



## Intentieverklaring samenwerking verduurzaming gebouwde omgeving

### Partijen:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| 1. VRO                 | Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening   |
| 2. Adfiz,              | Vereniging Adviseurs in Financiële Zekerheid  |
| 3. AvEPA               | Associatie van Energie Prestatie Adviseurs  |
| 4. Bouwend Nederland   | Koninklijke Bouwend Nederland, de vereniging van bedrijven in de sectoren bouw -en infrastructuur         |
| 5. DGBC                | Dutch Green Building Council  |
| 6. FedEC               | Federatie van energie consultants   |
| 7. HDN                 | Coöperatieve Vereniging Hypotheken Data Netwerk U.A.  |
| 8. NHG                 | Nationale Hypotheek Garantie  |
| 9. NRVT                | Nederlands Register Vastgoed Taxateurs  |
| 10. NVB                | Nederlandse Vereniging van Banken   |
| 11. NVM                | Koninklijk Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. |
| 12. NWWI               | Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI   |
| 13. OvFD               | Organisatie van Financiële Dienstverleners  |
| 14. RVO                | Rijksdienst voor Ondernemend Nederland  |
| 15. SEH                | Stichting Erkend Financieel Adviseur  |
| 16. Vastgoed Nederland | Brancheorganisatie voor makelaars en taxateurs  |
| 17. VEH                | Vereniging Eigen Huis   |
| 18. VvV                | Verbond van Verzekeraars  |

De hiervoor onder 1 tot en met 18 genoemde partijen hierna tezamen te noemen ‘Partijen’ en ieder afzonderlijk ook te noemen ‘Partij’.

Voor begrippen en definities wordt verwezen naar bijlage 1.

### Overwegingen

De huidige (geo)politieke realiteit van onvoorspelbare en stijgende energieprijzen, en de (Europese) klimaatdoelen vragen om versnelling van de verduurzaming van woningen en gebouwen. Het energiezuinig en emissievrij<sup>1</sup> maken van de gebouwde omgeving is essentieel om als land minder afhankelijk te zijn van fossiele energie. Eigenaren en gebruikers hebben behoefte aan grip op de energierekening, duidelijkheid over de te nemen maatregelen, financiering en waar nodig ontzorging. Marktpartijen willen waarde vastgoed met voorspelbare kosten. Iedereen heeft belang bij het creëren van energiezuinig en emissievrij vastgoed. De Rijksoverheid geeft richting aan deze transitie door het introduceren van een

<sup>1</sup> Emissievrij betekent een gebouw met een zeer hoge energieprestatie, dat geen of zeer weinig energie nodig heeft, ter plaatse geen koolstofemissies uit fossiele brandstoffen en geen of zeer weinig operationele broeikasgasemissies genereert. De energie die nodig is moet zoveel mogelijk hernieuwbare energie zijn.



eindnorm<sup>2</sup> voor emissievrije gebouwen in 2050, de Zero Emission Building (ZEB)<sup>3</sup>, als onderdeel van de uitwerking van de Europese richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPBD IV<sup>4</sup>). Om de transitie richting energiezuinige en emissievrije woningen en gebouwen te stimuleren wordt duidelijke informatie, ontzorging en financiering geboden aan gebouweigenaren.

Het informeren, stimuleren en adviseren van gebouweigenaren over wat moet, kan en verstandig is, kan een cruciale bijdrage leveren aan deze opgave. Hier is een rol weggelegd voor de Rijksoverheid en ketenpartners als belangenorganisaties, marktpartijen en uitvoeringsorganisaties, ieder vanuit hun eigen rol of expertise. Verschillende van deze partijen werken al reeds nauw samen op basis van een in 2020<sup>5</sup> vastgelegd convenant. Beoogd wordt de afspraken uit dit convenant te herijken, verdiepen en in lijn te brengen met de EPBD IV. Aangezien duidelijke informatie, ontzorging en financiering ook van belang is voor utiliteitsgebouwen, wordt de scope verbreed naar woningen én utiliteitsgebouwen.

## **Artikel 1 – Doel van deze verklaring**

Met deze intentieverklaring spreken Partijen uit dat zij zich zullen inzetten voor het maken van afspraken over hoe Partijen invulling willen geven aan het verduurzamen van de gebouwde omgeving vanuit hun eigen rol of expertise, waarbij het gezamenlijk beoogde doel is om het energiezuinig en emissievrij maken van woon<sup>6</sup>- en utiliteitsgebouwen te verankeren door in de koopketen en bijbehorende dienstverlening rondom gebouwen de bewustwording bij eigenaren en kopers te vergroten en investeringen in energiebesparende maatregelen te stimuleren.

## **Artikel 2 - Afspraken**

Partijen verklaren bereid te zijn deel te nemen aan samenwerkingstafels waarin afhankelijkheden worden onderzocht, raakvlakken worden benoemd en rollen en verantwoordelijkheden worden verduidelijkt. De beoogde uitkomst van deze samenwerkingstafels is het maken van afspraken over het optimaliseren van deze rollen, de verantwoordelijkheidsverdeling en de samenwerking tussen Partijen.

Het streven is om deze afspraken vast te leggen in een nieuw, door alle Partijen, te ondertekenen convenant welke een aanvulling is op het convenant uit 2020. Het is de bedoeling het nieuwe convenant op te leveren medio het tweede kwartaal van 2027. Hiermee kan het onderwerp verduurzaming in lijn gebracht met de EPBD IV en nog beter worden geborgd in de dienstverlening rond het gebouw, om zo eigenaren van gebouwen zo goed mogelijk te ondersteunen.

<sup>2</sup> De eindnorm is verplicht voor nieuwbouw vanaf 2028 voor overheidsgebouwen en in 2030 voor alle nieuwbouw. Voor bestaande bouw wordt een vrijwillige eindnorm geïntroduceerd. Zie voor overige maatregelen bijlage 2.

<sup>3</sup> Brief aan Parlement - Implementatie EPBD

<sup>4</sup> [Richtlijn - EU - 2024/1275 - EN - EUR-Lex](#)

<sup>5</sup> Verduurzaming koopketen | Home | Volkshuisvesting Nederland; Convenant verduurzaming in de koopketen - Eerste Kamer der Staten-Generaal [Sitearchief - Rijksoverheid on 12 december 2022](#)

<sup>6</sup> Corporatiebezit is uitgesloten van de scope daar hiervoor in de Nationale Prestatie Afspraken al afspraken worden gemaakt.



### Artikel 3 - Reikwijdte samenwerkingstafels

Er zullen ca. 10 samenwerkingstafels georganiseerd en ingericht worden, zie bijlage 2. De scope van de samenwerkingstafels richt zich op de voornaamste onderwerpen uit de EPBD IV die gezamenlijk opgepakt en uitgewerkt kunnen worden:

- a. **Verbeteren informatie over het gebouw:** Uniforme en betrouwbare data is relevant om (toekomstige) eigenaren van gebouwen goed te informeren over de route naar een energiezuinig en emissievrij gebouw, de te nemen maatregelen en ook een inschatting te geven van de kosten. De Rijksoverheid werkt aan het moderniseren van het energielabel, introductie van het renovatiepaspoort<sup>7</sup>, en betere digitaal beschikbare informatie over het gebouw. In overleg met Partijen wordt gekeken hoe deze informatie beter toegankelijk<sup>8</sup> gemaakt kan worden en ingezet kan worden met inachtneming van privacywetgeving<sup>9</sup> en mededingingsregels.
- b. **Communicatie:** Om te komen tot een heldere boodschap richting gebouweigenaren neemt de Rijksoverheid het initiatief om, in goed overleg met de Partijen, een standaard communicatiepakket te ontwikkelen over het nieuwe energielabel, renovatiepaspoort en de route naar ZEB.
- c. **Verbeteren van informatie bij transacties:** Kopers en verkopers moeten heldere informatie over de energetische en bouwkundige staat en de route naar ZEB krijgen. Makelaars die lid zijn bij NVM of Vastgoed Nederland, kunnen in alle objectpresentaties het actuele energielabel noteren en ter beschikking stellen in de verkoopdocumentatie. In samenwerking met Partijen zal er een informatiebrochure worden ontwikkeld en/of een digitale tool over het verduurzamen van het gebouw. Deze informatie kan door de makelaar ter beschikking worden gesteld aan kopers en verkopers, de taxateur kan de digitale versie van de brochure verstrekken aan de opdrachtgever van het taxatierapport.
- d. **Uitvoering:** Onderzocht wordt hoe Partijen elkaar kunnen versterken in de praktijk. Zo wordt momenteel door Hypotheken Data Netwerk een applicatie ontwikkeld voor de software van financieel adviseurs zodat zij direct een overzicht hebben van de beschikbare financiële regelingen. De financieel adviseur kan voor de uitvoering doorverwijzen naar een Energiehuis of Energieprestatie-adviseur en zo de link maken tussen maatregelen- kosten en uitvoering. Deze toepassing kan bij succes ook breder benut worden door partijen in het hypotheekdomein.
- e. **VvE's:** Met Partijen wordt bekeken op welke wijze praktische zaken en de informatievoorziening rond het verduurzamen van VvE's wordt verbeterd.

<sup>7</sup> Gebouw renovatiepaspoort | RVO.nl

<sup>8</sup> Eerste stap hierin is het verstrekken van het energielabelafschrift richting financiële instellingen per 2027. [Verbeteringen voor het uitwisselen van gebouwgegevens](#) | [Home](#) | [Volkshuisvesting Nederland](#)

<sup>9</sup> [Algemene verordening gegevensbescherming \(AVG\)](#) | Kenniscentrum voor beleid en regelgeving



## Artikel 4 - Beoogde resultaten

De ambitie is een energiezuinige en emissievrije gebouwde omgeving zodat de vraag naar geïmporteerd gas sterk afneemt en daarmee de afhankelijkheid van niet-Europese energieleveranciers kleiner wordt. Alleen door gezamenlijke inzet kan naar het behalen van deze opgave worden toegewerkt en de doelen worden gerealiseerd.

### Met voordelen voor alle betrokkenen:

- **Gebouweigenaren en kopers:** Inzicht in te nemen maatregelen, ondersteuning, meer grip op energieverbruik en waarde van een gebouw. Gezonder gebouw en meer comfort.
- **Ketenpartners:** Eenduidige boodschap, risicobeperking door het vergroten van de toekomst bestendigheid van de investeringen, nieuwe kansen voor duurzame financiering en dienstverlening.
- **Rijksoverheid:** Versnelling van energiebesparing en toewerken naar energiezuinige en emissievrije gebouwde omgeving, aansluiting bij Europese richtlijnen, verlagen van de energierekening bij burgers en bedrijven en creëren maatschappelijke draagvlak en maatschappelijke meerwaarde.

## Artikel 5 - Borging van afspraken

- Juni 2026: Teken van onderhavige intentieverklaring om gezamenlijk te komen tot een herijking van het convenant uit 2020 waarin Partijen zich inspannen om hun rol in het proces van het verduurzamen van gebouwen te verduidelijken, om processen van ketenpartners op elkaar aan te laten sluiten en waar mogelijk te optimaliseren.
- Q2 2026-Q2 2027: Partijen zullen deelnemen aan de samenwerkingstafels en streven ernaar afspraken uit te werken ten behoeve van het convenant.
- Q2 2027: Het convenant wordt daadwerkelijk ondertekend.
- In het uitvoeringsoverleg gebouwde omgeving wordt de voortgang op het verloop van de samenwerkingstafels en beoogde afspraken op bestuursniveau geborgd.
- Jaarlijkse bijeenkomst om de voortgang breed te bespreken met alle ketenpartners.
- Vanaf Q2 2027: Monitoring van voortgang en aanpassing waar nodig.



## Ondertekening

De onderstaande Partijen hebben de intentieverklaring op 10 juni 2026 ondertekend.

Vereniging Adviseurs in Financiële Zekerheid (Adfiz) Naam: ..... Handtekening: .....	Associatie van Energie Prestatie Advieers (AvEPA) Naam: ..... Handtekening: .....
Bouwend Nederland Naam: ..... Handtekening: .....	Dutch Green Building Council (DGBC) Naam: ..... Handtekening: .....
Federatie van energie consultants (FedEC) Naam: ..... Handtekening: .....	Coöperatieve Vereniging Hypotheken Data Netwerk U.A. (HDN) Naam: ..... Handtekening: .....
Nationale Hypotheek Garantie (NHG) Naam: ..... Handtekening: .....	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) Naam: ..... Handtekening: .....
Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) Naam: ..... Handtekening: .....	Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (NVM) Naam: ..... Handtekening: .....



<p>Stichting Nederlands Woning Waarde Instituut NWWI (NWWI)</p> <p>Naam: .....</p> <p>Handtekening: .....</p>	<p>Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)</p> <p>Naam: .....</p> <p>Handtekening: .....</p>
<p>Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)</p> <p>Naam: .....</p> <p>Handtekening: .....</p>	<p>Stichting Erkend Hypotheekadviseur (SEH)</p> <p>Naam: .....</p> <p>Handtekening: .....</p>
<p>Vastgoed Nederland</p> <p>Naam: .....</p> <p>Handtekening: .....</p>	<p>Vereniging Eigen Huis (VEH)</p> <p>Naam: .....</p> <p>Handtekening: .....</p>
<p>Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO)</p> <p>Naam: .....</p> <p>Handtekening: .....</p>	<p>Verbond van Verzekeraars (VvV)</p> <p>Naam: .....</p> <p>Handtekening: .....</p>



## Bijlage 1 Route naar een energiezuinige en emissievrije gebouwde omgeving Begrippen en definities

### Tot en met 2030

- 2026: introductie eindnorm of **ZEB** voor nieuwbouw<sup>10</sup>. Voor de bestaande bouw worden in 2026 de kaders gegeven voor een emissievrij gebouw in 2050. Een emissievrij gebouw heeft zeer weinig energie nodig voor verwarming en/of koeling, heeft efficiënte installaties en geen fossiele emissies op het eigen perceel, gebruikt voor de benodigde energie zoveel mogelijk hernieuwbare energie door opwek op of bij het gebouw of via lokale warmtenetten. Het National Building Renovation Plan<sup>11</sup> geeft aan hoe hiernaartoe wordt gewerkt.
- Per 2030 vindt inrijking van het nieuwe **energielabel** plaats, met een indeling in klassen van A tot en met G. Ook wordt per 2026 een nieuwe categorie geïntroduceerd, A0. De A0 categorie betekent dat de woning ZEB is. De **bepalingsmethode** waarop het energielabel gebaseerd is wordt gemoderniseerd. Hiermee zal dichter worden aangesloten bij het werkelijk gemiddeld gebruik, het rendement van installaties wordt anders berekend, variabelen worden opnieuw ingeijkt en er wordt beter rekening gehouden met het klimaat in de komende jaren.
- Een **renovatiepaspoort** wordt geïntroduceerd, met hierin de te nemen maatregelen voor het betreffende gebouw om de eindnorm te halen. Ook wordt gewerkt aan een betere **datavoorziening**<sup>12</sup>.
- De **algehele energievoorziening**<sup>13</sup> wordt ook verduurzaamd. De energie die onze gebouwen verwarmt zal op den duur duurzamer worden. De combinatie van duurzame energie en minder energieverbruik in gebouwen zal uiteindelijk leiden tot een zeer energiezuinige gebouwde omgeving.
- **Warmteprogramma's**<sup>14</sup>: In 2027 presenteren de gemeenten hun vernieuwde warmteprogramma's en kan naar verwachting duidelijker worden aangegeven waar warmtenetten komen, waar voorlopig nog niet en welke wijken all electric zullen worden verwarmd in de toekomst.
- **Tussendoelen**: Voor de **Utiliteitsbouw** gaat gelden dat: 2030: 16% van de gebouwen met de slechtste energieprestatie verbeterd moeten zijn en per 2033 nog eens aanvullend 10%. Dit betekent dat per 2033 de 26% slechtst presterende gebouwen verbeterd dienen te zijn. Eind mei 2026 is duidelijk welke kaders gesteld worden aan deze verplichting. Het is belangrijk om in de

<sup>10</sup> Kamerbrief over implementatie EPBD | Kamerstuk | Rijksoverheid.nl

<sup>11</sup> National plan voor de renovatie van gebouwen | Home | Volkshuisvesting Nederland

<sup>12</sup> Verbeteringen voor het uitwisselen van gebouwgegevens | Home | Volkshuisvesting Nederland

<sup>13</sup> De algehele energievoorziening wordt uitgedrukt in zogenaamde PEF factoren

<sup>14</sup> Warmteprogramma | NPLW



hele keten eigenaren van zakelijke gebouwen te wijzen op de aankomende verplichtingen en handvaten te bieden welke maatregelen te treffen. Vanuit de Rijksoverheid zal communicatie plaatsvinden, voor grote portefeuilles wordt de portefeuille aanpak onderzocht.

- Voor **verhuurde woningen** gaat het verbeteren van EFG labels gelden per 2029<sup>15</sup>. Het energielabel is onderdeel van het huurpunten stelsel, een slechter label levert minder punten op. Particuliere verhuurders kunnen gebruik maken van subsidies en informatie via Verbeterjehuis.nl en energiehuizen. Verhuurde woningen in een VvE kunnen gefinancierd worden via Warmtefonds en SVn.
- **VvE**: In de versnellingsagenda VvE<sup>16</sup> is een wetsvoorstel opgenomen om het MJOP te verlengen naar 30 jaar en in het MJOP een duurzaamheidsparagraaf op te nemen. Dit betekent dat de aardgasvrije mogelijkheden opgenomen kunnen worden in de meerjarenbegroting van een VvE.
- **Ontzorging en stimulering**: Via Energiehuizen<sup>17</sup> wordt informatie en ontzorging geboden aan huiseigenaren, MKB en maatschappelijk vastgoed. Digitale tools als Verbeterjehuis.nl voor woningen en DVU, WEii en DEB voor ondernemers zijn beschikbaar. Ook is een palet aan subsidie en **financieringsmogelijkheden**<sup>18</sup> ontwikkeld voor nagenoeg iedere gebouweigenaar om de transitie mogelijk te maken.
- **Aansluiting bij natuurlijke momenten**: Aan- en verkoop, verbouwing, vervanging of financiering worden als kansen gezien voor verduurzaming.

### Op weg naar 2050

Momenteel vindt er een Interdepartementaal Beleidsonderzoek naar de verduurzaming van de gebouwde omgeving plaats om te onderzoeken wat er extra nodig is om het doel van 2050 te halen. De komende jaren zullen er naar verwachting nog meer wijzigingen in wet- en regelgeving nodig zijn om dit doel te halen. Afhankelijk van deze wijzigingen of marktontwikkelingen kunnen nieuwe thema's worden toegevoegd aan de samenwerkingsstructuur.

<sup>15</sup> Uitwerking eisen energieprestatie voor huurwoningen en utiliteitsgebouwen | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl

<sup>16</sup> Brief - Stand van zaken versnellingsagenda VvE's

<sup>17</sup> Een van de punten in de EPBD IV is het éénloketsysteem voor de energieprestatie van gebouwen. We noemen dit 'het energiehuis'. Dit onafhankelijke digitale en/of fysieke energiehuis biedt ontzorging (technische, financiële en praktische) bij het verduurzamen van panden. Uit: Behoeften en verwachtingen ten aanzien van het energiehuis voor het verduurzamen van de woning.pdf

<sup>18</sup> Financiële ondersteuning | Home | Volkshuisvesting Nederland



## Tijdspad en mijlpalen EPBD IV

- 2026:
  - Implementatie van de EPBD IV-richtlijn: communicatie over inrichting eind- en tussennormen.
- 2027:
  - Warmteprogramma's van gemeenten worden geüpdatet.
- 2028:
  - ZEB- eisen voor nieuwbouw van overheidsorganisaties.
  - De verplichting om emissies gedurende de levenscyclus te berekenen voor nieuwbouw van 1.000 m<sup>2</sup> of meer (WLC-GWP).
- 2029:
  - Verbeteren EFG woningen in de huursector
- 2030:
  - Nieuwe bepalingmethode voor energielabels en nieuwe energielabelindeling
  - Verbeteren van gebouwen met de slechtste energieprestatie in de utiliteitsbouw.
- 2040:
  - Tussendoelen voor energiezuinige en emissievrije gebouwde omgeving.
- 2050:
  - Gebouwen voldoen aan de energiezuinige en emissievrij norm.



## Bijlage 2 Overzicht samenwerkingstafels:

Onderwerp	Doel	Verwachte thema's
Data	Op verschillende niveaus is behoefte aan toegankelijke data. 1) informeren van gebouweigenaren 2) inschatting risico's 3) rapportage en EU taxonomie	Data project geldverstrekkers, NHG/ BZK Ontwikkeling LVG CBS cijfers Onderzoek kaders EU Taxonomie
Energielabel/ renovatiepaspoort	Inzicht in componenten energielabel, aankomende wijzigingen. Renovatiepaspoort als hulpmiddel met overzicht maatregelen.	Rol EP online Energielabelafschrift verstrekken aan financiële instellingen. Renovatiepaspoort- rol fin sector/ keten partners Energielabel informatie vooraan in koopproces
Leennorm	Leennorm geïntegreerd met energieprestatie indicatoren ikv woonlasten- onderzoeken hoe wijzigingen label implicaties hebben voor leennorm in 2030.	2030 – Leennorm welke aansluit op nieuwe labelsystematiek en bepalingsmethode. Hierbij ook de bestaande energielabels betrekken.
Bepalingsmethode	Inzicht in componenten bepalingsmethode en de verwachte verbeteringen oa mbt werkelijke energieprestatie	Partijen weten op basis van welke gegevens energielabel is opgebouwd en welke indicatoren van belang zijn om ZEB te realiseren. Inzichten kunnen gebruikt worden om proposities en instrumenten te ontwikkelen.
Communicatie	Eenduidige communicatie	Duidelijkheid richting gebouweigenaren dmv brochures en tools.
Inzet blended finance (oa waarborgfondsen, EIB, Warmtefondsen, SVn)	Ondersteuning beleid door met bestaande (garantie) instrumenten te onderzoeken waar zij van toegevoegde waarde kunnen zijn. Nieuw garantiefonds voor	Door ontwikkelen en integratie financiële instrumenten.



	<p>verduurzaming maatschappelijk vastgoed. Onderzoeken waar EIB regelingen ondersteunend kunnen werken. Warmtefondsdoorontwikkelingdenk aan integratie met subsidie.</p>	
Financieel advies	<p>Verbeteren duidelijkheid over rol financieel adviseurs en aanbieden tools om deze rol invulling te geven.</p>	<p>API (2026) Handreiking financieel advies (2026) Financieel Kompas verduurzaming MaVa ( 2027)</p>
Pilots versterkende rol uitvoering	<p>In pilots onderzoeken of en hoe door samenwerking uitvoering van maatregelen opgeschaald kan worden. Denk hierbij ook aan samenwerking met Energiehuis.</p>	<p>Projecten met verschillende partijen om opschaling te bevorderen.</p>
VvE	<p>Praktische zaken rond VvE verduurzaming verbeteren en heldere communicatie over de te nemen stappen.</p>	
Samenwerking	<p>Verschillende rollen uitdiepen in een bijlage bij het convenant</p>	