



> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

L2085

'Stichting Woonplus Schiedam'
t.a.v. het bestuur
Postbus 25
3100 AA SCHIEDAM

**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 uitfaseren woningen met EFG
labels

Contactpersoon

██████████@ilent.nl

Datum

4 december 2023

Ons Kenmerk

H659295

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 Woonplus Schiedam (hierna: Woonplus) hiervoor geselecteerd, gelet op relatief grote aandeel woningen met EFG labels eind 2022 en het relatief beperkte aandeel eind 2027.

Op 8 augustus jl. heb ik met u, ██████████ gesproken over dit onderwerp. Het onderzoek richtte zich op de governance van het volkshuisvestelijk belang en de kwaliteit van de interne beheersing. Daarnaast maakte ik gebruik van de volgende informatie:

- Startbesluit Samen Verder – uitfaseren EFG labels 2024-2028
- Actualisatie beleid duurzaamheid – Samen VERDeR

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

Conclusie

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

Uw duurzaamheidsbeleid, waaronder het uitfaseren van EFG labels, en het daarbij behorende besluitvormingsproces is transparant en de gemaakte keuzes zijn uitlegbaar en passend binnen de beschikbare middelen.

Woonplus heeft de risico's in kaart gebracht en mitigerende maatregelen genomen. Een risico waar Woonplus aangeeft minder grip op te hebben, is de uitfasering van EFG labels bij Vereniging van Eigenaren (VvE's). De complexiteit en hoge kosten zorgen ervoor dat de verduurzaming van woningen in het beheer van VvE's achter loopt vergeleken met woningen die geen onderdeel zijn van een VvE. Ik ga er vanuit dat u spoedig uw inzicht vergroot door bijvoorbeeld deze problematiek te agenderen tijdens de vergaderingen van de VvE's.

Om de krappe en ambitieuze planning te kunnen realiseren is goede monitoring nodig en is het van belang dat u voor enkele bouwstromen nog co-makers vindt.

Toezichtafspraken:

Bovenstaande conclusie geeft mij geen aanleiding voor interventies. Wel maak ik de volgende toezichtafpraak met u:

1. Gezien de krappe en ambitieuze planning verwacht ik dat u een plan B opstelt. In dit plan heeft u in ieder geval aandacht voor:
 - a. Wat als plannings tegenvallen;

- b. Eventuele alternatieven voor de gekozen brede aanpak en het hoge ambitieniveau van verduurzamen;
- c. Of juist vasthouden aan de gekozen aanpak en accepteren dat het dan 1 a 2 jaar later wordt.
- d. Wat als sloop van een groot aantal woningen niet doorgaat.
- e. Etc..

Het uitgewerkte plan wil ik uiterlijk 1 januari 2024 van u per mail ontvangen.

De monitoring van de afhandeling gebeurt in het kader van het reguliere toezicht.

Risicobeoordeling

Opgave in beeld

Op basis van de Verantwoordinginformatie 2022 blijkt dat Woonplus eind 2022 1.805 woningen in haar portefeuille heeft met EFG labels. Aan het einde van de prognoseperiode 2027 (opgave dPi2022) zijn dat er volgens uw opgave nog 262. Circa 1.300 woningen, met name sloop, vallen onder de huidige uitzonderingsgronden zoals afgesproken in de nationale prestatieafspraken.

De woningen met EFG labels komen verspreid over de complexen voor waardoor er circa 2.260 woningen onder handen moeten worden genomen. Woonplus kiest daarom voor een complexgerichte aanpak, waarbij het complex zoveel mogelijk in een keer naar het gewenste ambitieniveau (voldoen aan de "Standaard") wordt gebracht. Woonplus noemt de opgave fors maar wil vanwege de energie-armoede woningen met een slecht energielabel ook zo snel als mogelijk verduurzaamd hebben. Hiervoor heeft Woonplus haar duurzaamheids-beleid aangepast.

Beleidskeuzes

In februari 2023 heeft u uw duurzaamheidsbeleid herijkt waarin de doelstellingen voor de energieprestatie en de energietransitie van uw portefeuille zijn geactualiseerd. Dit betekent dat in uw huidige meerjarenbegroting 2023 e.v. de actualisatie niet in de cijfers is opgenomen. In uw duurzaamheidsbeleid heeft u de financiële gevolgen doorgerekend en vergeleken met de kasstromen en ratio's van uw meerjarenbegroting 2023 e.v. U concludeert dat er voldoende financiële ruimte is om het verduurzamingsprogramma, waaronder het uitfaseren van EFG labels voor 2028, te realiseren. Wel merkt u op dat de planning krap en ambitieus is en tegenvallers de realisatie van de doelstellingen onder druk kunnen zetten.

Sturing en beheersing

Om efficiënt met geld en bouwproces om te gaan, is de aanpak van EFG labels projectmatig opgepakt. Woonplus classificeert de verduurzamingsaanpak als een investeringsingreep die aansluit bij het onderhoudsproces. Dit voorkomt dat per complex afzonderlijke besluitvorming nodig is. Deze werkwijze moet de financiële beheersing van het project op strategisch, tactisch en operationeel niveau waarborgen. Jaarlijks wordt een overzicht met de afwijking ten opzichte van de begroting, en de uitputting van het totale budget en een analyse van deze afwijkingen opgesteld. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan risicomanagement; door risico's tijdig te signaleren, te evalueren en proactief te anticiperen.

Om de planning te realiseren, maakt u onderscheid tussen drie verschillende bouwstromen. Dit maakt het proces volgens u minder kwetsbaar en minder afhankelijk van de huidige energetische partner.

Risico's en belemmeringen

In uw startbesluit d.d. 7 juni 2023 zijn de risico's en beheersmaatregelen voor de uitfasering van EFG woningen nader uitgewerkt. Tijdens ons gesprek d.d. 8 augustus 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. Naast goede communicatie met de bewoners en goede samenwerking met partners is het belangrijk dat tijdig ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Momenteel onderzoekt u op verschillende plaatsen in Schiedam of er vleermuizen leven in complexen van Woonplus.

Inspectie Leefomgeving en Transport
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 december 2023

Ons Kenmerk
H659295

Verder merkt u op dat de verduurzaming van woningen in het beheer van VvE's ingewikkeld is. Zo is er nog onduidelijkheid over de inspanningsverplichting en blijkt financiering complex en duur. Momenteel werkt u aan verschillende scenario's en bent in gesprek met VvE's over dit thema.

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,

████████████████████

**Inspectie Leefomgeving en
Transport**
Autoriteit woningcorporaties

Datum
4 december 2023

Ons Kenmerk
H659295