

Van ‘Het ABC van ESG’ naar ‘ESG na de Omnibus’

Wat de EU-vereenvoudiging betekent voor de bouw en vastgoedsector

Aanvulling op *Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals* (2024).

In deze paper worden de belangrijkste ontwikkelingen beschreven sinds de EU op 26 februari 2025 het Omnibus-pakket afkondigde.

Auteur	dr. J.S. (Bas) van de Griendt
Organisatie	Stratego Advies
Datum	juli 2026
Domein	duurzaamheid en ESG bij gebiedsontwikkeling, bouw- en vastgoedactiviteiten



Ten geleide

Toen ik in 2024 de tweede editie van *Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals* schreef, was het doel eenvoudig: vastgoedprofessionals helpen door de bomen van Europese regelgeving het bos van duurzaamheid en ESG te laten zien. Om ze te helpen bij het verduurzamen van hun bedrijfsvoering en hun bouw- en vastgoedactiviteiten. Door een pad te maken door de begrippenmist van duurzaamheid en ESG. Denk aan Europese richtlijnen en regels zoals CSRD, ESRS, CSDDD en SFDR. Of neem de vele criteria voor een 'substantiële bijdrage' en 'do no significant harm' voor duurzame bouw- en vastgoedactiviteiten, zoals vastgelegd in de EU Taxonomy. Allemaal even indrukwekkend als ingewikkeld.

Nauwelijks een jaar later verscheen de Omnibus bij die alles op losse schroeven zette, zo leek het.

Op 26 februari 2025 kondigde de Europese Commissie haar eerste Omnibus-pakket aan. Het bracht, zoals ik toen in een [column](#) schreef, *de Europese wereld van duurzaamheid en ESG is in rep en roer*. Wat als een technische vereenvoudiging werd gepresenteerd, voelde voor velen als een politieke ommezwaai. Moesten we nog wel? Mochten we nog wel? En vooral: geldt alles nog wat in *Het ABC van ESG* staat?

Met deze white paper probeer ik daarop antwoord te geven. Ze beschrijft, zo toegankelijk mogelijk, wat er sinds die 26e februari 2025 feitelijk is gebeurd, van de eerste 'stop-de-klok' tot de vaststelling van de vereenvoudigde ESRS en vrijwillige rapportagestandaard van 3 juli 2026. En wat dat betekent voor wie in de bouw en vastgoedsector werkt. Het is geen herroeping van *Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals*, maar een actualisering ervan. De letters en betekenis zijn in wezen dezelfde gebleven, alleen zijn hun reikwijdte en toonhoogte misschien wat veranderd. Kortom, **A**ct to avoid harm, **B**enefit stakeholders, **C**ontribute to solutions.

Bas van de Griendt – Stratego Advies

DE KERN IN ÉÉN ALINEA

De Omnibus haalt naar schatting tachtig procent van de ondernemingen uit de verplichte rapportage en snoeit fors in het aantal datapunten. Maar de **onderliggende werkelijkheid** van financiers, investeerders, huurders, klimaatrisico en de eisen die dwars door de waardeketen lopen, die verandert niet. Minder verplichting is dus iets anders dan minder relevantie. Lees daarom vooral hoofdstuk 4 ([vier redenen waarom ESG voor vastgoed onverminderd op de agenda staat](#)) en hoofdstuk 5 ([drie valkuilen om te vermijden](#)).

1 Van rep en roer naar wet: waarom de Omnibus er kwam

De Omnibus van 26 februari 2025 viel niet uit de lucht. Al in 2024 klonk in Brussel de roep om **concurrentievermogen**. De rapporten van Enrico Letta en Mario Draghi schetsten een Europa dat achterop dreigde te raken, en de Boedapest-verklaring van november 2024 riep op tot een 'vereenvoudigingsrevolutie'. Duurzaamheids-wetgeving werd daarvan het eerste en meest zichtbare doelwit.

De ambitie was concreet: de administratieve lasten met 25% omlaag voor alle bedrijven en met 35% voor het mkb. Voor de rapportageketen alleen al raamde de Commissie een structurele besparing van jaarlijks circa € 4,4 miljard. Het middel: niet één wet openbreken, maar in één beweging meerdere dossiers tegelijk aanpassen. Vandaar de naam *Omnibus*. Onder Omnibus I vallen de CSRD, de CSDDD, de EU-taxonomie en het koolstofgrensmechanisme CBAM.

Belangrijk om te onthouden: vereenvoudigen is niet hetzelfde als afschaffen. De Europese Green Deal blijft het uitgangspunt. Wat veranderd is, is de **verhouding tussen ambitie en last**. Minder bedrijven, minder datapunten, meer ruimte voor materialiteit en proportionaliteit, maar met dezelfde stip op de horizon.

2 De tijdlijn in vogelvlucht

Het Omnibus-dossier liep langs twee sporen. Het **procedurele spoor** (stop-de-klok) zette de klok snel stil, zodat bedrijven niet zouden rapporteren om vervolgens alsnog buiten beeld te vallen. Het **inhoudelijke spoor** volgde de gewone wetgevingsweg en bepaalde wie er straks écht nog moet rapporteren en waarover. Daarnaast werden de standaarden zelf (o.a. de ESRS) via gedelegeerde handelingen versoerd.

WANNEER	WAT
26 feb 2025	De Europese Commissie presenteert het eerste Omnibus-pakket: één <i>stop-the-clock</i> -richtlijn, één inhoudelijke wijzigingsrichtlijn voor CSRD en CSDDD, en een ontwerp voor een vereenvoudigde EU-taxonomie.
3 apr 2025	Het Europees Parlement neemt de stop-de-klok aan (531 vóór, 69 tegen).
14–17 apr 2025	De Raad stemt in. Richtlijn (EU) 2025/794 treedt op 17 april 2025 in werking. Golf 2 en 3 gaan twee jaar op pauze, de CSDDD één jaar.
4 jul 2025	De Commissie stelt de vereenvoudigde EU-taxonomie vast (later Gedelegeerde Verordening (EU) 2026/73): een materialiteitsdrempel van 10% en fors kortere rapportagesjablonen.
11 jul 2025	'Quick fix' voor de golf 1-rapporteurs: verlichting van de ESRS voor de boekjaren 2025 en 2026.
30 jul 2025	De Commissie neemt de aanbeveling voor de vrijwillige standaard (VSME) aan.
18 nov 2025	Start van de triloog tussen Commissie, Parlement en Raad over de inhoudelijke richtlijn.
2–3 dec 2025	EFRAG levert het technisch advies voor de vereenvoudigde ESRS: 61% minder verplichte datapunten, alle vrijwillige datapunten geschrapt, geen sectorstandaarden.
9–16 dec 2025	Raad en Parlement bereiken een voorlopig akkoord; het Parlement stemt op 16 december in.
24–26 feb 2026	De Raad stelt de Omnibus-richtlijn definitief vast; publicatie in het Publicatieblad als Richtlijn (EU) 2026/470.
18 mrt 2026	De inhoudelijke Omnibus-richtlijn treedt in werking. Hiermee is het wetgevingsspoor afgerond; de lidstaten hebben twaalf maanden om om te zetten.
6 mei 2026	De Commissie publiceert de ontwerp-ESRS 2.0 en de vrijwillige standaard voor consultatie (tot 3 juni 2026).
3 jul 2026	De Commissie stelt de vereenvoudigde ESRS én de vrijwillige standaard vast als gedelegeerde handelingen.

Op het moment van schrijven (juli 2026) is het wetgevingsspoor rond en liggen de vereenvoudigde standaarden ter laatste toetsing bij Parlement en Raad. Tenzij een van beide bezwaar maakt, worden ze gepubliceerd en gelden ze voor boekjaren die op of na 1 januari 2027 beginnen, met vrijwillige vervroegde toepassing over boekjaar 2026.

3 Wat verandert er inhoudelijk?

Onderstaande tabel vat de belangrijkste verschuivingen samen. Daarna licht ik ze per onderdeel toe. Dat gaat dan over de CSRD, de ESRS, de EU-taxonomie en de CSDDD.

	Vóór de Omnibus	Ná de Omnibus
CSRD-drempel (EU)	Twee van drie: > 250 werknemers, > € 50 mln omzet, > € 25 mln balanstotaal	Altijd > 1.000 werknemers én > € 450 mln netto-omzet
Beursgenoteerde mkb	Verplicht (golf 3)	Niet langer verplicht
Assurance	Beperkte zekerheid. Later op te schroeven naar redelijke zekerheid	Blijft beperkte zekerheid. Opschaling geschrapt
Sectorstandaarden	Voorzien	Vervallen
ESRS-datapunten	± 1.070, veel vrijwillig	± 320 verplicht, vrijwillige geschrapt (–60% verplicht, –70% totaal)
CSDDD-drempel	> 1.000 werknemers en > € 450 mln omzet	> 5.000 werknemers en > € 1,5 mrd omzet
Klimaattransitieplan (CSDDD)	Plicht om er één op te stellen én uit te voeren	Die plicht is geschrapt (CSRD vraagt alleen: máák openbaar als u er één heeft)

1) CSRD: veel minder bedrijven, dezelfde bedoeling

De grootste ingreep zit in de **reikwijdte**. Waar eerst gold dat een onderneming moest voldoen aan twee van de drie criteria (250 werknemers, € 50 miljoen omzet, € 25 miljoen balanstotaal), geldt nu een harde ondergrens van **meer dan 1.000 werknemers én meer dan € 450 miljoen netto-omzet**. Voor niet-EU-groepen geldt een EU-omzet boven € 450 miljoen, met een drempel van € 200 miljoen voor een dochter of bijkantoor. Het gevolg is dat beursgenoteerde mkb-bedrijven en organisaties van openbaar belang (OOB's) met 500 tot 1.000 werknemers buiten de plicht vallen. Zo verdwijnt in totaal naar schatting rond de 80% van de ondernemingen uit de verplichte rapportage.

Wat overeind blijft, is minstens zo belangrijk. De **dubbele materialiteit** blijft het hart van de CSRD. Dat betekent kijken naar zowel de impact van uw onderneming op milieu, mens en maatschappij als naar de financiële risico's die duurzaamheid met zich meebrengt voor de business. De controle door de accountant blijft, met *beperkte zekerheid*. De eerder voorziene opschaling naar redelijke zekerheid is geschrapt. Sectorspecifieke standaarden komen er voorlopig niet. Wat je echter wel ziet is verschillende brancheverenigingen handreikingen hebben opgesteld voor hun leden o.a. Bouwend Nederland en Aedes.

Nieuw en voor de keten cruciaal is de zogeheten **waardeketen-cap**, in de Nederlandse teksten de '*beschermde onderneming*'. Een bedrijf met maximaal 1.000 werknemers in de keten van een rapportageplichtige partij mag informatieverzoeken weigeren voor zover die verder gaan dan de vrijwillige standaard. Contractuele bepalingen die tóch méér eisen, zijn niet bindend. Dat is precies het punt dat ik eerder maakte onder de titel *Een vrijwillige norm die alles behalve vrijblijvend is*. Vrijwillig betekent hier niet 'niets hoeven', maar 'een afgebakend minimum waar iedereen op mag terugvallen'.

2) ESRS: van bijna 1.100 naar circa 320 datapunten

De rapportagestandaarden zelf – de European Sustainability Reporting Standards – zijn grondig uitgedund. EFRAG leverde eind 2025 advies dat de verplichte datapunten met **61% terugbrengt**. Alle vrijwillige datapunten verdwijnen. De Commissie nam dat advies grotendeels over, voegde nog wat verlichtingen toe en stelde de nieuwe standaarden op 3 juli 2026 vast. Per saldo dalen de verplichte datapunten met ruim 60% en het totaal met ruim 70% ten opzichte van de oorspronkelijke set uit 2023. In cijfers: van bijna 1.100 naar ruwweg 320.

Naast **minder datapunten** zijn er ook inhoudelijke versoepelingen: een *top-down*-benadering waarbij niet elk afzonderlijk risico hoeft te worden beoordeeld, de heldere regel dat níet-materiële informatie ook níet moet worden gerapporteerd, keuzevrijheid tussen financiële of operationele controle bij het bepalen van de broeikasgasgrens, en betere aansluiting op de wereldwijde ISSB-standaarden. De boodschap: rapporteer scherper, niet meer.

LET OP

Minder datapunten is niet minder werk. Het is **gerichter** werk. De circa 320 die overblijven zijn juist de kern: emissies, energie, water, afval, personeel, bestuur. Precies die gegevens waar financiers, investeerders en accountants het eerst naar kijken.

3) EU-taxonomie: waarom dit vastgoed direct raakt

De taxonomie werd op 4 juli 2025 vereenvoudigd. Kern is een **materialiteitsdrempel van 10%**. Economische activiteiten die minder dan 10% van de omzet, investeringen (CapEx) of kosten (OpEx) uitmaken, hoeven niet op taxonomie-geschiktheid en -alignment te worden beoordeeld. De sjablonen zijn met ongeveer 64% ingekort. De DNSH-criteria voor 'do no significant harm' voor chemische stoffen zijn versimpeld. Aparte tabellen voor gas en kernenergie zijn geschrapt.

Voor vastgoed is één detail veelzeggend. Onder het oude regime moest een bedrijf dat toevallig zijn eigen kantoorpand bezat, alleen daarom al taxonomie-rapporteren over 'verwerving en eigendom van gebouwen'. Met de 10%-drempel vervalt die last voor bedrijven waarvoor gebouwen bijzaak zijn. Voor de **echte vastgoedonderneming** zijn gebouwen echter nooit bijzaak. Bezit, ontwikkeling en renovatie van vastgoed zijn de kernactiviteit, en dus blijft de taxonomie voor deze sector onverminderd relevant.

4) CSDDD: smaller, later en zonder verplicht transitieplan

De due-diligence-richtlijn (CSDDD) is misschien wel het sterkst uitgekleed. De drempel ging omhoog naar **meer dan 5.000 werknemers én meer dan € 1,5 miljard omzet**. De omzettingstermijn schoof naar 26 juli 2028, de toepassing naar 26 juli 2029, en de jaarlijkse verklaring op de website geldt pas voor boekjaren vanaf 1 januari 2030.

Politiek het meest omstreden is dat de plicht om een **klimaattransitieplan** niet alleen op te stellen, maar ook daadwerkelijk uit te voeren, die is uit de CSDDD geschrapt. De CSRD vraagt nog wel om openbaarmaking van zo'n plan als een onderneming er één heeft, maar dat is een lichtere verplichting dan de oorspronkelijke opdracht om er één te maken en na te leven. Het gepaste-zorgvuldigheidsproces zelf blijft risicogebaseerd, maar richt zich sterker op de eigen activiteiten, dochters en directe zakenpartners.

Ook CBAM, het koolstofgrensmechanisme, is meegenomen in de vereenvoudiging, met een *de-minimisdrempel* die kleine importeurs ontziet. Voor wie bouwmaterialen als staal, cement en aluminium inkoopt, blijft CBAM niettemin een factor.

4 Vier redenen waarom ESG onverminderd op de agenda staat

Op papier vallen veel vastgoedpartijen na de Omnibus buiten de verplichte rapportage. Dat geldt niet alleen voor projectontwikkelaars, bouwbedrijven en beleggers, maar ook voor woningcorporaties. De verleiding is groot om dan te concluderen *dan zijn we er vanaf*. Dat is precies de **denkfout** waarvoor ik wil waarschuwen. Vier redenen waarom ESG voor vastgoed onverminderd op de agenda staat:

1. **Financiers en beleggers blijven vragen.** Banken rapporteren hun Green Asset Ratio en vastgoed-financiering is daarin een zwaarwegend bestanddeel. Ook al bent u zelf niet CSRD-plichtig, uw financier heeft uw taxonomie- en energiedata nodig. Wie die niet kan leveren, betaalt dat vroeg of laat terug in financierbaarheid en rente.
2. **De waardeketen reikt tot u.** Bent u leverancier, aannemer of partner van een grote, wél rapportage-plichtige partij, dan komen de informatieverzoeken alsnog uw kant op. De 'beschermde onderneming' geeft u een ondergrens om op terug te vallen, geen vrijstelling van het gesprek.
3. **Markt- en certificeringseisen lopen door.** BREEAM-NL, GRESB, Paris Proof en de eisen van huurders en gebruikers bewegen niet mee met de Brusselse deregulering. De DGBC verwoordt het treffend: minder regeldruk is goed, maar de ambitie moet scherp blijven. Veel grote partijen zetten hun ingeslagen koers dan ook gewoon voort.
4. **De gebouwgebonden werkelijkheid verandert niet.** Energieprestatie-eisen, de herziene EPBD, netcongestie en materiaalgebonden CO₂ blijven onverkort spelen. De Omnibus raakt de rapportage, niet de fysieke opgave. Zoals ik in mei 2026 in een [column](#) schreef: netcongestie trekt de stekker uit bouwplannen. Daar helpt geen vereenvoudigde ESRS tegen.

VOOR WIE NU BUITEN DE PLICHT VALT

Gebruik de vrijwillige standaard ([VSME](#)) als kompas. Het is een compact, gestandaardiseerd pakket waarmee u de vragen van bank, belegger en klant kunt beantwoorden zonder een volledige CSRD-rapportage. Begin met wat er toch al toe doet: de energie- en CO₂-gegevens van uw portefeuille. Dat is de datavraag die u het vaakst zult krijgen, of die nu in een standaard staat of niet.

5 Drie valkuilen om te vermijden

1) De compliance-valkuil

De grootste valkuil is de vlucht in het afvinken. Wie duurzaamheid gelijkstelt aan 'voldoen aan de rapportageplicht' verliest met het wegvallen van die plicht meteen zijn kompas. Maar ESG was nooit een rapportageoefening. Het is een manier om op waarde en risico te sturen. Ik betoogde eerder in een [column](#) dat we moeten *oppassen voor de compliance-valkuil*, de neiging om de meetlat te verwarren met het doel. Minder verplichting is een uitnodiging om te sturen op wat écht materieel is, niet een vrijbrief om te stoppen.

2) Wachten op Den Haag

Nederland haalde de oorspronkelijke omzettingstermijn (5 juli 2024) niet en is de CSRD nog aan het implementeren via een wet en een besluit. Het kabinet neemt de Omnibus-wijzigingen mee in datzelfde traject, inclusief de lidstaattoptie om golf 1-bedrijven voor 2025–2026 vrij te stellen. Zolang die implementatie niet rond is, houdt de AFM formeel nog geen toezicht. Maar afwachten is riskant. De datavraag uit de markt loopt voor op de wet. Wie zijn huis nu op orde brengt, hoeft straks alleen het formaat aan te passen. Wie wacht, begint met de klok tikkend van voren af aan.

3) Vrijwillig verwarren met vrijblijvend

De vrijwillige standaard heet vrijwillig, maar functioneert als *de facto* minimumtaak in de keten. Banken en grote opdrachtgevers zullen erom vragen; het is de gemeenschappelijke noemer geworden. Beschouw hem dus niet als 'optioneel', maar als het instapniveau waarop u sowieso voorbereid wilt zijn.

6 Koers houden in tegenwind

Als er één beeld past bij de periode sinds februari 2025, dan is het dat van tegenwind. De politieke wind draaide van 'meer transparantie' naar 'minder last'. Dat is een legitieme correctie. De eerste generatie regels schoot op onderdelen door, maar vereenvoudiging is niet hetzelfde als verwatering. Net zoals tegenwind geen reden is om van koers te veranderen. Het is een reden om beter te sturen.

De drijvende krachten achter ESG in vastgoed, zoals kapitaal dat om duurzame activa vraagt, huurders die om gezonde en efficiënte gebouwen vragen, een energiesysteem dat tegen zijn grenzen aanloopt en een klimaat dat zich niets aantrekt van rapportagedrempels, zijn door de Omnibus geen millimeter verzwakt. Wat de Omnibus wél doet, is het onderscheid scherper maken tussen wie ESG als last ziet en wie het als stuurinformatie gebruikt.

Het ABC van ESG blijft dus overeind. De letters zijn dezelfde, de spelregels zijn eenvoudiger, en juist daarom is er minder plaats om je achter de complexiteit te verschuilen. Voor de vastgoedprofessional die het meent, is dat geen bedreiging maar een kans. Minder invullen, meer sturen. [Koers houden in tegenwind](#) is nu – meer dan ooit – de opdracht.

Bas van de Griendt ([Stratego Advies](#)) is adviseur duurzaamheid en ESG bij gebiedsontwikkeling, bouw en vastgoed. Hij is docent bij verschillende beroepsopleidingen voor de vastgoedmarkt, waaronder die van de ASRE en de Leergang projectontwikkeling van de NEPROM. Duurzaamheid en ESG zijn onderwerpen waarover Bas regelmatig publiceert. Zo is hij o.a. auteur van *Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals* (2024), co-auteur van *SDG's & Vastgoed* (2026) en columnist voor o.a. PropertyNL Magazine. Deze paper bouwt voort op een aantal van deze [columns](#) uit 2025 en 2026. Op een paar plaatsen wordt er naar verwezen.

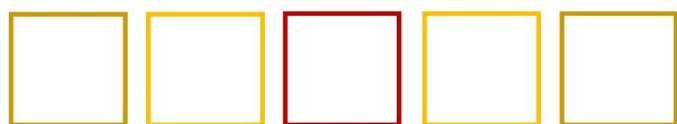


Verantwoording en bronnen

Deze white paper is gebaseerd op openbare bronnen, geraadpleegd begin juli 2026. De belangrijkste zijn de mededelingen en persberichten van de Europese Commissie en de Raad van de Europese Unie over het Omnibus I-pakket, de teksten van de stop-de-klok-richtlijn (EU) 2025/794, de Omnibus-richtlijn (EU) 2026/470 en de taxonomie-verordening (EU) 2026/73, alsmede de gedelegeerde handelingen met de vereenvoudigde ESRS en de vrijwillige standaard (vastgesteld 3 juli 2026).

Voor de Nederlandse context is geput uit publicaties van de SER, de NBA, het kabinetsstandpunt (BNC-fiche) en de Dutch Green Building Council. Voor de duiding voor de praktijk is gebruikgemaakt van analyses van onder meer EFRAG, Accountancy Europe en diverse advieskantoren.

Deze aanvulling geeft een toegankelijk overzicht en is nadrukkelijk geen juridisch advies. Regelgeving en implementatie zijn nog in beweging. Raadpleeg voor uw specifieke situatie de actuele wetteksten en waar nodig een deskundige.



Stratego-Advies.Nu

duurzaamheid en ESG bij gebiedsontwikkeling, bouw- en vastgoedactiviteiten

