



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2068
Rhenam Wonen
t.a.v. het bestuur
Postbus 188
3910 AD Rhenen

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**

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

Datum 4 december 2023
Betreft Bevindingen onderzoek EFG labels

Contactpersoon

[REDACTED]@ilent.nl

Datum

4 december 2023

Ons Kenmerk

677070

Geacht bestuur,

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.

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

Op 12 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:

- Duurzaamheidsbeleid Rhenam Wonen 2023-2030
- Jaarplan en begroting 2023
- Jaarverslag 2022

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

Conclusie

Rhenam heeft procentueel nog een relatief grote opgave als het gaat om uitfaseren van de EFG labels voor 2028 (391, dat is 14% EFG labels in 2022, sectorbreed is het percentage EFG labels 11%). U heeft de opgave scherp in beeld gebracht en Rhenam volgt een strakke planning om de EFG labels uit te faseren. U heeft er veel vertrouwen in dat het voor 2028 gaat lukken. Mijn indruk is dat het plan tot stand is gekomen middels een transparant, zorgvuldig besluitvormingsproces en dat het past binnen de beschikbare middelen.

Rhenam heeft de risico's voor de uitvoering in de afgelopen jaren goed in kaart kunnen brengen en mitigerende maatregelen genomen. U geeft ook aan dat een deel van de risico's zich buiten de invloedssfeer van de corporatie bevinden.

Risicobeoordeling

Opgave in beeld

Volgens de verantwoordingsinformatie (dVi) 2022 heeft Rhenam in 2022 391 woningen in haar portefeuille met een E, F, of G label. In 2027 wilt u dit aantal terug hebben gebracht naar 47. Tijdens het gesprek gaf u aan, na de laatste wijziging in meetmethodiek, in 2028 uit te komen op een restgroep van 7 woningen, waaronder een aantal monumenten.

Beleidskeuzes

Rhenam is in 2018 gestart met de uitvoering van de huidige verduurzamingsstrategie. Doelstelling was om in 2030 gemiddeld label A te hebben en in 2028 geen label D (of EFG) meer. U geeft aan dat door vroeg te zijn begonnen met verduurzaming en labelverbetering de koers niet bijgesteld hoefde te worden om de doelstelling uit de NPA rond de EFG-labels te behalen. Alle EFG-labels stonden op dat moment al op de planning om binnen afzienbare tijd op te pakken en de werkzaamheden zijn in de meerjarenbegroting verwerkt.

Tijdens ons overleg van 12 september jl. gaf u aan dat u ondanks deze positieve uitgangspositie intern het goede gesprek voert of alle ambities in het duurzaamheidsbeleid nog wel realistisch en wenselijk zijn, gezien de huidige economische ontwikkelingen.

Sturing en beheersing

Rhenam volgt voor de verduurzaming een gestructureerd proces. Alle complexen zijn ingepland, waarna per complex een cyclus wordt doorlopen. Er wordt gestart met een inventarisatie van de kwaliteit, leefbaarheid en verhuurbaarheid van het complex, wat leidt tot een investeringsvoorstel. Er wordt vervolgens veel tijd ingeruimd voor het eventuele ecologisch onderzoek en bijbehorende vergunningaanvragen. De werkzaamheden worden vervolgens opgenomen in de jaarplanning. In de uitvoering wordt gewerkt met twee vaste partners. De RvC wordt hierin meegenomen. Binnen Rhenam borgt een klein kernteam de uitvoering. U ziet hier de voordelen van (eigenaarschap), maar ook de kwetsbaarheid (eventuele uitval).

Risico's en belemmeringen

Tijdens ons gesprek d.d. 12 september jl. hebben we stilgestaan bij de risico's. U heeft aangegeven welke maatregelen u heeft genomen in de afgelopen jaren om de risico's zoveel mogelijk terug te brengen. Zo heeft het uitvoeren van pilots ermee geholpen om kosten juist in te schatten en een passende combinatie van werkzaamheden te bepalen. Hierbij merkt u op dat de wegingen en aannames binnen het rekenmodel dat aan labelbepaling ten grondslag ligt, soms uitkomsten biedt waarbij wooncomfort niet doorslaggevend lijken.

Tot slot ziet u dat het in de praktijk steeds lastiger wordt om bewoners mee te krijgen, ondanks de voordelen van de verduurzaming en de inspanningen van Rhenam om draagvlak te creëren.

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 december 2023

Ons Kenmerk
677070

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
4 december 2023

Ons Kenmerk
677070