

Inleiding tot CSRD voor KMO's

10 januari 2025

In samenwerking met



COMMISSIE

ESG – EU TAXONOMY

INHOUDSOPGAVE

I.	INLEIDING.....	3
II.	ESG-BLADWIJZER PROJECTSTAPPEN	4
III.	OVERZICHT SECTORALE IRO'S	4
IV.	GECONSOLIDEERDE ANALYSE VAN DE DUBBELE MATERIALITEIT DOOR UPSI-BVS	7
V.	KEY ESG-INDICATOREN GEBASEERD OP SECTORALE KERNTHEMA'S	8
VI.	AANVULLENDE ESG-INDICATOREN GEBASEERD OP SECUNDAIRE THEMA'S	10
	BIJLAGE.....	12

I. Inleiding

Voor wie is deze bladwijzer?

Dit document is gericht aan alle kmo's binnen de vastgoedsector die één van onderstaande criteria gericht op balanstotaal, omzet en werknemers, overschrijden.

	Balanstotaal (€)	Omzet (€)	Werknemers (#)
Micro-ondernemingen	450.000	900.000	10
Kleine ondernemingen	5.000.000	10.000.000	50
Middelgrote ondernemingen	25.000.000	50.000.000	250

Waarom deze ESG-bladwijzer?

De nieuwe Europese verplichting voor duurzaamheidsrapportering, de *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) zal gefaseerd in werking treden. Grote bedrijven zullen gegevens uit hun volledige waardeketen moeten verzamelen om te voldoen aan de rapportage-eisen, hierbij zullen dus ook kmo's betrokken worden. Voor kmo's is het cruciaal om zich tijdig voor te bereiden om te voldoen aan data eisen gevraagd door belanghebbenden in hun waardeketen.

Wat omvat deze gids?

Deze praktische ESG-gids, ontwikkeld door kernleden van de ESG EU Taxonomy commissie, is primair bedoeld om kleine en middelmatige projectontwikkelaars en investeerders te ondersteunen bij het begrijpen van en rapporteren over relevante duurzaamheidsindicatoren. Ook wordt toegelicht hoe praktisch een dubbele materialiteitsanalyse (DMAⁱ) moet worden doorgevoerd.

II. ESG-bladwijzer projectstappen

Startend van de DMA's van enkele leden van de ESG/Taxonomie commissie heeft UPSI-BVS relevante ESG-onderwerpen en bijbehorende datapunten geïdentificeerd die in lijn zijn met de methodiek van de CSRD (voor grote bedrijven) en de Voluntary reporting standard for SMEs (VSME voor kmo's). Het stappenplan voor een DMA en de opbouw van deze gids worden hieronder weergegeven.



III. Overzicht sectorale IRO's

Het resultaat van een DMA is een lijst van verschillende Impacten, Risico's en Opportunititeiten (IRO's) die relevant zijn in onze sector in de context van ESG. Deze worden in onderstaande tabel verduidelijkt. Deze lijst vormt de basis voor de IRO-analyse van de kmo die aan deze oefening wil beginnen.

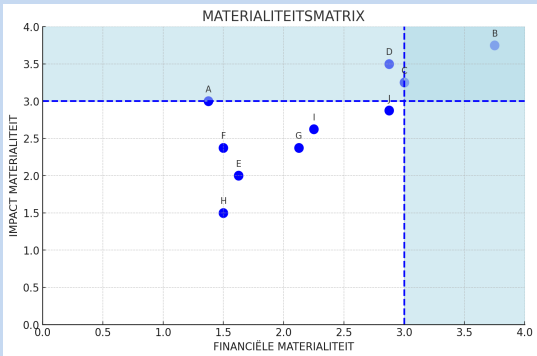
	Impactmaterialiteit		Financiële materialiteit	
	Positieve impact	Negatieve impact	Risico	Opportuniteit
A. Klimaatadaptatie	Vermindering van fysieke risico's en schade veroorzaakt door klimaatverandering.	Project is kwetsbaarder voor extreme weersomstandigheden, toename hitte-eilandeffect en overstromingen als gevolg van verharding.	- Beschadigingen door extreme weersomstandigheden - Mogelijke hoge kosten voor aanpassingen en renovaties, complexiteit van bestaande gebouwen. - Verhoogde financiële lasten en mogelijke vertragingen in projecten.	- Verhoogde weerbaarheid tegen fysieke klimaatrisico's door ontwerp-aanpassingen en verbeteringen in bestaande gebouwen. - Anticiperen op aanpasbare gebouwen
B. Klimaatmitigatie	Lagere CO ² -uitstoot en bijdrage aan klimaatdoelen.	Bijdrage tot verdere klimaatopwarming, wat leidt tot meer extreme en ernstigere	Risico's van niet-naleving van emissiereductiedoelstellingen (bv. CO ² taks).	Vermindering van uitstoot door fossielvrije concepten.

		meteorologische omstandigheden.		
C. Energie	Optimalisatie van energie-efficiëntie en verlaging van operationele kosten.	Hoge energieverbruiksniveaus en inefficiënt energieverbruik.	- Initiële investeringskosten voor duurzame energieoplossingen kunnen hoog zijn. - Stijgende energiekosten als gevolg van afhankelijkheid van conventionele, niet-duurzame energiebronnen.	Lagere elektriciteits- en brandstofverbruik door optimalisatie van energieprestaties en implementatie van duurzame energieoplossingen.
D. Instromende hulpbronnen en materiaal-gebruik	Bijdrage aan circulaire economie en vermindering van milieu-impact.	- Inefficiënt gebruik van schaarse materialen. - Hogere ecologische voetafdruk. - Blijvende toename van afval door het niet hergebruiken van materialen.	- Verhoogde afhankelijkheid van schaarse of moeilijk te verkrijgen duurzame materialen, wat kan leiden tot vertragingen in projecten. - Mogelijke hogere kosten voor duurzame en hernieuwbare materialen.	Duurzaam materiaalgebruik door hergebruik en keuze voor hernieuwbare materialen.
E. Afval	Vermindering van ecologische voetafdruk en aanmoedigen van recyclage en levensduurverlenging.	Inefficiënt afvalbeheer en hoog afvalpercentage.	Complexiteit bij afvalbeheer (scheiding) en mogelijke hogere kosten voor circulaire processen.	Vermindering van afvalstromen door efficiënt inzetten van materialen en circulaire benaderingen.
F. Arbeids-omstandigheden, gezondheid en veiligheid	Verbetering van arbeidsomstandigheden en vermindering van arbeidsgerelateerde incidenten.	Hoge incidentenratio en onveilige werkomstandigheden.	Kosten voor implementatie van veiligheidsnormen en gezondheidstrainingen.	Veilige, gezonde en aantrekkelijke werkomgeving door implementatie van veiligheidsnormen en ergonomische werkplekken.
G. Economische, sociale en culturele rechten van levensgemeenschappen -	Verbetering van sociale cohesie en levenskwaliteit in leefgemeenschappen.	Bouwen van ongepaste huisvesting.	Moeilijkheden bij het waarborgen van betaalbaarheid en kwaliteit in huisvesting.	Betaalbare en kwalitatieve woningen met aandacht voor culturele en sociale behoeften van gemeenschappen.

gepaste huisvesting				
H. Persoonlijke veiligheid - gezondheid en veiligheid	Verbetering van de gezondheid en veiligheid van bewoners en gebruikers van gebouwen.	Gebruik van toxische materialen.	Kosten voor het verbeteren van de veiligheid en gezondheid in en rondom gebouwen.	Verbeterde veiligheid en gezondheid kunnen leiden tot hogere vastgoedwaarde en klanttevredenheid.
I. Bedrijfscultuur	Versterking van de duurzaamheid en het succes van de organisatie door een sterke bedrijfscultuur.	Risico op weerstand tegen veranderingen binnen de organisatiecultuur.	Moeilijkheden bij het handhaven van een consistente bedrijfscultuur, wat kan leiden tot hoger personeelsverloop en lagere productiviteit.	Een sterke bedrijfscultuur kan leiden tot hogere betrokkenheid, productiviteit, merkloyaliteit en loyaliteit.

IV. Geconsolideerde analyse van de dubbele materialiteitsbeoordeling door UPSI-BVS

Aan bovenstaande IRO's werd een score gegeven om te bepalen welke ESG-onderwerpen van materieel belang zijn voor de vastgoedsector. De resultaten in onderstaande tabel vloeien bijgevolg voort uit de geconsolideerde benchmark van UPSI-BVS leden.

Prioriteringsmatrix: sectormaterialiteit	Prioritaire onderwerpen (4)	
 Financiële materialiteit: sectorale duurzaamheidstopics die een aanzienlijke invloed hebben op de financiële prestaties Impactmaterialiteit: sectorale duurzaamheidstopics die een aanzienlijke invloed hebben op het milieu en de maatschappij	A. Klimaatadaptatie B. Klimaatmitigatie C. Energie D. Instromende hulpbronnen, met inbegrip van materiaalgebruik	Deze onderwerpen primeren voor de bouw en vastgoedsector en vormen de bouwstenen van de ESG-gids voor kmo's. Op deze onderwerpen hebben we als sector de grootste negatieve en positieve impact op het milieu en de maatschappij. Tevens zijn dit de onderwerpen die ook belangrijke financiële impact met zich meebrengen.
	Overige secundaire onderwerpen (6)	
	E. Uitgaande hulpbronnen met betrekking tot producten en diensten F. Afval G. Arbeidsomstandigheden, gezondheid en veiligheid H. Economische, sociale en culturele rechten van leefgemeenschappen en gepaste huisvesting I. Veiligheid eindgebruiker, gezondheid en veiligheid J. Bedrijfscultuur	De overige topics zijn niet onbelangrijk, maar vormen minder de focus van deze ESG-gids voor kmo's. Over het algemeen hebben we hier als sector minder significante impact. Kmo's die op bepaalde onderwerpen toch hun ESG-impact willen monitoren, krijgen de mogelijkheid om optionele indicatoren te implementeren.

V. Key ESG-indicatoren gebaseerd op sectorale kernthema's

In onderstaande tabel worden de **belangrijkste indicatoren** weergegeven die in de context van kmo's in de vastgoedsector opgevolgd moeten worden. Daarnaast zijn er enkele **optionele indicatoren** geïdentificeerd die het monitoringproces kunnen versterken (aangeduid in **oranje**). Gelieve op te merken dat er een referentie wordt gemaakt naar de **VSME-basic module**. Deze basis module stelt enkele minimumvereisten op met betrekking tot KPI's indicatoren.ⁱⁱ

		Indicator	Meeteenheid	Toelichting	Ref. VSME (Basic)	CSRD
ENVIRONMENT	A. Klimaat-adaptatie	Resilience assessment of beoordeling	% assets waarbij fysieke risico's werden geïdentificeerd	Een evaluatie van de bedrijfsactiviteiten en output met betrekking tot klimaatgerelateerde risico's en kansen, met een focus op klimaatadaptatie. Deze beoordeling kijkt naar de fysieke risico's van klimaatverandering (zoals overstromingen en hittegolven) en hoe deze de lange termijn duurzaamheid van het bedrijfsmodel kunnen beïnvloeden.		E1.IRO-1
	B. Klimaat-mitigatie	Scope 1 emissies	Ton CO ² e	Directe emissies door CO ² -uitstoot van fossiele brandstoffen in kantoren en eigen gebouwen.	B3	E1-6
		Scope 2 emissies	Ton CO ² e	Indirecte emissies door CO ² -uitstoot van ingekochte elektriciteit in kantoren en eigen gebouwen.	B3	E1-6
		Scope 3 emissies	Ton CO ² e	Indirecte emissies door CO ² -uitstoot in de waardeketen, inclusief een vermelding van de scope 3-categorieën die zijn meegenomen in de berekening. Dit kan worden vastgesteld door middel van een Life Cycle Assessment (LCA).		E1-6
		Intensiteit CO ²	Ton CO ² / outpuiteenheid	CO ² -intensiteit geeft aan hoeveel CO ² -uitstoot er plaatsvindt per productieeenheid. Dit zowel voor scope 1, 2 als 3. Dit kan worden gemeten per geproduceerde eenheid bij de productie of per vierkante meter (m ²) in de bouw met als doel te evalueren hoe efficiënt een organisatie is in termen van CO ² -uitstoot per productieeenheid.		E1-6

		EU Taxonomy alignment (matiging van klimaatverandering)	% EU Taxonomy alignment	Een beoordeling van het percentage EU Taxonomy alignment voor projecten per type activiteit (zie boven) als er werd gekozen voor klimaatmitigatie als hoofddoelstelling 1) Nieuwe ontwikkelingen 2) Eigenaarschap bestaande gebouwen 3) Renovaties		E1-3
		CO ² -Doelstellingen	Doelstellingen 2030	Doelstellingen voor 2030 om de CO ² -uitstoot voor scope 1, 2 en 3 te verminderen.		
	C. Energie	Totaal energieverbruik van fossiele brandstoffen	kWh of MWh	Totaal energieverbruik van fossiele brandstoffen en elektriciteit in kantoren en gebouwen.	B3	E1-5
		Totaal lokaal hernieuwbaar energieverbruik	kWh of MWh	Het energieverbruik dat afkomstig is van lokale hernieuwbare bronnen zoals zonnepanelen op gebouwen.	B3	E1-5
		Totaal aangekocht hernieuwbaar energieverbruik	kWh of MWh	Het energieverbruik dat afkomstig is van aangekochte hernieuwbare bronnen.	B3	E1-5
		Energie-intensiteit	kWh of MWh/ outputeenheid	Energie-intensiteit geeft de hoeveelheid verbruikte energie per eenheid van output weer. Dit kan worden gemeten per geproduceerde eenheid bij productie of per vierkante meter (m ²) in de bouw met als doel te zien hoe efficiënt een organisatie is in termen van energieverbruik per outputeenheid.		E1-5
	D. Instromende hulpbronnen en materiaal-gebruik	Biobased materialen	Aantal biobased materialen m ²	Percentage van de materialen in projecten die biobased (bijvoorbeeld hennep, hout, ...) zijn, wat onder meer bijdraagt aan CO ² -opslag en een vermindering van de algehele milieupact.	B7	

		Koolstofarme of gerecycleerde materialen	Aantal renovatie m ²	Gebruik van gerecycleerde of koolstofarme materialen in projecten, zoals het gerecycleerd aluminium of staal.	B7	
--	--	--	---------------------------------	---	----	--

VI. Aanvullende ESG-indicatoren gebaseerd op secundaire thema's

Naast de **prioritaire ESG-indicatoren** kunnen kmo's ook aanvullende indicatoren monitoren voor hun rapportage, mits deze relevant zijn. Deze extra ESG-indicatoren sluiten aan bij **secundaire thema's** en bieden waardevolle inzichten die kunnen bijdragen aan verbeterde duurzaamheidsprestaties. Bovendien werden ook secundaire indicatoren geïdentificeerd, gericht op **sectoroverschrijdende** onderwerpen die verdere verdieping mogelijk maken.ⁱⁱⁱ

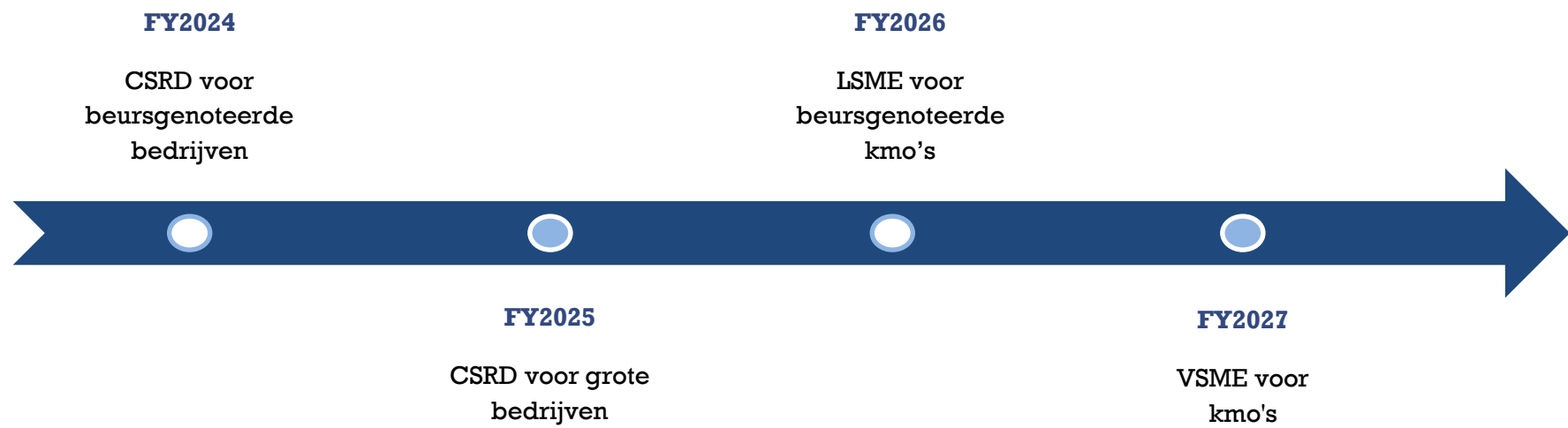
		Indicator	Meeteenheid	Toelichting	Ref. VSME (Basic)	CSRD
E ENVIRONMENT	E. Uitgaande hulpbronnen met betrekking tot producten en diensten	Recycleerbaarheidspercentage	%	Het percentage van materialen en componenten in de geproduceerde producten/gebouwen dat recycleerbaar is.	B7	E5-5
	F. Afval	Gevaarlijk afval	Kg	Gewicht van geproduceerd gevaarlijk afval dat correct moet worden afgevoerd.	B7	E5-5
	Water	Waternutverbruik	m ³	Watergebruik in bouw- en productieproces (leidingwater, stadswater, grondwater) inclusief watergebruik voor het bouwproces en sanitair (excl. regenwater)	B6	E3-4

SOCIAL	S	G.Arbeidsomstandigheden - Gezondheid en veiligheid	Supplier code of conduct	Policy document	Een supplier code of conduct waarin de beoogde arbeidsomstandigheden werden opgenomen, opgesteld door de organisatie en ondertekend door de partijen in de waardeketen waarmee wordt samengewerkt.	B9	S2-1
		H. Economische, sociale en culturele rechten van leefgemeenschappen - gepaste huisvesting	% gerealiseerde gepaste eenheden	%	Aantal eenheden gerealiseerd die voldoen aan de normen van adequate huisvesting voor leefgemeenschappen.	B11	S3-2
		I. Veiligheid eindgebruiker- Gezondheid en veiligheid	Incidentenfrequentie	Aantal incidenten	Incidentenfrequentie met betrekking tot persoonlijke veiligheid en gezondheid van bewoners in gebouwen of gebruikers van geproduceerde producten.	B11	S4-4
		J. Bedrijfscultuur	Aantal opleidingsuren	Uren	Aantal uren besteed aan veiligheids- en milieustraining voor medewerkers.	B12	S1-13
		Eigen medewerkers	Verantwoordelijke ESG	Naam en functie	Wie is er binnen de organisatie verantwoordelijk voor ESG ? De verantwoordelijkheid kan ook verdeeld zijn over meerdere profielen.		GOV-1
			Diversiteitsratio	Ratio	Verhouding van diversiteit (man-vrouw) binnen het bedrijf, zowel op de werkvloer als in management.	B12	GOV-1
GOVERNANCE	G	Overtredingen corruptie en omkoping	Aantal veroordelingen/boetes	Aantal	Aantal veroordelingen of boetes voor corruptie en omkoping, relevant voor aanbestedingen en contracten.	B12	G1-4

BIJLAGE

Bijhorende timeline

De implementatie van de CSRD (verplicht), LSME (verplicht) en VSME (vrijwillig) verloopt in fasen volgens de onderstaande tijdslijn:



VSME-standaarden

De VSME-standaarden zijn al in draft-versie gepubliceerd en worden naar schatting begin 2025 definitief vastgesteld. Deze standaarden zijn onderverdeeld in drie modules: de Basismodule, de PAT-module (Policies, Acties en Targets) en de module Business Partners. Deze ESG-bladwijzer heeft niet als doel de VSME-standaarden te vervangen, maar biedt een kader en een vertaalslag specifiek gericht op de sectorspecifieke uitdagingen.

Hieronder een beknopt overzicht:

Basis module	PAT-module	Business Partners module
12 verplichte indicatoren over milieu, sociaal en bedrijfsvoering. Minimale vereisten voor alle kmo's.	5 aanvullende indicatoren om inzicht te geven in hoe een bedrijf duurzaamheid beheert, met inbegrip van de dubbele materialiteitsmatrix.	11 additionele indicatoren specifiek gericht op informatie die belangrijk is voor partners, investeerders en kredietverstrekkers.



Nuttige links voor meer informatie:

- <https://www.efrag.org/en/sustainability-reporting/esrs-workstreams>
- <https://ec.europa.eu/sustainable-finance-taxonomy/taxonomy-compass>
- https://www.epra.com/application/files/4617/1567/8076/EPRA_sBPR_Guidelines_Fourth_Edition.pdf
- [Voluntary reporting standard for SMEs \(VSME\), Concluded | EFRAG](#)

ⁱ Dit is een proces waarbij bedrijven zowel de impact van duurzaamheidskwesties op hun organisatie (financiële materialiteit) als de impact van hun organisatie op mens en milieu (impactmaterialiteit) beoordelen. Het doel is om te bepalen welke duurzaamheidskwesties materieel zijn en waarover gerapporteerd moet worden.

ⁱⁱ Disclaimer: Let wel dat afhankelijk van de specifieke activiteiten, context of bedrijfsgrootte alsnog additionele KPI's kunnen worden gemonitord. Certificeringen zoals BREEAM, WELL, LEED of DGNB kunnen eveneens helpen om EU Taxonomy alignment te versterken of duurzaamheidsstrategieën concreter vorm te geven.

ⁱⁱⁱ Disclaimer: andere onderwerpen zoals biodiversiteit en vervuiling die onder meer werden opgenomen in de onderwerpenlijst van CSRD zijn uiteraard ook van belang, maar de sector heeft hier over het algemeen minder impact op. Vanuit de sectoranalyse in dit vereenvoudigd document werden deze niet nog eens extra benadrukt.