Zorgeloos Vastgoed Inspiratiesessie • 5 November 2026

# Verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt: van Europese Richtlijn tot aan de keukentafel

Het verbinden van Brusselse beleidskaders met de dagelijkse ketenpraktijk


**Piet Hein Schram**

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

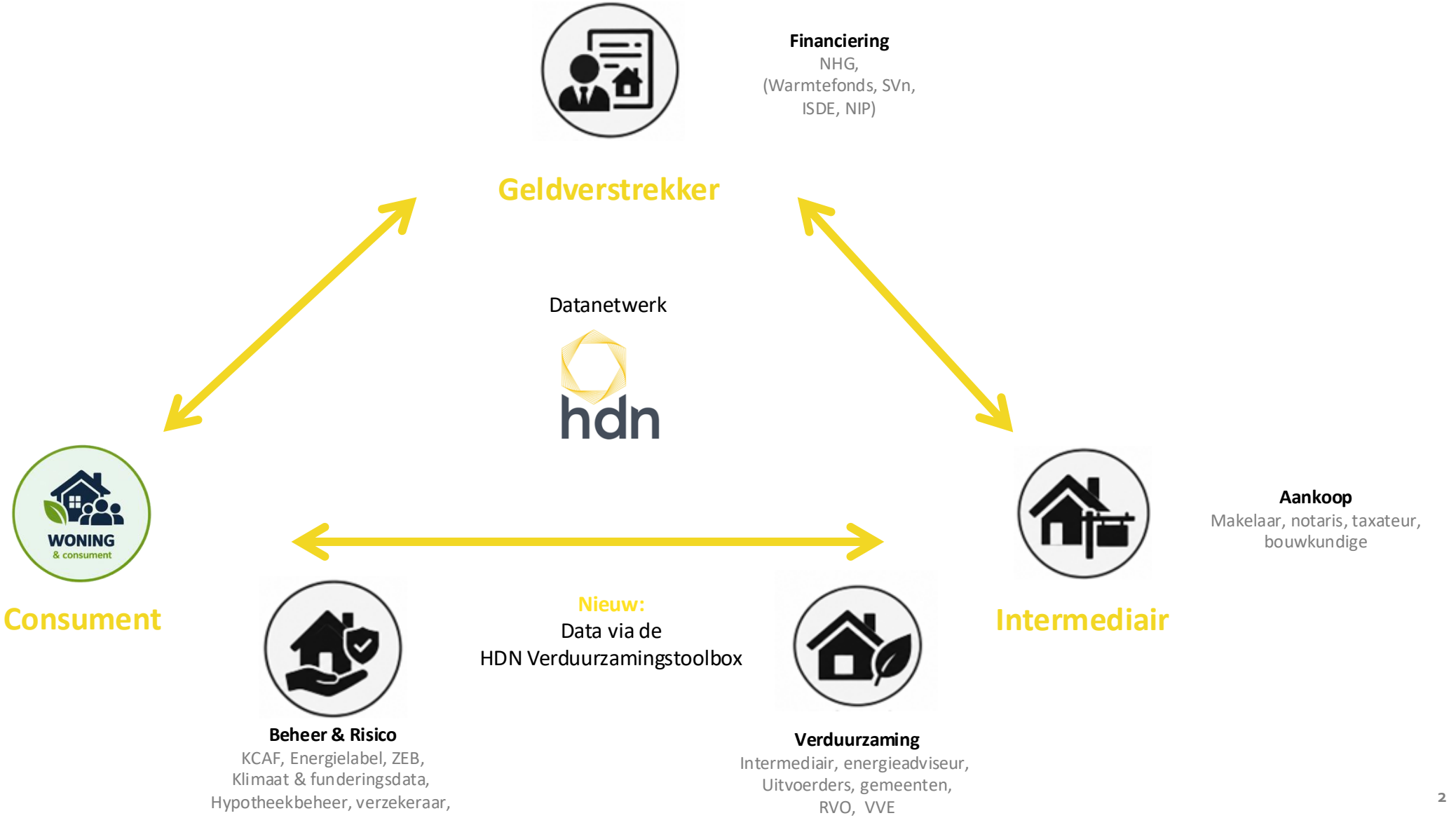




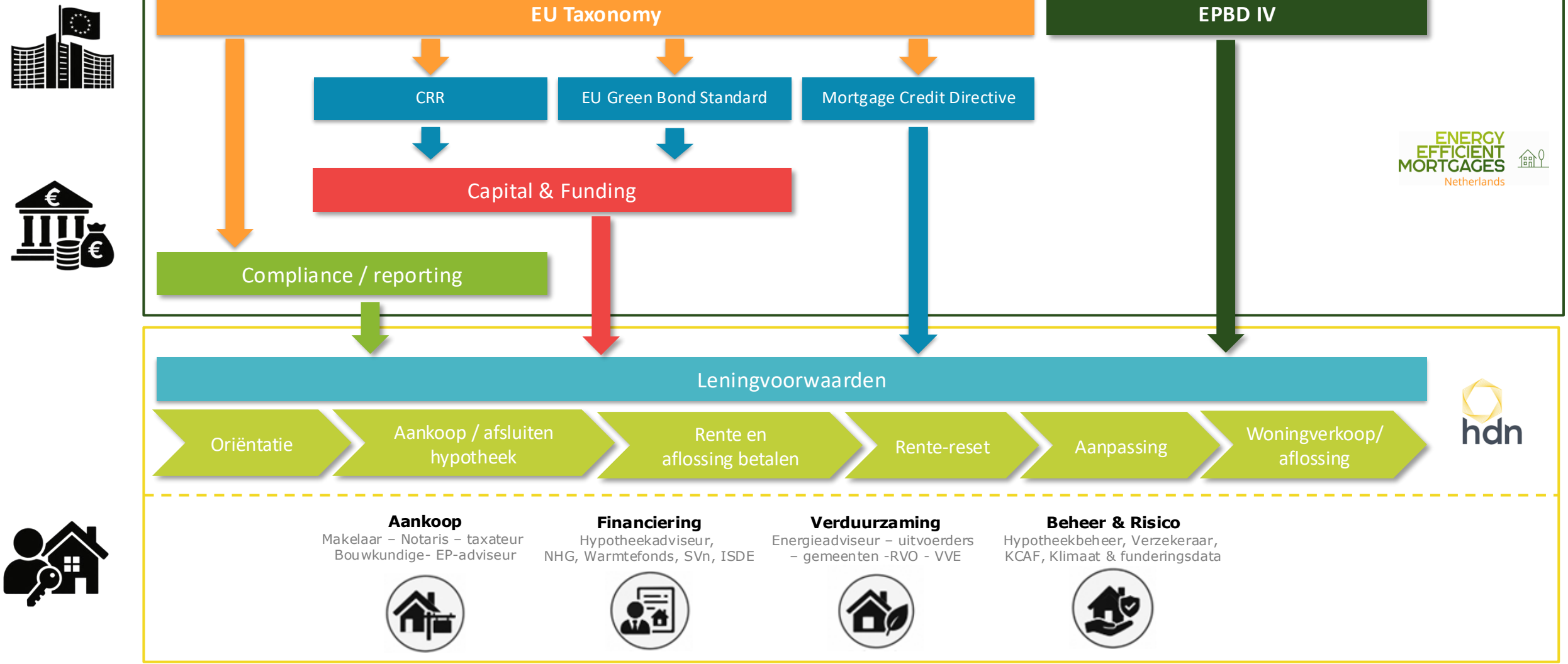
**Jeroen Heijnen**

hdn

# Het aankoopproces kent een groot ecosysteem



# De Twee Werelden van Woningverduurzaming - twee perspectieven, één gezamenlijke ambitie



# The Energy Efficient Mortgages NL Hub

***Members of the EEM NL Hub support and promote the acceleration and adaptation of energy efficient housing in the Netherlands, and the financing thereof.***

## Members

ABN·AMRO
asn bank
ING
NIBC
Goldman Sachs | Asset Management
STATER MORTGAGE SERVICES | AN INFOSYS COMPANY
HYPOPORT
venn HYPOTHEKEN
ingage-aetos
CALCASA
LLOYDS BANK
Rabobank
achmea
a.s.r.
MUNT HYPOTHEKEN
Triodos Bank
Blauwtrust Groep
EUROPEAN DATAWAREHOUSE
obvion hypotheken
Allianz
ARGENTA
nationale nederlanden
VISTA hypotheken
VAN LANSCHOT KEMPEN
nhg
KPMG

## Affiliated members

DSA
DACB
Nederlandse Vereniging van Banken
hdn altijd vooruit
DGBC Dutch Green Building Council
vfa
TRUSTMOORE
NautaDutilh
FitchRatings
STANDARD &POOR'S
altum.ai
EVERSHEDS SUTHERLAND
VISTRA
Moody's
stichting WE adviseurs
VERBOND VAN VERZEKERAARS
CFP GREEN BUILDINGS
sobolt
AF Advisors
tcs | TATA CONSULTANCY SERVICES
MORNINGSTAR | DBRS

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# EU Taxonomy vs EPBD IV

## EU Taxonomy

1. Defines which economic activities qualify as sustainable (very wide remit: whole economy).
2. With the aim of directing capital flows to these sustainable activities **= indirect regulation = PULL.**
3. Financial institutions will be required to report the so-called '**Green Asset Ratio**': the part of total assets invested in sustainable (EUT Aligned) activities.
4. EU Taxonomy **Regulation** = immediately applicable in whole EU.

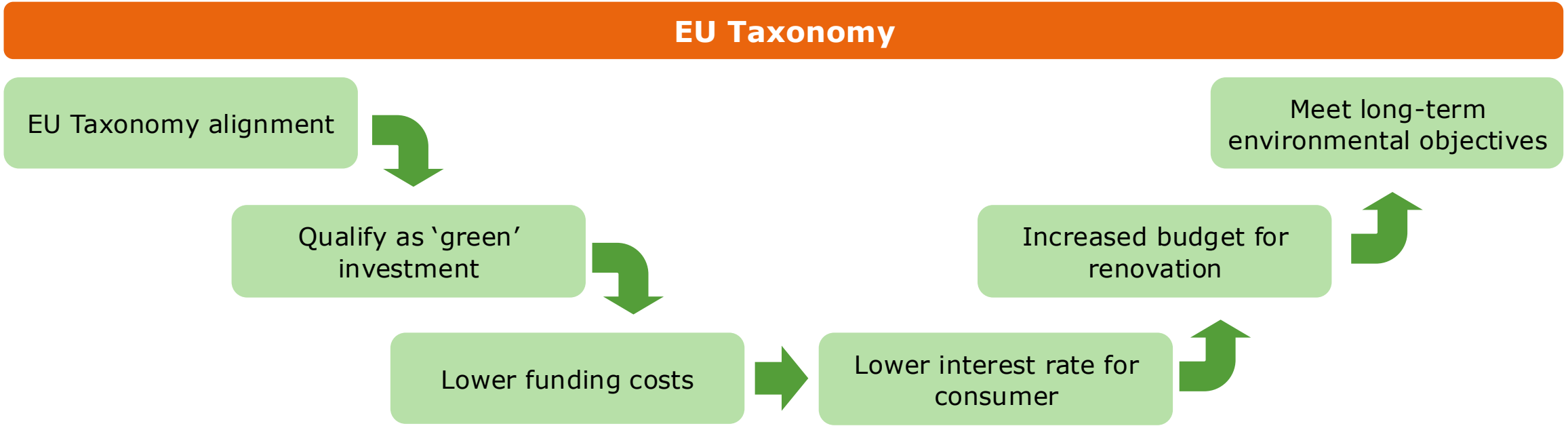
## EPBD IV

1. Limited to the built-up environment.
2. Very concrete descriptions on what (and how) sustainability improvements are to be realised to meet the objectives of realising a climate neutral built-up environment **= direct regulation = PUSH.**
3. Applicable to everyone (but for the first time financial institutions are explicitly addressed)!
4. EPB**Directive** = to be implemented through national law – this process is currently on-going.

Both are aimed at improving the energy efficiency of
the European housing stock and the financing of the required renovation

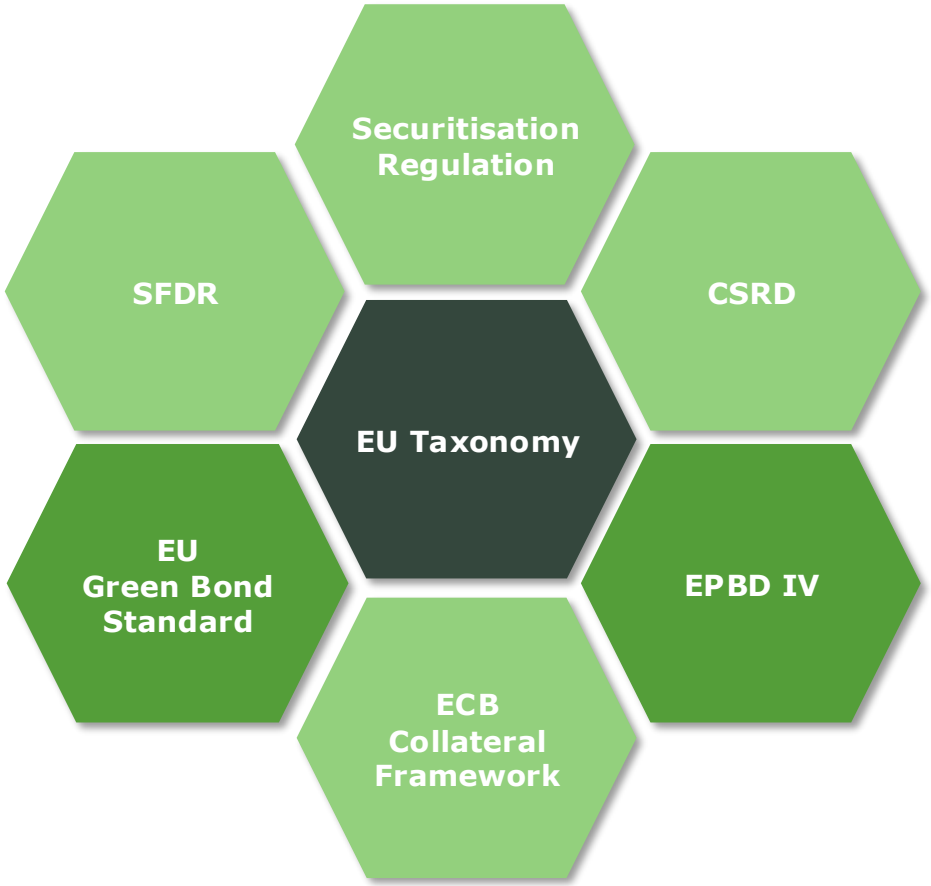
ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# EU Taxonomy to provide the definition for what is ‘green’




1. Intention of the EU Taxonomy is that funds will (start to) flow to ‘sustainable’ activities.
2. Not only the built environment but many economic activities!
3. Financial institutions are required to report the so-called ‘**Green Asset Ratio**’ as per 31/12/23: % of total assets invested in sustainable activities.

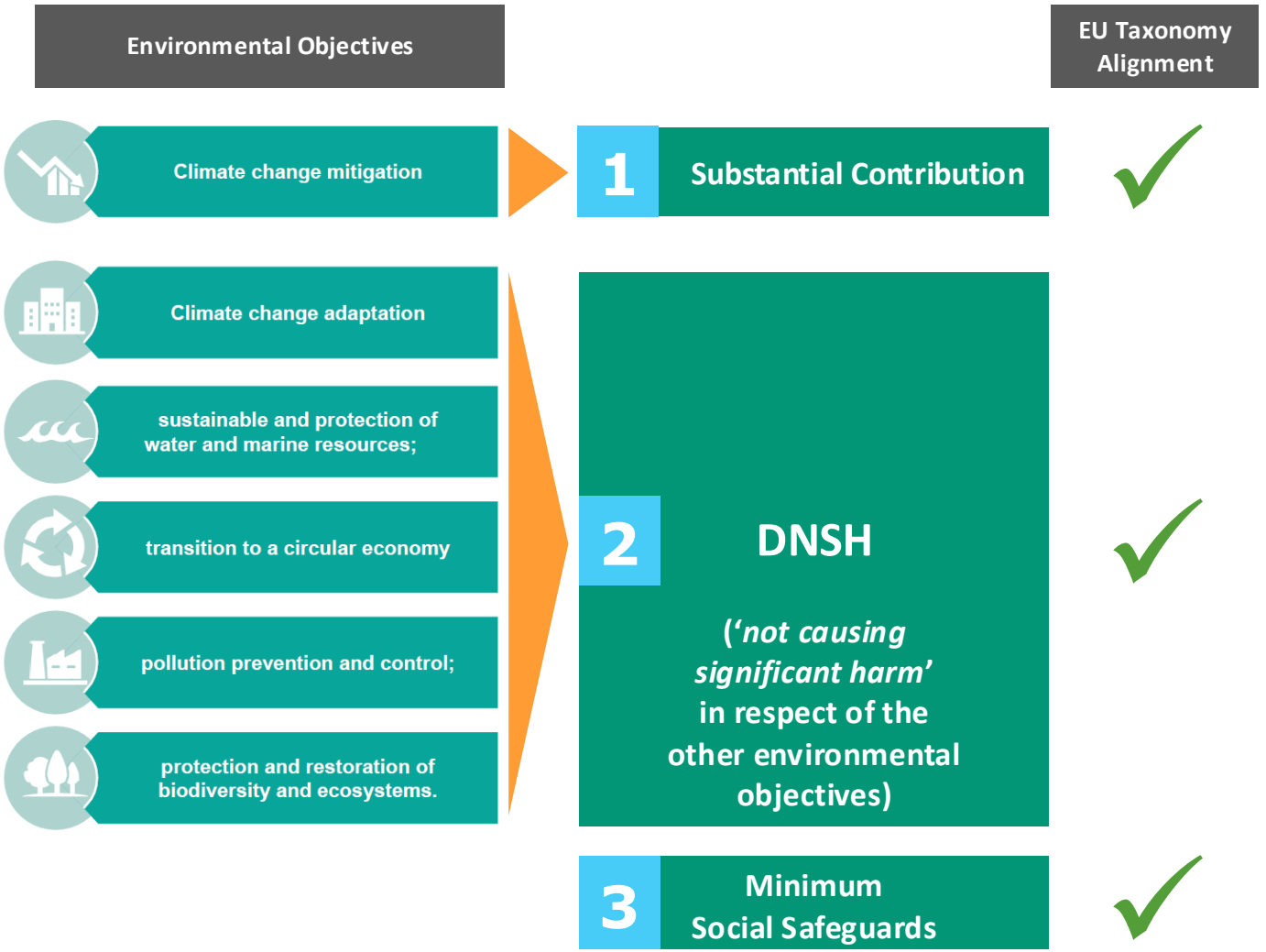
# EU Taxonomy provides the definition for what is ‘green’




**Where in origin the EU Taxonomy was developed to steer capital flows to ‘sustainable’ activities, it has quickly become the benchmark for what is ‘green’ in many other European regulations**

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# The construct and objectives of the EU Taxonomy




- The EU Taxonomy was developed for corporates
- Section 7 covers 'construction & real estate'
- For lack of a dedicated section, this same section is being used to determine EU Taxonomy alignment for residential mortgage loans

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# Applying the EU Taxonomy to Dutch properties and mortgages

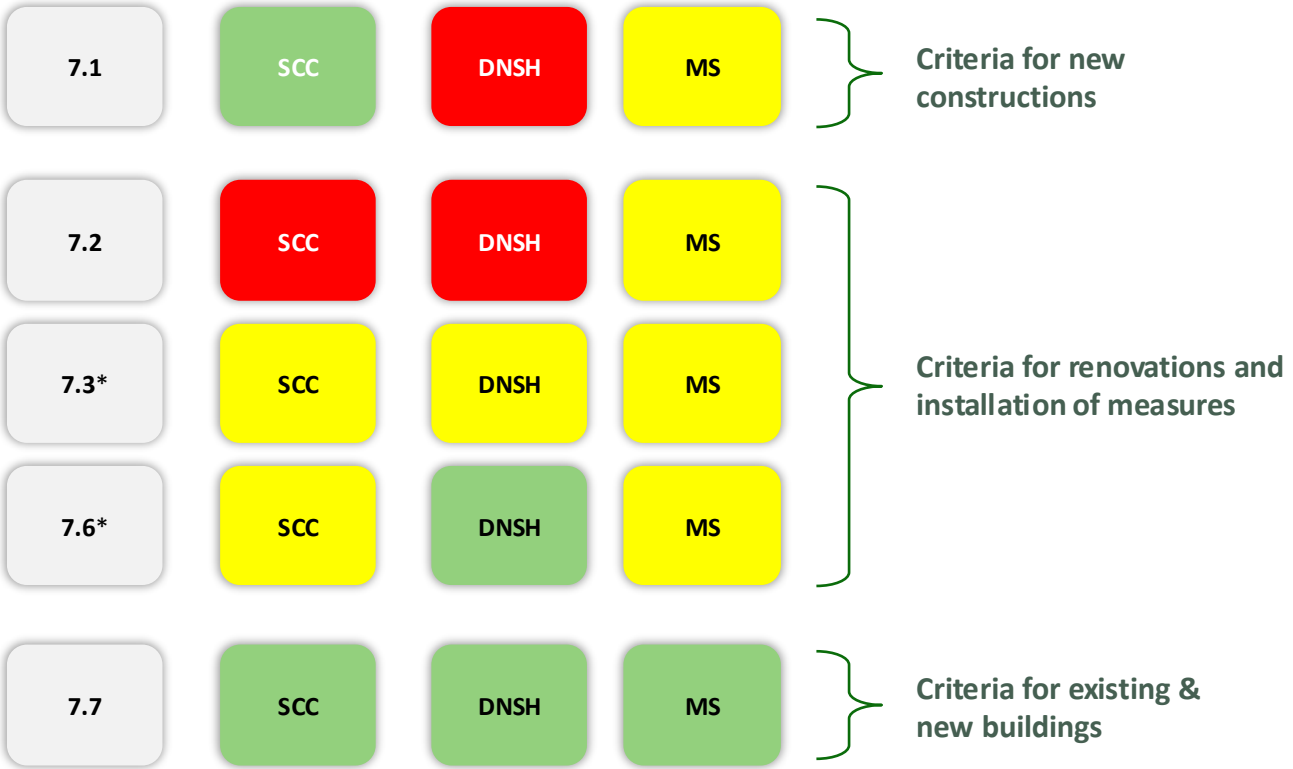
1.000's of pages of legislation



| Climate Delegated Act | | Translation actual text and application to Dutch situation | Data availability | Application to mortgage loan level |
|---|---|---|---|---|
| 7.1 | New-build | Do we understand what the EUT means?<br><br>Can we apply it to the Dutch legislation and practice? | Do we think there is data available to demonstrate alignment of the economic activity? | Can we apply it at mortgage loan(part) level? |
| 7.2 | Renovation | | | |
| 7.3<br>7.4<br>7.5<br>7.6 | Specific measures | | | |
| 7.7 | Existing properties | | | |
| | | Dutch Bouwbesluit | Required data | Whole loan vs loan part |
| | | NTA 8800 vs other methodologies | Possible data sources | Loan data vs sustainability data |
| | | Real life practicalities | For existing and new properties | GAR calculation |

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# Summary interpretation of current EU Taxonomy in respect of Dutch Real Estate




**Only existing 'green' properties classify as EU Taxonomy aligned…**

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# EU Taxonomy up for review in 2026: the answer to our prayers?

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7.1 | SCC | DNSH | MS |
| 7.2 | SCC | DNSH | MS |
| 7.3* | SCC | DNSH | MS |
| 7.6* | SCC | DNSH | MS |
| 7.7 | SCC | DNSH | MS |

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

## Recommendations

- Simplify the technical screening criteria for substantial contribution and DNSH
- Align with other EU regulation
- Simplify Minimum Safeguards for private persons
- Improve the regulatory process and transparency

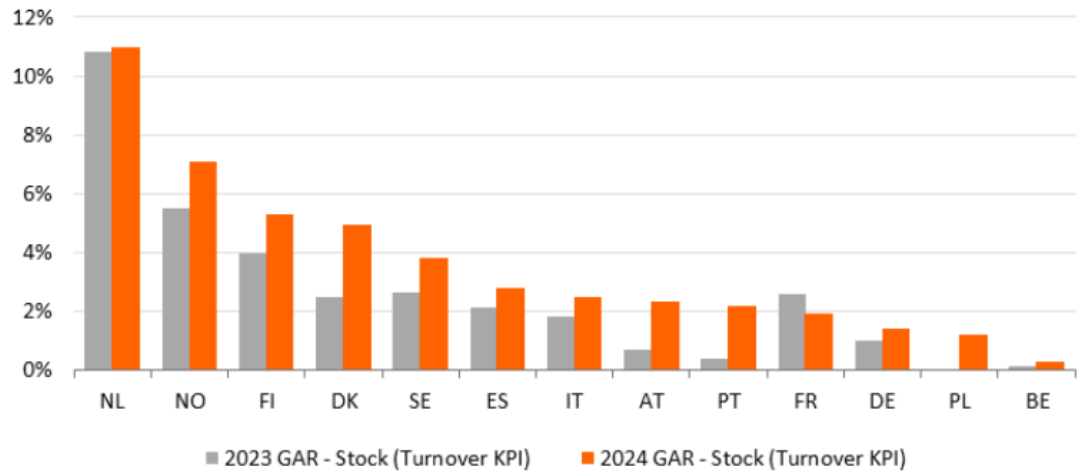
| | | |
|---|---|---|
| SCC | DNSH | MS |
| SCC | DNSH | MS |
| SCC | DNSH | MS |
| SCC | DNSH | MS |
| SCC | DNSH | MS |

**Unfortunately, the expectation is that in the 2026 revision only minor changes will be made to (Section 7 of) the EU Taxonomy and that it will not become significantly easier to demonstrate EU Taxonomy alignment for residential properties**

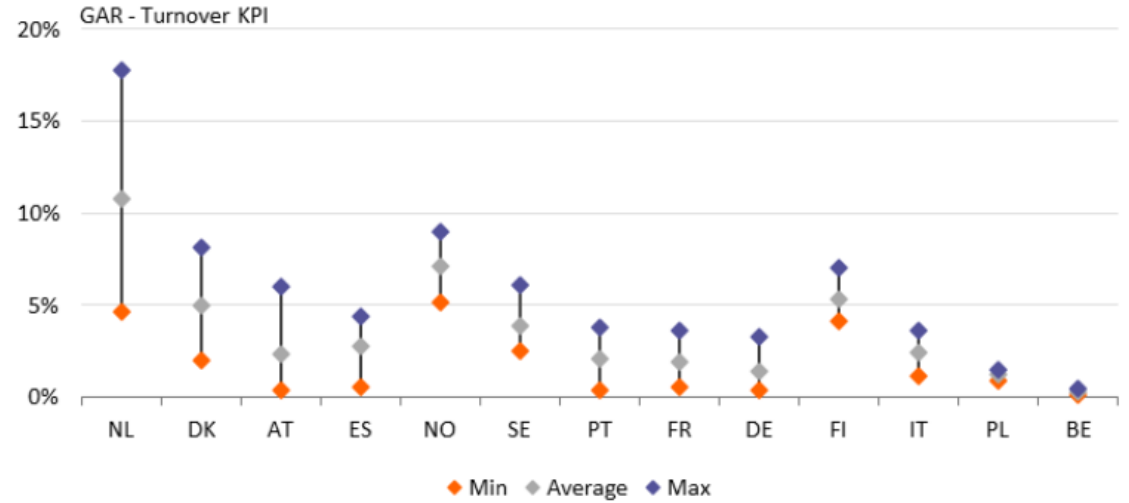
ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# Green Asset Ratio reporting not an overwhelming success…

**Banks' average Green Asset Ratio disclosed per country**




**Green Asset Ratio variations within jurisdictions**




Source: Banks' disclosure report, ING research

- Average GAR reported over 2024 in EU (on a very large sample of banks) was 3.7%.
- The GAR's in NL are so 'high' because residential mortgage loans are a relatively large asset on banks balance sheets and we have relatively good data..

**After 4+ years we can conclude that the EU Taxonomy is not working**

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# Other relevant European regulations underpinning the EU Renovation Wave

Paris Agreement

No more $CO_2$ emissions by 2050

Buildings account for 40% of energy use & 36% of the GHG emissions in the EU

247mln dwellings

> 220 million of which were built before 2001




EU Renovation Wave

**Energy Performance of Buildings Directive (EPBD IV)**

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# Transposition of EPBD IV into national legislation

- 1e Tranche EPBD IV – 29 mei 2026
  - *Zonne-energie, Technische bouwsystemen (incl. GACS), aanpassingen energielabel, keuringen installaties*
- 2e Tranche EPBD IV – 1 jan 2027
  - *ZEB nieuwbouw overheidsinstanties 2028, rekenplicht wlc-gwp 2028*
- 3e Tranche EPBD IV – 1 juli 2027
  - *Minimale grenswaarden utiliteitsbouw 2030/2033 (MEPs ubouw), ZEB bestaande bouw*
- 4e Tranche EPBD IV – 1 jan 2030
  - *Gemoderniseerde bepalingsmethode energieprestatie, herijking ZEB-eisen, grenswaarde wlc-gwp, nieuwe labelsystematiek*

# The four key components of EPBD IV

**Key components of EPBD IV**

1

National Building Renovation Plans (NBRPs)

2

Requirements to energy efficiency of new & existing buildings

3

Energy Performance Certificates & Renovation Passports

4

Financing (including Mortgage Portfolio Standards)

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# National Building Renovation Plans

NBRPs

- Instead of the previous Long-Term Renovation Strategies, from 2026 onwards, every member state is to submit a National Building Renovation Plan (NBRP) to the EC.
- The first draft NBRP is to be submitted by December 2025 following which the EC will review it for quality, detail and realisability.
- The Netherlands has submitted the first draft of the NBRP and final submission is due by December 2026.



# Overview Energy Efficiency requirements for new buildings

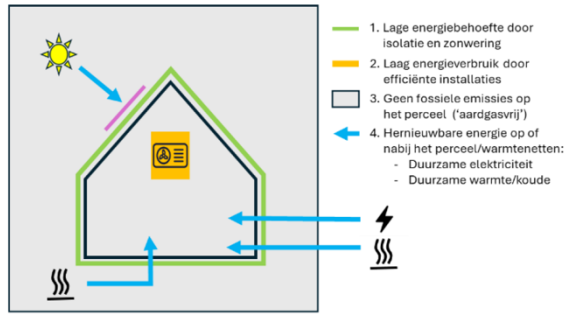


## Zero Emission Buildings

- The end-goal of EPBD IV is that by 2050 **every building is a 'Zero Emission Building'**.
- From 2030 all new buildings will have to be 'zero emission buildings' and over time all existing buildings will have to be renovated to this standard (except for monuments and other exempted buildings).

De doelstelling voor 2050 vertaalt zich in vier aspecten van een gebouw en ziet erop toe dat een gebouw:

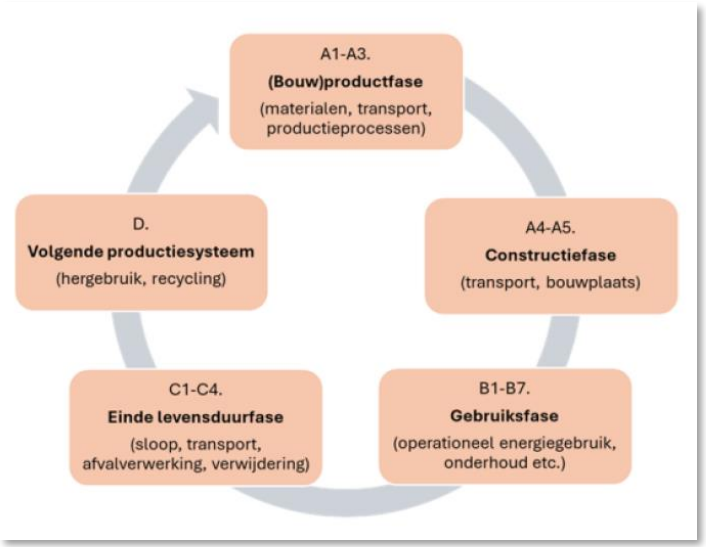
1. Zeer weinig energie nodig heeft voor verwarming en/of koeling;
2. Efficiënte installaties heeft;
3. Vrij is van fossiele emissies op het eigen perceel ("aardgasvrij"), en
4. De benodigde energie zoveel mogelijk invult met hernieuwbare energie door opwek op of bij het gebouw of via lokale warmtenetten.




*Figuur: de vier aspecten van "ZEB"*

## Whole life cycle emissions

- Introduction of the concept of 'whole life-cycle emissions for buildings' through the Global Warming Potential (GWP): the contribution of a building to climate change, not only during the exploitation phase but also considering the construction and demolition of the building.




ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# Overview EPCs and renovation passport



## Harmonisation of energy labels

- In EPBD IV it is proposed that the **energy labels** in Europe will be harmonised (by 2029). This will have a significant impact on both consumers as well as financial institutions (e.g. EU Taxonomy 7.7 EPC =A).
  - 2026:
    - Enkele aanpassingen in het format en de informatie op het label.
    - Ook voor monumenten een label verplicht bij verhuur of verkoop.
  - 2030:
    - een nieuw energielabel; schaal A tot en met G.
    - Indicator gebaseerd op totaal primair energiegebruik (niet meer primair fossiel energiegebruik).
    - Wanneer een gebouw voldoet aan het ZEB-niveau wordt dit op het label vermeld.
  - Energielabels blijven 10 jaar geldig. Je zal dus tot 2040 twee soorten labels naast elkaar hebben (voor en na 2030).



# EU Taxonomy vs EPBD IV

**EU Taxonomy**

**EPBD IV**

Both are aimed at improving the energy efficiency of
the European housing stock and the financing of the required renovation

But given the lack of traction of the EU Taxonomy in mortgage financing and the increasing clarity on how it will be implemented in the Netherlands, our hopes are now shifting to EPBD IV !

ENERGY EFFICIENT MORTGAGES Netherlands

# Hoe brengen we het verduurzamen van een woning onder de aandacht

**BIJ AANKOOP**

## Intermediairs

**BIJ BESTAANDE HYPOTHEKEN**

## Klanten

# HDN
# VERDUURZAMINGSTOOLBOX

Verduurzaming op een laagdrempelige
manier bij het intermediair én consument



# Beleidsmomenten 2021–2026

Waar verwachten we zichtbare trendbreuken in verduurzamingsdata?

| | |
|---|---|
| **2021** | ISDE verbreed: o.a. woningeigenaren en isolatiemaatregelen |
| **2022** | Nationaal Isolatieprogramma gestart (2,5 miljoen woningen in 2030) |
| **Q3 2022** | 0% lening van Warmtefonds en stimuleringsregeling Kleine VVe SVN |
| **2023** | ISDE: subsidie mogelijk voor één isolatiemaatregel |
| **1 jan 2024** | Energielabel afhankelijke extra hypotheekruimte voor verduurzamen |
| **1 jan 2025** | ISDE: ruimere glasvoorwaarden en gewijzigde subsidiebedragen |
| **2026** | EPBD IV-implementatie in fasen; extra aandacht voor renovatie met als doel ZEB |

Bron: Rijksoverheid (leennormen 2024, NIP), RVO (ISDE), VRO (EPBD IV)

# Energielabelafhankelijke extra hypotheekruimte voor verduurzamen

| Energielabel woning | Extra bedrag dat geleend mag worden voor aankoop ten opzichte van een woning met het label E, F of G | Extra bedrag dat geleend mag worden voor energiebesparende maatregelen |
|---|---|---|
| E, F, G | € 0 | € 20.000 |
| C, D | € 5.000 | € 15.000 |
| A, B | € 10.000 | € 10.000 |
| A+, A++ | € 20.000 | € 10.000 |
| A+++ | € 25.000 | € 0 |
| A++++ | € 30.000 | € 0 |
| A++++ met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar | € 40.000 | € 0 |

https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/huren-en-wonen/tijdelijke-regeling-hypothecair-krediet/maximale-hypotheek-op-basis-van-energielabel

# Percentage EBM per energielabel

## Energiebesparende maatregelen (EBM)

Aandeel aanvragen met EBM binnen elk kwartaal en energielabel · 2022 K1 t/m 2026 K3

| Energielabel | 2022 K1 | 2022 K2 | 2022 K3 | 2022 K4 | 2023 K1 | 2023 K2 | 2023 K3 | 2023 K4 | 2024 K1 | 2024 K2 | 2024 K3 | 2024 K4 | 2025 K1 | 2025 K2 | 2025 K3 | 2025 K4 | 2026 K1 | 2026 K2 | 2026 K3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A++++ | 6,3% | 4,8% | 6,3% | 6,8% | 5,9% | 5,3% | 5,3% | 5,6% | 5,9% | 6,4% | 5,0% | 6,3% | 4,4% | 3,9% | 4,0% | 2,3% | 3,5% | 3,2% | 2,6% |
| A+++ | 4,6% | 5,0% | 5,5% | 4,7% | 5,3% | 5,2% | 4,3% | 4,9% | 6,5% | 5,8% | 5,4% | 4,4% | 3,5% | 3,3% | 3,8% | 3,0% | 2,9% | 2,6% | 2,1% |
| A++ | 4,2% | 3,8% | 4,4% | 4,8% | 6,0% | 4,9% | 5,4% | 6,1% | 6,4% | 5,3% | 3,3% | 2,9% | 3,0% | 3,1% | 3,2% | 2,5% | 3,5% | 3,7% | 2,5% |
| A+ | 6,7% | 5,5% | 5,5% | 6,7% | 6,0% | 6,2% | 4,6% | 6,2% | 5,7% | 4,8% | 4,0% | 4,2% | 3,8% | 3,9% | 3,3% | 3,3% | 4,6% | 4,2% | 3,9% |
| A | 7,6% | 7,0% | 8,6% | 9,2% | 8,9% | 8,3% | 8,0% | 7,1% | 8,9% | 7,9% | 6,8% | 6,7% | 6,6% | 6,0% | 5,5% | 5,6% | 6,3% | 7,0% | 6,3% |
| B | 10,8% | 11,2% | 13,8% | 16,0% | 15,0% | 15,2% | 12,5% | 13,0% | 16,3% | 15,0% | 12,2% | 12,2% | 12,9% | 12,3% | 10,8% | 10,8% | 11,9% | 12,3% | 12,2% |
| C | 13,3% | 13,2% | 16,0% | 18,7% | 19,5% | 18,3% | 17,4% | 18,7% | 21,1% | 20,0% | 17,0% | 16,9% | 17,6% | 17,5% | 15,9% | 15,6% | 16,0% | 17,2% | 16,3% |
| D | 13,7% | 15,1% | 18,6% | 21,3% | 21,2% | 19,7% | 19,4% | 19,5% | 25,2% | 24,3% | 20,9% | 20,9% | 21,8% | 20,6% | 19,9% | 19,5% | 20,6% | 20,5% | 19,8% |
| E | 16,1% | 18,4% | 19,6% | 23,5% | 25,2% | 24,0% | 25,3% | 25,0% | 29,5% | 28,8% | 26,0% | 26,3% | 27,1% | 26,5% | 23,9% | 24,6% | 25,7% | 25,3% | 25,7% |
| F | 20,5% | 20,5% | 21,8% | 23,8% | 27,4% | 27,9% | 25,0% | 27,6% | 34,7% | 34,7% | 30,7% | 29,2% | 31,2% | 30,5% | 28,4% | 28,2% | 26,0% | 30,7% | 28,8% |
| G | 19,9% | 19,1% | 21,6% | 27,5% | 31,6% | 29,1% | 30,6% | 28,0% | 41,2% | 38,0% | 33,7% | 34,8% | 34,3% | 33,5% | 32,4% | 31,7% | 29,5% | 32,5% | 32,0% |
| Niet bekend | 8,6% | 9,5% | 11,9% | 13,9% | 13,8% | 13,9% | 12,5% | 11,1% | 12,9% | 13,1% | 10,6% | 10,2% | 10,5% | 9,9% | 8,7% | 8,6% | 9,2% | 9,9% | 10,5% |

A++++ t/m G 0,0% — 41,2%  Niet bekend 0,0% — 13,9%

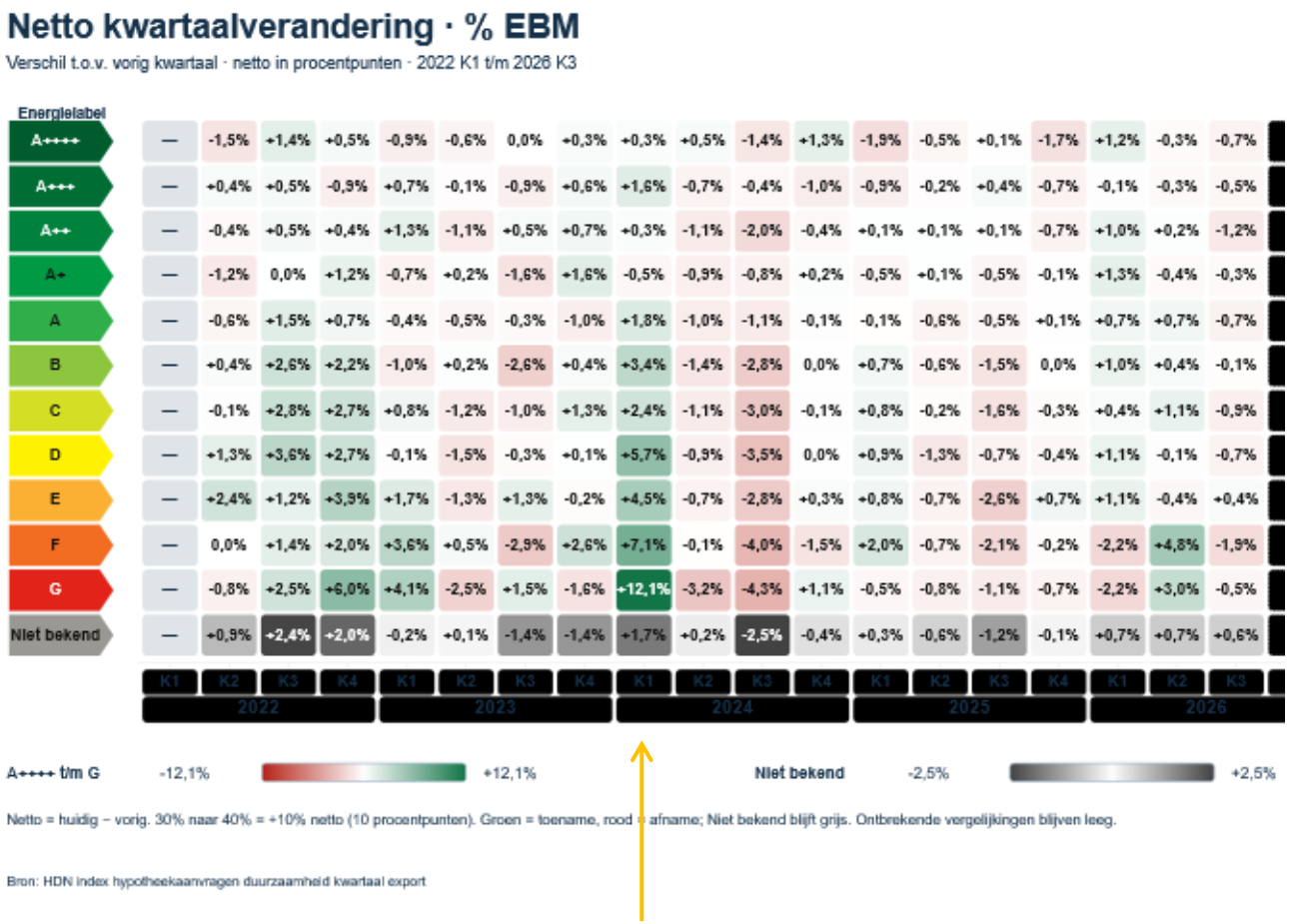
EBM = aanvragen met EBV en/of EBB; één aanvraag kan beide bevatten en telt voor EBM één keer. Donkerder = hogere waarde. Bekende labels en Niet bekend hebben afzonderlijke kleurschalen.

Bron: HDN index hypotheekaanvragen duurzaamheid kwartaal export

1 jan 2024

- Significante stijging EBM bij slechte energielabels na introductie
- Percentage normaliseert rond de 25/30%

# Energielabelafhankelijke extra hypotheekruimte voor verduurzamen

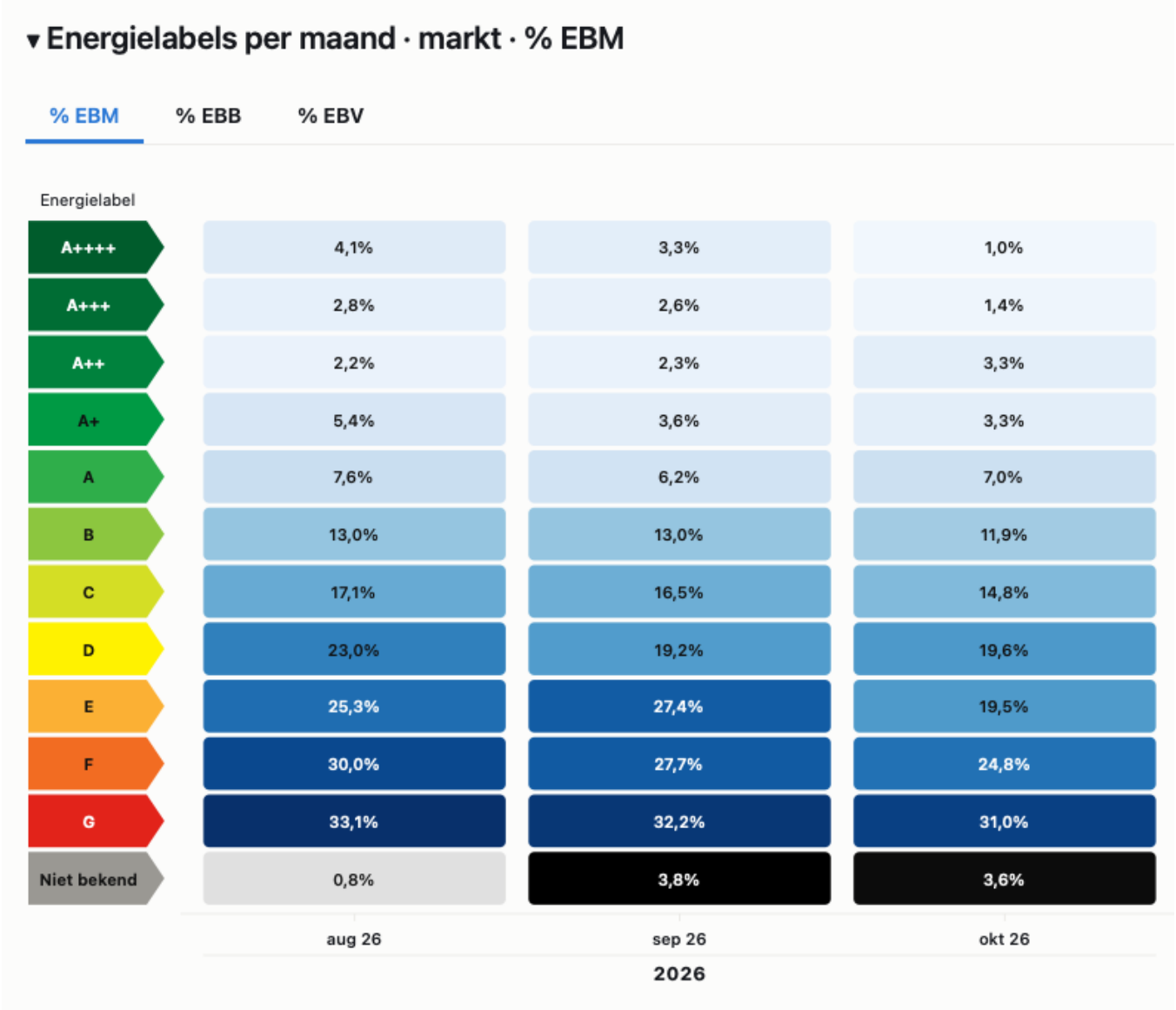



Netto = huidig − vorig. 30% naar 40% = +10% netto (10 procentpunten). Groen = toename, rood = afname; Niet bekend blijft grijs. Ontbrekende vergelijkingen blijven leeg.

Bron: HDN index hypotheekaanvragen duurzaamheid kwartaal export

- Significant verschil EBM bij slechte energielabels na introductie t.o.v. kwartaal eerder

# EBM percentages afgelopen 3 maanden per energielabel



▾ Energielabels per maand · markt · % EBM

% EBM | % EBB | % EBV

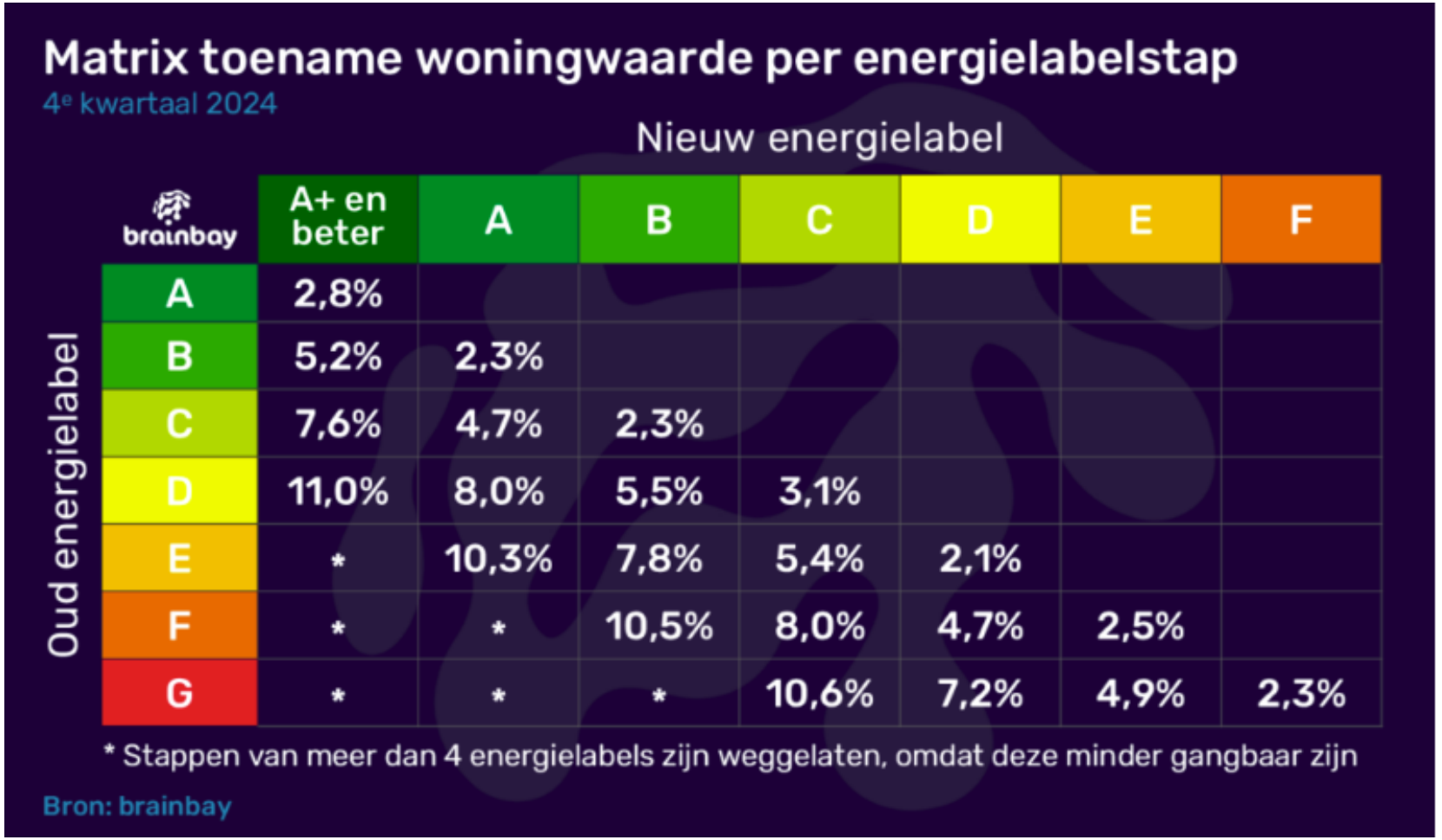
| Energielabel | aug 26 | sep 26 | okt 26 |
|---|---|---|---|
| A++++ | 4,1% | 3,3% | 1,0% |
| A+++ | 2,8% | 2,6% | 1,4% |
| A++ | 2,2% | 2,3% | 3,3% |
| A+ | 5,4% | 3,6% | 3,3% |
| A | 7,6% | 6,2% | 7,0% |
| B | 13,0% | 13,0% | 11,9% |
| C | 17,1% | 16,5% | 14,8% |
| D | 23,0% | 19,2% | 19,6% |
| E | 25,3% | 27,4% | 19,5% |
| F | 30,0% | 27,7% | 24,8% |
| G | 33,1% | 32,2% | 31,0% |
| Niet bekend | 0,8% | 3,8% | 3,6% |

2026

BIJKOMEND VOORDEEL VAN VERDUURZAMING

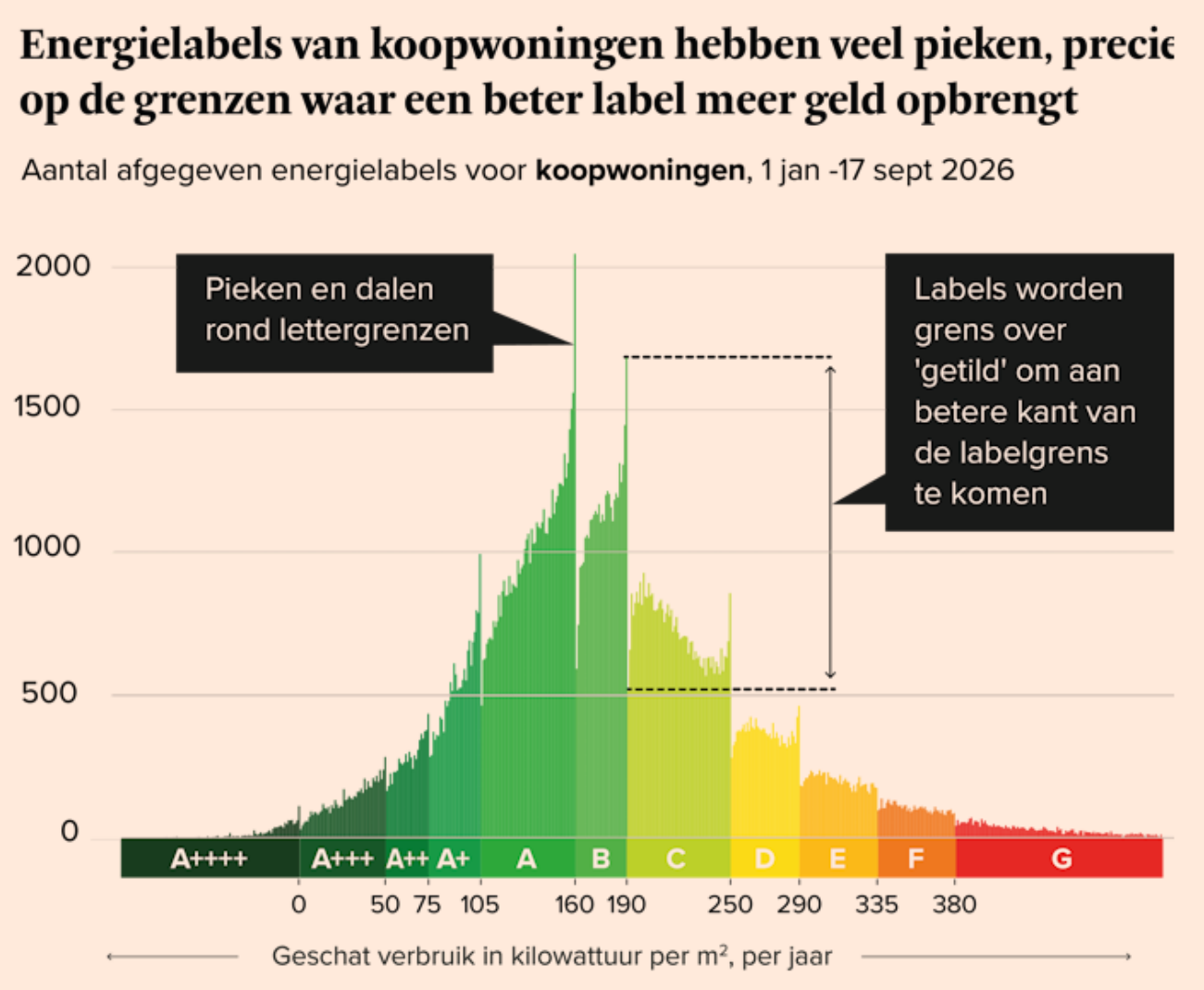
# Huizenprijzen stijgen na het behalen van een beter energielabel

# Waardestijging na verduurzaming




Bron brainbay

# Grenzen worden opgezocht



# Activatie

VIA UNIFORME DATA

## HDN VERDUURZAMINGSTOOLBOX

# Normering in de markt door NHG

NHG – Nieuwe voorwaarden per 1 januari 2027

Standaard Energiebespaarbudget (EBB)

- Bij aankoop van een grondgebonden woning met energielabel E, F of G wordt **standaard € 20.000 verduurzamingsbudget** meegenomen.

Funderingsrisico onderdeel hypotheekacceptatie

- Funderingsrisico wordt onderdeel van het NHG-toetskader.
- Bij risicoklasse D of E is **verkennend funderingsonderzoek verplicht**.

*Bron: NHG, aangekondigde Voorwaarden en normen 2027, 13 oktober 2026.*

# De consument en intermediair ziet een oerwoud aan regelingen

Subsidieregelingen, voorwaarden en financieringsproducten verschillen per woning en situatie.

**Energielabel**
EP-Online

**EBB / EBV**
Leennormen

**ISDE**
RVO

**Warmtefonds**
Maandlast & voorwaarden

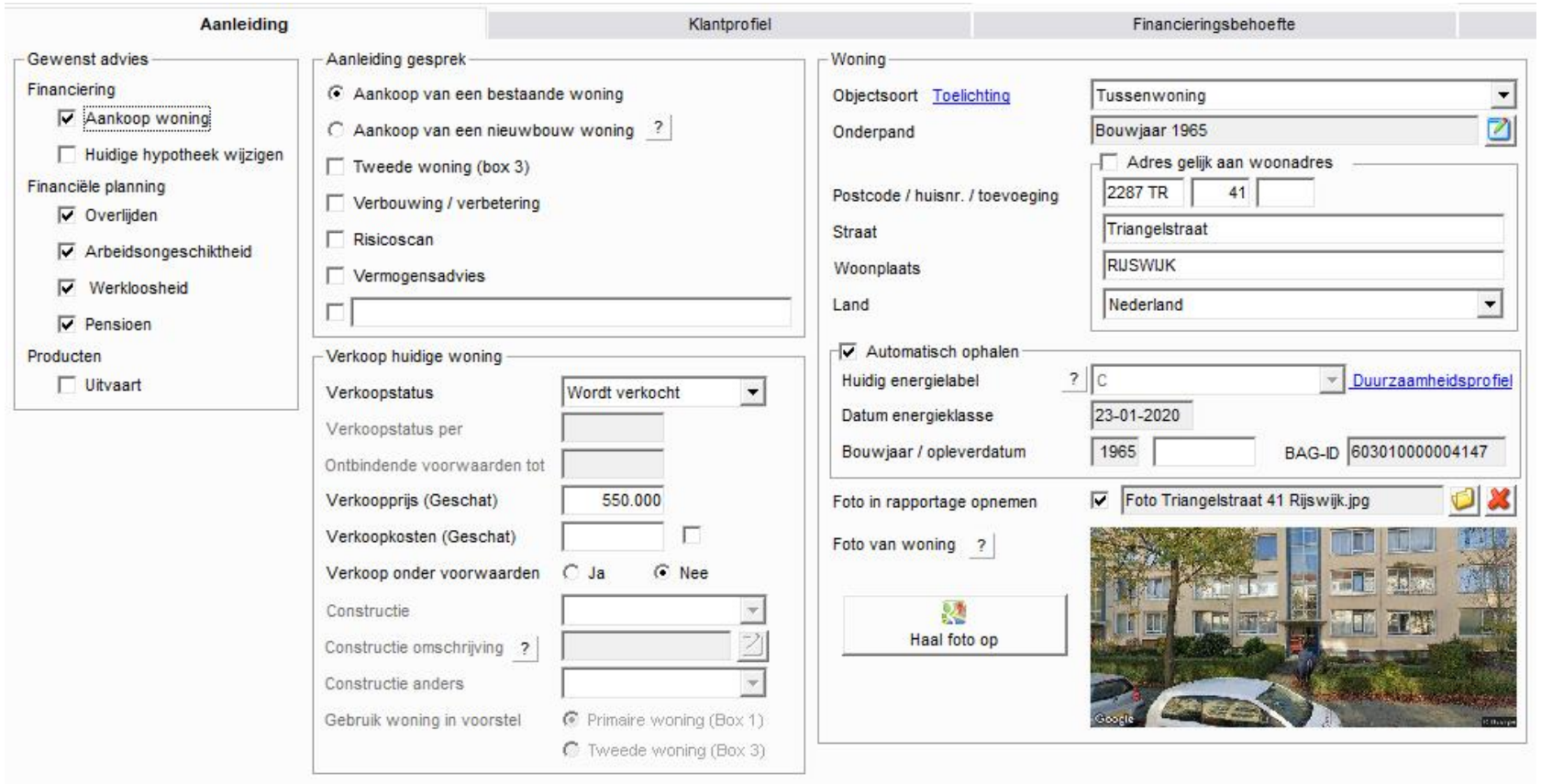
**SVn**
Lokale leningen

**Hypotheek**
Rente & duurzame producten

**Lokale subsidies**
Gemeente / regio

**Klimaatrisico's**
Fundering en overstroming

# Hypotheekadvies software Adviesbox

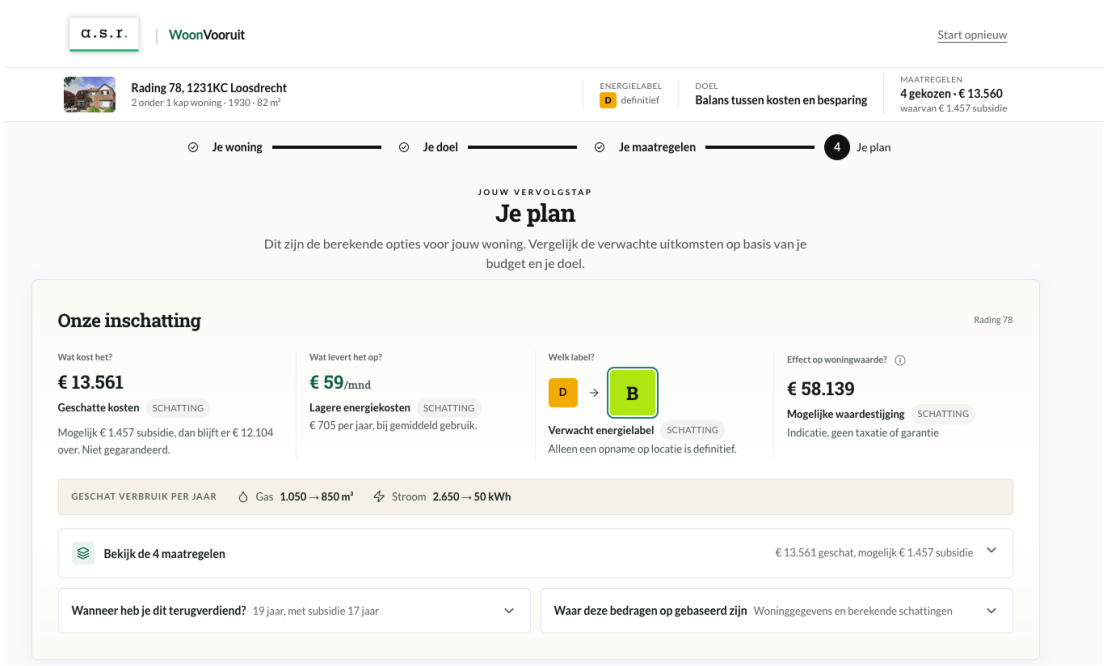


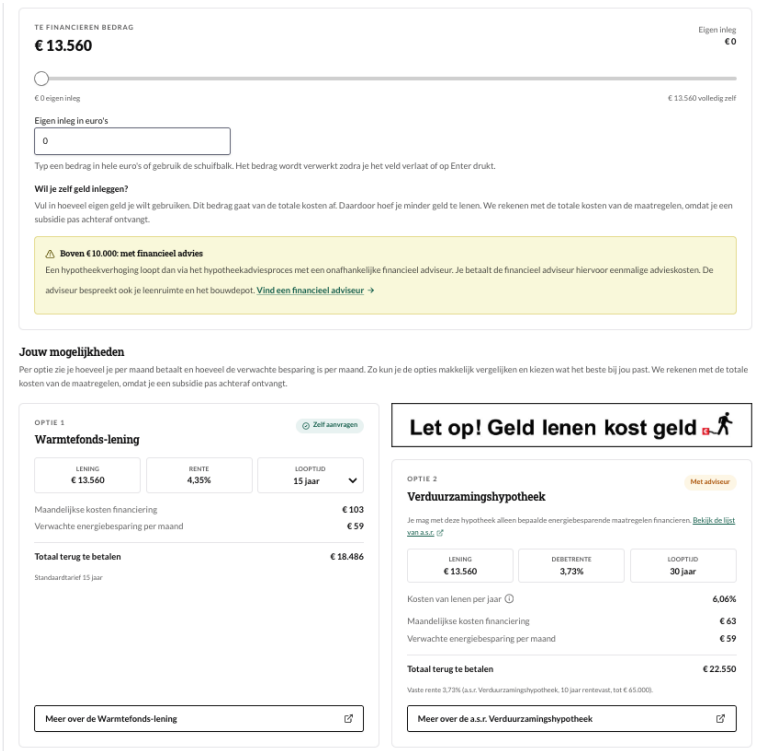
# Ook na aankoop ontstaan verduurzamingskansen

De woning verandert; financiering en woningdata kunnen daarop meebewegen.

| Trigger | Inzicht | Actie | Herwaardering |
| --- | --- | --- | --- |
| • Nieuwe woonwens<br>• Onderhoud<br>• Hoge energielasten | • Huidig label,<br>• Maatregelen,<br>• Subsidies<br>• Risico's | • Financiering kiezen<br>• Maatregelen uitvoeren | • Nieuw label,<br>• Mogelijke rentekorting<br>• Nieuwe taxatie |

# Tastbaar Gemaakt: Scenario-Advisering in de Praktijk




## Conclusie voor de klant of intermediair:

Verduurzaming wordt rendabel gepresenteerd zonder ingewikkelde spreadsheets.

# Klimaatadaptatie wordt onderdeel van woninginzicht

Naast energieprestatie groeit de relevantie van funderings- en klimaatrisico's.

## Fundering

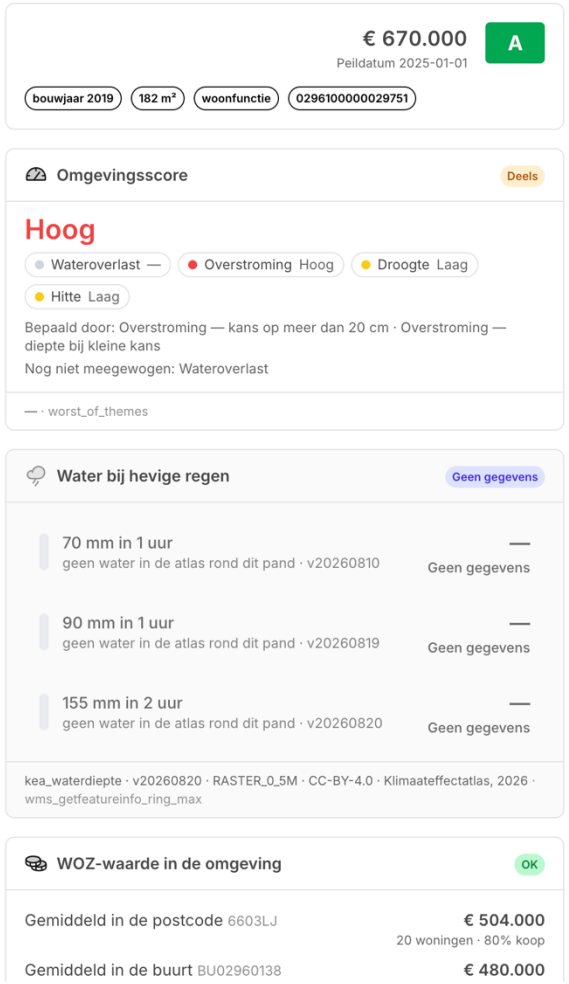
- Funderingsindicaties
- Subsidie voor onderzoek
- Ondersteuning

## Water

- Hevige neerslag
- Overstroming
- Waterdiepte
- Wateropslag

## Hitte & bodem

- Hittestress,
- Grondwater
- Bodembeweging







# Klimaatadadtatie api

- **Regen** (waterdiepte bij extreme regenval CAS ),
- **Fundering** (RVO/KCAF volgens PC6, Deltares paalrot en verschilzetting per buurt),
- **Overstromingen** (LIWO),
- **Bodemverzakking, grondwater, hitte, bosbranden en aardbevingen** (KNMI, met het dichtstbijzijnde gasveld).

# Verduurzaming Vraagt om Ketensamenwerking



"Verduurzaming en klimaatrisico's kunnen we niet oplossen in silo's: van Brusselse wetgeving tot de keukentafel hebben we elkaar nodig."

## EEM NL Hub Kennis

Vertaling van Europese directives (EPBD IV, ZEB) naar werkbare kaders voor verstrekkers.

## HDN Standaarden & API's

Eenduidige ontsluiting van financiële verduurzamingsdata en klimaatadaptatiedata direct naar intermediair en klant.

## Zorgeloos Vastgoed Ecosysteem

Verdere activatie van verduurzaming.

# Questions?

