

DuPa 2.0: het kan ook anders

DOOR **BAS VAN DE GRIENDT**

Sinds 17 februari 2024 zijn taxateurs gedwongen een nieuwe dans aan te gaan met de duurzaamheidsparagraaf DuPa 2.0, die Nederlandse banken verplicht stellen bij het taxeren van bedrijfsmatig vastgoed. Begrijpelijk in tijden waarin ESG als neonreclame boven menige gevel hangt. Maar terwijl taxateurs zich door nóg een checklist en nóg een set eisen moeten worstelen, bekruipt mij de vraag: moet dit echt iedere keer opnieuw?

DuPa 2.0 moet zorgen voor grip op duurzame prestaties van gebouwen. Het vraagt om inzicht in energieverbruik, gebouwschil, installaties, klimaatrisico's en verbetermaatregelen. Inhoudelijk valt daar weinig op af te dingen. Het probleem zit echter in de herhaling. Bij elke herfinanciering, verkoop of strategische herijking moet – voor je het weet – weer een nieuwe paragraaf worden opgesteld, terwijl informatie vaak statisch of periodiek beschikbaar is in bestaande bronnen. En daar wringt het: het voelt alsof we voor elk taxatierapport opnieuw het wiel uitvinden, terwijl Nederland al beschikt over een indrukwekkende verzameling databronnen die de basis kunnen vormen voor een continue, publiek beschikbare duurzaamheidsmonitor van vastgoed. Waarom moeten taxateurs telkens opnieuw de archieven in duiken, terwijl gegevens ook automatisch kunnen worden verzameld, geactualiseerd en ontsloten?

Neem de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) die, met bijna militaire precisie, gebouwkenmerken vastlegt zoals bouwjaar, gebruiksfunctie en oppervlakte. Voeg daar de Atlas Leefomgeving en EP-Online aan toe, met energielabels en -berekeningen. De Klimateffectatlas levert data over niet alleen overstromingsrisico's, wateroverlast, hittestress en droogteschade, maar ook bodemdaling en funderingspro-



Waarom kan een DuPa 2.0 niet bestaan uit een slim dashboard dat automatisch relevante bronnen raadpleegt?

blematiek. Of neem de erkende maatregelenlijsten (EML), die gelden voor eigenaars en gebruikers met een wettelijke energie informatie- en besparingsplicht. Dat zijn maatregelen die je moet nemen, wanneer ze een terugverdientijd van vijf jaar of minder hebben. Compleet met kostenkennallen voor alle benodigde investeringen.

Breng dit alles samen in één centrale, openbare database – een soort Publieke Duurzaamheidsmonitor Vastgoed – en de basis van DuPa 2.0 kan grotendeels automatisch worden gevuld. Niet per transactie, maar continu. Niet afhankelijk van het moment waarop een taxateur een map opent, maar op basis van actuele, geverifieerde data uit goed en centraal beheerde registers.

Is het echt zo revolutionair om dit te willen? Welnee! We doen het immers al jaren met bijvoorbeeld WOZ-waarden. De techniek is er. De databronnen zijn er. De maatschappelijke én milieukundige winst is evident. Wat ons tegenhoudt, lijkt vooral het vasthou-

den aan oude werkprocessen: een taxatie als momentopname, waarvoor alles steeds opnieuw moet worden nagekeken. Maar in een digitale wereld is zo'n momentopname nauwelijks nog logisch. Waarom zou een DuPa 2.0 niet bestaan uit een slim dashboard dat automatisch relevante bronnen raadpleegt en op basis daarvan een duurzaamheidsbeeld schetst, inclusief scenario's voor maatregelen en kosten?

De taxateur blijft dan nog steeds nodig; voor interpretatie, duiding en vooral koppeling aan vastgoedwaarden en in de markt gerealiseerde prijzen. Maar het fundament hoeft niet steeds opnieuw handmatig te worden gelegd.

DuPa 2.0 (en straks 3.0) is een stap vooruit, maar voelt als een sprong die we al lang geleden hadden kunnen maken. Misschien is het tijd om de duurzaamheidsparagraaf niet te zien als een document dat telkens opnieuw moet worden geproduceerd, maar als een doorlopend dataprofiel dat altijd (real time) beschikbaar is.

Zo ontstaat ruimte voor waar het bij taxaties werkelijk om gaat: het op systematische en inzichtelijke wijze bepalen en beargumenteren wat de waarde van een gebouw is op een specifieke peildatum, met inachtneming van het doel van de taxatie, relevante marktomstandigheden en beschikbare gegevens. Dat is geen verarming van het vak, maar een terugkeer naar de kern van taxeren.

Bas van de Griendt (Stratego-Advies.nu) is auteur van 'Het ABC van ESG voor vastgoedprofessionals' (2024). Hij adviseert bouw- en vastgoedbedrijven bij verduurzaming van hun activiteiten en bedrijfsvoering. Bovendien is hij docent Taxeren en ESG bij o.a. OVGP, het opleidingsinstituut voor vastgoedprofessionals van Vastgoed Nederland.