

BREEAM-NL In-Use
en GRESB 2026
Een vergelijking



MANAGEMENT

2026 GRESB Indicator

PO1 Policy on environmental issues

Entiteit wordt gevraagd te rapporteren op of er beleid aanwezig is dat te maken heeft met klimaat-gerelateerde onderwerpen. Er is een selectie van klimaat-gerelateerde onderwerpen beschikbaar die aangevinkt kunnen worden.

In-Use Asset

RSL 01 Klimaatrisico analyse

Antwoordoptie E van credit RSL 01 komt het meest overeen. Want hierbij moet het project ook een adaptatieplan hebben, dit is in GRESB dan de "policy". BREEAM-NL vraagt adaptatieplan voor alleen klimaatrisico's met zeer hoog of hoog risico en stelt eisen aan de adaptatie-maatregelen zelf. Dit doet GRESB niet.

In-Use Beheer

MAN 03 Onderhoudsbeleid en -procedures

PO1 maakt geen onderscheid voor beleid per gebouwdeel of voor installaties zoals MAN 03 doet. Bij PO1 gaat het om rapporteren of er beleid is voor milieu-onderwerpen. MAN03 richt zich meer op onderdelen/installaties van of in het gebouw. Maar er is wel een connectie tussen onderhoud en afvalmanagement of duurzaam koopgedrag. Dit zijn milieu-onderwerpen waarop PO1 vraagt of er beleid is geformuleerd. Antwoordopties H & I vragen alleen voor controle van de werking van het GBS, dat vraagt PO1 niet.

MAN 04 Milieubeleid en procedures

MAN 04 kijkt sterker naar beleid op milieu-onderwerpen, zoals ook PO1 doet. Als je deze hebt in MAN 04 voldoe je automatisch voor PO1, maar andersom niet, MAN 04 stelt namelijk aanvullende eisen aan het beleid zelf (ISO, verbeterdoelen, bestendigheid betrekking).

WAT 14 Waterbeleid

Beleid op "water consumption" in PO1 komt overeen met WAT 14. In WAT14 kunnen meer punten verdiend worden als het waterbeleid aan aanvullende eisen voldoet. PO1 stelt geen inhoudelijke eisen aan het beleid zelf.

2026 GRESB Indicator**In-Use Asset****In-Use Beheer****RSC 05 Duurzaam inkopen**

Beleid op "material sourcing" en "sustainable procurement" in PO1. RSC 05 kijkt naar inkoop van materialen, dit komt overeen met "material sourcing" en ook naar inkoop van consumptiegoederen dat overeenkomt met "sustainable procurement". RSC 05 formuleert haar eisen vooral door te focussen op dat het beleid ook wordt toegepast wanneer materiaal/consumptiegoederen ingekocht worden. PO1 stelt alleen de eis dat het aanwezig is, bij RSC 05 moet de toepassing ook aangetoond worden om punten te verdienen.

POL 07 Onderhoud lekbakken, olie- en vetafscheiders

Beleid op "pollution prevention" in PO1, richt zich ook op grond en water vervuiling. POL 07 stelt wel eisen aan het onderhoudsplan zelf, dat doet PO1 niet.

PO2 Social Policies

Entiteit wordt gevraagd te rapporteren op of er beleid aanwezig is dat te maken heeft met sociale onderwerpen. Er is een selectie van sociale onderwerpen beschikbaar die aangevinkt kunnen worden. Voorbeelden zijn: klanttevredenheid, mensenrechten, werknemer gezondheid.

MAN 02 Betrokkenheid en feedback

MAN 02 kijkt vooral naar gebouwgebruikers en stakeholders en contact hiermee - dit is dus beperkt tot beleid voor contact, en beperkt tot "wie". Bij PO2 gaat dit breder naar beleid voor allerlei soorten sociale kwesties, contact met werknemers/stakeholders wordt door PO2 als voorbeeld gezien van een sociaal beleid.

Link met DHB: HEA 25.

MANAGEMENT

2026 GRESB Indicator

In-Use Asset

In-Use Beheer

RM1 Environmental Management Systems (EMS)

De indicator betreft de vraag of de entiteit een EMS heeft die door de entiteit zelf is afgestemd op een certificeringsstandaard of door een externe partij is gecertificeerd.

MAN 04 Milieubeleid en procedures

EMS betreft een vorm van beleid, ook in MAN04 wordt gevraagd dat het milieubeleid gecertificeerd is met ISO 14001 of gelijkwaardig (MAN04 ziet als gelijkwaardig ook EMAS of Eco-lighthouse). Dit zijn dezelfde certificeringssystemen die RM1 ook erkent en opneemt in de indicator. MAN 04 stelt eisen aan het beleid zelf en het project krijgt alleen punten als het beleid er is en aan deze eisen voldoet. RM1 vraagt niet te rapporteren over de inhoud van het beleid.

RSC 05 Sociale waarde

Duurzaam inkopen is een invulling van milieubeleid - is dus een onderdeel van EMS als je dit doorvoert in de organisatie van je bedrijf. Als hier beleid op is geformuleerd kan binnen RM1 aangegeven worden dat er sprake is van een EMS, maar die moet dan wel gecertificeerd zijn/in lijn zijn met de aangegeven instrumenten.

RM3.1 Social risk assessment

Indicator vraagt of de entiteit in de afgelopen drie jaar sociaal-risico onderzoek heeft uitgevoerd en welke sociale-risico's zijn onderzocht.

MAN 04 Milieubeleid en procedures

RSL 08 maakt onderscheid in de "soort" analyse (basis of uitgebreid). De uitgebreide analyse moet ook een lijst van acties bevatten waarmee de asset bijdrage gaat leveren, dit vraagt RM3.1 niet. RM3.1 geeft een bredere lijst van mogelijke sociale risico's. RSL08 noemt maar een paar voorbeelden van sociaal-economische kenmerken. Bij RSL08 ligt er iets meer nadruk op "kenmerken" i.p.v. risico's. Ook krijgt een BREEAM-project punten als de acties uit het uitgebreide plan zijn uitgevoerd. Bij RM3.1 gaat het alleen om uitvoering van analyse en dit aantoonbaar maken.

MANAGEMENT

2026 GRESB Indicator

In-Use Asset

In-Use Beheer

RM6.2 Transition risk impact assessment

Met deze indicator wordt bekeken of het project ook de impact van de geïdentificeerde risico's kan inschatten. Door specifiek te bepalen hoe de risico's zich zullen/kunnen manifesteren en dit vertalen naar financiële gevolgen. Deze inzichten kunnen vervolgens gebruikt worden om strategische keuzes te maken. Rapporteren op welke strategische keuzes die naar aanleiding van dit assessment worden gemaakt is echter niet verplicht. Wel wordt gevraagd aan te geven hoe je de inzichten verwerkt in het risicomanagement.

RSL 07 Transitieplan

Aanvullend op RM6.1, RM6.2 gaat over het inschatten van de risico's effecten. Bij RSL 07 waardeert BREEAM-NL het bedenken van oplossingen voor de risico's, dit komt niet terug in RM6.2.

RM6.3 Physical risk identification

GRESB vraagt hier om fysieke risico's te identificeren, risico's zoals stormen, overstromingen of hitte stress. Risico's waarvan het asset fysieke gevolgen van kan oplopen.

RSL 01 Klimatrisico analyse

GRESB maakt onderscheid tussen acute risico's en doorlopende stressoren. Bij FCAB maken we wel onderscheid tussen hoe waarschijnlijk een risico effect gaat hebben op het gebouw, er is dus sprake van een schaal-verdeling. Dat hoeft niet bij GRESB. In beide gevallen is het van belang dat de relevante risico's geïdentificeerd worden. Bij BREEAM-NL kunnen meer punten verdiend worden wanneer er ook een adaptatieplan wordt opgesteld. Dit wordt niet gevraagd in GRESB.

RSL 06 Noodplannen

Op basis van de identificering van de relevante risico's kan een project ook noodplannen ontwikkelen waarmee het gebouw bestendig wordt gemaakt tegen de effecten. Op het hebben van een plan hoeft in RM6.3 niet gerapporteerd te worden, maar deze ontwikkeling kan een project wel punten toekennen bij RSL 06.

MANAGEMENT

2026 GRESB Indicator

In-Use Asset

In-Use Beheer

SE6 Supply chain engagement program

Het doel van deze indicator is om inzichtelijk te krijgen of de entiteit haar stakeholders betreft, voorbereid en informeert over het duurzaamheidsbeleid waarmee ze opereren.

RSC 05 Duurzaam inkopen

SE6 gaat breder dan een duurzaam inkoopbeleid van materialen of installaties. Het gaat om het stimuleren van duurzaam gedrag/beleid in de gehele supply chain en bij de betrokken stakeholders. SE6 suggereert ook onderdelen die in een duurzaam supply chain programma passen. Dit doet RSC 05 niet. De antwoordopties H, I en K van RSC 05 betrekken wel breder de supply chain maar ook hier ligt de focus op het toepassen van duurzaam inkoopbeleid binnen de organisatie zelf. Het gaat om inkopen van duurzame producten, minder over het breed handelen naar duurzame principes in de supply chain.
Link met DHB: MAN 17 en RSC 13.

RSL 08 Sociale waarde

RSL 08 heeft hier een focus op het gebruik van de asset om een bijdrage te leveren aan de omgeving, deels stakeholder gericht. RSL 08 kijkt wat breder naar de omgeving maar nadruk ligt op het uitvoeren van sociale/duurzame acties door de asset, niet perse door andere betrokken partijen. SE6 betreft hier wat breder de gehele supply chain en geeft ook aan dat je punten kan verdienen als externe partijen zich ook aan deze afspraken houden.
Link met DHB: MAN 17 en RSC 13.

MANAGEMENT

2026 GRESB Indicator

In-Use Asset

In-Use Beheer

SE7.2 Monitoring external suppliers/service providers

Het monitoren van directe externe leveranciers in hoeverre zij voldoen aan de duurzame verwachtingen, opgesteld door de entiteit. Deze monitoring en controle moet gedaan worden door een onafhankelijke derde partij.

RSC 05 Duurzaam inkopen

SE 7.2 kijkt naar "externe suppliers" en of zij voldoen aan de duurzame verwachtingen. Niet gericht op duurzame inkoop door asset (zoals bij RSC 05), eerder of de leveranciers volgens duurzame principes handelen. RSC 05 vooral naar aannemers, dus dat zijn andere partijen dan leveranciers. RSC 05 kijkt niet specifiek naar het monitoren of de leveranciers nog voldoen aan het duurzame inkoopbeleid, over langere periodes.

SE8 Stakeholder grievance process

Nagaan of de entiteit de mogelijkheid heeft voor stakeholders om klachten in te dienen en of deze volgens een vastgestelde procedure worden behandeld.

MAN 02 Betrokkenheid en feedback

Hier vereist MAN 02 dat er procedures zijn voor stakeholders om klachten in te dienen en dat deze in behandeling worden genomen. Bij SE 8 kan een organisatie karakteristieken aangeven die bijdragen aan een "goede" procedure, dit komt niet terug in MAN 02. Ook hoeft het project voor MAN02 niet aan te geven "voor wie" de procedure geldt, gewoon voor stakeholders.

PERFORMANCE: RISK ASSESSMENT

2026 GRESB Indicator

RA1 Risk assessment performed on standing investments portfolio

RA1 vraagt of je organisatie in de afgelopen 3 jaar per gebouw een milieu- en/of sociale risicoanalyse heeft uitgevoerd (een breed spectrum aan ESG-risico's), en voor welk deel van de totale portefeuille dit is gedaan. Het gaat om het in beeld brengen van risico's (zoals klimaat, veiligheid, gezondheid, regelgeving) én laten zien welke maatregelen en opvolging daarbij horen.

In-Use Asset

RSC 01 Condiitiemeting

RA1 is breder en vraagt om ESG risicoanalyses op assetniveau voor een (groot deel van) de portefeuille in de afgelopen 3 jaar. BREEAM-NL RSC 01 is specifiek: die richt zich op de technische staat van het gebouw en vraagt of er in de afgelopen 5 jaar een conditiemeting is uitgevoerd (en wat er met de uitkomsten is gedaan, zoals onderhoud plannen of gebreken oppakken).

RSC 03 Gebouwpaspoort

RSC 03 diept één specifiek onderwerp uit: welke materialen en onderdelen in een gebouw zitten via een gebouwpaspoort. De overlap is dat beide om actuele, gestructureerde gebouw informatie vragen, maar RA1 gaat vooral over "welke risico's spelen er en wat doe je ermee", en RSC 03 vooral over "wat zit er in het gebouw".

RSC 04 Toekomstige aanpasbaarheid

RSC 04 richt zich op één specifiek aspect van een gebouw: hoe flexibel en aanpasbaar het is voor de toekomst. Beide kijken vooruit en sturen op toekomstbestendigheid, maar RA1 gaat over het in kaart brengen en managen van risico's, en RSC 04 over het ontwerpen en beheren van gebouwen die makkelijk aangepast kunnen worden.

RSL 01 Klimatrisicoanalyse

RSL 01 werkt één specifiek risico uit: klimatrisico's per gebouw. Beide vragen om het in kaart brengen van risico's en het nadenken over maatregelen, maar RA1 gaat over het hele risicoplaatje en de dekking van je portefeuille, en RSL 01 alleen over klimatrisico's en de impact daarvan op één gebouw. Ook kan je in RLS 01 meer punten verdienen als je een adaptatieplan opstelt, RA1 vraagt niet om ook de portefeuille voor te bereiden op risico's.

In-Use Beheer

RSL 06 Noodplannen

RSL 06 kijkt specifiek of je voorbereid bent op incidenten via noodplannen per gebouw. De overeenkomst is dat beide gaan over omgaan met risico's, maar RA1 gaat over het identificeren en analyseren van risico's en hoe je daarop stuurt, en RSL 06 over wat je concreet doet als een risico zich voordoet (noodprocedures en acties).

RSL 07 Transitieplan

RSL 07 kijkt naar de stappen die je neemt om het gebouw in de toekomst te verbeteren via een concreet plan. De overeenkomst is dat beide vooruitkijken en helpen bij duurzaam beheer, maar RA1 gaat over risico's herkennen en beheersen, en RSL 07 over toekomstige verbeteringen plannen en uitvoeren.

RSL 08 Sociale waarde

RSL 08 vraagt of je actief sociale waarde toevoegt aan de omgeving van één gebouw. Concreet: bij RA1 beschrijf je bijvoorbeeld dat er risico's zijn rondom veiligheid of sociale impact en welke maatregelen je neemt, maar bij RSL 08 moet je laten zien dat je een analyse van de buurt hebt gedaan, acties hebt uitgevoerd en deze ook hebt geëvalueerd. RA1 blijft op hoofdlijnen (risico's en beleid), terwijl RSL 08 juist vraagt om concrete acties en aantoonbare impact op gebouwniveau.

PERFORMANCE: RISK ASSESSMENT**2026 GRESB Indicator****In-Use Asset****In-Use Beheer****RA2 Technical building assessments**

RA2 vraagt of je technische gebouwanalyses (Technical Building Assessments) hebt uitgevoerd per asset in de afgelopen 3 jaar. Het gaat om analyses door experts gericht op het identificeren van verbeterkansen voor energie, water en afval. Je vult per gebouw in of er zo'n analyse is gedaan, en de score hangt af van: type analyse (energie, water, afval) en voor welk deel van de portefeuille dit is gedaan.

Het gaat om formele, technische analyses van een specifiek gebouw die concrete verbeterkansen opleveren.

ENE 22 Energiebesparingsonderzoek

ENE 22 kijkt specifiek of je voor één gebouw een energiebesparingsonderzoek hebt uitgevoerd met concrete maatregelen. Bij RA2 voldoe je als er een energie-audit is uitgevoerd en dit rapporteert. Bij ENE 22 moet je aantonen dat het onderzoek inhoudelijk is uitgewerkt en wordt gebruikt om het gebouw te verbeteren. Beide gaan over het identificeren van verbeterkansen, maar RA2 meet hoe breed je dit doet, terwijl ENE 22 focust op de inhoud en toepasbaarheid van één specifiek energieonderzoek.

RA3 Energy efficiency measures

RA3 kijkt naar welke energiebesparende maatregelen je in de afgelopen 3 jaar daadwerkelijk hebt uitgevoerd binnen je portefeuille. Denk aan bijvoorbeeld LED-verlichting, isolatie, upgrades van installaties of plaatsing van zonnepanelen. Je geeft per asset aan welke maatregelen zijn genomen, en GRESB geeft punten per maatregel. De focus ligt dus op uitvoering van concrete verbeteracties.

ENE 01 Energieprestatie van het gebouw

ENE 01 kijkt naar het resultaat van de genomen maatregelen in de praktijk: het daadwerkelijke energieverbruik en de CO₂-uitstoot van het gebouw. Bij RA3 kun je punten krijgen door veel maatregelen uit te voeren, ook als het uiteindelijke verbruik nog niet optimaal is, terwijl je bij ENE 01 alleen scoort als het gebouw aantoonbaar goed presteert qua energie. ENE 01 is prestatiegericht.

ENE 19 Werkelijk energieverbruik

ENE 19 kijkt naar het daadwerkelijke energieverbruik en de CO₂-uitstoot van het gebouw, bepaald met de WEii-methodiek. Bij RA3 kun je punten halen door maatregelen aan te vinken, ook zonder direct zicht op het resultaat, terwijl je bij ENE 19 alleen scoort als het gebouw aantoonbaar goed presteert op basis van gemeten verbruik (via WEii).

Link met DH&B: ENE 72

2026 GRESB Indicator**In-Use Asset****In-Use Beheer****ENE 10, 11, 15, 16, 17 en 18**

ENE 10, 11, 15, 16, 17 en 18 beoordelen of bepaalde energiegerelateerde systemen, technologieën of voorzieningen aanwezig zijn en voldoen aan de eisen van die credit. Bij RA3 kun je punten halen door verschillende energiebesparende maatregelen aan te vinken, ongeacht het exacte prestatieniveau, terwijl de BREEAM-NL credits gericht zijn op de aanwezigheid en kwaliteit van specifieke voorzieningen.

RA4 Water efficiency measures

RA4 kijkt naar welke waterbesparende maatregelen je in de afgelopen 3 jaar hebt uitgevoerd per asset. Denk aan lekdetectie, waterbesparend sanitair, submetering, slimme irrigatie of hergebruik van water (regen- of grijswater). Je krijgt punten per maatregel (ja/nee), zonder dat je het daadwerkelijke effect hoeft aan te tonen. De focus ligt op acties: welke maatregelen heb je geïmplementeerd.

WAT 01 Bmetersen waterverbruik, WAT 02, 03, 04, 05, 06 (systemen)

WAT 01 in combinatie met WAT 02 t/m WAT 06 beoordeelt in hoeverre een gebouw beschikt over waterbesparende systemen en installaties, zoals efficiënte toiletten, urinoirs, wastafelkranen, douches en witgoed. Beide richten zich op het verminderen van waterverbruik via technische maatregelen. RA4 registreert vooral welke maatregelen zijn uitgevoerd en voor hoeveel assets dit geldt, terwijl WAT 01 t/m WAT 06 de aanwezigheid en prestatie van specifieke waterbesparende voorzieningen binnen één gebouw beoordelen.

WAT 11 Drinkwaterverbruik

WAT 11 kijkt naar het daadwerkelijke drinkwaterverbruik van het gebouw en hoe dit wordt gemeten en gemanaged. Bij RA4 kun je punten halen door maatregelen aan te vinken zonder dat het effect aantoonbaar is, terwijl je bij WAT 11 alleen scoort als het gebouw aantoonbaar weinig drinkwater gebruikt en dit goed wordt gemonitord en hoe. *Link met DH&B: WAT 22*

2026 GRESB Indicator**In-Use Asset****In-Use Beheer****WAT 07, 08, 09**

WAT 07, WAT 08 en WAT 09 beoordelen of systemen voor lekdetectie, watermonitoring en beheer aanwezig zijn en voldoen aan de gestelde eisen. RA4 vraagt te rapporteren op welke maatregelen in het portfolio zijn doorgevoerd, niet op de kwaliteit of de werking ervan. Binnen de BREEAM-NL credits worden er ook eisen gesteld aan de kwaliteit van de inrichting op gebouwniveau.

WAT 10 Beperken watergebruik openbaar drinkwatersnet

WAT 10 kijkt of je daadwerkelijk minder drinkwater gebruikt door inzet van alternatieve bronnen zoals regen- of grijswater. Bij RA4 kun je punten halen door veel verschillende maatregelen aan te vinken, ook zonder aantoonbaar effect, terwijl je bij WAT 10 alleen scoort als er een werkend systeem is dat drinkwater vervangt op gebouwniveau.

WAT 12 Hergebruik van water

WAT 12 kijkt of je daadwerkelijk water hergebruikt in het gebouw via een werkend systeem. Bij RA4 kun je punten halen door hergebruik als maatregel aan te vinken, zonder te laten zien hoe effectief of grootschalig het is, terwijl je bij WAT 12 alleen scoort als het hergebruik aantoonbaar wordt toegepast en functioneert in de praktijk.

WAT 13 Waterverbruik monitoren en rapporteren

WAT 13 kijkt of je waterverbruik actief meet, monitort en gebruikt voor sturing. Bij RA4 kun je punten halen door maatregelen aan te vinken, ook zonder inzicht in het effect, terwijl je bij WAT 13 alleen scoort als je structureel data verzamelt en analyseert (bijv. via meters en rapportages) om het watergebruik te beheren.

WAT 14 Waterbeleid

WAT 14 kijkt of je een structureel waterbeleid hebt met doelen, verantwoordelijkheden en sturing op watergebruik. Bij RA4 kun je punten halen door losse maatregelen aan te vinken zonder dat er een overkoepelende strategie is, terwijl je bij WAT 14 alleen scoort als er een formeel beleid is dat het watergebruik structureel aanstuurt en verbetert.

PERFORMANCE: RISK ASSESSMENT**2026 GRESB Indicator****RA5 Waste management measures**

De indicator vraagt welke afval management maatregelen getroffen zijn door de entiteit in de afgelopen 3 jaar. Een lijst met mogelijke maatregelen wordt getoond waarvoor de entiteit kan aangeven welke wel en niet zijn uitgevoerd.

In-Use Asset**RSC 02 Voorzieningen voor hergebruik en recycling**

RA5 focust op het aantonen van geïmplementeerde afvalmaatregelen en optimalisatie van afvalstromen in de afgelopen drie jaar op portefeuilleniveau, terwijl BREEAM-NL RSC 02 zich richt op de fysieke voorzieningen binnen een individueel gebouw die afvalscheiding en recycling mogelijk maken. Beide sturen op afvalreductie en recycling, maar GRESB beoordeelt acties en prestaties (maatregelen), terwijl BREEAM-NL kijkt naar de aanwezigheid en kwaliteit van faciliteiten (voorzieningen).

In-Use Beheer**RSC 06 Optimalisatie van gebruik, hergebruik en recycling**

RA5 focust op het aantonen van geïmplementeerde afvalmaatregelen in de afgelopen drie jaar op portefeuilleniveau, terwijl BREEAM-NL RSC 06 zich richt op het monitoren, analyseren en actief optimaliseren van afvalstromen op gebouwniveau; beide sturen op verbetering van afvalprestaties, maar GRESB beoordeelt vooral of maatregelen zijn genomen (actiegericht), terwijl BREEAM-NL meer kijkt naar structurele datasturing en continue optimalisatie binnen het asset (prestatiegericht).
Link met DH&B: RSC 17

PERFORMANCE: TARGETS

Pero

2026 GRESB Indicator**In-Use Asset****In-Use Beheer****T1.1 Portfolio improvement targets**

De indicator vraagt of de entiteit lange termijn (verbeterende) prestatiedoelen heeft geformuleerd. Daarbij dient ook gerapporteerd te worden op welke manier deze doelen zijn vastgesteld en hoe de entiteit zal communiceren over de stappen die genomen moeten worden om de doelen te bereiken.

MAN 04 Milieubeleid en procedures

Bij T1.1 wordt er niet echt gesproken over dat dit een "beleid" moet zijn. Het beleid hoeft dus voor MAN 04 ook niet gecertificeerd te zijn volgens ISO. Ook stelt MAN 04 dat de doelen in lijn moeten zijn met EU-doelstellingen, en stelt eisen aan wanneer iets "lange termijn" is, dit doet T1.1 niet. De lijst waarop doelen geformuleerd kunnen worden is extensiever voor T1.1. In beide moet het plan / de doelen en verbeteringen beschikbaar zijn voor externe.

MAN 05 Green lease

Het hebben van Green Lease contracten zal bijdragen aan de mogelijkheid om de duurzame doelen te kunnen behalen binnen MAN 05. T1.1 vraagt niet om het opstellen van green leases, maar hierin kan het project het behalen van de doelstellingen wel borgen.

ENE 23 Gebruik van informatie over energieverbruik

In ENE 23 heb je ook een soort streven als onderdeel van de eisen. De data van het energieverbruik moet gebruikt worden om bij te houden of de streefcijfers worden behaald. Energy consumption is een voorbeeld van een long-term performance target bij T1.1.

WAT 11 Drinkwaterverbruik

Drinkwaterverbruik is een voorbeeld van een long-term performance target opgenomen in T1.1. WAT11 vereist het monitoren van het waterverbruik, dus dat is een invulling van T1.1.

2026 GRESB Indicator

In-Use Asset

In-Use Beheer

WAT 14 Waterbeleid

Manier om waterverbruik bij te houden en duurzaam waterverbruik te blijven handhaven om de duurzame doelstellingen te behalen. Deze credit kan dus een methode zijn om de T1.1 te onderhouden.

PERFORMANCE: TENANTS & COMMUNITY**2026 GRESB Indicator****In-Use Asset****In-Use Beheer****TC1 Tenant engagement program**

TC1 kijkt of er een programma is om huurders actief te betrekken bij duurzaamheid, bijvoorbeeld via communicatie (nieuwsbrieven, dashboards), bijeenkomsten of feedbacksessies, trainingen of events en het delen van inzicht in energie-, water- of afvalgebruik; daarnaast geef je aan of dit programma aanwezig is en voor welk deel van je portefeuille dit geldt, waarbij de focus ligt op communicatie en betrokkenheid van huurders.

MAN 02 Betrokkenheid en feedback

MAN 02 kijkt of je actief feedback ophaalt van gebruikers en deze gebruikt om het gebouw te verbeteren. Bij TC1 kun je bijvoorbeeld nieuwsbrieven sturen of energiegebruik delen met huurders, maar bij MAN 02 moet je laten zien dat je onderzoek doet (bijv. enquêtes), resultaten analyseert en op basis daarvan maatregelen neemt.

TC2.1 Tenant satisfaction survey

TC2.1 kijkt of je in de afgelopen 3 jaar een tevredenheidsonderzoek onder huurders hebt uitgevoerd, inclusief hoeveel huurders zijn bereikt, wat de respons is en of het onderzoek betrouwbaar is uitgevoerd (bijv. door een onafhankelijke partij), waarbij de focus ligt op het meten van tevredenheid via gestructureerde enquêtes en het verkrijgen van kwantitatieve scores.

MAN 02 Betrokkenheid en feedback

MAN 02 kijkt of je feedback ophaalt en deze actief gebruikt om het gebouw te verbeteren. Bij TC2.1 kun je punten halen door een enquête uit te voeren en resultaten te rapporteren, terwijl je bij MAN 02 moet laten zien dat je de uitkomsten analyseert en daadwerkelijk vervolgacties neemt.

PERFORMANCE: TENANTS & COMMUNITY

2026 GRESB Indicator

In-Use Asset

In-Use Beheer

TC2.2 Program to improve tenant satisfaction

TC2.2 kijkt of je op basis van een uitgevoerde tevredenheidsenquête een concreet verbeterprogramma hebt opgezet, met acties, planning, verantwoordelijkheden en doelen om de tevredenheid van huurders te verhogen; de focus ligt op het opstellen van een actieplan naar aanleiding van surveyresultaten.

MAN 02 Betrokkenheid en feedback

MAN 02 kijkt of je feedback structureel ophaalt en deze ook daadwerkelijk doorvertaalt naar verbeteringen in het gebouw en beheer.

Bij TC2.2 kun je punten halen door een actieplan te beschrijven na een survey, terwijl je bij MAN 02 moet laten zien dat je feedback blijft verzamelen, analyseert en maatregelen doorvoert. De overlap is dat beide gaan over verbeteren op basis van feedback, TC2.2 beoordeelt het opstellen van een verbeterprogramma na een enquête, en MAN 02 beoordeelt de doorlopende toepassing en borging van feedback in het beheerproces.

TC3 Fit-out & refurbishment program for tenants on ESG

TC3 vraagt of er een programma is voor verduurzaming van huurdersinrichting (fit-out) en renovaties. Dit programma zorgt dat huurders en verhuurder samenwerken aan duurzaamheid, bijvoorbeeld via: minimale eisen voor fit-out, richtlijnen voor materialen, energie, water, afval of ondersteuning bij inkoop of uitvoering.

Je rapporteert ook voor welk deel van je portefeuille dit geldt. De focus ligt op proces en samenwerking tijdens inrichting/renovatie van huurdersruimten.

RSC 03 Gebouwpaspoort

RSC 03 vraagt om een gebouwpaspoort waarin alle materialen en delen van het gebouw zijn vastgelegd voor toekomstig hergebruik. Bij TC3 ondersteun je bijvoorbeeld een huurder met richtlijnen voor duurzame materialen bij een fit-out, maar bij RSC 03 moet je kunnen laten zien welke materialen al in het gebouw zitten en hoe deze later kunnen worden hergebruikt.

HEA 16 Luchtkwaliteit binnen

HEA 16 kijkt of de luchtkwaliteit in het gebouw daadwerkelijk voldoet aan gezondheidscriteria (bijv. voldoende ventilatie en lage concentraties verontreinigingen). Bij TC3 kun je eisen stellen aan binnenklimaat bij inrichting (bijv. richtlijnen voor ventilatie of materialen), maar bij HEA 16 moet je aantonen dat het gebouw in gebruik ook daadwerkelijk een goede luchtkwaliteit realiseert.

2026 GRESB Indicator

In-Use Asset

In-Use Beheer

WAT 14 Waterbeleid

WAT 14 kijkt of je gebouwbreed waterbeleid hebt met doelen, vervangingsstrategie en onderhoud gericht op vermindering van watergebruik.

Bij TC3 kun je water als thema meenemen in richtlijnen voor huurders (bijv. waterbesparend sanitair bij renovatie), maar bij WAT 14 moet je aantonen dat er een structureel beleid bestaat dat het watergebruik van het hele gebouw actief stuurt en vermindert.

RSC 05 Duurzaam inkopen

RSC 05 kijkt of je als organisatie duurzaam inkoopt via beleid en procedures. Bij TC3 kan duurzaam inkopen onderdeel zijn van richtlijnen voor huurders, maar bij RSC 05 moet je aantonen dat je zelf structureel duurzaam inkoopbeleid toepast en borgt in processen.

PERFORMANCE: TENANTS & COMMUNITY

2026 GRESB Indicator

In-Use Asset

In-Use Beheer

TC4 ESG-specific requirements in lease contracts (green leases)

TC4 kijkt of er in standaard huurcontracten duurzaamheidsafspraken zijn opgenomen (zoals energie-, water-, afval-, datadeling- en samenwerkingsverplichtingen), en beoordeelt welke thema's zijn vastgelegd en voor welk deel van de portefeuille dit geldt, waarbij de focus ligt op contractuele afspraken tussen verhuurder en huurder over duurzaam gedrag en prestaties.

MAN 05 Green lease

MAN 05 kijkt of je green lease afspraken daadwerkelijk hebt vastgelegd en toepast om samenwerking en prestatieverbetering in het gebouw te borgen. Bij TC4 ligt de nadruk op het hebben en rapporteren van verschillende soorten duurzaamheidsclausules per contract, terwijl MAN 05 vraagt om aantoonbare implementatie. TC4 is meer gericht op inhoud en spreiding van clausules op portefeuilleniveau, terwijl MAN 05 zich richt op concrete toepassing en borging van green leases in het gebouwbeheer.

TC5.1 Tenant health & well-being program

TC5.1 kijkt of er een programma is om gezondheid en welzijn van huurders, gebruikers en omgeving te verbeteren, inclusief elementen zoals behoefteanalyse, doelstellingen, acties en monitoring, waarbij de focus ligt op een gestructureerde aanpak (cyclus) om welzijnsdoelen te bepalen, uitvoeren en opvolgen.

HEA 03, 04, 07, 09 en 10

HEA 03, HEA 04, HEA 07, HEA 09 en HEA 10 richten zich op specifieke gebouwvoorzieningen die gezondheid en comfort ondersteunen, zoals verlichting, gebruikersregeling van installaties, CO₂-monitoring en koolstofmonoxidedetectie. De overlap is dat deze credits concrete middelen kunnen vormen binnen een welzijnsprogramma, maar TC5.1 beoordeelt het bestaan van een overkoepelend gezondheids- en welzijnsprogramma. BREEAM beoordeelt de aanwezigheid en kwaliteit van afzonderlijke gezondheidsbevorderende voorzieningen in het gebouw. In TC5.1 worden geen kwaliteitseisen gesteld aan de voorzieningen.

MAN 02 Betrokkenheid en feedback

MAN 02 kijkt of je feedback van gebruikers ophaalt en deze gebruikt om het gebouw en beheer te verbeteren. Bij TC5.1 moet je laten zien dat je gericht stuurt op welzijn, terwijl je bij MAN 02 moet aantonen dat je input verzamelt (bijv. via enquêtes) en deze vertaalt naar concrete verbetermaatregelen. De overlap is dat beide gericht zijn op gebruikers en verbetering, maar TC5.1 focust op inhoudelijk welzijnsbeleid en acties, terwijl MAN 02 focust op feedbackprocessen en de toepassing daarvan in het beheer.

PERFORMANCE: TENANTS & COMMUNITY

2026 GRESB Indicator

TC5.2 Tenant health & well-being measures

TC5.2 kijkt of je concrete maatregelen uitvoert om een welzijnsprogramma (TC5.1) te implementeren, bijvoorbeeld via gebouwontwerp (licht, luchtkwaliteit, groen), beheermaatregelen (schoonmaak, gezondheid, veiligheid) en activiteiten voor huurders en de omgeving, waarbij de focus ligt op praktische acties en voorzieningen die gezondheid en welzijn daadwerkelijk verbeteren in en rond het gebouw.

In-Use Asset

HEA 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13 en TRA 01

HEA 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 11, 12, 13 en TRA 01 beoordelen specifieke aspecten van gezondheid, comfort, gebruikskwaliteit en bereikbaarheid op gebouwniveau. De overlap is dat veel maatregelen uit TC5.2 direct bijdragen aan deze credits, maar TC5.2 beoordeelt breed welke welzijnsmaatregelen zijn genomen, terwijl BREEAM-NL per credit één specifiek thema beoordeelt. Ook worden er aan de maatregelen zelf eisen gesteld binnen BREEAM-NL, dit wordt niet door GRESB gedaan.

In-Use Beheer

MAN 02 Betrokkenheid en feedback

MAN 02 kijkt of je feedback van gebruikers ophaalt en deze gebruikt om verbeteringen door te voeren in het gebouw en beheer. Bij TC5.2 moet je laten zien dat je fysieke en operationele interventies uitvoert die welzijn verbeteren. TC5.2 focust op de uitvoering van concrete welzijnsmaatregelen, terwijl MAN 02 focust op het proces van feedback ophalen en verwerken in verbeteringen.

HEA 14, 15, 16, 17, 18 en 19

THEA 14, 15, 16, 17, 18 en 19 beoordelen elk een specifiek gezondheids- of comfortaspect van het gebouw. De overlap is dat maatregelen uit TC5.2 direct kunnen bijdragen aan deze credits, maar TC5.2 beoordeelt breed welke welzijnsmaatregelen zijn genomen, terwijl BREEAM-NL per credit één specifiek thema of prestatie op gebouwniveau beoordeelt.

PERFORMANCE: TENANTS & COMMUNITY**2026 GRESB Indicator****In-Use Asset****In-Use Beheer****TC6.1 Community engagement program**

TC6.1 kijkt of er een programma is om actief met de lokale gemeenschap samen te werken rond duurzaamheidsthema's, zoals educatie, welzijn, openbare ruimte, klimaatadaptatie of steun aan lokale initiatieven, waarbij de focus ligt op een gestructureerde aanpak met doelen, activiteiten en monitoring van impact op de omgeving.

RSL 06 Noodplannen

TC6.1 kijkt of je actief samenwerkt met de gemeenschap, terwijl RSL 06 kijkt of je voorbereid bent op noodsituaties via formele noodplannen en procedures. Bij TC6.1 ligt de nadruk op proactieve betrokkenheid, terwijl je bij RSL 06 moet aantonen dat je reactief en preventief omgaat met risico's in en rond het gebouw. De overlap is beperkt tot de relatie met de omgeving.

PERFORMANCE: ENERGY**2026 GRESB Indicator****In-Use Asset****In-Use Beheer****EN1 Energy consumption**

Over twee jaar dient er gerapporteerd te worden hoeveel energie er wordt gebruikt, per energie type: brandstof, verwarming en verkoeling, elektriciteit. Voor het gehele gebouw moet worden gerapporteerd, ongeacht eigenaarschapverdeling. Ook het energiegebruik van buitenruimtes (als deze worden bemeterd) moet worden meegenomen. Hier dient ook het aandeel hernieuwbare energie te worden opgenomen.

ENE 19 Werkelijk energiegebruik

ENE19 schrijft hier het gebruik van de Weii methodiek voor. Deze methodiek kijkt naar energie-factoren van verschillende bronnen/dragers. EN1 vraagt hier geen onderscheid in te maken, eerder naar algemene energie intensiteit te kijken (per m2). Bij EN1 mag een schatting gemaakt worden onder specifieke uitzonderingen. Met de WEii kan je ook hernieuwbare energie (van zonnepanelen) opvoeren. Parkeergarages maken hier geen onderdeel van uit, dus extern zoals GRESB bij EN1 dat heeft opgenomen lijkt niet onderdeel van WEii.

ENE 19 Werkelijk energiegebruik

EN1 maakt onderscheid tussen hernieuwbare energie dat lokaal wordt geproduceerd en hernieuwbare energie vanuit/voor oplaadstations. Deze mogen niet onder dezelfde indicator gerapporteerd worden. Ook bij WEii sluit je de energie van laadstations uit.

PERFORMANCE: GHG

2026 GRESB Indicator	In-Use Asset	In-Use Beheer
GH1 GHG Emissions GH1 kijkt of je broeikasgasemissies van het gebouw en van buitenruimten en parkeerfaciliteiten apart meet en rapporteert (indien submetering aanwezig is), met focus op het kwantificeren en toerekenen van energiegebruik en emissies op assetniveau als onderdeel van totale GHG-rapportage en prestatieverbetering.		ENE 19 Werkelijk energiegebruik ENE 19 kijkt naar het totale, werkelijke energiegebruik van het gebouw en de bijbehorende CO₂-uitstoot om prestaties te monitoren en verbeteren. Beide gaan over energie en emissies, maar GH1 focust op rapportage en datadifferentiatie op assetniveau, terwijl ENE 19 focust op prestatiesturing en reductie van energiegebruik op gebouwniveau.

PERFORMANCE: WATER**2026 GRESB Indicator****In-Use Asset****In-Use Beheer****WT1 Water Consumption**

Op gebouwniveau moet hier het watergebruik worden gerapporteerd, of als er geen data hiervoor beschikbaar is moet het watergebruik van de gemeenschappelijke en verhuurde ruimtes worden gerapporteerd. Ongeacht de eigendom verdeling binnen het gebouw, moet voor het totale gebouw het watergebruik worden gerapporteerd

WAT 11 Drinkwaterverbruik

In zowel WT1 als WAT 11 moet gerapporteerd worden op de hoeveelheid water dat wordt gebruikt in het gebouw. Voor beide instrumenten geldt dat voor het totale gebouw (waarover gerapporteerd wordt) het watergebruik moet worden gerapporteerd. Het watergebruik van 1 jaar moet worden weergegeven, WAT 11 stelt de aanvullende eis dat deze periode 2 jaar voor de certificeringsdatum is.

WAT 12 Hergebruik van water

WT1.1 definieert de alternatieve bronnen waar water vandaan kan worden gehaald op basis van de manier waarop dit water wordt "gehaald". Capture = regenwater, extraction = grondwater, reuse = grijswater. Purchase = inkoop van derde. WAT 12 licht grijswater en hemelwater toe maar dit is niet een beperkte lijst van alternatieve waterbronnen om de drinkwatervraag te reduceren. Voor beide indicatoren moet gerapporteerd worden hoeveel water afkomstig is van de bronnen.

PERFORMANCE: WASTE**2026 GRESB Indicator****In-Use Asset****In-Use Beheer****WS 1 Waste generation**

Meet op assetniveau de totale hoeveelheid gevaarlijk en niet-gevaarlijk afval op basis van gewicht. Daarnaast wordt gekeken naar de datadekking: welk deel van het vloeroppervlak waarvoor afval wordt gegenereerd daadwerkelijk door afvaldata wordt gedekt.

WS1 – Disposal Routes

Meet op assetniveau welk percentage van het totale afval per verwerkingsroute wordt verwerkt, zoals hergebruik, recycling, waste-to-energy en verbranding. GRESB gebruikt dit om te bepalen welk aandeel van het afval wordt hergebruikt, gerecycled of op gebied van energie wordt benut.

RSC 06 Optimalisatie van gebruik, hergebruik en recycling

Sterke overlap in afvalregistratie. GRESB vraagt naar de hoeveelheid gevaarlijk en niet-gevaarlijk afval en de datadekking, terwijl RSC 06 per afvalstroom het soort en gewicht of volume registreert. RSC 06 gaat verder door ook doelen voor afvalreductie, hergebruik en recycling te stimuleren.

RSC 06 Optimalisatie van gebruik, hergebruik en recycling

Sterke overlap in de verwerking van afval. GRESB vraagt welk percentage van het afval via verschillende verwerkingsroutes wordt verwerkt. RSC 06 vereist registratie van de verwerkingsmethode per afvalstroom. GRESB legt daarbij nadrukkelijker de nadruk op het kwantificeren en benchmarken van het aandeel hergebruik, recycling en energierugwinning.

PERFORMANCE: DATA MONITORING & REVIEW

2026 GRESB Indicator

In-Use Asset

In-Use Beheer

MR1 External review of energy data

De indicator vraagt of de data van het energieverbruik (van de gebouwen in het portfolio) door een externe (onafhankelijke) derde partij is geëvalueerd.

ENE 01 Energieprestatie van het gebouw

In ENE 01 kan een project het energielabel uploaden als bewijslast, dit dient een geverifieerd energielabel te zijn dat is afgegeven door een NL-EPBD keurmerk gecertificeerd bedrijf. Dit is een controle door een onafhankelijke partij.

Het controleren van de ingevulde data in een BREEAM-NL Assessment wordt ook door een Assessor gecontroleerd. De Assessor controleert of de BREEAM-NL criteria worden nageleefd, dit is dus geen controle van de data zelf.

MR2 External review of GHG data

De indicator vraagt of de data van de GHG emissies (van de gebouwen in het portfolio) door een externe (onafhankelijke) derde partij is geëvalueerd.

POL 03 Beperken lokale luchtvervuiling

Bij POL 03 wordt gevraagd of de emissies als gevolg van verbrandingssystemen (biomassa, olie, gas) voldoen aan de grenswaarden. De emissiewaarden van de systemen dienen door de producent te worden aangeleverd, hiermee kan worden bevestigd dat de data verifieerbaar en betrouwbaar is.

Het controleren van de ingevulde data in een BREEAM-NL Assessment wordt ook door een Assessor gecontroleerd. De Assessor controleert of de BREEAM-NL criteria worden nageleefd, dit is dus geen controle van de data zelf.

MR3 External review of water data

De indicator vraagt of de data van het watergebruik (van de gebouwen in het portfolio) door een externe (onafhankelijke) derde partij is geëvalueerd.

WAT 11 Drinkwaterverbruik

Voor de credit WAT 11 moet het drinkwatergebruik worden opgevoerd als assessment gegevens. De Assessor valideert vervolgens of deze data is overgenomen uit een rapportage van het watergebruik, met daarin data verkregen door metingen.

De Assessor controleert of de BREEAM-NL criteria worden nageleefd, dit is dus geen controle van de data zelf.

PERFORMANCE: DATA MONITORING & REVIEW

2026 GRESB Indicator	In-Use Asset	In-Use Beheer
MR4 External review of waste data De indicator vraagt of de data van hoeveelheid afval geproduceerd binnen de gebouwen in het portfolio door een externe (onafhankelijke) derde partij is geëvalueerd.	RSC 06 Optimalisatie van gebruik, hergebruik en recycling van materialen In RSC 06 krijgt een project meer punten als er ook data is verzameld van de hoeveelheid afval die wordt geproduceerd in het gebouw. De documentatie dient opgesteld te worden door het facilitair management. Dit wordt door de Assessor gecontroleerd en of het verder voldoet aan de BREEAM-NL criteria.	

PERFORMANCE: BUILDING CERTIFICATIONS

2026 GRESB Indicator	BREEAM-NL In-Use
BC1.2 Operational building certifications Met deze indicator wordt bepaald of de entiteit gebruik maakt van groene certificeringsmethodes van het gebruik en beheer van gebouwen. Als een entiteit een duurzaam certificaat aanvoert in een GRESB rapportage dient deze ieder jaar opnieuw verantwoord te worden. GRESB stelt dat de status van een dergelijke certificaat jaarlijks afneemt.	BREEAM In Use is een certificeringsmethodiek die door GRESB wordt gewaardeerd. Specifiek binnen deze GRESB indicator past BREEAM In-Use omdat GRESB vraagt om een certificaat dat het gebruik en onderhoud van een duurzaam gebouw beoordeeld. Er wordt geen minimaal prestatieniveau van het BREEAM In-Use certificaat vereist maar het onderdeel "Beheer" moet dan wel beoordeeld zijn met BREEAM-NL In Use, alleen asset is onvoldoende.