratie in het applicatielandschap zorgt voor een nog actuelere informatie waardoor monitoring verder verbetert. Door de interne deadline voor het uitfaseren van EFG labels naar voren te halen, is het mogelijk om eventuele tegenvallers in de planning op te vangen. De voortgang wordt bewaakt door een specifieke KPI in de tertaalrapportages.

Het gebrek aan inzicht rondom EFG problematiek bij Vereniging van Eigenaren (VvE's) ziet u als grootste risico. Ik ga er vanuit dat, ondanks dat het individuele belang van een appartementseigenaar het gezamenlijk belang van verduurzaming in de weg kan staan, u spoedig uw inzicht vergroot door bijvoorbeeld deze

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

20 december 2023

Ons Kenmerk

H660671

problematiek te agenderen tijdens de vergaderingen van de VvE's. Voor de risico's rond Flora & Fauna en binnenstedelijke projecten heeft u mitigerende maatregelen genomen.

Toezichtafspraken

Bovenstaande conclusie geeft mij geen aanleiding voor interventies.

Gezien de omvangrijke opgave en de door u genoemde afhankelijkheid van randvoorwaardelijke zaken, sprak ik met u af dat u de Aw inzicht geeft in de PCDA-cyclus die Staedion heeft ingericht voor de interne beheersing van de tijdige uitfasering van woningen met E, F en G-labels. U geeft de Aw daarbij in ieder geval inzicht in:

- a) Hoe Staedion de monitoring van de realisatie op dit onderdeel heeft ingericht (maandrapportage, Tertaalrapportage enz.); en
- b) het risicomangement (strategisch, tactisch en operationeel), impact van risico's (tijd, geld, beschikbaarheid mensen en middelen in organisatie en bij aannemers, prioriteiten van activiteiten) en beheersingsmaatregelen m.b.t. deze uitfasering.

Ik sluit aan bij de reguliere cyclus van Staedion en sprak met u af dat u de Aw uiterlijk 1 april 2024 de gevraagde informatie toezendt.

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

Risicobeoordeling

Opgave in beeld

Op basis van uw Verantwoordinginformatie 2022 blijkt dat Staedion eind 2022 3.979 woningen in haar portefeuille heeft met EFG labels. Aan het einde van de prognoseperiode 2027 (opgave dPi2022) zijn dat er volgens uw opgave nog 2.721. Circa 1.500 woningen vallen onder de huidige uitzonderingsgronden zoals afgesproken in de nationale prestatieafspraken. Het gaat hierbij vooral om het sloop/nieuwbouwprogramma en de (Rijks)monumenten.

De EFG labels komen verspreid over de complexen voor waardoor meer dan de genoemde 2.721 woningen onder handen moeten worden genomen. Staedion kiest voor een proces- en/ of complexgerichte aanpak, waarbij de prioriteit ligt bij het isoleren en "transitiegereed" maken van haar woningen en parallel het uitfaseren van EFG labels.

Beleidskeuzes

Staedion houdt in haar portefeuillestrategie rekening met de verduurzaming van haar bezit. Sturen op EFG labels is volgens u noodzakelijk vanwege de samenhang met woonlasten (betaalbaarheid). Staedion ziet de woningen met EFG label als "ongewenst woonproduct". Deze opgave wordt door u dan ook als leefbaarheidsinvestering gezien.

U geeft aan jaarlijks circa 750 woningen te renoveren dan wel groot onderhoud te plegen. Renovatie en groot onderhoud gaan altijd gepaard met verduurzamingsingrepen. Hierdoor heeft Staedion de afgelopen jaren al aardig wat woningen verduurzaamd. Uw meerjarenbegroting 2023 e.v. laat zien dat uw verduurzamingsopgave, inclusief uitfaseren EFG labels, financieel realiseerbaar is. Gezien de financiële mogelijkheden en de opgedane ervaringen geeft u aan teleurgesteld te zijn als het Staedion niet lukt om de opgave, uitfaseren van EFG labels uiterlijk in 2028, te realiseren. Desondanks merkt u op ook afhankelijk te zijn van randvoorwaardelijke zaken.

Sturing en beheersing

Op basis van de conditiemetingen en de geplande vervangingsmomenten van daken en schilderwerk is een meerjarenplanning voor de planmatige werkzaamheden opgesteld. De ambitie voor 2023 is de toevoeging van de geplande duurzaamheidsmaatregelen vanuit de EFG opgave in deze meerjaren onderhoudsplanning. De volgende stap, de integratie hiervan in het applicatielandschap van de vastgoeddata zorgt ervoor dat monitoring op basis van actuele informatie beter mogelijk is.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
20 december 2023

Ons Kenmerk
H660671

Het hele programma met betrekking tot EFG labels is ingekocht en voor 2028 ingepland. De kosten zijn ingerekend in de meerjarenbegroting 2023 e.v. en de opdrachten zijn belegd bij de ketenpartners. Daarmee is de capaciteit extern maar ook intern georganiseerd. De langjarige samenwerking met ketenpartners zorgt ervoor dat veel is uitgelijnd en er in "treintjes" gewerkt kan worden. Door deze vorm van samenwerking en plannen voor de deadline heeft u ruimte gecreëerd om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. De voortgang wordt bewaakt via een aparte KPI in de tertaalrapportage.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Risico's en belemmeringen

Tijdens ons gesprek d.d. 31 augustus jl. hebben we uitgebreid stilgestaan bij de risico's. U heeft zorgen over het inzicht rondom de EFG problematiek bij VvE's en ziet hier risico's. Risico's hebben o.a. betrekking op; nog niet ingekochte werkzaamheden, medewerking en draagkracht particuliere eigenaren en dure en complexe financiering.

Datum
20 december 2023

Ons Kenmerk
H660671

Daarnaast ziet u risico's rond Flora & Fauna en binnenstedelijke projecten. Door tijdig in de voorbereiding rekening te houden met de flora- en faunawet en samen met de gemeente op te trekken bij binnenstedelijke projecten probeert u vertraging te voorkomen. Het verkrijgen van instemming van de huurders ziet u als minder groot risico. Dit omdat Staedion o.a.; huurders en bewonerscommissies actief betreft, het proces aanvliegt vanuit de bewonerskant, bewoners ontzorgt en inzichtelijk maakt wat het de bewoners oplevert. Daarnaast stemmen, vanwege de hoge energielasten, bewoners tegenwoordig eerder in met renovatie- en/of duurzaamheidsprojecten.

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,

COÖRDINEREND SPECIALISTISCH INSPECTEUR/AUTORITEIT
WONINGCORPORATIES,

