

Vergelijking INREV ESG SDDS & BREEAM-NL

ESG Rapportage overeenkomsten en aanvullingen

Feb 2026

Samenvatting

Duurzaamheid en ESG-principes worden steeds belangrijker en vinden brede toepassing binnen organisaties. Daarom is het waardevol om te weten hoe verschillende benaderingen van deze thema's zich tot elkaar verhouden, zodat duurzaamheids- en ESG-gerelateerde doelstellingen effectiever kunnen worden gerealiseerd. INREV, de Europese vereniging voor beleggers in niet-beursgenoteerd vastgoed, heeft de ESG Standard Data Delivery Sheet (ESG SDDS) ontwikkeld als een gestandaardiseerd rapportagesjabloon voor KPI's op diverse duurzaamheidsonderwerpen. De INREV ESG SDDS sluit aan bij meerdere internationale kaders, normen en regelgeving en bevat KPI's die betrekking hebben op groene bouwcertificeringen zoals BREEAM. Door een gestandaardiseerde aanpak van ESG-rapportage te bieden, streeft INREV met de ESG SDDS de transparantie te vergroten en een effectievere vergelijking tussen organisaties mogelijk te maken. In dit kader heeft DGBC de KPI's in de ESG SDDS vergeleken met onderwerpen in BREEAM-NL, om dubbel werk te voorkomen en te verduidelijken hoe en wanneer INREV's ESG SDDS-rapportagekader en het BREEAM-NL-certificeringsschema elkaar kunnen aanvullen.

Dit rapport is een initiatief van BREEAM-NL en is ontwikkeld in overleg met INREV. Het biedt inzicht in hoe beide benaderingen op het gebied van ESG-datapunten op elkaar aansluiten en waar ze van elkaar verschillen. De uitgebreide vergelijking op het niveau van afzonderlijke datapunten, inclusief toelichting op overeenkomsten en verschillen, is apart te vinden op de [BREEAM-NL-website](#).

De [INREV ESG SDDS](#) wordt breed toegepast in Europa, vooral door beleggers en vermogensbeheerders, en zorgt voor afstemming met ESG-rapportageregelingen, normen en kaders. BREEAM-NL daarentegen is specifiek gericht op de Nederlandse bouwmarkt en aangepast vanuit het internationaal gebruikte BREEAM-schema. Hoewel beide hun eigen doel en structuur hebben, zijn ze op belangrijke ESG-thema's met elkaar in lijn. INREV biedt met de ESG Standard Data Delivery Sheet (ESG SDDS) een gestandaardiseerd rapportagesjabloon dat inzicht geeft in materiële ESG-indicatoren op asset- en portefeuilleniveau, en is gekoppeld aan kaders als SFDR, GRESB en CRREM. BREEAM-NL vult deze rapportagegerichte benadering aan met een wetenschappelijk onderbouwde beoordelingsmethodiek, onafhankelijke verificatie en een meer gedetailleerde, asset-level evaluatie van onderwerpen zoals biodiversiteit. Groene certificeringen, zoals BREEAM, zijn opgenomen als KPI binnen INREV's ESG SDDS-KPI's.

De vergelijking laat zien hoe INREV en BREEAM-NL elkaar aanvullen, rekening houdend met de verschillende doelen en toepassingsniveaus binnen het ESG-landschap. De ESG SDDS van INREV biedt een gestructureerd en op regelgeving gebaseerd overzicht van materiële ESG-indicatoren op asset- en portefeuilleniveau, terwijl BREEAM-NL op assetniveau concrete maatregelen en onafhankelijke kwaliteitsborging toevoegt. Door beide benaderingen te combineren ontstaat een vollediger en betrouwbaarder beeld van de duurzaamheidsprestatie van een asset of portefeuille. Organisaties die zowel INREV's ESG SDDS als BREEAM-NL toepassen, kunnen gericht verbeteringen doorvoeren, voldoen aan Europese rapportageverplichtingen en hun duurzaamheidsambities realiseren. De gedetailleerde vergelijking van datapunten op de BREEAM-NL-website helpt om per asset of portefeuille te bepalen waar integratiekansen liggen.

1 Introductie

INREV en DGBC zijn beide non-profitorganisaties die de vastgoedsector ondersteunen bij het verduurzamen van projecten, portefeuilles en bedrijfsvoering. Zij bieden kaders, richtlijnen en tools die vastgoedpartijen helpen hun duurzaamheidsambities te realiseren en daarover transparant te rapporteren.

INREV, de *European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles*, is Europa's toonaangevende platform voor inzichten in niet-beursgenoteerd vastgoed. Aangedreven door een sector van €3,7 biljoen, bevordert INREV transparantie, professionaliteit en best practices binnen de branche. Via richtlijnen, datastandaarden en -indexen geeft INREV richting aan beleggers en vermogensbeheerders, waardoor duurzaamheidsgegevens over gebouwen en portefeuilles toegankelijker en beter vergelijkbaar worden.

Sinds 2009 is BREEAM-NL de Nederlandse versie van de internationale BREEAM-certificeringsmethode voor een duurzame gebouwde omgeving. Het keurmerk wordt beheerd en verder ontwikkeld door de Dutch Green Building Council (DGBC), de enige organisatie in Nederland die hiertoe bevoegd is. BREEAM-NL omvat richtlijnen voor nieuwbouw en renovatie, bestaande bouw en gebiedsontwikkeling, en biedt een wetenschappelijk onderbouwd en onafhankelijk getoetste methodiek om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen en gebieden te beoordelen.

Het is van belang te benoemen dat INREV's ESG SDDS een andere benadering hanteert dan BREEAM-NL. INREV's ESG SDDS is een rapportage-instrument dat zich richt op het eenvoudig verzamelen van ESG-informatie en het structureren ervan voor een effectieve vergelijking en toepassing. Projecten hoeven hierbij niet te voldoen aan minimale eisen of specifieke maatregelen door te voeren. De ESG SDDS wordt vooral gestuurd door regelgeving en eisen van investeerders. BREEAM-NL daarentegen stelt wel criteria waaraan projecten moeten voldoen om gecertificeerd te worden. BREEAM-NL kent punten toe op basis van prestatie en verbetering. De wijze waarop de duurzaamheidsprestatie van een asset, portefeuille of gebied wordt gekwantificeerd, verschilt dus tussen INREV's ESG SDDS en BREEAM-NL. Toch heeft een vergelijking tussen beide kaders duidelijk toegevoegde waarde, juist omdat ze vergelijkbare thema's omvatten. Ook kunnen beide benaderingen gebruikt worden om beter onderbouwde beslissingen te nemen om duurzaamheid en ESG-praktijken te verbeteren.

2 Afstemming tussen INREV en BREEAM-NL

Overeenkomstige aanpak bij ESG-analyse

INREV en BREEAM-NL ondersteunen beiden de vastgoedsector bij het interpreteren en rapporteren van Europese duurzaamheidsregelgeving en de eisen van investeerders. Hierbij ligt de focus op Environmental, Social & Governance (ESG). Voor investeerders en vermogensbeheerders die de ESG SDDS van INREV toepassen en partijen die met BREEAM-NL werken, vormen ESG-data de basis voor het stellen van ambities, het bepalen van bijbehorende strategieën en het monitoren van voortgang. Aannemers, ontwikkelaars en ook investeerders gebruiken BREEAM-NL om data te structureren, prestaties te vergelijken en inzicht te krijgen in duurzaamheidsuitdagingen. Dit helpt hen om gerichte verbeteringen door te voeren en projecten stapsgewijs toekomstbestendiger te maken.

BREEAM-NL werkt met de Assessmenttool waar projecten de projectgegevens en documentatie uploaden voor onafhankelijke validatie door BREEAM-NL Assessoren en een kwaliteitscontrole door DGBC. Hiermee tonen projecten aan hoe gebouwen of gebieden presteren op het gebied van duurzaamheid, onder andere in relatie tot het Bouwbesluit en Paris Proof. De methode resulteert in een geïntegreerde en betrouwbare score die prestaties meetbaar maakt en verdere verbetering stimuleert. Bovendien verwerkt BREEAM-NL steeds meer ESG-wetgeving in haar richtlijnen, waaronder de EU Taxonomie. Als gevolg kunnen projecten naast een BREEAM-NL certificaat ook een EU Taxonomie Verklaring ontvangen.

INREV biedt een rapportagestructuur via de ESG SDDS. Deze template ondersteunt vermogensbeheerders bij het op een consistente en kwantificeerbare manier rapporteren van ESG-KPI's aan hun investeerders. De ESG SDDS bevat indicatoren die milieu (E), sociale (S) en bestuurlijke (G) aspecten dekken en is afgestemd op Europese regelgeving, zoals SFDR en CSRD, en internationale kaders waaronder GRESB, EPRA, GRI en CRREM. De template maakt onderscheid tussen verplichte en aanbevolen KPI's, die zijn ontwikkeld op basis van uitgebreide consultatie binnen de sector en in lijn zijn met de [INREV-richtlijnen](#).

Holistische kijk op duurzaamheid

Beide benaderingen hanteren een brede, geïntegreerde visie op duurzaamheid. Ze omvatten thema's die variëren van energiereductie en klimaatadaptatie tot watergebruik en afvalbeheer. Ook sociale KPI's komen in beide benaderingen aan bod. Zo biedt de ESG SDDS van INREV KPI's op het gebied van inclusie, opleiding en welzijn, terwijl BREEAM-NL bijvoorbeeld kijkt naar de impact van een project op lokale gemeenschappen. Door een breed scala aan ESG-onderwerpen te behandelen, helpen beide benaderingen belanghebbenden om een volledig beeld te krijgen van duurzaamheidsgerelateerde aandachtspunten op assetniveau en, waar van toepassing, in bredere context.

Inzicht op portefeuilleniveau

INREV en BREEAM-NL zijn beide relevant voor beleggers en vermogensbeheerders die opereren op zowel asset- als portefeuilleniveau. INREV's ESG SDDS biedt vooral ondersteuning aan beleggers en vermogensbeheerders met (inter)nationale portefeuilles en assets, waardoor vergelijkbaarheid mogelijk wordt gemaakt, assets toekomstbestendig worden gehouden en risico's en afwijkende dan wel stranded assets geïdentificeerd kunnen worden. Mits vermogensbeheerders periodiek de gegevens over hun assets actualiseren, kan de ESG SDDS een overzicht bieden van potentiële verbeteringen en andere ontwikkelingen binnen de portefeuille. De ESG SDDS maakt het mogelijk om ESG-data te rapporteren op zowel asset- als portefeuilleniveau.

BREEAM-NL biedt eveneens een portefeuillebenadering voor partijen die meerdere assets willen certificeren. Het aantal In-Use certificaten groeit snel, waarbij portefeuilles een belangrijk aandeel vormen. Beleggers en investeerders gebruiken deze aanpak om de huidige prestaties van hun assets te begrijpen, deze met elkaar te vergelijken en doelstellingen te formuleren voor het implementeren van maatregelen voor toekomstige verbetering, rapportage en monitoring op grote schaal.

3 Toegevoegde waarde samenbrengen benaderingen

Onafhankelijke ESG-verificatie

Hoewel BREEAM-NL en INREV ESG-onderwerpen op verschillende niveaus en voor uiteenlopende doeleinden behandelen, kunnen ze elkaar goed aanvullen. Zo is de ESG SDDS van INREV uitsluitend bedoeld als een rapportagekader en beoordeelt of scoort het niet de duurzaamheidsprestaties van assets of portefeuilles. BREEAM-NL hanteert een iets andere benadering en beoordeelt assets en portefeuilles wél op duurzaamheid. BREEAM-NL is gebaseerd op het internationale BREEAM-raamwerk en wordt veel toegepast binnen Nederland. Doordat BREEAM-NL een wetenschappelijk onderbouwde methodologie en onafhankelijke verificatie biedt, wordt de duurzaamheidsprestatie van een project verder onderbouwd met BREEAM-NL. Informatie die uit BREEAM-NL-beoordelingen voortkomt, kan worden gebruikt als input voor relevante KPI's binnen de ESG SDDS van INREV. De ESG SDDS biedt op haar beurt een gestructureerde rapportagecontext waarin dergelijke informatie zowel op asset- als op portefeuilleniveau kan worden gedeeld.

Flexibele en internationale rapportage

Tegelijkertijd biedt INREV met de ESG SDDS vastgoedpartijen de mogelijkheid om ESG-data te rapporteren en deze te vergelijken met andere ESG-kaders en regelgeving in de markt, ongeacht de duurzaamheidsprestaties. Dit omvat GRESB, EET, EPRA, CRREM, GRI, NCREIF PREA, TNFD, TCFD, IFRS, PCAF, RICS en Europese regelgeving zoals SFDR en CSRD. De template bevat ook groene certificeringen zoals BREEAM. Vooral voor internationale portefeuilles biedt INREV grotere vastgoedpartijen de kans om ESG-data te rapporteren, risico's en kansen te identificeren en dubbel werk te voorkomen. Waar BREEAM-NL zich richt op Nederland en bepaalde activiteiten en prestaties uitsluit van certificering, kunnen partijen die niet in aanmerking komen voor certificering of actief zijn buiten Nederland wel met INREV's ESG SDDS rapporteren over hun duurzaamheidsprestaties.

Meer compleet pakket van milieu-indicatoren

Door beide benaderingen te gebruiken, kan een breder scala aan milieu-indicatoren worden meegenomen. De ESG SDDS legt sterk de nadruk op het consistent rapporteren van energieverbruik en broeikasgasemissies. Emissies worden gerapporteerd in directe en indirecte categorieën, waardoor een gestructureerd beeld ontstaat van bronnen zoals energieverbruik en andere operationele activiteiten. Dit biedt inzicht in waar de meeste winst voor energieverbruik en emissies kan worden behaald.

Waar de ESG SDDS ook groene certificeringen zoals BREEAM omvat, gaat BREEAM-NL dieper in op meer gedetailleerde KPI's op assetniveau. Vanuit bouwtechnisch gezondheidsperspectief wordt bijvoorbeeld specifiek aandacht besteed aan het uitzicht, installaties voor CO₂/CO-monitoring, drinkwatervoorzieningen, microbiologisch risicobeheer en een rookvrije omgeving. Daarnaast belooft BREEAM-NL projecten die investeren in de staat van een gebouw, een gebouwspaspoort ontwikkelen en faciliteiten installeren voor hergebruik en recycling, onder andere op het gebied van circulariteit. Partijen die certificeren met BREEAM-NL kunnen zo gedetailleerdere doelen stellen op assetniveau, terwijl INREV's ESG SDDS een ander doel dient: het sturen en tonen van algemene groene certificering voor beleggers en vermogensbeheerders op asset- of portefeuilleniveau. Door het opnemen van een groene certificering, zoals BREEAM-NL, biedt de ESG SDDS gebruikers de mogelijkheid om specifiekere maatregelen op assetniveau mee te nemen, terwijl daarnaast ook op andere belangrijke KPI's kan worden gerapporteerd.

Aandacht voor gebiedsmaatregelen

Een belangrijk verschil tussen de twee benaderingen heeft te maken met hoe de omgeving van een gebouw wordt meegenomen en weerspiegeld in ESG-indicatoren. BREEAM-NL beschikt over aparte richtlijnen voor gebiedsontwikkeling. Ook stimuleert BREEAM-NL partijen die een gebouw of portefeuille beheren om aandacht te besteden aan biodiversiteit en lokale gemeenschappen in het gebied. Zo wordt zoal een biodiversiteitsbeheerplan voor het gebied beloond. Partijen worden daarnaast aangemoedigd om een buurtonderzoek uit te voeren, om sociale kansen en risico's in de omgeving te identificeren en om de sociale waarde van het gebouw of de portefeuille voor de lokale gemeenschappen te vergroten.

Daarnaast kan een gebiedscertificering in het bijzonder interessant zijn voor portefeuilles die zich op een specifieke locatie concentreren. Duurzame gebiedsontwikkeling biedt belangrijke voordelen, omdat projecten sterk afhankelijk zijn van hun omgeving voor klimaatbestendigheid, beheer en sociale kwaliteit. Een goed ontworpen gebied met klimaatadaptieve maatregelen, groen, infrastructuur en faciliteiten maakt projecten minder kwetsbaar en ondersteunt een gezonde, sociale leefomgeving. Voor vastgoedpartijen met grotere portefeuilles kan het daarom waardevol zijn om samen te werken met belanghebbenden in het gebied, zoals de gemeente of provincie, en om duurzaamheidsinspanningen op een hoger niveau aan te pakken. Omdat INREV een vereniging is voor niet-beursgenoteerd vastgoedpartijen, is de focus meer gericht op het vastgoed zelf en valt het gebiedsniveau buiten de scope van de ESG SDDS. Hier kan een BREEAM-NL Gebiedscertificering de duurzame koers van een project verder aanvullen.

Continue verbetering

Zowel INREV's ESG SDDS als BREEAM-NL bevorderen transparantie van ESG-data en bieden een fundament voor onderbouwde duurzaamheidsbeslissingen. BREEAM-NL stimuleert beleggers en investeerders actief om te blijven verbeteren, via een doorlopend certificeringsproces. Certificaten voor bestaande gebouwen zijn drie jaar geldig, waarna de duurzaamheidsprestaties opnieuw worden aangetoond en beoordeeld. Omdat de richtlijnen geleidelijk steeds ambitieuzer worden, is het aan de partijen zelf om kritisch te blijven op de duurzaamheidsprestaties van hun asset of portefeuille en waar nodig maatregelen te nemen. Doordat INREV's ESG SDDS het mogelijk maakt om wijzigingen in de tijd te rapporteren, kunnen gegevens uit BREEAM-NL-beoordelingen waar relevant gebruikt worden als ondersteunende input. Dit geldt des te meer omdat BREEAM-NL criteria bevat die duurzame verbeteringen verder stimuleren en vooruitgang belonen.

4 Conclusie

Zowel INREV als DGBC richten zich met de ESG SDDS en BREEAM-NL op duurzaamheidsdata en -rapportage vanuit een breed perspectief, elk met een eigen focus en rol. De ESG SDDS biedt een gestructureerd en datagedreven raamwerk dat transparantie, vergelijkbaarheid en uitwisseling van informatie over portefeuilles heen stimuleert. De ESG SDDS sluit aan bij Europese regelgeving en diverse internationale rapportage-initiatieven. BREEAM-NL voegt daar een wetenschappelijk onderbouwde en onafhankelijk getoetste beoordeling van gebouwen en gebieden in Nederland aan toe. Door beide benaderingen samen toe te passen, ontstaat een vollediger en betrouwbaarder beeld van de duurzaamheidsprestaties van gebouwen. Dit ondersteunt organisaties bij het structureren van hun duurzaamheidsrapportage en monitoring, terwijl tegelijkertijd continue verbetering mogelijk blijft in lijn met steeds verder ontwikkelende duurzaamheidsdoelen.

Auteurs:

Anna Verbrugge, project manager BREEAM-NL bij Dutch Green Building Council (DGBC)
Lidewij Hiestand, project manager 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