

# FAQ DuPa 2.0

ING, ABN Amro en Rabobank, juli 2024

## Algemeen:

|   | Vraag   | Antwoord   |
|---|---|--|
| 1 | Is DuPa 2.0 vereist bij een taxatie waarbij de opdrachtverstrekking heeft plaatsgevonden vóór d.d. 17-2-2024?   | Nee, DuPa 2.0 is verplicht voor taxaties met een opdrachtdatum van d.d. 17-2-2024 of later. Taxaties ná deze datum dienen aangeleverd te worden inclusief DuPa 2.0.  |
| 2 | Is DuPa 2.0 verplicht bij MTU's?  | Ja, ook bij MTU's is DuPa 2.0 een verplicht onderdeel.   |
| 3 | Is DuPa 2.0 verplicht bij taxaties van agrarisch vastgoed?  | Voor agrarisch vastgoed wordt DuPa 2.0 nog niet verplicht. Wel wordt verwacht in agrarische taxatierapporten op het gebied van duurzaamheid minimaal het volgende aan te treffen:<br>* (Inschatting van) energielabel van de bedrijfswoning;<br>* C&E risks (klimaat- en milieurisico's);<br>* Aandacht voor gerealiseerde en nog te realiseren verduurzaming van het object;<br>* Voor zover al mogelijk, de impact van alle maatregelen op de marktwaarde. |
| 4 | Met welke metrage (VVO of BVO) wordt er in DuPa 2.0 gerekend?   | Berekeningen met betrekking tot DuPa 2.0 gaan in het algemeen uit van het bruto vloeroppervlak (BVO).  |
| 5 | Hoe dient er in de verduurzamingsberekeningen rekening gehouden met gemengd gebruik?  | Bij gemengd gebruik dient er in de waardering rekening gehouden te worden met het "hoofd"gebruik.  |
| 6 | Moet de ESG data door een externe partij worden verstrekt/aangeleverd óf mag de taxateur dit zelf inschatten/beoordelen?  | Nee, taxatiepartners worden niet verplicht om ESG data in te kopen en mogen dit ook intern faciliteren. De uiteindelijke output in het taxatierapport dient te allen tijde door de taxateur geverifieerd en plausibel bevonden te worden.  |
| 7 | Welke acties dienen ondernomen te worden wanneer de gevraagde duurzaamheidsinformatie niet door eigenaar worden aangeleverd?  | In situaties waarbij de verstrekking van de duurzaamheidsinformatie stagneert, dient taxateur dit bij opdrachtgever kenbaar te maken. Opdrachtgever zal in deze situaties met behulp van front office eigenaar verzoeken de benodigde informatie alsnog (zo goed als mogelijk) aan te leveren.   |
| 8 | Dient een taxatierapport van een grootschalig industrieterrein, bestaande uit diverse separate opstallen, per onderdeel een DuPa 2.0 te bevatten of is één DuPa 2.0 per taxatierapport voldoende? | Per taxatierapport dient één DuPa 2.0 te worden opgenomen, waarbij deze wordt ingevuld op basis van de eigenschappen van de getaxeerde opstallen.  |
| 9 | Hoe dient er te worden omgegaan met DuPa 2.0 bij bijzondere c.q. specifieke taxaties zoals onbemande tankstations, autowasstraten, religieuze gebouwen etc.?                                      | In dit soort specifieke gevallen zal het niet mogelijk zijn om alle velden van DuPa 2.0 volledig te vullen, maar een heel groot deel hiervan ook wel. Verzocht wordt om DuPa 2.0 zo veel als mogelijk in te vullen en altijd op te nemen als onderdeel van de taxatierapporten.  |

## Energielabel:

|    | Vraag   | Antwoord   |
|----|---|--|
| 10 | Wordt een vastgoedeigenaar bij het ontbreken van energielabel verplicht gesteld om deze alsnog aan te leveren (opgesteld door een erkend bedrijf) zodat de taxateur weet of er sprake is van een energielabel A of beter? | Nee, met behulp van één van de vier leveranciers (Blue Module, CFP, Innax en Stainable) kan een inschatting gemaakt worden van het huidige duurzaamheidsniveau c.q. energielabel.  |
| 11 | Moet in het taxatierapport het huidige energielabel of het energielabel na verduurzaming naar energielabel A worden vermeld?  | In taxatierapporten dient altijd het huidige energielabel te worden vermeld. Is er geen label bekend, dient dat in het rapport te staan. Dus géén berekend c.q. verwacht energielabel. Deze dienen separaat tekstueel toegelicht te worden in de duurzaamheidsparagraaf. |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 12 | Kan er bij een nieuwbouwcomplex (bouwjaar 2023) met een energielabel C conform de beschikbare informatie uit worden gegaan van een vigerend energielabel A, aangezien nieuwbouwpanden per d.d. 1-1-2021 BENG gebouwd dienen te worden? | In dit soort gevallen wordt geadviseerd om duidelijk en volledig in het rapport te verwoorden waarom taxateur van mening is dat het complex beschikt over energielabel A of beter én daardoor de MW na verduurzaming naar energielabel A niet opgenomen/van toepassing is, onderbouwd met relevante pandinformatie of correspondentie met eigenaar. |
|----|--|---|

### Marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A:

|    | Vraag   | Antwoord   |
|----|---|--|
| 13 | Wat is de definitie van de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt (label A)?   | De marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A.  |
| 14 | Is de marktwaaarde in huidige staat/as is óf de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A de "hoofd" marktwaaarde in het taxatierapport?  | De marktwaaarde in huidige staat/as is dient in het taxatierapport als "hoofd"marktwaaarde te worden opgenomen, zodat alle relevante kerngegevens en parameters op deze waarde zijn gebaseerd. De marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt naar energielabel A dient opgenomen te worden in de duurzaamheidsparagraaf. Hier is zowel een veld aanwezig waar de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt ingevuld kan worden, alsook een tekstveld waar de taxateur enige toelichting kan geven over de totstandkoming van deze marktwaaarde. |
| 15 | Waar dient de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A te worden opgenomen in het taxatierapport?  | De marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A dient additioneel toegevoegd te worden aan het taxatierapport in de duurzaamheidsparagraaf.   |
| 16 | Dient de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A gecorrigeerd te worden met de verduurzamingskosten? Of dienen deze separaat opgenomen te worden en betreft de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt naar energielabel A de waarde na realisatie?       | De marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A betreft de marktwaaarde wanneer de verduurzaming naar energielabel A daadwerkelijk is gerealiseerd. De verduurzamingskosten worden separaat in het rapport opgenomen en worden niet verminderd op de marktwaaarde met het bijzonder uitgangspunt.   |
| 17 | Is de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A ook van toepassing bij panden welke geen labelverplichting kennen?  | DuPa 2.0 is van toepassing voor alle taxatierapporten vanaf d.d. 17-2-2024 of later ongeacht assettype of labelverplichting (bijv. monumenten). Dat geldt ook voor de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt met verduurzaming naar label A. Indien het naar inzicht taxateur niet mogelijk/relevant is deze marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uit te brengen, dient dit duidelijk in het rapport (met onderbouwing) te worden opgenomen.   |
| 18 | Indien een deel van een gebouw energielabel A heeft en het andere deel een slechter label (één taxatie), dient in dat geval bij de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A ook rekening gehouden te worden met het deel dat beschikt over energielabel A? | Ja, de marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A gaat over het gehele gebouw (alle objecten binnen de betreffende taxatie). Dus de waarde na verduurzaming omvat het gehele complex bij een energielabel A (of beter).   |
| 19 | Hoe dient te worden omgegaan met het bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A wanneer een commerciële ruimte nog geen energielabel heeft (of bijv. sprake is van een monument)?   | In het geval (een deel van) het onroerend goed nog geen energielabel heeft, verzoeken we om een inschatting te maken van het huidige energielabel. Dit kan eventueel met behulp van een van de vier leveranciers (Blue Module, CFP, Innax en Stainable). Als daaruit blijkt dat de inschatting is dat het huidige energielabel geen label A of beter is, dan dient vervolgens tevens een marktwaaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A afgegeven te worden.                    |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 20 | <p>Er is sprake van een bedrijfshal met kantoorruimte (bouwjaar 1920) met niet-geïsoleerde gevels en enkel glas. Ook hebben er eerder geen verduurzamingsmaatregelen plaatsgevonden. Verduurzaming naar label A is economisch niet realistisch (en wellicht feitelijk niet mogelijk). Hoe dient hier te worden omgegaan met de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A?</p> | <p>In sommige gevallen zal het niet mogelijk c.q. realistisch zijn om een marktwaarde met bijzonder uitgangspunt (rekening houdende met een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A) af te geven. Indien dat het geval is, wordt verzocht om dit zo volledig mogelijk in het rapport te vermelden. Op die manier is direct duidelijk waarom er wordt afgeweken van de (reguliere) voorwaarden conform opdrachtbrief.</p> |
| 21 | <p>Hoe om te gaan met de marktwaarde met bijzonder uitgangspunt uitgaande van een gerealiseerde verduurzaming naar energielabel A bij recreatiebedrijven wanneer dit niet relevant is?</p>   | <p>Ook hier geldt het principe 'comply or explain'. Dus in de basis het bijzonder uitgangspunt uitgaande van verduurzaming naar energielabel A en indien hiervan wordt afgeweken dient dit verklaard c.q. onderbouwd te worden in het taxatierapport.</p>  |