

Nieuwe inzichten in de financiële impact van BREEAM-NL

Dutch Green Building Week 2026



08/09/2026

Wat is de waarde van een BREEAM-NL gebouw?

Dutch Green Building Week

8 september 2026

Alles over jouw vastgoed

🔍 Welk adres?

Bekijk hier de property pass van jouw woning of bedrijfsgebouw met daarin de waarde, gebouwscore en duurzaamheidsprestaties op basis van 250+ datapunten.

Meer over Envalue







Even voorstellen



Jurre Brantsma

Head of Risk and Monitoring

jurre.brantsma@envalue.com



Cherryl Djoegan

Head of Sustainability

cherryl.djoegan@envalue.com

Wat verwacht jij dat een BREEAM-NL gebouw oplevert?

Eerst jullie antwoord, daarna dat van het onderzoek.



Or enter this unique code at menti.com

1 6 6 9 1 1 4 2

Hoe maken wij de juiste vergelijking?



STAP 1

Afbakenen

Alleen vastgoed dat qua uitgangspunten vergelijkbaar is.



STAP 2

Corrigeren

Hedonische regressieanalyse.



STAP 3

Toetsen

Wat overblijft, schrijven we toe aan het certificaat.

Hoe vergelijken we?

**BREEAM-NL-gecertificeerde
gebouwen**



↑ Mag verschillen,
↓ en verschilt ook

Moet gelijk zijn
←→

Could-be-BREEAM-NL



↑ Mag verschillen,
↓ en verschilt ook

Alle overige transacties



Waarop is de vergelijkingsgroep afgebakend?



Kantoren

Stap 1 · Selectie van de vergelijkingsgroep



Bouwjaar



Gebouwoppervlakte



Energielabel

Vanaf label A



Transacties

Vanaf 2016

Stap 2 · Correctie voor de overige prijsbepalende kenmerken



Gebouw



Bereikbaarheid



Locatie



Economische
omgeving



Markt en regio



Leefbaarheid

TOETSEN

Opbouw transactiedatabase

91.543

huurtransacties kantoor



100%

76.973

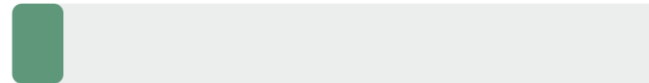
bruikbare transacties



84%

7.166

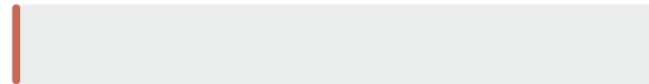
vergelijkingsgroep



7,8%

452

met BREEAM-NL In-Use certificaat



0,5%

DE HOOFDVRAAG

Wat levert een BREEAM-NL gebouw op?

Huurwaarde

Marktwaarde

Huurwaarde

Wat betaalt een huurder meer voor een BREEAM-NL gecertificeerd kantoor?

Kantoor, BREEAM-NL In-Use

BREEAM-NL In-Use

Grote renovatie met BREEAM-NL certificaat

+15,0%

hogere markthuurl per m² dan vergelijkbare kantoren
zonder certificaat

Kantoor, grote renovatie met BREEAM-NL certificaat

BREEAM-NL In-Use

Grote renovatie met BREEAM-NL certificaat

+44,2%

hogere markthuur per m² dan niet-gerenoveerde kantoren
uit dezelfde bouwperiode

HUURWAARDE

Case studies



Kabelweg 39-47, Amsterdam

Bouwjaar 1971

Renovatie 2019 • **BREEAM-NL Excellent**

€145 → **€200**

2018

2020

+38%



Arthur van Schendelstraat 650-698, Utrecht

Bouwjaar 1992

Renovatie 2016 • **BREEAM-NL Excellent**

€165 → **€200**

2015

2016

+21%

Huur per m² per jaar, voor en na renovatie én certificering

Marktwaaarde

Wat betaalt een koper meer voor een BREEAM-NL gecertificeerd kantoor?

Marktwaaarde

+12,1%

Hogere verkoopprijs per m² voor een BREEAM-NL gecertificeerd kantoor

Echter, de resultaten zijn niet significant

MOGELIJKE VERKLARINGEN

De vraag concentreert zich op hoogwaardige kantoren en werkt prijsopdrijvend.

Een verduurzaamd gebouw kan gekocht worden tegen een lagere rente.

Wanneer krijgt duurzaamheid invloed op vastgoedwaarde?



VOORBEELDEN

● Regelgeving

- CSRD
- Paris Proof
- WWS

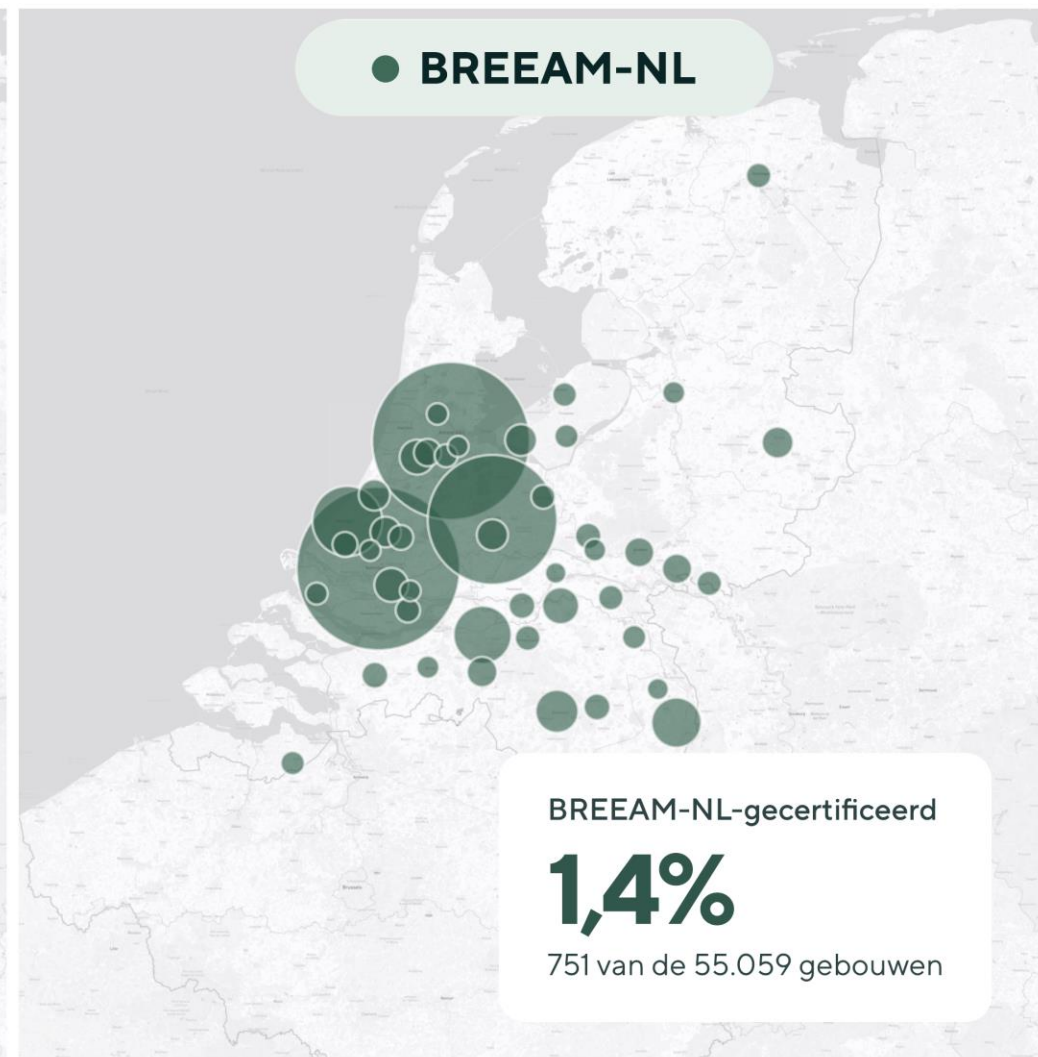
● Financiering

- Green loans
- ESG-doelstellingen

● Gebruikersvraag

- Voorkeur duurzaam vastgoed
- Huurders & gebruikers

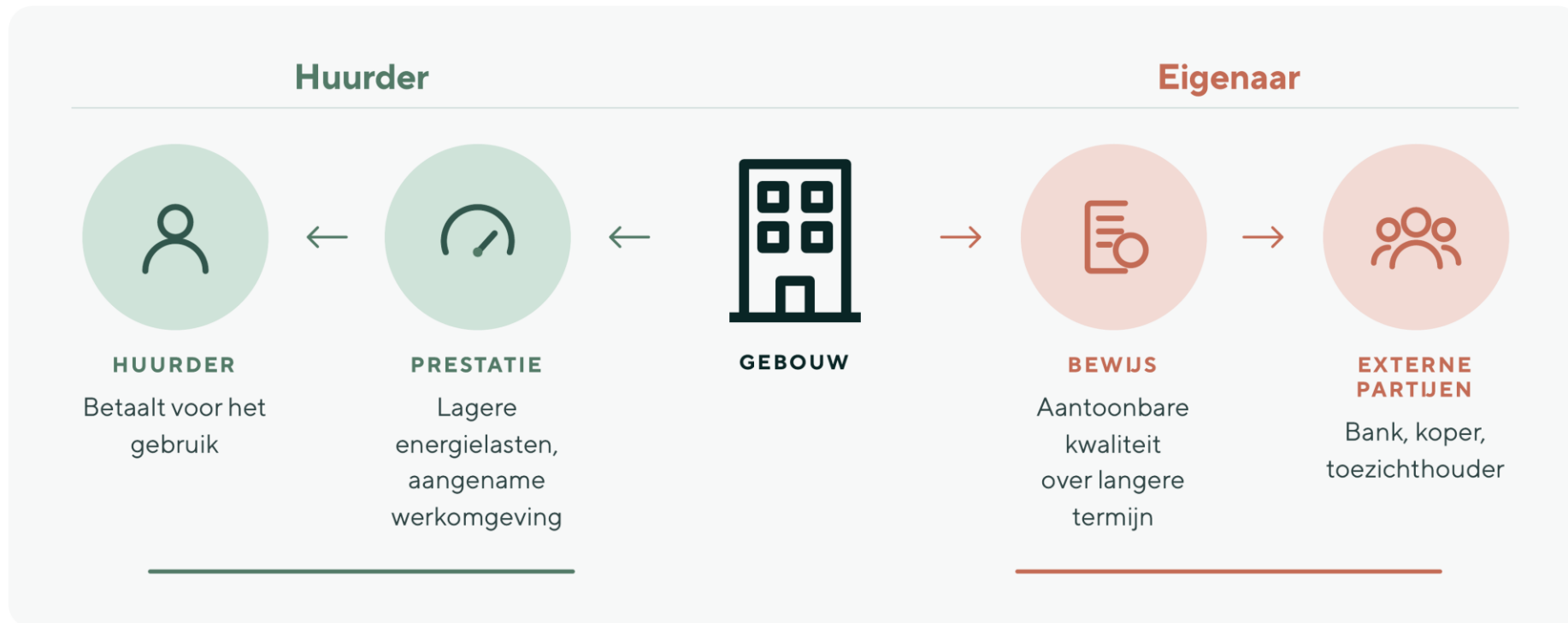
BREEAM-NL versterkt je concurrentiepositie



© Mapbox © OpenStreetMap

MARKTWAARDE

Waar zit de waarde van een BREEAM-NL gebouw?



CONCLUSIE

Samengevat

MARKTHUUR

Kantoor met BREEAM-NL
In-Use

+15,0%

MARKTHUUR

Grote renovatie met
BREEAM-NL certificaat

+44,2%

MARKTWAARDE

Verkoopprijs per m²

+12,1%

BREEAM-NL is een bewijs van kwalitatief vastgoed

**dank voor
je aandacht!**

Jurre Brantsma

Head of Risk and Monitoring
jurre.brantsma@envalue.com

Cherryl Djoegan

Head of Sustainability
cherryl.djoegan@envalue.com

BREEAM-NL Credits

Weging nieuwbouw

Weging in-use, deel asset

CATEGORIE	WAT HET BEOORDEELT	WEGING NIEUWBOUW	WEGING IN-USE, DEEL ASSET
Energie	Energieprestatie, verbruik, hernieuwbaar, isolatie	19%	26,5%
Gezondheid en welzijn	Daglicht, uitzicht, akoestiek, binnenlucht, thermisch comfort	15%	17%
Materialen	Materiaalkeuze, milieu-impact, levensduur	12,5%	8,5%
Management	Beheer, onderhoud, oplevering, gebruikersinstructie	12%	0%
Vervuiling	Geluid, licht, uitstoot, hemelwater, koudemiddelen	10%	14%
Landgebruik en ecologie	Locatiekeuze, biodiversiteit, bodemkwaliteit	10%	9,5%
Transport	Bereikbaarheid, OV, fiets, parkeren	8%	11,5%
Afval	Afvalscheiding, bouwafval, beheer	7,5%	5%
Water	Waterverbruik, besparing, lekdetectie	6%	8%