

GRESB en BREEAM-NL In-Use vergeleken

Een vergelijking voor transparantie en aantoonbare verduurzaming

October 2026

Samenvatting

Duurzaamheidsrapportage wordt steeds belangrijker. Toch leidt een rapportageplicht niet automatisch tot verduurzaming. Uit onderzoek van het CBS * blijkt dat slechts één procent van de bedrijven zichzelf klimaatneutraal noemt. Transparante rapportage helpt vooral om prestaties inzichtelijk te maken en investeerders te voorzien van betrouwbare informatie. Het draagt bij aan kennisontwikkeling en vergroot het verantwoordelijkheidsgevoel binnen organisaties. Maar een rapportageplicht stimuleert geen consistente duurzame verbetering.

Dutch Green Building Council (DGBBC) vergeleek daarom het rapportage-instrument van GRESB met de BREEAM-NL-methodiek, specifiek het BREEAM-NL In-Use Schema voor bestaande bouw. GRESB richt zich op portefeuilleniveau en beoordeelt hoe organisaties hun vastgoed duurzaam beheren en daarover rapporteren. BREEAM-NL In-Use beoordeelt de duurzaamheidsprestatie van het gebouw zelf en het beheer ervan, met concrete maatregelen en onafhankelijke verificatie.

Deze vergelijking helpt eigenaren, beheerders en gebruikers van vastgoed inzicht te krijgen in hoe BREEAM-NL In-Use aansluit op de GRESB-indicatoren voor 2026 en hoe beide instrumenten elkaar versterken in transparantie en aantoonbare verduurzaming.

Samen bieden GRESB en BREEAM-NL In-Use een krachtig kader: GRESB maakt prestaties op organisatieniveau inzichtelijk, terwijl BREEAM-NL In-Use diepgang toevoegt op gebouwniveau en een duidelijke stimulans biedt voor continue verbetering. Door beide methoden te combineren ontstaat een volledig beeld van prestaties en kansen voor verduurzaming.

Een gedetailleerde vergelijking van indicatoren en credits staat in het bijgevoegde overzicht.

* Bron: CBS 2025 Verduurzaming van het bedrijfsleven [link](#)

1 Introductie

Duurzaamheidsdoelen krijgen pas betekenis wanneer je ze vertaalt naar concrete stappen. Daarvoor heb je betrouwbare data nodig. Gevalideerde rapportage vormt een stevige basis: meetbare resultaten laten zien welke ontwikkeling je als organisatie realiseert en waar je kunt bijsturen. Daarom is het waardevol om een rapportage-instrument voor transparantie te combineren met een methodiek die aantoonbare verduurzaming ondersteunt.

In deze analyse vergelijkt DGBC het rapportage-instrument van GRESB met de BREEAM-NL-methodiek, specifiek het schema BREEAM-NL In-Use. Het instrument van GRESB kijkt vooral naar het bestaande portfolio van een organisatie. Het gebouw maakt onderdeel uit van de portefeuille, waardoor eisen voor bestaande bouw nadrukkelijker naar voren komen. BREEAM-NL In-Use richt zich ook op bestaande bouw maar juist op het gebouw zelf én op het beheer daarvan. De verduurzaming van het gebouw wordt direct gekoppeld aan de verantwoordelijkheid van de certificerende partij. Hierdoor kan gebouwverduurzaming sterker onderdeel worden van het organisatiebeleid.

Hieronder worden beide instrumenten toegelicht. In het bijgevoegde overzicht staat een uitgebreide vergelijking van de GRESB-indicatoren en BREEAM-NL-credits. Tot slot worden de belangrijkste verschillen en overeenkomsten besproken.

2 Wat is GRESB?

GRESB staat voor Global Real Estate Sustainability Benchmark. De organisatie ontwikkelde een internationale benchmark en rapportagetool, de Real Estate Assessment (REA). Vastgoedeigenaren en investeerders gebruiken deze tool om de duurzaamheidsprestaties van hun portefeuille te meten en te vergelijken. De REA van GRESB is een vrijwillig rapportage-instrument voor ESG-informatie. In tegenstelling tot een framework, zoals de ESG SDDS van INREV, is GRESB een benchmarking-methodiek. Door te rapporteren op vaste indicatoren kun je jouw ESG-prestaties vergelijken met andere rapporterende partijen.

Een GRESB-rapportage is waardevol voor investeerders én voor portefeuille-eigenaren die hun gebouwen verder willen verduurzamen en toekomstbestendig willen maken. De tools werken volgens een methodiek en consistent framework, zodat benchmarking mogelijk is tussen vergelijkbare portefeuilles. Daarnaast sluit GRESB aan op relevante internationale regelgeving en mondiale duurzaamheidsdoelen.

Binnen GRESB ontvang je een score van 0 tot 100. De punten zijn verdeeld over indicatoren die niet allemaal even zwaar wegen. De score geldt op organisatieniveau en wordt vergeleken met “peers”: organisaties in dezelfde sector of regio met een vergelijkbare portefeuille. Een GRESB-beoordelaar kent de punten toe. Rapportages worden jaarlijks ingediend en jaarlijks geactualiseerd. Je levert bewijsmateriaal aan, zoals beleid of datasets, en vult alle relevante portefeuillegegevens in. GRESB beoordeelt het materiaal, formuleert de score en bepaalt de benchmarkpositie. De beoordeling is daarmee extern en onafhankelijk.

3 Wat is BREEAM-NL

BREEAM-NL is de Nederlandse beoordelingsmethodiek voor het meten van de duurzame prestaties van gebouwen en gebieden. De methode is afgeleid van het internationale BREEAM-raamwerk, dat staat voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method en is ontwikkeld door het Britse BRE.

BREEAM-NL kijkt integraal naar duurzaamheid. Niet alleen naar CO₂-uitstoot, maar ook naar materiaalgebruik, afval, de bouwplaats en de gezondheid van het gebouw.

BREEAM-NL bestaat uit schema's voor nieuwbouw en renovatie, bestaande bouw en gebiedsontwikkeling. In deze analyse gaat het om het schema voor bestaande utiliteitsbouw: BREEAM-NL In-Use Utiliteit v6.1.1. Dit schema beoordeelt zowel het gebouw zelf (Asset) als het beheer ervan. Je moet dus ook aantonen hoe beleid, organisatievormen en processen bijdragen aan duurzaam gebruik gedurende de levensduur van het gebouw.

Per BREEAM-NL-credit kun je een maximaal aantal punten behalen, de hoeveelheid verschilt per credit. Binnen een credit worden eisen geformuleerd die steeds strenger worden, hoe strenger de eis hoe meer punten behaald kunnen worden. Een In-Use certificaat is drie jaar geldig, waardoor een cyclus ontstaat van meten, verbeteren en opnieuw certificeren.

4 De analyse

GRESB beoordeelt niet het gebouw zelf, maar hoe een organisatie haar vastgoed duurzaam beheert en daarover rapporteert. De Real Estate Assessment (REA) bestaat uit vier onderdelen: Management, Performance, Development en Residential. In deze analyse kijken we alleen naar *Management* en *Performance*. Development gaat over nieuwbouwpraktijken en valt buiten de scope. Residential is niet relevant omdat we ons richten op utiliteitsbouw. Elke component bestaat uit indicatoren. Per indicator is gekeken of er een koppeling te maken is met een BREEAM-NL-credit. In het overzicht worden de GRESB-indicatoren kort toegelicht.

Per koppeling tussen een GRESB-indicator en een BREEAM-NL-credit wordt uitgelegd hoe beide elkaar raken. Daarbij plaatsen we ook kanttekeningen. Het invullen van een GRESB-indicator leidt namelijk niet automatisch tot het behalen van alle punten binnen een BREEAM-NL-credit. Dit geldt ook andersom: een BREEAM-NL-eis dekt niet altijd de volledige inhoud van een GRESB-indicator.

BREEAM-NL	GRESB
Certificeringsmethode	Geen certificering, wel een score d.m.v. rapportage
Gebouw- en gebiedsniveau Hiernaast wordt ook gebruik en beheer gecertificeerd	Portefeuille- en organisatieniveau
Kwaliteitslabel	Benchmark en rapportage
Technisch en instrumenteel	Strategisch en gericht op ESG
Om de drie jaar hercertificeren	Jaarlijks opnieuw rapporteren
Meetbaar	Transparant

5 Meest opvallende verschillen

GRESB past beleid breder toe dan BREEAM-NL. Vooral op sociale thema's betreft GRESB meer onderwerpen. Veel GRESB-indicatoren hebben daarnaast een financiële insteek: er wordt gekeken naar de mogelijke financiële impact van milieu- of ESG-risico's op de organisatie.

Bij GRESB ligt de nadruk op het rapporteren van prestaties en beleidsinformatie. Als je kunt aantonen dat er beleid is, voldoet dat in veel gevallen. BREEAM-NL gaat een stap verder. De methode vraagt niet alleen om beleid, maar ook om concrete maatregelen die de duurzaamheidsprestatie van een gebouw verbeteren. De eisen worden steeds strenger en inhoudelijker, en zijn gekoppeld aan het aantal punten dat je kunt behalen. Daarmee stimuleert BREEAM-NL sterker om daadwerkelijk beter te presteren dan GRESB. GRESB richt zich vooral op inzicht en benchmarking op portefeuilleniveau.

Omdat BREEAM-NL credits bredere onderwerpen behandelen dan de GRESB-indicatoren, die vaak specifiek en afgebakend zijn, kan één BREEAM-NL-credit gekoppeld zijn aan meerdere GRESB-indicatoren. In de praktijk betekent dit dat je soms een combinatie van GRESB-indicatoren nodig hebt om invulling te geven aan een BREEAM-NL-credit.

Uit de vergelijking blijkt dat BREEAM-NL In-Use 38 GRESB-indicatoren raakt. Daarbij zijn 37 raakvlakken geïdentificeerd binnen In-Use Asset en 26 raakvlakken binnen In-Use Beheer. De aansluiting is het sterkst binnen de categorieën Management, Gezondheid, Water en Materiaalstromen, waar de relevante GRESB-indicatoren volledig worden afgedekt. Ook binnen Energie (85%) en Landgebruik & Ecologie (75%) is sprake van een aanzienlijke overlap.

Meer details staan in de tabel in de bijlage. Daarin zie je per BREEAM-NL-credit hoe vaak er een koppeling is met een GRESB-indicator en wanneer die ontbreekt. Voor inhoudelijke toelichting kun je het separate overzicht raadplegen.

6 Conclusie

GRESB en BREEAM-NL In-Use bieden allebei waardevolle inzichten in duurzaamheid, maar vanuit een ander perspectief. GRESB richt zich op transparantie en benchmarking op organisatieniveau. Je laat zien welk beleid er is, hoe je rapporteert en hoe jouw portefeuille presteert ten opzichte van vergelijkbare partijen.

BREEAM-NL In-Use gaat een stap verder. De methode kijkt naar het gebouw zelf én naar het beheer ervan, met concrete eisen en maatregelen die aantoonbaar bijdragen aan verduurzaming. Daarnaast stelt BREEAM-NL inhoudelijke eisen aan de duurzaamheidsprestaties, er moet niet alleen beleid zijn maar dat beleid dient ook bepaalde onderwerpen te bespreken. De vergelijking toont dat BREEAM-NL In-Use 38 GRESB-indicatoren raakt, met sterke aansluiting binnen Management, Gezondheid, Water en Materiaalstromen, en substantiële overlap binnen Energie en Landgebruik & Ecologie.

Samen vormen de instrumenten een sterke combinatie: GRESB maakt prestaties inzichtelijk, BREEAM-NL In-Use helpt om die prestaties daadwerkelijk te verbeteren. Door beide te gebruiken krijg je een vollediger beeld van waar je staat én welke stappen nodig zijn om gebouwen en portefeuilles toekomstbestendig te maken.

Auteurs:

Lidewij Hiestand, Project Manager BREEAM-NL bij Dutch Green Building Council (DGBC)

Yaron Resopawiro, Junior Projectmanager BREEAM-NL bij Dutch Green Building Council (DGBC)

Voor meer informatie: l.hiestand@dgbc.nl

Overname uit dit artikel is toegestaan mits met bronvermelding: Dutch Green Building Council, 2026

Bijlage

Vergelijking BREEAM-NL In-Use en GRESB-indicatoren

In onderstaande tabel zie je per categorie hoe BREEAM-NL-credits aansluiten op de GRESB-indicatoren. De kleuren en symbolen geven de mate van overlap weer. Hoe donkerder het groen, hoe meer GRESB-indicatoren aan de betreffende BREEAM-NL-credit zijn gekoppeld. Meerdere bolletjes betekenen dat er meerdere indicatoren een relatie hebben met dezelfde credit. Rood (of een kruis-symbool) geeft aan dat er geen koppeling bestaat tussen een BREEAM-NL-credit en een GRESB-indicator.

Asset		Beheer		BREEAM-NL Categorieën	
		MAN 01 Gebruikershandleiding	0		
		MAN 02 Betrokkenheid en feedback	0000		
		MAN 03 Onderhoudsbeleid en -procedures	0		
		MAN 04 Milieubeleid en procedures	00		
		MAN 05 Green lease	00		
				MANAGEMENT	100%
HEA 01 Daglichttoetreding	0	HEA 14 Thermisch comfort	0		
HEA 02 Tegengaan lichthinder	0	HEA 15 Rookvrij	0		
HEA 03 Binnen- en buitenverlichting	00	HEA 16 Luchtqualiteit binnen	0		
HEA 04 Lichtregeling	00	HEA 17 Akoestisch comfort	0		
HEA 05 Voorkomen van flikkering van verlichting	0	HEA 18 Microbiologisch risicomanagement	0		
HEA 06 Uitzicht naar buiten	0	HEA 19 Drinkwatervoorzieningen	0		
HEA 07 Gebruiksgemak van ventilatie- en temperatuursystemen	00				
HEA 08 Luchttoevoer- en afvoerpunten van het ventilatiesysteem	0				
HEA 09 Koolstofdioxide monitoring	00				
HEA 10 Koolstofmonoxide monitoring	00				
HEA 11 Ontspanningsplekken binnen en buiten	0				
HEA 12 Toegankelijkheid	0				
HEA 13 Beschikbaarheid van drinkwater	0				
				GEZONDHEID	100%
ENE 01 Energieprestatie van het gebouw	0	ENE 19 Werkelijk energiegebruik	000		
ENE 04 Luchtdoorlatendheidsmeting en thermografisch onderzoek	X	ENE 22 Energiebesparingsonderzoek	0		
ENE 10 Afstemmen vraag en aanbod van elektriciteit	0	ENE 23 Gebruik van informatie over energiegebruik	0		
ENE 11 Beheersing binnenklimaat	0	ENE 102 Prestatieborging installaties	X		
ENE 15 Monitoring van het energiegebruik	0				
ENE 16 Monitoring van verhuurbare ruimten	0				
ENE 17 Buitenverlichting en verlichting parkeerplaatsen	0				
ENE 18 Energie-efficiënte liften, roltrappen en rolpaden	0				
				ENERGIE	85%
TRA 01 Alternatief vervoer	0				
TRA 02 Nabijheid openbaar vervoer (OV)	X				
TRA 03 Nabijheid basisvoorzieningen	X				
TRA 04 Veiligheid fietsers en voetgangers	X				
				TRANSPORT	25%
WAT 01 Bemeten waterverbruik	0	WAT 11 Drinkwaterverbruik	00		
WAT 02 Waterbesparend sanitair: toiletten	0	WAT 12 Hergebruik van water	00		
WAT 03 Waterbesparend sanitair: urinoirs	0	WAT 13 Waterverbruik monitoren en rapporteren	0		
WAT 04 Waterbesparend sanitair: wastafelkranen	0	WAT 14 Waterbeleid	000		
WAT 05 Waterbesparend sanitair: douches	0				
WAT 06 Waterbesparend witgoed	0				
WAT 07 Lekdetectiesysteem	0				
WAT 08 Lekpreventie	0				
WAT 09 Stopkranen	0				
WAT 10 Beperken watergebruik openbaar drinkwaternet	0				
				WATER	100%
RSC 01 Condiëtiemeting	0	RSC 05 Duurzaam inkopen	000		
RSC 02 Voorzieningen voor hergebruik en recycling	0	RSC 06 Optimalisatie van gebruik, hergebruik en recycling van materialen	00		
RSC 03 Gebouwpaspoort	00				
RSC 04 Toekomstige aanpasbaarheid	0				
				MATERIAALSTROMEN	100%
RSL 01 Klimaatrisicoanalyse	0000	RSL 06 Noodplannen	000		
RSL 02 Maatregelen vermindering afstromend hemelwater	X	RSL 07 Transitieplan	000		
RSL 04 Beschermende maatregelen tegen beschadigingen	X	RSL 08 Sociale waarde	00		
RSL 05 Alarmsystemen	X	RSL 09 Brandveiligheid	X		
		RSL 10 Veiligheid-risicobeoordeling	X		
				BESTENDIGHEID	50%
LUE 01 Oppervlak met groenvoorziening	X	LUE 03 Ecologisch onderzoek	0		
LUE 02 Ecologische voorzieningen	00	LUE 04 Beheerplan biodiversiteit	0		
				LANDGEBRUIK & ECOLOGIE	75%
POL 01 Minimaliseren vervuiling van natuurlijke watergangen	X	POL 06 Beperken lichtvervuiling	X		
POL 02 Opslagvoorzieningen chemische stoffen	X	POL 07 Onderhoud lekbakken, olie- en vetafscheiders	0		
POL 03 Beperken lokale luchtvervuiling	X	POL 08 Vervangen koudemiddelen	X		
POL 04 Impact van koudemiddelen	X	POL 09 Beperken van bodemverontreiniging	X		
POL 05 Automatische lekdetectie koudemiddelen	X	POL 10 Verontreinigingsincidenten	X		
				VERVUILING	10%