



Verduurzaming van de voorraad residentieel vastgoed in Nederland

Energy Efficient Mortgages NL Hub



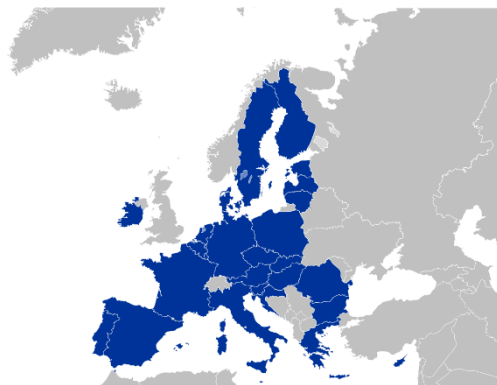
Piet Hein Schram
piet.hein.schram@eemnl.com
0(031)6-15056630

De bebouwde omgeving klimaatneutraal per 2050 ?

In the EU 27 there are...



445
million people



247
million dwellings



Buildings account for 40% of
EU energy use and 36% of the
greenhouse gas emissions



more than 220 million
dwellings were built
before 2001

- Jaarlijks wordt slechts 1% van de gebouwen in Europa 'duurzaam gerenoveerd' – sinds juni 2021 is de doelstelling om 2%.
- Ongeveer 75% van de gebouwen in de EU is 'energy inefficient' – 85-95% van alle gebouwen zal per 2050 nog in gebruik zijn.
- Vandaar dat het verduurzamen van de bebouwde omgeving een fundamenteel onderdeel is van het realiseren van de ambitieuze doelstelling van de Europese Green Deal - per 2050 'carbon-neutral'.
- De tussendoelstelling die geformuleerd is als onderdeel van de 'Renovation Wave for Europe' is om de uitstoot van CO2 met 60% te verminderen per 2030.

Twee belangrijke pilaren die er voor moeten gaan zorgen dat deze doelstellingen gehaald gaan worden zijn:

- 1) De EU Taxonomie: van kracht per 1 januari 2022
- 2) Energy Performance of Buildings Directive – consultatie gepubliceerd in December 2021

Energy Efficient Mortgages Initiative – Europa vs Nederland

- The **Energy Efficient Mortgages Initiative** (EEMI) is a pan-European representative body that aims to stimulate and finance investment in energy efficient buildings, energy-saving renovations in order to secure a greener and more sustainable future for all.
- As part of the EEMI, on the 10th of February 2021 the **Energy Efficient Mortgage Label** (EEML) was launched with the aim of **developing an appropriate reporting template** for energy efficient mortgages.
- Alhoewel het EEMI op Europees niveau het aanspreekpunt van de markt is voor de verduurzaming van de bebouwde omgeving, bleek al snel dat de combinatie van lokale wetgeving (bouwbesluit), lokale energieprestatie metingen en hypotheekverstrekken het noodzakelijk maakt dat er lokale EEM hubs worden opgericht.
- De **Energy Efficient Mortgages NL Hub** is één van de eerste lokale 'hubs' die concrete invulling aan het geven is van de verduurzaming en de financiering ervan.



Energy
Efficient
Mortgages
Initiative

<https://energyefficientmortgages.eu/>



Energy
Efficient
Mortgage
Label

www.energy-efficient-mortgage-label.org/



National Building & Finance Practices

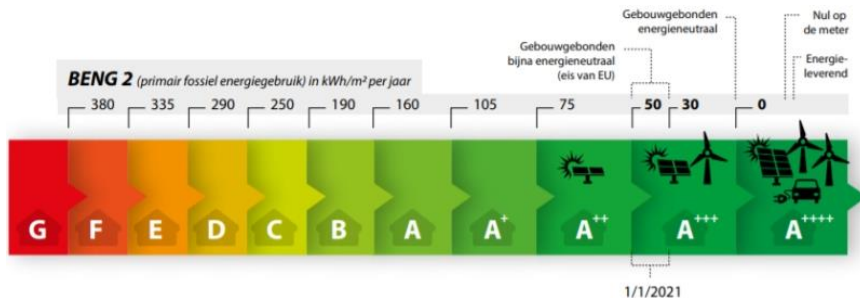
National Regulation & Initiatives

EU Regulation & Initiatives

Global Initiatives

Nederlands bouwbesluit – NTA 8800 methodologie

- Sinds 01 januari 2021 is de BENG 2 norm in Nederland van toepassing: energie label direct gerelateerd aan grenswaardes van primair fossiel energiegebruik van een pand.

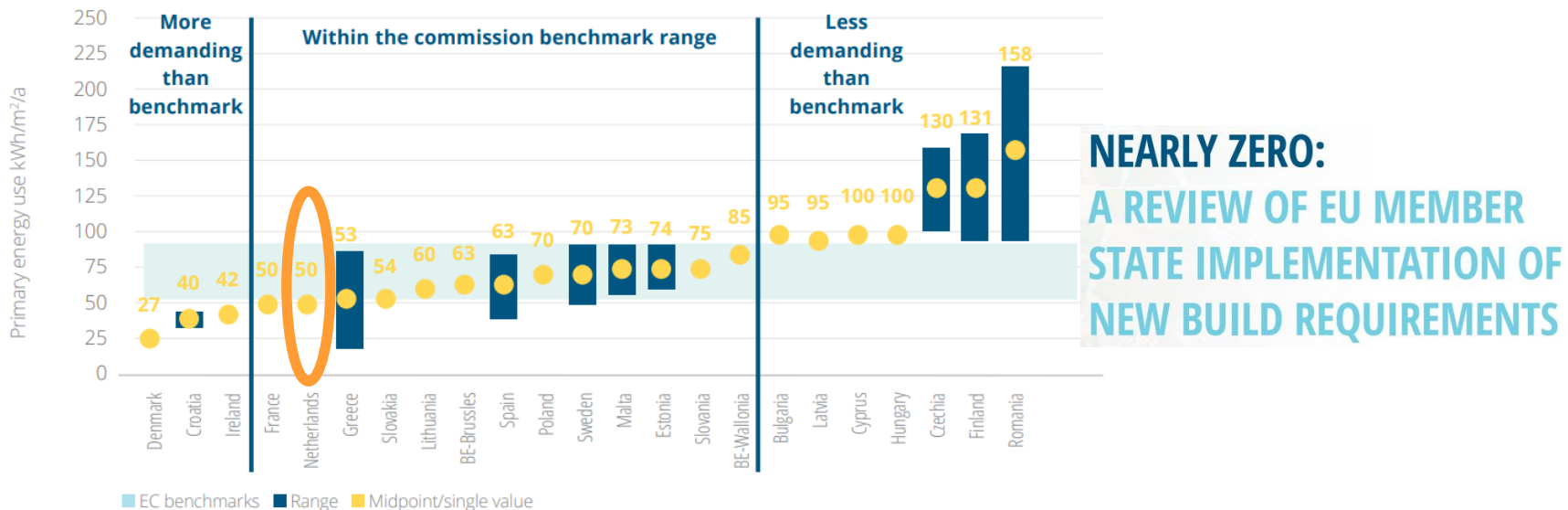


Nederlands bouwbesluit:

- Huizen: 30 kWh/m²/jaar
- Appartementen 50 kWh/m²/jaar

→ Er is geen Europese meetlat!!

Figure 1: nZEB kWh/m² per year values for single family homes in the EU.



SOURCE: NEARLY ZERO: A REVIEW OF EU MEMBER STATE IMPLEMENTATION OF NEW BUILD REQUIREMENTS, BPIE, JUNE 2021

Leden en aangesloten van de EEM NL Hub

- De Nederlandse hypotheeksector heeft zich verenigd in de EEM NL Hub en zich daarmee gecommitteerd tot het promoten en versnellen van de verduurzaming van woningen in Nederland.
- Het financieringsvraagstuk van de verduurzaming en de interpretatie van Europese richtlijnen voor groene hypotheek zijn de twee prioriteiten voor de EEM NL Hub.
- Op dit moment heeft de EEM NL Hub 22 leden en 17 aangesloten.

Leden



Aangesloten



Doelstellingen van de EEM NL Hub

De EEM NL Hub en haar leden hebben een aantal doelstellingen geformuleerd die bij zullen dragen aan het promoten en versnellen van de verduurzaming van woningen in Nederland:

1

Het opstellen van een raamwerk voor de Nederlandse 'groene' hypotheek:

- a) Creëren van een eenduidige definitie zodat het voor investeerders transparant is waarin ze investeren
- b) De eerste stap in dit raamwerk is de interpretatie van het relevante hoofdstuk van de EU Taxonomie (sectie 7) om alle asset-owners in staat te stellen alignment met de EU Taxonomie te bepalen.

2

Het ontsluiten en consistent rapporteren van duurzaamheidsdata:

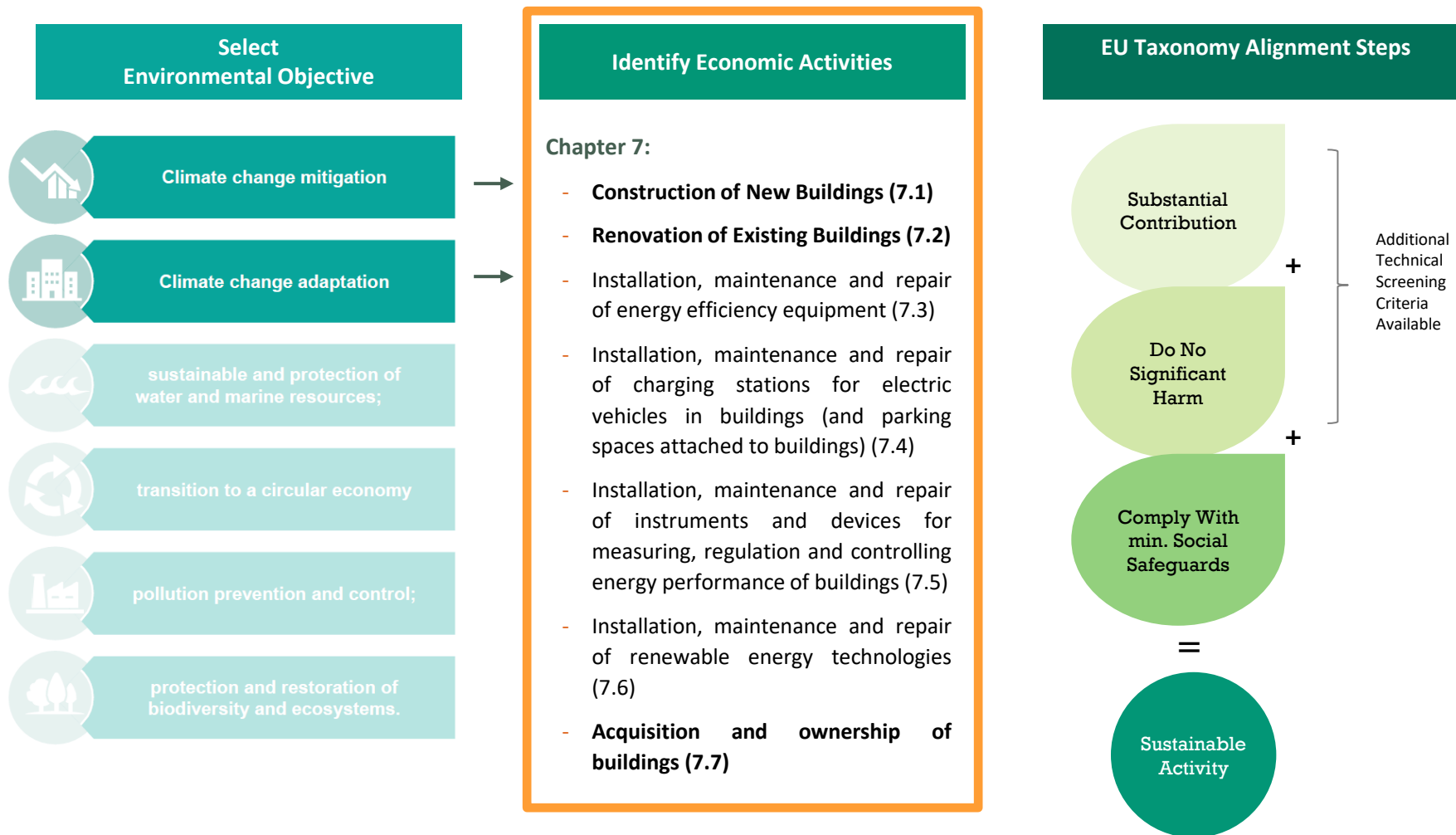
- a) Het is inmiddels duidelijk dat de datavraag als gevolg van de EU Taxonomie aanzienlijk zal zijn;
- b) Dit is veelal data die op dit moment nog niet in de systemen van de hypotheekverstrekkers / servicers is opgenomen en dus op de een of andere manier ontsloten zal moeten worden;
- c) Naast de vereisten vanuit de nieuwe duurzaamheids wet- en regelgeving werkt de EEM NL Hub nauw samen met haar leden en andere duurzaamheidsinitiatieven om rapportages over verduurzaming op te stellen en consistent te maken.

3

Deelnemen in overleggen met regelgevers en toezichthouders, spreken op conferenties en actieve bijdrage leveren aan marktconsultaties

- a) Met als doel de belangen van de Nederlandse markt onder de aandacht te brengen en te behartigen.

EU Taxonomie en de bebouwde omgeving

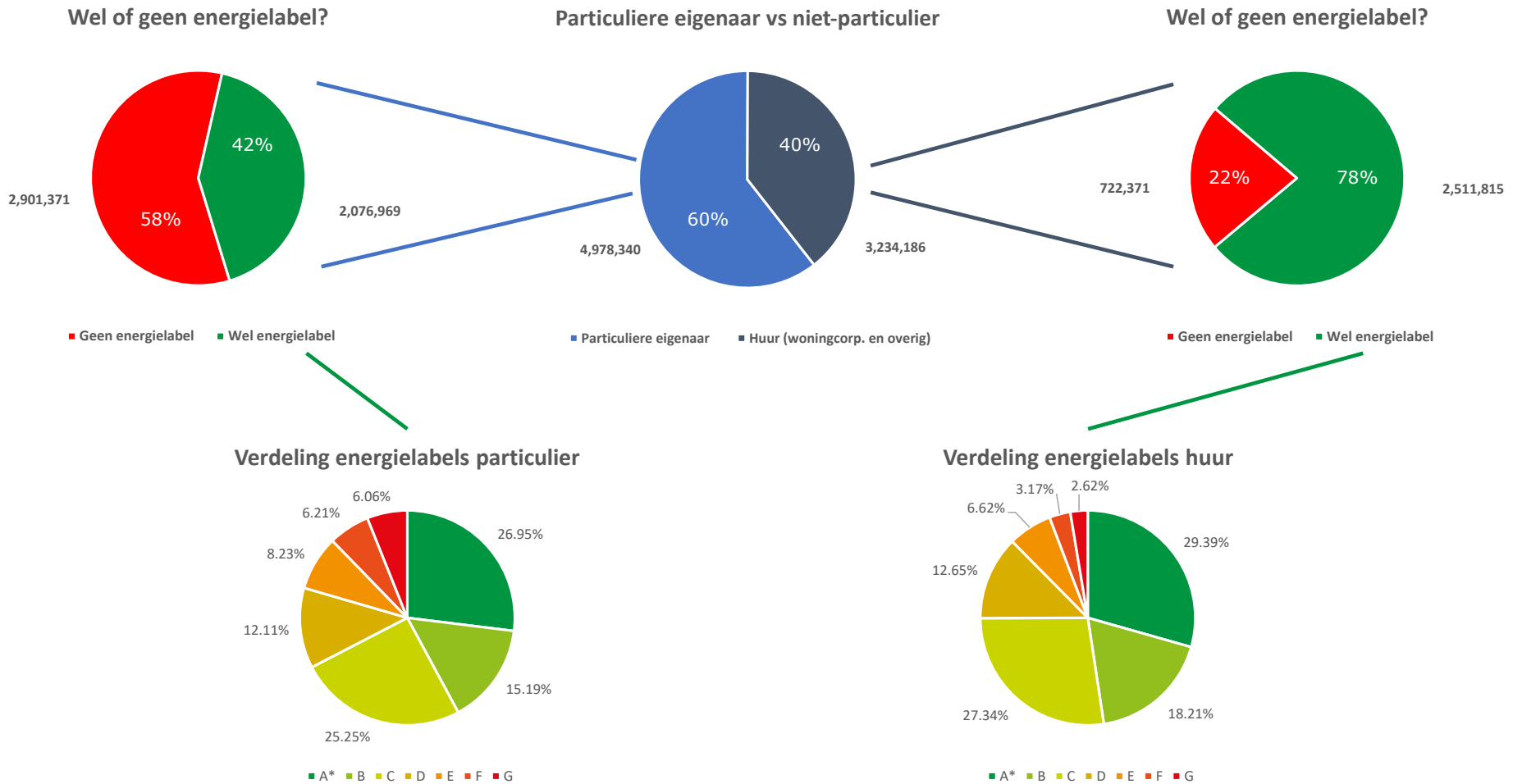


Concreet: analyse van “Chapter 7 Construction & Real Estate”

Section	Substantial contribution to climate change mitigation
<p data-bbox="131 391 285 596">7.7 Acquisition and ownership of buildings</p>	<p data-bbox="330 339 1812 368">1. For buildings built before 31 December 2020, the building has at least an Energy Performance Certificate (EPC) class A.</p> <p data-bbox="330 411 1812 539">As an alternative, the building is within the top 15% of the national or regional building stock expressed as operational Primary Energy Demand (PED) and demonstrated by adequate evidence, which at least compares the performance of the relevant asset to the performance of the national or regional stock built before 31 December 2020 and at least distinguishes between residential and non-residential buildings.</p> <p data-bbox="330 582 1812 639">2. For buildings built after 31 December 2020, the building meets the criteria specified in Section 7.1 of this Annex that are relevant at the time of the acquisition.</p>

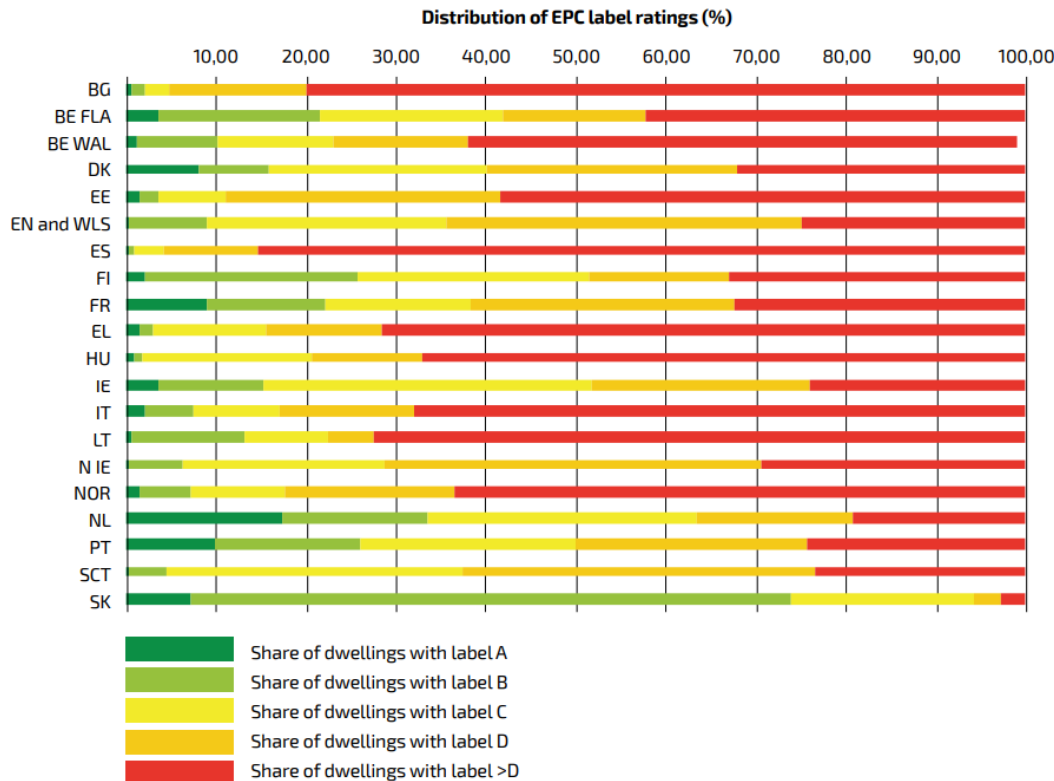
- Wat is een energielabel A?
 - Alleen definitief energielabel?
 - Alleen NTA 8800 of ook oude methodieken?
- Hoe om te gaan met verloop (niet langer geldig zijn) van labels?
- Voor of na 31/12/20 gebouwd? Wat is ‘gebouwd’?
- Level playing field:
 - Alignment van energielabelling methodieken over Europa
 - # labels per land
 - Beschikbaarheid van data

Zelfs binnen Nederland nog veel te discussiëren over energielabel



Source: RvO data per 30/09/21

Verdeling energielabels in Europa



⁵ Due to the diversity of EPCs across the EU, comparison between countries is problematic. Some are based on calculated energy performance, some (partly) on measured, while the methods do not include the same aspects (e.g. cooling or not). The distribution of ratings also depends on the share of certain building typologies (where a higher share of non-residential and public building correlates with better ratings) and the ratio of new to old buildings that have been rated.



SOURCE: ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATES ASSESSING THEIR STATUS AND POTENTIAL, X-Tendo, MARCH 2020

Concreet: analyse van “Chapter 7 Construction & Real Estate”

Section	Substantial contribution to climate change mitigation	Footnote
<p>7.1</p> <p>Construction of New Buildings</p>	<p>The Primary Energy Demand (PED)²⁸², defining the energy performance of the building resulting from the construction, is at least 10 % lower than the threshold set for the nearly zero-energy building (NZEB) requirements in national measures implementing Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council ²⁸³.</p> <p>The energy performance is certified using an as built Energy Performance Certificate (EPC).</p>	<p>²⁸²: The calculated amount of energy needed to meet the energy demand associated with the typical uses of a building expressed by a numeric indicator of total primary energy use in kWh/m² per year and based on the relevant national calculation methodology and as displayed on the Energy Performance Certificate (EPC).</p> <p>²⁸³: Directive 2010/31/EU of the European Parliament and of the Council of 19 May 2010 on the energy performance of buildings (OJ L 153, 18.6.2010, p. 13).</p>

- Zoals we hierboven gezien hebben is het Nederlandse bouwbesluit al zeer streng vergeleken met de rest van Europa – waar mikken we op? 10% beter dan wat?
- Prime Energy Demand (PED) = BENG 2? – niet beschikbaar voor alle energielabels!
- Apartementen vs grondgebonden gebouwen
- Vergunningsaanvraag fase vs periode na oplevering
- Data, data, data.....

Highlights of Chapter 7 Construction & Real Estate in Annex 1

Section	Substantial contribution to climate change mitigation	Footnote
<p>7.2</p> <p>Renovation of Existing Buildings</p>	<p>The building renovation complies with the applicable requirements for major renovations. 299</p> <p>Alternatively, it leads to a reduction of primary energy demand (PED) of at least 30 %. 300</p>	<p>299 As set in the applicable national and regional building regulations for ‘major renovation’ implementing Directive 2010/31/EU. The energy performance of the building or the renovated part that is upgraded meets cost-optimal minimum energy performance requirements in accordance with the respective directive.</p> <p>300 The initial primary energy demand and the estimated improvement is based on a detailed building survey, an energy audit conducted by an accredited independent expert or any other transparent and proportionate method, and validated through an Energy Performance Certificate. The 30 % improvement results from an actual reduction in primary energy demand (where the reductions in net primary energy demand through renewable energy sources are not taken into account), and can be achieved through a succession of measures within a maximum of three years.</p>

- Wat is de definitie van een ‘major renovation’? Ingrijpende renovatie zoals opgenomen in het bouwbesluit?
- Om een verbetering te meten heb je een eind en beginwaarde nodig.
- Zijn er genoeg gecertificeerde energielabelaars in Nederland om elke verbouwing te gaan nameten?
- Wat is de duurzame activiteit? Verbetering van het onderpand? En daarmee dus alleen de daaraan verbonden financiering i.p.v. de hele hypotheek?
- Data, data, data....

Duurzame activiteit = duurzame financiering

- De insteek van de EU Taxonomie is dat als de economische activiteit als duurzaam geclassificeerd wordt, de financiering dan ook als ‘duurzaam’ de boeken in mag – Green Asset Ratio.
- Maar in het geval van 7.2 (renovatie) – levert de EU Taxonomie dan wel de juiste incentive aan de geldverstrekker en uiteindelijk de consument?

Casus A

- Bestaand energielabel: B
- Hypotheek:
 - Bestaand: EUR 250.000
 - Nieuw: EUR 30.000
- Verbouwing:
 - keuken EUR 20.000
 - verduurzaming EUR 10.000
- Nieuw energielabel: A

Casus B

- Bestaand energielabel: F
- Hypotheek:
 - Bestaand: EUR 250.000
 - Nieuw: EUR 30.000
- Verbouwing:
 - geen keuken EUR 0
 - verduurzaming EUR 30.000
- Nieuw energielabel: B

- In beide gevallen EUR 280,000 aan financiering:
 - Voor Casus A is de verwachting dat tijdens de verbouwing EUR 10k aan lening als ‘groen’ kwalificeert, maar na de her-labelling naar energielabel A de volle EUR 280,000.
 - Voor Casus B is de verwachting dat slechts de EUR 30.000 als ‘groene lening’ kwalificeert.
- Echter, vanuit een ‘2050 moeten we klimaatneutraal zijn’ is Casus B een veel belangrijkere stap!

Verschillende perspectieven ≠ zelfde uitkomst

- Met een miljoen nieuw te bouwen huizen in de komende jaren is hoofdstuk 7.1 van de EU Taxonomie (nieuwbouw) van groot belang.
- Huidige hypotheekschuld: EUR 750mld
- 1 miljoen nieuwbouwhuizen tegen een kostprijs van EUR 400k (en LTV van 100%) = EUR 400mld extra!
- Van groot belang voor financiers en consumenten om deze leningen als ‘groen’ te kunnen kwalificeren.
- Echter, de EU Taxonomie ‘meetlat’ zorgt ervoor dat al deze nieuwe woningen die in de komende jaren nog huizen gebouwd gaan worden, op zeer korte termijn nog verder verduurzaamd zullen moeten worden om aan de 2050 doelstellingen te voldoen.
- Om de ‘wereld te redden’ zullen we veel ambitieuzer moeten zijn. Echter, dit vastleggen in het bouwbesluit (en daarmee indirect EU taxonomy alignment onmogelijk maken), zou er weer voor zorgen dat de groene financiering ervan in het gedrang komt!

Meetlat	Vereiste (in kWh/M2/jr & EPC)			
	Huizen		Appartementen	
Bouwbesluit	30	A+++	50	A+++
EU Taxonomie	<27	<A+++	<45	<A+++
2050 ‘wereld redden’	0	A++++	0	A++++

Questions & Contact

- **Offices:** Barbara Strozilaan 380, 1083 HN Amsterdam (p.a.o. Hypoport office)
- **Website:**
www.energyefficientmortgages.nl
- **Contact Persons:**



Piet Hein Schram
piet.hein.schram@eemnl.com
0(031)6-15056630



Vincent Mahieu
vincent.mahieu@eemnl.com
0(031)6-50515053

