

TAXATIERAPPORT

MODEL 10-2025 Bedrijfsmatig Vastgoed / NTZV conform EVS 2025 o.b.v. model TEGOVA 17-02-2024

Rapportnummer: 2025.10.31.5262LX2 - 725024

Sportaccommodatie – Kleedruimten met kantine



De Kikvorsch 2, 5262 LX Vught

Waardepeildatum: **31 oktober 2025**

Opdrachtgever: **Gemeente Vught – Wim van de Kerkhof**

Opdrachtnummer: 725024

TAXATEUR
ZAKELIJK
VASTGOED



LEENSTRA TAXATIES O.G.

TAXATEUR ZAKELIJK VASTGOED

TAXATEUR BV
BEDRIJFSMATIG VASTGOED

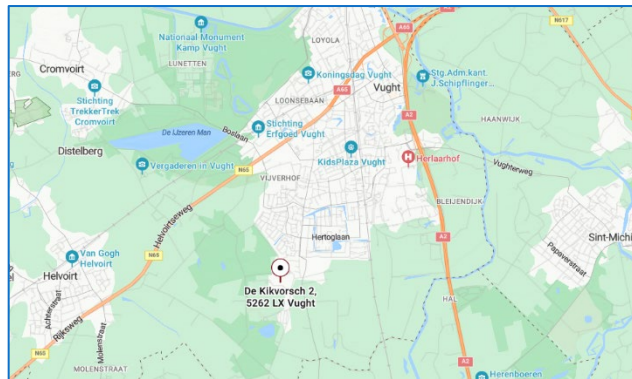
<p>Aangesloten bij:</p> 	 <p>Netwerk Taxateurs Zakelijk Vastgoed</p>	
 <p>The European Group of Valuers' Associations</p>	<p>Register Taxateur : C.R. (René) Leenstra REV (M)RT RT-VRT Gevestigd: <i>Ganzenweide 31, 8446KR Heerenveen</i> <i>0513 - 623245</i></p>	 <p>Recognised European Valuer</p> 

SAMENVATTING/ GETAXEERDE WAARDE

Foto van het object



Plattegrond/locatie



Opdrachtgever

Gemeente Vught – Wim van de Kerkhof

Overige belanghebbende

s.v. Real Lunet

**Type object/
het te taxeren belang**

Sportaccommodatie – Kleedruimten met kantine
Volle eigendom annex recht van Opstal (zonder vestiging)

Doel

Marktwaaarde 'as is - where is' ten behoeve van beleidsbeslissing door opdrachtgever (zijnde het verstrekken van een geldlening aan Real Lunet t.b.v. het verduurzamen van het gebouw, c.q. verhelpen achterstallig onderhoud).

**Bijzondere uitgangspunten
(BUP)**

Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

<i>Waardepeildatum:</i>	31 oktober 2025	<i>Locatie (stand/ligging):</i>	Goed
<i>Totaal v.v.o.:</i>	Circa 366 m ² b.v.o. v.v.o ca. 327 m ²	<i>Locatie (bereikbaarheid):</i>	Goed
<i>Bouwjaar:</i>	Circa 1990-1992	<i>Locatie (klimaatrisico's):</i>	Goed
<i>Kavel:</i>	Volle eigendom (recht van opstal zonder vestiging)	<i>Object onderhoudsstaat:</i>	Redelijk
<i>Gebruikssituatie:</i>	geheel verhuurd aan s.v. Real Lunet (gehele sportaccommodatie)	<i>Courantheid (verhuur):</i>	Redelijk
		<i>Courantheid (verkoop):</i>	Matig

Getaxeerde waarde(n)

Marktwaaarde in huidige staat

€ 165.000 k.k. Zegge: één-honderd-vijfenzestig-duizend euro



Inhoudsopgave

SAMENVATTING/ GETAXEERDE WAARDE	1
1. ALGEMENE GEGEVENS.....	3
Opdrachtgever	3
Taxatiekantoren/ taxateurs	3
Opdrachtbrief	3
Object (verkort)	3
Doel taxatie/ grondslag/ uitgangspunt(en)	3
Bijzondere uitgangspunten	4
Definities	4
Opname/ waarde peildatum	4
Rapportagedatum	4
Verstreckte gegevens	4
2. VASTGOED (het te taxeren belang)	5
Omschrijving (uitgebreid)	5
Onderhoud	7
Verbouw of nieuwbouw plannen	8
3. JURIDISCHE STATUS VAN HET VASTGOED	9
Kadastrale informatie	9
Bestemming en WVG	9
Mogelijkheden tot uitbreiding	10
Monument/ Fiscale aspecten	10
Vergunningen en besluiten	10
4. MILIEU, ESG, DUURZAAMHEID(DUPA 2.0), LOCATIE	11
Milieuaspecten	11
Asbestsituatie	11
ESG	11
Duurzaamheidsparagraaf 2.0	12
Locatie kenmerken/ bereikbaarheid - Dupa 2.0	12
Klimaatrisico's	13
Object kenmerken Dupa 2.0 - duurzaamheid	14
Overig Dupa 2.0	15
Overige aspecten	15
Globale inschatting kosten verduurzamen	17
5. MARKTOMSTANDIGHEDEN	18
Marktsituatie landelijk	18
Marktsituatie lokaal	19
Referenties specifiek - huur	19
Referenties specifiek - koop	20
6. WAARDERING	21
SWOT – Sterkte-zwakte analyse	21
Optimale aanwending - HABU	22
Methodiek	23
Overwegingen	23
Waarde berekening(en)	23
Back testing	25
Ondertekening	25
7. VERKLARINGEN TAXATEUR/ ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	26
Verklaringen taxateur	26
Overige mededelingen	26
Inflatie index NRV	28
Algemene uitgangspunten en aannamen	29
ESG toelichting	30
8. BIJLAGEN	33
Fotobijlage	34
Toelichting EVS2025/ Reglement gedrags- en beroepsregels NRV	38
Toelichting waarderingsmethodieken	41
Overige bijlagen	43



1. ALGEMENE GEGEVENS

Opdrachtgever

Gemeente Vught, Secr. Van Rooijenstraat 1, 5261 EP Vught

Te dezen vertegenwoordigd door Wim van de Kerkhof, accountmanager maatschappelijk vastgoed gemeente Vught

Overige belanghebbende: s.v. Real Lunet

Te dezen vertegenwoordigd door Frank Wijnveld (Penningmeester Real Lunet).

Real Lunet is huurder / koper van het sportcomplex en als zodanig belanghebbende bij de taxatie van dit object en gerechtigd om dit taxatierapport te gebruiken voor de doeleinden zoals weergegeven in dit rapport.

Taxatiekantoren/ taxateurs

Leenstra Taxaties O.G.

GANZENWEIDE 31

8446 KR Heerenveen

KvK nr.: 01096674

Telefoon: 0513 - 62 32 45

Mobiel: 06-200 53 241

e-mail: info@leenstrataxaties.nl



Aangesloten bij:

Netwerk Taxateurs Zakelijk Vastgoed

Postbus 22

8440 AA Heerenveen

info@ntzv.nl

partner van Taxateur Zakelijk Vastgoed

en Taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed



TAXATEUR
ZAKELIJK
VASTGOED



Uitvoerend taxateur:

De heer C.R. (René) Leenstra REV (M)RT RT-VRT van Leenstra Taxaties OG, gevestigd Ganzenweide 31, 8446 KR Heerenveen,

Lid van branchevereniging VBO, lidnr.: 1202440 (gefuseerd 1-1-2025 tot Vastgoed Nederland) en Recognised European Valuer (REV) – TEGoVA,

lidnr. REV-NL/VBO/2024/1 & REV-NL/VNED/2029/1

Ingeschreven in het NRVt onder nummer RT 176473427 in de kamers Wonen – BV – WOZ en als Meester Register Taxateur (begeleiding aankomende register taxateurs).

Nivree VRT-15-439-B sector gebouwen/brand.

Beëdigd op 08-11-2000 als makelaar/taxateur door de rechtbank Leeuwarden.

Controlerend register taxateur:

Zie bijlage - plausibiliteitsverklaring

Opdrachtbrief

De opdrachtbrief (OTD, zie bijlage) is op **vrijdag 24 oktober 2025** verzonden aan opdrachtgever.

Op **donderdagdag 30 oktober 2025** is de opdrachtbevestiging per whatsapp bericht bevestigd. De formele opdracht volgt via de gemeente onder ordernummer 725024.

Tussen het verzenden van de opdrachtbrief en het feitelijk uitbrengen van de taxatie zijn geen wijzingen aangebracht in de opdracht. De opdrachtbrief is de bevestiging van de vooraf mondelinge/ telefonisch en/of via mailcontact gemaakte afspraken.

De opdracht betreft een Professionele Taxatie Dienst (PTD) betreffende het uitvoeren van een 'volledige waardering'.

Object (verkort)

Sportaccommodatie – Kleedruimten met kantine etc.

Doel taxatie/ grondslag/ uitgangspunt(en)

Het doel van de opdracht is om inzicht te geven in de navolgende waarde en grondslag:

- Marktwaaarde 'as is - where is' ten behoeve van Beleidsbeslissing door opdrachtgever
- In huidige staat: Vrij van huur en gebruik.

Zie ook nadere duiding (algemene) uitgangspunten onder hoofdstuk 7.

Disclaimer: deze taxatie is volledig in overeenstemming met de Europese Taxatiestandaarden (EVS), met één voorbehoud: Voor zover deze wordt gebruikt voor hypothecaire taxatiedoeleinden, voldoet deze niet aan EVS 2025 EVGN 2 Taxatie voor Hypotheekverstrekking – Voorzichtige Conservatieve Taxatiecriteria. Dit vanwege de instructie om uitsluitend de marktwaaarde te taxeren, niettegenstaande de vereiste van Verordening (EU) 2024/1623 per 01-01-2025 om een 'eigendomswwaarde' te taxeren waarbij rekening wordt gehouden met 'voorzichtige conservatieve taxatiecriteria'."



**Bijzondere
uitgangspunten**

- Op deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Definities

Marktwaaarde (EVS2020/2025) "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper die onafhankelijk van elkaar handelen na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Markthuur (EVS2020/2025) "Het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum onder de voorwaarden van de feitelijke huurovereenkomsten zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld."

**Opname/ waarde
peildatum**

Opname ter plaatse: vrijdag 31 oktober 2025

Waardepeildatum: vrijdag 31 oktober 2025

Aanwezig bij inspectie: Penningmeester Real Lunet Frank en Wim van de Kerkhof
(accountmanager maatschappelijk vastgoed gemeente Vught)

Bijzonderheden bij inspectie: Geen bijzonderheden, volledige opname mogelijk.

Rapportagedatum

Datum conceptrapportage: dinsdag 4 november 2025

Datum definitief rapport: **Klik of tik om een datum in te voeren.**

De conceptrapportage wordt aan de opdrachtgever en controlerend taxateur gezonden, vooruitlopend op het definitieve taxatierapport. Dit stelt de opdrachtgever en controlerend taxateur in de gelegenheid de gebruikte feiten te controleren en om hem/haar inzicht te geven in de aannames, standpunten, vergelijkingsobjecten die zijn gebruikt, alsmede de waarde berekeningen die de taxateur heeft opgesteld.

De opdrachtgever en controlerend taxateur kan nadere informatie verstrekken en suggesties doen, die kunnen leiden tot eventuele aanpassingen in de rapportage (tekstueel en/of waarde technisch).

Indien de opdrachtgever en controlerend taxateur wel opmerkingen heeft gemaakt die (significante) invloed heeft op de waardering met een afwijking groter dan 5%, of een foute, of onvolledige berekening, wordt nader toegelicht in het definitieve rapport.

**Verstreckte
gegevens**

Via de opdrachtgever en/of derden zijn de volgende gegevens en/of documenten verstrekt:

- Bouwtekeningen;
- OZB-gegevens (gehele complex);
- Huurovereenkomst(en) en kopie overeenkomst tot vestiging recht van Opstal (welke nooit in het kadaster is ingeschreven);
- Mondelinge informatie tijdens opname.



2. VASTGOED (HET TE TAXEREN BELANG)

Omschrijving (uitgebreid)

Een gebouwencomplex omfattende 4 kleedboxen met aanhorige ruimten en een sportkantine met aangebouwde overkapping. Er is een getekende overeenkomst (1993) voor vestiging recht van opstal, maar deze is nooit ingeschreven in het kadaster.

Technische omschrijving

Bouwjaar / bouwperiode Circa 1990-1992 (bouwtekening riolering en waterleiding zijn van 1992, bestektekening febr. 1990, overeenkomst vestiging RvO 1993 m.i.v. 1-3-1991)

Bouwaard, materialen en constructie Traditionele bouwwijze als kleedaccommodatie met kantine conform de bouwnormen van 1990; betonvloer met stenen (spouw)muren (betonsteen), houten kozijnen met enkel draadglas (v.v. draadstaalmatten). Tentdak (houten gordingen) met isolatieplaat en gedekt met (asbestvrije) golfplaat.

Installaties Gasaansluiting, elektra-aansluiting met krachtstroom, wateraansluiting. Verwarming middels CV) en radiatoren, warm water via 2 boilers voor de kleedboxen. Kantine heeft eigen CV (recent geplaatst) met radiatoren en boiler voor warm water. Elk kleedhok doucheruimte met 4 sproeiers. In kleedkamers ledverlichting.

Gerealiseerde renovaties of verbouw + data Circa 2018, asbestdakplaten vervangen door asbestvrije dakplaten, interne renovatie kleedkamer/ douche ruimte met o.a. nieuwe betegeling wanden en vloeren.

Overig Pand beschikt over een kassahokje bij de entree (ca 2,15 x 3,25 BVO)
Er staat een tijdelijke kleedkamerunit welke buiten de waardering valt.
Ook de sportvelden vallen buiten de waardering.

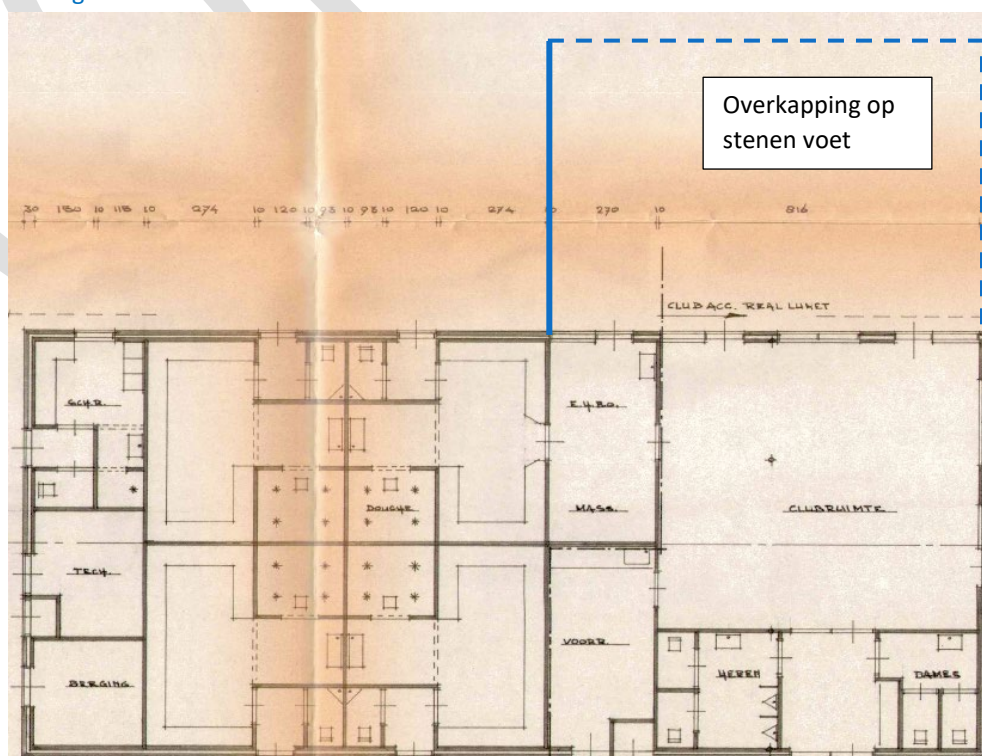
Onderdelen

nr.	Onderdeel	bouwjr	verd.	oppervl.(VVO)	BVO
	Kleedboxen (4), met scheids-kleedruimte				
1	(renovatie ca. 2018), ballenhok en CV ruimte	1990-1992	0	132 m ²	148
2	Kantine met keuken en sanitaire ruimten	1990-1992	0	111 m ²	124
3	Overkapping/ buitenterras	Na 1992?	0	64 m ²	72
4	Opslag hok hout aangebouwd (2x)	Na 1992?	0	14 m ²	15
5	Entree/ kassahokje (nu opslag)	1992?	0	6 m ²	7

Voor de Nederlandse markt is het gebruikelijk de NEN-meetmethode te volgen die formeel is vastgelegd in de NEN 2580. Er is **geen** meetrapport aanwezig.

Bovengenoemde maatvoering is door taxateur vastgesteld aan de hand van de geleverde tekeningen/ en/of lasermeting ter plaatse.

Plattegrond:



Handwritten signature/initials.



Indeling:

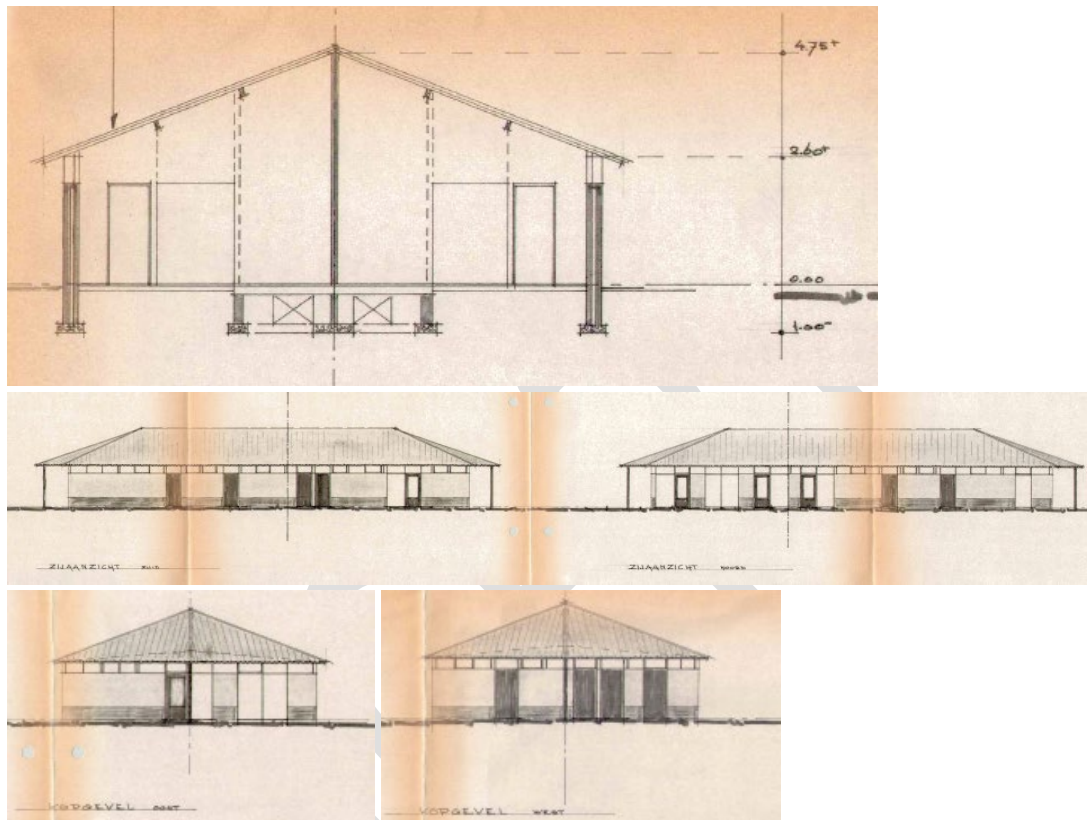
Begane Grond:

4 kleedboxen, elk met eigen entree, toilet, kleedruimte en doucheruimte, op kopse kant scheidsrechter kleedruimte met toilet en douche, ballenberging en technische ruimte met meterkast, CV (circa 2015?), 2 warmwater boilers voor de douches.

Clubruimte met kantine v.v. bar, toiletgroep D/H, keukenruimte, bestuurskamer.

Verdieping:

In keuken van de kantine, toegang naar beperkte zolderruimte met CV opstelling.



Gebruik

Het huidige/ voorgenomen gebruik is: voortzetting van het huidige gebruik. Gebruiksmogelijkheden conform huidig gebruik en conform de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Huursituatie

Volgens opgave van opdrachtgever; het object wordt thans wel verhuurd. De opdrachtgever heeft, indien sprake is van huur/verhuur, verklaart alle relevante documenten met betrekking tot de huur/verhuur aan de taxateur te hebben overhandigd die benodigd zijn om tot een correcte waardering te komen. De verhuurbaarheid van de getaxeerde zaak is redelijk.

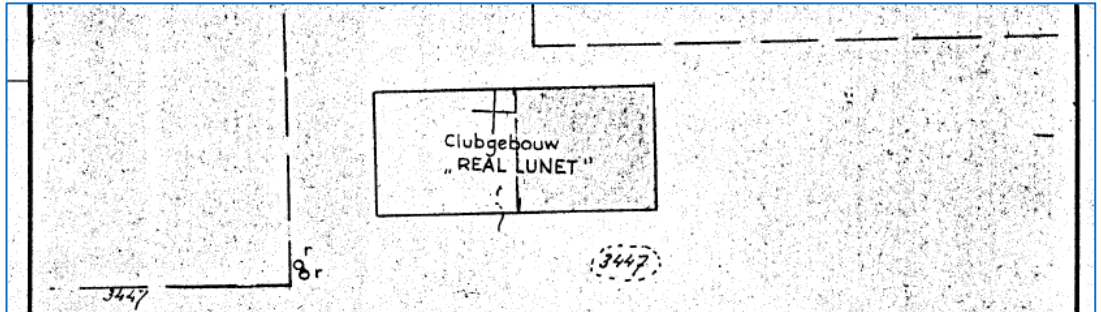
De huurovereenkomst betreft de gehele accommodatie inclusief de velden. Gemeente en club zijn momenteel aan het uitzoeken hoe de afspraken over huur/ gebruik en recht van opstal uitgekristalliseerd moeten worden. Volgens de geleverde stukken is er een huurovereenkomst getekend 6-08-2028 voor € 9.758.16 per vastgelegde huurperiode (seizoen 2018/2019, inclusief de kosten voor verwarming, water en elektriciteit). Deze huurprijs jaarlijks te indexeren. Verder is er een tarievenlijst met datum 20-07-2017 i.v.m. nieuwe huurtarieven vanwege het in 2016 aangelegde kunstgrasveld. Huurtarief 2017/2018 € 9.595,-

Verder is er een op 2 maart 1993 getekende:

OVEREENKOMST TOT VESTIGING VAN EEN RECHT VAN OPSTAL (zie bijlage)

Met daarin opgenomen dat het opstalrecht geacht wordt te zijn ingegaan op 1 maart 1991 en eindigt zodra en indien de huurovereenkomst eindigt. De jaarlijkse vergoeding die is afgesproken is niet leesbaar. De vergoeding kan om de 5 jaar worden herzien.

De gemeente zal aan de sportvereniging verlenen, die zal aannemen, het zakelijk recht van opstal tot het hebben en houden van een clubgebouw op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Vught, sectie D, nr. 3771, ter grootte van ongeveer 135 m², zoals dit perceelsgedeelte schetsmatig in gele kleur is aangeduid op de bij deze overeenkomst behorende situatietekening nr. 386
Voormeld met opstalrecht te belasten perceelsgedeelte zal worden begrensd door de buitengevels van de ter plaatse te stichten c.q. gestichte opstal, zoals nader aangeduid op voormelde situatietekening.



NB – in het geleverde document is geen gele arcering waar te nemen, vermoedelijk is de rechter zijde (kantingedeelte) daarvoor bedoeld.

Het recht van opstal is echter nooit via een notaris ingeschreven in het kadaster.

Onderhoud

Globaal kan de algemene onderhouds- en bouwkundige staat van het object als volgt worden omschreven: Redelijk

De indruk die de taxateur heeft verkregen van het object geeft geen aanleiding tot nader bouwkundig, of installatietechnisch onderzoek. De taxateur acht de volgende gebreken vermeldenswaardig;

Aan de buitenzijde zijn een aantal boeidelen aan vervanging toe, en dient het zinkwerk gecontroleerd/ gerepareerd worden (plaatselijk lekkage). Verder is algehele verduurzaming aan te raden.

Indicatie onderhoud toestand per deel

Nadere indicatie onderhoudstoestand

Hierna wordt een indicatie van de onderhoudstoestand van het object gegeven, gebaseerd op visuele inspectie in relatie tot de ouderdom van het object. Het betreft geen bouwtechnische opname van het getaxeerde object. De ouderdomstoestand van niet genoemde onderdelen is in zijn algemeenheid in het waardeoordeel begrepen.

Met de hierna gebruikte termen wordt bedoeld:

Taxateur hanteert hiervoor **geen** condities volgens de NEN 2767

Uitstekend	= Zo goed als nieuw (incidenteel geringe gebreken)
Goed	= Op peil (incidenteel beginnende veroudering)
Redelijk	= Niet op peil, maar onderhoud zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn (plaatselijk zichtbare veroudering, functievervulling niet in gevaar)
Matig	= Onderhoud op korte termijn is noodzakelijk (functievervulling van bouw- en installatiedelen incidenteel in gevaar)
Slecht	= Achterstallig onderhoud (de veroudering is onomkeerbaar)
Zeer slecht	= Technisch rijp voor de sloop
Nader onderzoek nodig	= Taxateur adviseert een nader (specialistisch) onderzoek
Niet te inspecteren	= Niet gezien/ kunnen zien, maar mogelijk aanwezig

Voor de onderdelen met de beoordeling matig of slecht is hieronder een globale indicatie van de herstellkosten (uitgaande van uitbesteding aan een professionele deskundige derde).

Onderdeel	Oordeel	Opmerkingen
Fundering, kruipruimte, kelder	Niet waarneembaar	Voor zover visueel waarneembaar
Vloeren	Redelijk tot goed	
Gevels	Redelijk	
Kozijnen	Redelijk	Enkel draadglas, aantal ramen hebben breuken
schilderwerk extern	Redelijk	Deels schilderwerk op peil, deels aan schilderbeurt toe



Handwritten signature



schilderwerk intern	Redelijk	<i>Deels gerenoveerd</i>
Daken/ Dakbedekking	Redelijk	<i>Golfplaten ca. 2018 vervangen, maar veel mos aanslag.</i>
Plafonds	Redelijk	
Afwerking	Redelijk	
Verwarming	Redelijk	<i>2x CV met radiatoren, enige roestvorming bij sommige radiatoren. CV kleedboxen (Remeha Calenta) circa 2015? 2 boilers (312 en 368 l circa 2008?) voor de kleedkamerdouches. CV kantine recent vervangen.</i>
Luchtbehandeling	Redelijk	<i>Gezien de schimmelvorming op de kitranden is afzuiging niet voldoende</i>
Elektra-installaties	Redelijk	
Overige installaties	Niet van toepassing	
Buitenterrein	Redelijk	
<i>De kwaliteit en de werking van de installaties is ter beoordeling van een installateur. De aanwezige apparatuur is niet gecontroleerd op de werking daarvan. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor huidig gebruik, adequaat werken en dat van overheidswege vereiste periodieke keuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen danwel verkregen zijn. Indien bekend is dat dit anders is, is dit vermeld bij de opmerkingen bij de betreffende installatie.</i>		

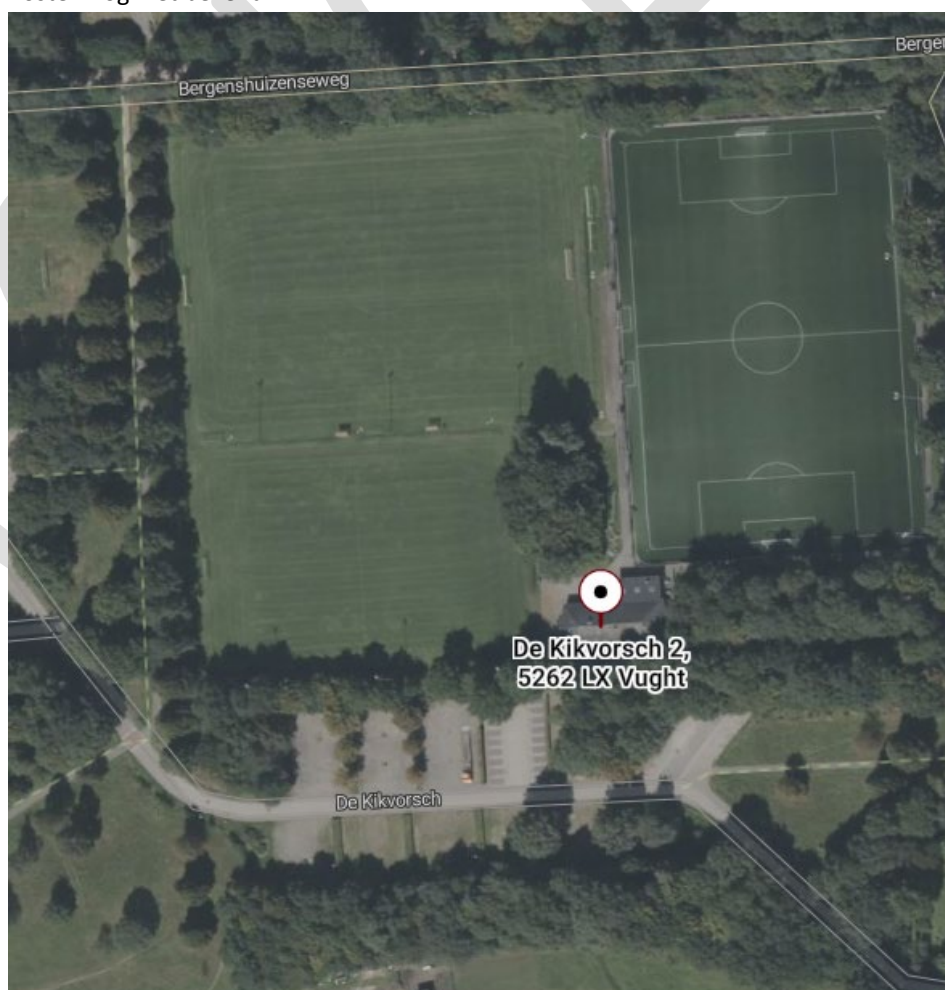
Verbouw of nieuwbouw plannen

Er zijn geen concrete plannen tot nieuwbouw of verbouwing.

Wel is er een MJOP welke momenteel geactualiseerd wordt. Volgens opgave gemeente:

Gemeente betaald sport gerelateerde onderhoudswerkzaamheden en vervangingen en Real Lunet hetzelfde voor niet sport gerelateerde accommodatiedelen.

Kosten nog niet bekend.



3. JURIDISCHE STATUS VAN HET VASTGOED

Privaatrechtelijk:

Kadastrale informatie

Bron:	Kadaster/ akte van levering – zie bijlage
Kadastrale gemeente:	Vught
Sectie:	D
Nummer(s):	5342 NB- taxatie betreft enkel de opstal met ondergrond
Oppervlakte:	185.119 m ² (geschat oppervlakte ondergrond 366 m ²)

Bijzonderheden t.a.v. het perceel

Bijzondere rechten:	Eigendom belast met opstal, echter is dit recht niet in het kadaster vastgelegd, enkel in een overeenkomst getekend in 1993
Status eigendom:	Volle eigendom gemeente, met aantekening dat er een overeenkomst is van opstalrecht uit 1993. Deze is echter nooit ingeschreven in het kadaster.
Bijzondere erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en overige bijzondere lasten en beperkingen:	Geen bekend
Gebruiksbeperkingen	Geen bekend

Nader onderzoek

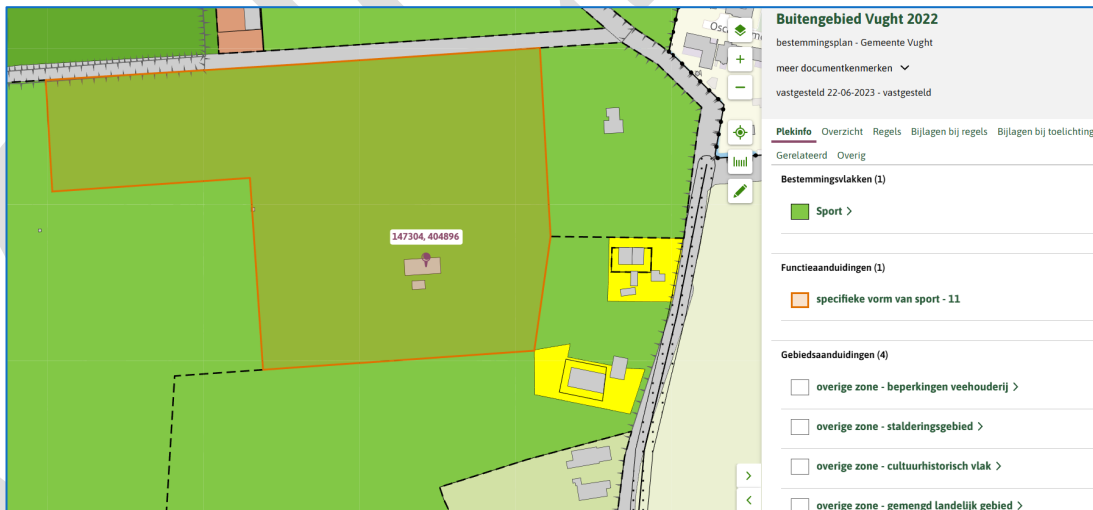
De geraadpleegde of de taxateur anderszins bekende informatie geeft wel aanleiding om een nader onderzoek naar de privaatrechtelijke aspecten te adviseren.

Aanbevolen dat Gemeente Vught en Real Lunet gezamenlijk overleg plegen over hoe de overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal uit 1993 tot hernieuwde afspraken kan leiden.

Publiekrechtelijk:

Bestemming en WVG

De accommodatie is gelegen net buiten de bebouwde kom van Vught en valt onder het bestemmingsplan: Buitengebied Vught 2022 – vastgesteld 22-06-2023



De publiekrechtelijke bestemming is enkelbestemming 'Sport'. Functieaanduiding 'specifieke vorm van sport -11'. Gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij – stalderingsgebied – cultuurhistorisch vlak – gemengd landelijk gebied'.

[147304, 404896 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

[147304, 404896 - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Het huidige gebruik en het voorgenomen gebruik zijn hiermee wel in overeenstemming. Er zijn geen vestigingseisen van toepassing. Er zijn geen planologische ontwikkelingen bekend die de waarde kunnen beïnvloeden.

Het object is niet belast met een voorkeur krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten of een voorstel daartoe krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten (ex. art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (ex. art. 6).

In het kader van deze taxatie heeft een beperkt onderzoek plaatsgevonden naar de Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Beperkingen onroerende zaken (Wkpb). Volgens de registratie van het Kadaster zijn er **geen** publieke beperkingen geregistreerd.

Bron: *omgevingsloket/ kadastraal bericht*

Nadere duiding bestemmingsplan mogelijkheden:

Artikel 27 Sport

• 27.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportactiviteiten, zoals aangegeven in de Tabel sport zoals opgenomen in lid 27.6;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. buitenschoolse opvang als ondergeschikte functie bij de voetbalclub en de hockeyclub;
- d. behoud van bestaande waardevolle houtopstanden;
- e. behoud en herstel van aangeduide historische waarden.

met ondergeschikt:

- f. horeca (horecacategorie 2) ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik tot maximaal 300 m² vloeroppervlakte;

met daarbij behorende voorzieningen:

- g. wegen, voet- en fietspaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. bijeenkomsten;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 1 of 2 op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, met dien verstande dat tevens bestaande voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie, die vallen onder milieucategorie 3.1 of hoger op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten zijn toegestaan.

Mogelijkheden tot uitbreiding

Er is beperkt onderzoek gedaan naar de uitbreidingsmogelijkheden. De taxatieopdracht behelst enkel het pand te waarderen "as-is".

In het bestemmingsplan staat opgenomen:

ss-11	De Kikvorsch 2	Vught	sportveld	490 m ²
-------	----------------	-------	-----------	--------------------

DWZ: maximale bebouwing opstellen op dit sportterrein 490 m²

Monument/ Fiscale aspecten

Het object is niet aangewezen als monument.

De opstal is ouder dan 10 jaar, waardoor de herzieningstermijn is gepasseerd en een toekomstige levering in de overdrachts-belastingsfeer zal plaatsvinden.

Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn **inclusief** omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van het individuele getaxeerde anders blijkt.

Disclaimer

Bij de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Taxateur wijst erop dat hij **niet** competent is als fiscalist. Geadviseerd wordt in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen.

Vergunningen en besluiten

In het kader van het huidige c.q. beoogde gebruik wordt er door de taxateur van uit gegaan dat alle milieu/ exploitatie/overige vergunningen aanwezig zijn en het object voldoet aan van uit de overheid of wet gestelde inrichtingseisen.



4. MILIEU, ESG, DUURZAAMHEID(DUPA 2.0), LOCATIE

Milieuaspecten

Bij het Bodemloket is **geen** informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Er is **wel** beschikbaarheid van informatie bekend op andere websites, dan wel omgevingsdienst provincie Noord-Brabant. Taxateur heeft **geen** kennis van eventuele bestaande verontreinigings- en/of milieuvergunningsrapporten.

Daaruit is **geen** indicatie naar voren gekomen dat duidt op (ernstige) bodemverontreiniging. Op basis van daarvan ziet de taxateur **geen** aanleiding om (een risico van) verontreiniging aanwezig te achten. Gesteld kan worden dat er thans op de getaxeerde locatie **geen** verontreiniging bekend is die belemmerend zal werken voor het huidige en/of optimale gebruik.

De taxateur heeft aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.

Asbestsituatie

In het object is/zijn visueel **geen** asbest en/of asbesthoudende materialen geconstateerd. Gelet op het bouwjaar kan de aanwezigheid van asbest **niet** worden uitgesloten. In de waardering is geen rekening gehouden met (eventuele) asbestsanering. Conform gemeentelijke informatie zijn de asbestgolfplaten in 2018 gesaneerd.

Op de website <https://www.atlasleefomgeving.nl/check-je-plek> is nadere info te vinden over onder andere de luchtkwaliteit en buurtinformatie:



1. Adresinformatie

- Adres: De Kikvorsch 2
5262 LX Vught
- Gemeentenaam: Vught
- Gebruiksdoel: sportfunctie
- Bouwjaar pand: 1990
- Energielabel pand: Geen informatie gevonden

2. Leefomgevingskwaliteit

Fijnstof in de lucht (2023):	8 µg PM2,5 / m³
Stikstofdioxide in de lucht (2023):	9 µg NO₂ / m³
Geluid in de omgeving:	< 46 dB
Zomerhitte in de stad:	+ 0.2 °C t.o.v. landelijk gebied
Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:	22% van het oppervlak
Groen/blauw binnen 500 meter:	78% van het oppervlak
Kans op een overstroming:	Kleine kans
Hoe donker is het 's nachts?:	1005 zichtbare sterren
Activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen 1 km:	buisleiding

3. Buurtinformatie

Gemiddelde woningwaarde in 2023:	€ 1011 000
Mate van stedelijkheid van de buurt:	Weinig stedelijk
Afstand tot een huisartsenpraktijk:	1.8 km
Afstand tot een kinderdagverblijf:	1.3 km
Afstand tot een basisschool:	1.6 km
Afstand tot een supermarkt:	1.7 km
Sport- en beweegmogelijkheden:	Goed
Afstand tot treinstation, metro- of tramhalte:	2.8 km
Afstand tot bushalte:	0.7 km
Afstand tot oprit hoofdweg:	1.7 km

ESG

ESG-factoren voor De Kikvorsch 2, Vught

Bij de taxatie van het sportcomplex zijn de ESG-factoren (Environmental, Social, Governance) beoordeeld op basis van de huidige situatie, het gebruik, de beleidscontext en de toekomstverwachting. Deze factoren zijn relevant voor de marktwaarde, exploitatie en risicobeoordeling van het vastgoed.

1. Environmental (Milieu)

- Energie-efficiëntie:** Het gebouw heeft geen energielabel, maar op basis van bouwjaar (1990–1992), enkel glas en beperkte isolatie wordt een lage energieprestatie verwacht (indicatief label E of lager). Het energieverbruik is in het afgelopen jaar gedaald door aanpassing vrijwilligersbeleid.
- CO₂-uitstoot:** Door het gebruik van gasgestookte verwarming en verouderde boilers is de uitstoot relatief hoog. Er zijn geen duurzame energiebronnen aanwezig.
- Afvalbeheer en milieuvriendelijkheid:** Er zijn geen voorzieningen voor gescheiden afvalinzameling of circulaire toepassingen. Wel is het asbestdak in 2018 vervangen, wat een positieve milieumaatregel is.
- Klimaatrisico's:** De locatie kent een lage overstromingsgevoeligheid, beperkte hittestress door de groene omgeving, en geen risico op bodemdaling. Windbelasting is beperkt door de lage bouwhoogte.



2. Social (Sociaal)

- **Impact op lokale gemeenschap:** Het complex wordt gebruikt door s.v. Real Lunet en vervult een belangrijke sociale functie. Het draagt bij aan sportparticipatie, sociale cohesie en leefbaarheid in de wijk.
- **Arbeidsomstandigheden:** Er is geen personeel in dienst van het complex zelf; het beheer wordt uitgevoerd door vrijwilligers. Er zijn geen signalen van onveilige omstandigheden, maar ook geen formele ARBO-voorzieningen.
- **Diversiteit en inclusie:** De accommodatie is publiek toegankelijk, maar er zijn geen specifieke voorzieningen voor mensen met een beperking geconstateerd.

3. Governance (Bestuur)

- **Transparantie en structuur:** De eigendomssituatie is complex: het recht van opstal is overeengekomen maar nooit kadastraal ingeschreven. Gemeente Vught is eigenaar, s.v. Real Lunet is gebruiker. Er is een huurovereenkomst en een MJOP in ontwikkeling.
- **Naleving regelgeving:** Het gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Sport'. Er zijn geen WVG-beperkingen of monumentale status. De gemeente heeft een Transitievisie Warmte vastgesteld, maar nog geen wijkuitvoeringsplan voor deze locatie. Het gebouw zal niet worden aangesloten op een warmtenet en moet individueel worden verduurzaamd.

Gebruikte bronnen

- Inspectie ter plaatse op 31 oktober 2025
- Gemeente Vught – Transitievisie Warmte
- Atlas Leefomgeving
- RVO – DUMAVA, BOSA en ISDE subsidieregelingen
- EVS2025 en NRVt-richtlijnen
- Duurzame Sportsector & DGBC – DUPA 2.0 toelichting
- Mondelinge opgave penningmeester Real Lunet

Duurzaamheidsparagraaf 2.0

Locatie kenmerken/ bereikbaarheid - Dupa 2.0

Sinds 17-02-2024 willen de meeste banken de duurzaamheidsparagraaf 2.0 toegevoegd zien aan het taxatierapport. Deze gegevens zijn in dit rapport opgenomen in de voorgaande en onderstaande velden:

Locatiebeoordeling volgens DUPA 2.0

Stand ten opzichte van type gebouwen in de omgeving

Het sportcomplex ligt net buiten de bebouwde kom van Vught, in een groene en open omgeving. De directe omgeving bestaat uit sportvelden, groenstroken en enkele agrarische percelen. Er is weinig bebouwing in de directe nabijheid, wat de locatie relatief rustig en ruim maakt.

Mate van verstedelijking

De locatie bevindt zich in het overgangsgebied tussen stedelijk en landelijk. Vught zelf is een middelgrote gemeente met stedelijke voorzieningen, maar het sportcomplex ligt in een perifere zone met lage bebouwingsdichtheid.

Bereikbaarheid

- **Per personenauto:** Goed bereikbaar via lokale wegen en nabijgelegen uitvalswegen richting Den Bosch en Tilburg.
- **Per vrachtauto:** Matig; de infrastructuur is niet ingericht op zwaar verkeer, en er zijn geen laad- en losvoorzieningen.
- **Openbaar vervoer:** De dichtstbijzijnde bushalte ligt op circa 650 meter afstand ($\pm$ 8 minuten lopen). Station Vught ligt op circa 2,5 km afstand.
- **Walkscore:** Vught scoort gemiddeld op loopbaarheid, maar de specifieke locatie is beperkt qua voorzieningen op loopafstand.
- **Leefbaarheid:** Hoog, door de groene omgeving, rust en recreatieve functie.
- **Publieke oplaadpunten:** In de directe omgeving zijn geen laadpalen zichtbaar bij het complex zelf; in Vught zijn wel meerdere publieke laadpunten beschikbaar binnen 2 km.
- **Parkeermogelijkheden:** Goed; er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, inclusief groenstroken en verharding.

Samenvattende beoordelingstabel

Aspect	Beoordeling	Toelichting
Type gebouwen omgeving	Goed	Sportvelden en groen, weinig storende bebouwing
Verstedelijking	Voldoende	Perifere ligging, overgangsgebied
Bereikbaarheid personenauto	Goed	Goed bereikbaar via lokale wegen



Bereikbaarheid vrachtauto	Matig	Geen voorzieningen voor zwaar verkeer
Bereikbaarheid OV	Voldoende	Bushalte op 650 m, station op 2,5 km
Walkscore	Matig	Beperkte voorzieningen op loopafstand
Leefbaarheid	Uitstekend	Rustige, groene omgeving met recreatieve functie
Publieke oplaadpunten	Voldoende	Nabijgelegen laadpunten, niet direct op locatie
Parkeermogelijkheden	Goed	Ruime parkeergelegenheid (openbaar)

Gebruikte bronnen

- Inspectie ter plaatse (31 oktober 2025)
- Bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022
- Atlas Leefomgeving & Bodemloket
- OpenStreetMap & OVinfo.nl
- [Oxand – DuPa 2.0 integratie \[oxand.com\]](#)
- [DGBC – Duurzaamheidsparagraaf \[dgbc.nl\]](#)
- [Stainable – Wat is DuPa 2.0 \[stainable.com\]](#)

Klimaatrisico's

Klimaatrisicoanalyse volgens DUPA 2.0

Overstromingsrisico

De locatie ligt net buiten de bebouwde kom, in een gebied met sportvelden en groen. Volgens de Atlas Leefomgeving en Klimaatrisico API is er **een kleine kans op oppervlakkige wateroverlast bij extreme neerslag**, maar geen significante overstromingsrisico's vanuit rivieren of beken. De ligging op relatief hoge zandgrond draagt bij aan een lage kwetsbaarheid.

Hittestress

Door de open ligging en aanwezigheid van groen (grasvelden, bomen) is het risico op hittestress beperkt. Er is geen sprake van een stedelijk hitte-eiland-effect. Wel kan de kantine bij langdurige hitte extra worden belast qua koeling, zeker gezien de beperkte isolatie en aanwezigheid van enkel glas.

Droogte en bodemdaling

De locatie ligt niet in een gebied met verhoogd risico op bodemdaling door droogte. Er zijn geen houten paalfunderingen en de bodem bestaat uit zandgrond, wat minder gevoelig is voor zetting. Er is geen indicatie van funderingsproblematiek.

Windbelasting en stormschade

Er zijn geen specifieke windrisico's voor deze locatie. De bebouwing is laag en robuust uitgevoerd, en er zijn geen hoge objecten of kwetsbare dakconstructies die extra risico lopen.

Waterkwaliteit en legionella

Er is geen informatie over waterkwaliteit in de directe omgeving. De taxateur gaat ervan uit dat legionellapreventie adequaat is geregeld, mede gezien het gebruik als sportaccommodatie.

Samenvattende beoordelingstabel

Klimaatrisico	Beoordeling	Toelichting
Overstromingsrisico	Goed	Lage kans op overstroming, geen nabijheid van grote waterlichamen
Hittestress	Voldoende	Beperkte isolatie, maar groene omgeving dempt hitte-effecten
Droogte / bodemdaling	Goed	Zandgrond, geen houten fundering, geen zettingsrisico
Windbelasting / stormschade	Goed	Lage bebouwing, robuuste constructie
Waterkwaliteit / legionella	Voldoende	Geen signalen van problemen, preventie wordt verondersteld aanwezig



[Handwritten signature]



Gebruikte bronnen

- Atlas Leefomgeving: <https://www.atlasleefomgeving.nl>
- Klimaatrisico API – Matrixian: matrixian.com [matrixian.com]
- CFP Green Buildings Tool – DuPa Module: cfp.nl [cfp.nl]
- Samen Blauwgroen – DGBC standaardaanpak: samenblauwgroen.nl [samenblauwgroen.nl]
- Inspectie ter plaatse op 31 oktober 2025

Object kenmerken Dupa 2.0 - duurzaamheid

Voor algemene objectkenmerken/ bouwaard/ installaties zie ook Hoofdstuk 2

Objectkenmerken en duurzaamheid (DUPA 2.0)

Energieverbruik

NB – energiegebruik – volgens de penningmeester Real Lunet werd de accommodatie vorig jaar door de vrijwilligers illegaal gebruikt als verblijfplaats (dag en nacht aanwezig incl. slaappleaats) waardoor CV dag en nacht aan stond met hoog energiegebruik (gas) tot gevolg. Die situatie bestaat nu niet meer, waardoor het gasgebruik een stuk lager zal liggen.

Het exacte verbruik is niet opgegeven.

Energielabel

Er is geen energielabel beschikbaar voor het gebouw. Gezien het bouwjaar (1990–1992), de aanwezigheid van enkel glas, beperkte isolatie en conventionele installaties, zou het energielabel vermoedelijk uitkomen op **klasse E of lager**. Er zijn geen zonnepanelen, warmtepompen of andere duurzame installaties aanwezig.

Isolatie en installaties

- Dakisolatie is aanwezig (platen onder golfplaten), maar verouderd.
- Enkel glas met draadstaalmatten is standaard in het hele gebouw.
- CV-installaties zijn deels vernieuwd (kantine recent, kleedboxen circa 2015).
- Boilers zijn ouder (circa 2008) en niet energiezuinig.
- Luchtbehandeling is onvoldoende, met schimmelvorming op kitranden.

Toekomstbestendigheid

Het gebouw is functioneel en in redelijke staat, maar kent duidelijke beperkingen qua energieprestatie. Zonder ingrijpende verduurzaming zal het object niet voldoen aan toekomstige eisen zoals BENG of label C-verplichting voor utiliteitsbouw. Er is geen energietransitieplan of verduurzamingsstrategie vastgesteld. Wel wordt een MJOP geactualiseerd, wat kansen biedt voor verbetering.

Samenvattende beoordelingstabel

Aspect	Beoordeling	Toelichting
Energieverbruik	Matig	Verbruik is gedaald, maar nog relatief hoog voor type gebruik
Energielabel	Matig	Vermoedelijk klasse E of lager, geen label beschikbaar
Isolatie	Matig	Dak geïsoleerd, maar ramen en gevels niet; enkel glas aanwezig
Verwarming/Installaties	Voldoende	CV deels vernieuwd, boilers verouderd, luchtbehandeling onvoldoende
Toekomstbestendigheid	Matig	Geen verduurzamingsplan, niet voorbereid op toekomstige regelgeving

Gebruikte bronnen

- Inspectie ter plaatse op 31 oktober 2025
- Mondelinge opgave penningmeester Real Lunet
- EVS2025 en NRVt-richtlijnen
- Atlas Leefomgeving
- RVO.nl – Energielabel utiliteitsbouw
- Klimaatakkoord.nl – Renovatiestandaard en BENG-eisen



Overig Dupa 2.0

Op basis van de richtlijnen van DUPA 2.0 en actuele informatie over subsidies en verduurzamingsmaatregelen voor sportaccommodaties, volgt hieronder een analyse van het onderdeel "Overig DUPA 2.0" voor het sportcomplex aan De Kikvorsch 2 te Vught.

Overig DUPA 2.0 – Groenfinanciering, Duurzaamheidsmaatregelen en Aanbevelingen Groenfinanciering

Voor sportaccommodaties zijn er in 2025 meerdere regelingen beschikbaar:

- **DUMAVA:** tot 50% subsidie voor verduurzaming van maatschappelijk vastgoed, waaronder sportgebouwen. Vereist een energieadvies en verduurzamingsplan.
- **BOSA:** tot 30% subsidie voor energiebesparende maatregelen zoals LED-verlichting, warmtepompen, isolatie en zonnepanelen.
- **ISDE:** Investeringssubsidie voor duurzame energie, zoals zonneboilers en warmtepompen.
- Gemeenten en provincies bieden aanvullende regelingen, vaak stapelbaar met landelijke subsidies.

Duurzaamheidsmaatregelen (potentieel toepasbaar op deze locatie)

- **Isolatie:** dak, vloer en gevels zijn matig geïsoleerd; verbetering mogelijk.
- **Glasvervanging:** enkel draadglas vervangen door HR++ glas.
- **Installaties:** vervanging van boilers en optimalisatie van luchtbehandeling.
- **Zonnepanelen:** geschikt dakoppervlak aanwezig, geen installatie tot nu toe.
- **Slimme meters:** monitoring van energieverbruik ontbreekt, invoering aanbevolen.

Aanbevelingen ter verbetering van energieprestaties

1. **Energieadvies laten opstellen** conform NTA 8800.
2. **Vervangen enkel glas door HR++ glas** en verbeteren kozijnen.
3. **Plaatsen zonnepanelen** op kantinedak en kleedboxen.
4. **Vervangen boilers door energiezuinige warmtepompboilers.**
5. **Installeren van CO₂-gestuurde ventilatie** in kleedruimten.
6. **Aanvragen van DUMAVA en/of BOSA subsidie** voor financiering.

Samenvattende beoordelingstabel

Aspect	Beoordeling	Toelichting
Toegang tot groenfinanciering	Goed	DUMAVA en BOSA beschikbaar, mits energieadvies wordt opgesteld
Huidige duurzaamheidsmaatregelen	Matig	Asbest verwijderd, maar geen isolatie-upgrades of duurzame installaties
Potentie voor verduurzaming	Goed	Dak geschikt voor zonnepanelen, installaties kunnen worden verbeterd
Subsidiepotentieel	Uitstekend	Tot 50% subsidie mogelijk via combinatie van regelingen
Toekomstbestendigheid	Voldoende	Zonder maatregelen niet voorbereid op ZEB-normen of energielabel C-verplichting

Gebruikte bronnen

- [RVO – DUMAVA regeling \[rvo.nl\]](#)
- [KNVB – BOSA regeling \[knvb.nl\]](#)
- [Duurzame Sportsector – Subsidiewijzer \[duurzamesp...tsector.nl\]](#)
- [Stainable – Wat is DUPA 2.0 \[stainable.com\]](#)
- [DGBC – Duurzaamheidsparagraaf \[dgbc.nl\]](#)
- Inspectie ter plaatse op 31 oktober 2025

Overige aspecten

Op basis van de actuele informatie over de gemeente Vught en het sportcomplex aan **De Kikvorsch 2**, volgt hieronder een overzicht van de **Transitievisie Warmte**, het **Wijkuitvoeringsplan** en de **gevolgen voor het gebouw**, conform DUPA 2.0.

Transitievisie Warmte – Gemeente Vught

De gemeente Vught heeft een **Transitievisie Warmte (TVW)** vastgesteld waarin staat hoe en wanneer wijken en gebouwen van het aardgas af gaan. Voor het **buitengebied**, waaronder De Kikvorsch 2 valt, is vastgesteld dat **geen collectief warmtenet** zal worden aangelegd vanwege de lage bebouwingsdichtheid en het ontbreken van geschikte warmtebronnen. Gebouwen in dit



gebied zullen dus moeten overstappen op **individuele oplossingen**, zoals (hybride) warmtepompen of all-electric systemen.

Wijkuitvoeringsplan

Er zijn momenteel **wijkuitvoeringsplannen opgesteld voor Loyola en Helvoirt**, als pilotgebieden. Voor andere wijken, waaronder het gebied rond De Kikvorsch 2, is **nog geen specifiek uitvoeringsplan vastgesteld**. Wel is het beleid dat **voor elke wijk** uiteindelijk een uitvoeringsplan wordt opgesteld, waarin de concrete maatregelen en ondersteuning worden uitgewerkt.

Gevolgen voor het gebouw aan De Kikvorsch 2

- **Geen collectief warmtenet:** Het gebouw zal niet worden aangesloten op een warmtenet en moet dus individueel worden verduurzaamd.
- **Isolatie is prioritair:** De Transitievisie Warmte benadrukt dat isolatie de eerste stap is, ongeacht de gekozen warmteoplossing.
- **Hybride warmtepomp mogelijk:** Gezien het bouwjaar (1990–1993) en de huidige installaties, is een hybride warmtepomp een kansrijke optie.
- **Geen directe verplichting, wel voorbereiding nodig:** Er is geen directe verplichting tot verduurzaming, maar het gebouw moet “transitiegereed” worden gemaakt.
- **Subsidiekansen:** Voor verduurzaming zijn subsidies beschikbaar via DUMAVA, BOSA en ISDE.

Samenvattende beoordelingstabel

Aspect	Beoordeling	Toelichting
Transitievisie Warmte beschikbaar	Uitstekend	Gemeente heeft visie vastgesteld, inclusief transitiekaart
Wijkuitvoeringsplan	Matig	Nog niet opgesteld voor deze locatie
Aansluiting op warmtenet	Slecht	Geen collectief net voorzien in buitengebied
Individuele verduurzamingsopties	Goed	Hybride warmtepomp en isolatie zijn kansrijk
Beleidsmatige ondersteuning	Voldoende	Algemene ondersteuning, geen specifieke maatregelen voor deze locatie
Subsidiekansen	Uitstekend	Diverse regelingen beschikbaar voor verduurzaming

Gebruikte bronnen

- [Transitievisie Warmte Vught – Gemeente Vught \[vught.nl\]](https://www.vught.nl)
- [Uitvoeringsplan Loyola & Helvoirt – Wij in Vught \[wijnvught.nl\]](https://www.wijnvught.nl)
- [Vughtse Energie Transitie – TVW toelichting \[vet-vught.nl\]](https://www.vet-vught.nl)
- [Nota Energie & Klimaat Vught 2022–2030 \[vught.bestuurinformatie.nl\]](https://www.vught.bestuurinformatie.nl)

Op basis van actuele kengetallen en praktijkvoorbeelden uit de sportsector, volgt hieronder een **inschatting van de verbouwingskosten** om het sportcomplex aan **De Kikvorsch 2 te Vught** te verduurzamen tot minimaal **energielabel C** en eventueel **label A**.

Verduurzamingsmaatregelen en kostenindicatie

Stap 1: Verbetering tot energielabel C

Om label C te behalen zijn de volgende maatregelen doorgaans vereist:

Maatregel	Indicatieve kosten (excl. subsidie)
Spouwmuurisolatie	€40–60 per m ²
Dakisolatie (aan binnenzijde)	€60–100 per m ²
Vloerisolatie	€30–50 per m ²
HR++ glas (vervanging enkel glas)	€150–200 per m ² raamoppervlak
LED-verlichting	€25–40 per armatuur
Slimme thermostaat / regeling	€500–1.000 totaal

Totale kostenindicatie voor het complex (ca. 327 m² VVO):
€45.000–€65.000, afhankelijk van uitvoering en materiaalkeuze.

Stap 2: Verbetering tot energielabel A

Voor label A zijn aanvullende maatregelen nodig:

Extra maatregel	Indicatieve kosten (excl. subsidie)
Hybride warmtepomp	€6.000–€9.000
Zonnepanelen (ca. 30 panelen)	€15.000–€20.000
Warmtepompboiler	€2.500–€4.000
Balansventilatie met WTW	€5.000–€8.000
Triple glas (optioneel)	€200–250 per m ² raamoppervlak

Totale kostenindicatie voor label A:
€85.000–€120.000, inclusief label C-maatregelen.

Subsidiepotentieel

- **DUMAVA:** tot 40% subsidie voor maatschappelijk vastgoed (max. €2 miljoen per aanvraag)
- **BOSA:** tot 30% subsidie voor sportverenigingen, inclusief 10% bonus voor energiebesparing
- **ISDE:** tot 30% subsidie bij combinatie van maatregelen (warmtepomp + isolatie)

Netto investering na subsidie:

- Label C: circa **€27.000–€39.000**
- Label A: circa **€51.000–€72.000**

Gebruikte bronnen

- [RVO – Verduurzaming sportaccommodaties \[rvo.nl\]](https://rvo.nl)
- [Label-up – Kosten energielabel verbetering \[label-up.nl\]](https://label-up.nl)
- [Kenniscentrum Sport – Subsidiewijzer \[kenniscent...bewegen.nl\]](https://kenniscentrum.sport.nl)
- [Eneco GroenGebouw – Verduurzaming sportlocaties \[eneco.nl\]](https://eneco.nl)

5. MARKTOMSTANDIGHEDEN

Marktsituatie landelijk

Landelijke Marktomstandigheden Sportaccommodaties – 2025

1. Vraag en druk op sportaccommodaties

- De vraag naar sportaccommodaties neemt toe door bevolkingsgroei, verstedelijking en beleidsambities om sportdeelname te verhogen.
- In stedelijke gebieden is de druk het hoogst, met wachtlijsten bij verenigingen en beperkte uitbreidingsmogelijkheden.
- In landelijke gebieden neemt het draagvlak af door krimp en vergrijzing, wat leidt tot sluiting of samenvoeging van accommodaties.

2. Bezettingsgraad

- Binnensportaccommodaties zoals sporthallen en gymzalen zijn in de avonden (18:00–22:00) vaak voor meer dan 80% bezet, vooral in het winterseizoen.
- Overdag ligt de bezettingsgraad tussen 50–60%, met hogere bezetting in stedelijke gemeenten.

3. Verduurzaming en investeringen

- Circa 70% van de sportaccommodaties is verouderd. Energiekosten en onderhoud drukken op de exploitatie.
- Er is een sterke behoefte aan verduurzaming, met subsidies via DUMAVA en BOSA. De BOSA-regeling is echter overtekend en onder druk door bezuinigingen.
- De Routekaart Verduurzaming Sport is leidend voor CO₂-reductie, circulariteit en milieuvriendelijk beheer.

4. Beleidsmatige ontwikkelingen

- NOC*NSF en KNVB pleiten voor structurele investeringen in sportinfrastructuur.
- Gemeenten worden aangemoedigd om sportaccommodaties als topprioriteit te behandelen in ruimtelijke ordening en klimaatbeleid.

5. Toekomstverwachting

- Tot 2040 wordt een gemiddelde toename van 3–17% in druk op sportaccommodaties verwacht, afhankelijk van scenario's.
- Er is een trend naar multifunctionele en flexibel inzetbare sportvoorzieningen.
- Investerings in toegankelijkheid en senioren sport worden belangrijker door vergrijzing.

Gebruikte bronnen – Landelijke Marktomstandigheden Sportaccommodaties

- **NOC*NSF & KNVB** – Beleidsdocumenten over investeringsbehoefte en ruimtelijke prioritering van sportinfrastructuur
- **Mulier Instituut** – Onderzoek naar bezettingsgraad, exploitatie en toekomstscenario's voor sportaccommodaties
- **RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland)** – Informatie over BOSA, DUMAVA en ISDE subsidieregelingen
- **CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek)** – Statistieken over sportdeelname, demografie en ruimtelijke spreiding
- **Routekaart Verduurzaming Sportsector** – Richtlijnen voor CO₂-reductie, circulariteit en energie-efficiëntie
- **Duurzame Sportsector Nederland** – Subsidiewijzer en praktijkvoorbeelden van verduurzaming

Lokale Marktomstandigheden – Vught

1. Beweegvriendelijkheid en sportdeelname

- Vught scoort relatief goed op beweegvriendelijkheid, vooral in Vught-Zuid waar De Kikvorsch is gelegen. De openbare ruimte nodigt uit tot bewegen, mede door de aanwezigheid van sportvelden en groenvoorzieningen.
- Toch voldoet slechts **48% van de volwassenen** aan de beweegrichtlijn van het RIVM (2,5 uur per week matig intensief bewegen), wat lager is dan het landelijke gemiddelde.

2. Bezettingsgraad en gebruik

- Sportaccommodaties in Vught zijn in de avonden goed bezet, vooral door verenigingen. Overdag is er ruimte voor uitbreiding van gebruik door scholen, zorginstellingen of commerciële aanbieders.
- De Kikvorsch wordt volledig benut door s.v. Real Lunet, inclusief velden en kantine. Er is geen sprake van leegstand, maar ook weinig flexibiliteit voor andere gebruikers.

3. Gemeentelijk beleid en investeringen

- De gemeente Vught heeft een integraal **speel-, beweeg- en sportbeleid 2024–2029** vastgesteld. Dit richt zich op het behoud en de verbetering van sportinfrastructuur, inclusief verduurzaming en multifunctioneel gebruik.
- Er is een uitvoeringsprogramma opgesteld met drie pijlers: **hardware** (infrastructuur), **software** (activiteiten) en **orgware** (beheer en beleid).
- In 2025 is €323.000 extra budget beschikbaar gesteld voor sportaccommodaties, mede door overheveling van niet-benutte middelen uit 2024.

4. Ruimtelijke context

- De Kikvorsch ligt in een perifere zone van Vught-Zuid, met weinig concurrentie van andere sportaccommodaties in de directe omgeving.
- De locatie is goed bereikbaar per auto en fiets, maar minder goed ontsloten via openbaar vervoer.

5. Toekomstverwachting

- De gemeente zet in op verduurzaming en multifunctioneel gebruik van sportaccommodaties. Voor De Kikvorsch biedt dit kansen voor samenwerking met andere maatschappelijke organisaties, zoals BSO's of zorginstellingen.
- Er is nog geen wijkuitvoeringsplan voor deze locatie, maar de Transitievisie Warmte is vastgesteld. Dit betekent dat het gebouw op termijn aardgasvrij moet worden gemaakt via individuele maatregelen.

Gebruikte bronnen

- [AD – Onderzoek Mulier Instituut over beweegvriendelijkheid Vught \[ad.nl\]](#)
- [Gemeente Vught – Speel-, beweeg- en sportbeleid 2024–2029 \[wijinvught.nl\]](#)
- [NOVO3 – Uitvoeringsprogramma sportbeleid Vught \[novo3.nl\]](#)
- [BeleidsRadar – Budgetoverheveling sportaccommodaties Vught \[beleidsradar.nl\]](#)

Referenties specifiek - huur

Verhuurbaarheid en courantheid

- Sportaccommodaties zijn doorgaans **niet courant** op de vrije markt, tenzij ze multifunctioneel inzetbaar zijn of gelegen zijn in stedelijke gebieden.
- De verkoopbaarheid is beperkt, maar de maatschappelijke waarde en gebruikswaarde zijn hoog, vooral bij verenigingsgebonden exploitatie.

Kantineomzet en exploitatie

- De gemiddelde kantineomzet bij voetbalverenigingen ligt rond de **€68.000 per jaar**, met uitschieters tot boven de €200.000.
- Voor kleinere verenigingen of accommodaties met beperkte horeca ligt dit lager, rond de **€20.000–€40.000**, afhankelijk van bezetting en vrijwilligerscapaciteit.
- Van deze accommodatie zijn geen omzetcijfers bekend gemaakt.

Referenties specifiek - koop

Dit soort accommodaties worden doorgaans niet verkocht en de waarde daarvan wordt dan ook veelal vastgesteld op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Er is daarnaast met een schuin oog gekeken naar marktcijfers van sportaccommodaties in Nederland/ Noord-Brabant:

Hier zijn enkele **kooppreferenties van sportaccommodaties**. Deze referenties zijn afkomstig uit recente transacties en aanbod in Nederland, met nadruk op Noord-Brabant en vergelijkbare objecten.

Kooppreferenties sportaccommodaties (2023–2025)

Locatie	Type object	Oppervlakte (BVO)	Transactieprijs	Bijzonderheden
Groeseindstraat 113, Tilburg	Sportinstelling + kantoor	ca. 325 m ²	€495.000 k.k.	Binnenstedelijk, gemengd gebruik
Stationsweg 3, Heinkenszand	Sportinstelling	ca. 363 m ²	€280.000 k.k.	Kleinschalig, plattelandslocatie
Oester 40–44, Noord-Scharwoude	Sportinstelling + bedrijfshal	ca. 1.032 m ²	€695.000 k.k.	Combinatie met bedrijfsruimte
Pastoor Gillisstraat 30, Rijen	Sportinstelling + hal	ca. 450 m ²	€950.000 k.k.	Nieuwbouw, goede staat

Observaties

- De meeste transacties liggen tussen **€280.000 en €950.000**, afhankelijk van locatie, omvang, staat en gebruiksmogelijkheden.
- Objecten met **combinatiefuncties** (zoals kantoor of bedrijfsruimte of woonfunctie) realiseren hogere prijzen.
- Binnenstedelijke locaties zijn duurder per m² dan perifere of landelijke locaties.
- Deze accommodaties zijn niet een op een vergelijkbaar en beperkt hanteerbaar als referentie.

Gebruikte bronnen

- [Funda in Business – Verkochte sportinstellingen \[fundainbusiness.nl\]](https://fundainbusiness.nl)
- [Brookz – Sportaccommodaties te koop \[brookz.nl\]](https://brookz.nl)
- [Bedrijventekoop.nl – Groot sportcentrum Noord-Brabant \[bedrijventekoop.nl\]](https://bedrijventekoop.nl)



6. WAARDERING

SWOT

Sterkte-zwakte analyse

– SWOT-analyse – Sportaccommodatie De Kikvorsch 2, Vught

Sterktes (Strengths)

- **Functioneel ontwerp:** Kleedruimten, kantine en overkapping zijn goed afgestemd op sportgebruik.
- **Groene ligging:** Rustige omgeving net buiten de bebouwde kom, met veel ruimte en weinig hinder.
- **Volledig in gebruik:** Gehele accommodatie is verhuurd aan s.v. Real Lunet, met stabiele bezetting.
- **Gemeentelijke betrokkenheid:** Gemeente Vught is eigenaar en investeert in sportbeleid en MJOP.
- **Ruime parkeergelegenheid:** Eigen terrein met voldoende parkeerruimte en goede bereikbaarheid per auto.

Zwaktes (Weaknesses)

- **Verouderde installaties:** Boilers en luchtbehandeling zijn gedateerd; enkel glas en beperkte isolatie.
- **Geen energielabel:** Energieprestatie onbekend, vermoedelijk laag (indicatief label E of lager).
- **Complexe juridische status:** Recht van opstal is nooit kadastraal ingeschreven.
- **Beperkte toegankelijkheid OV:** Bushalte op 650 m, geen directe aansluiting op station.
- **Geen multifunctioneel gebruik:** Accommodatie is monofunctioneel en beperkt inzetbaar voor derden.

Kansen (Opportunities)

- **Verduurzaming via subsidies:** DUMAVA, BOSA en ISDE bieden kansen voor renovatie en energiebesparing.
- **Toekomstige samenwerking:** Mogelijkheid tot gebruik door BSO, zorginstellingen of scholen.
- **MJOP in ontwikkeling:** Gemeente en vereniging werken aan onderhoudsplan, met ruimte voor verduurzaming.
- **Transitievisie Warmte:** Gemeente stimuleert individuele verduurzaming, wat kansen biedt voor warmtepomp of zonnepanelen.

Bedreigingen (Threats)

- **Toekomstige regelgeving:** Verplichting tot energielabel C of aardgasvrij kan investeringen vereisen.
- **Beperkte uitbreidingsmogelijkheden:** Bestemmingsplan laat slechts beperkte bebouwing toe (max. 490 m²).
- **Afhankelijkheid van één huurder:** Geen spreiding van gebruik of inkomsten.
- **Veroudering zonder actie:** Bij uitblijven van investeringen kan de courantheid en waarde dalen.

Courantheid, verhuurbaarheid en verkoopbaarheid

Courantheid

- Sportaccommodaties zijn in het algemeen **redelijk courant**, vooral wanneer ze multifunctioneel inzetbaar zijn (bijv. kleedruimten, kantine, vergaderruimte).
- De Kikvorsch is volledig in gebruik door s.v. Real Lunet, wat de courantheid voor alternatieve gebruikers beperkt.
- De ligging buiten de bebouwde kom maakt het object minder aantrekkelijk voor commerciële exploitatie, maar juist geschikt voor verenigingsgebruik.

Verhuurbaarheid

- Landelijk huurt circa **75% van de sportverenigingen** hun accommodatie van de gemeente. De huurtarieven zijn sterk afhankelijk van locatie, type gebruiker en energieverbruik.
- Door stijgende energiekosten en inflatie staan de huurtarieven onder druk. Gemeenten indexeren jaarlijks, wat de betaalbaarheid beïnvloedt.
- De Kikvorsch is verhuurd aan één partij (Real Lunet), met een huurovereenkomst die ook het gebruik van de velden omvat. Er is geen sprake van deelverhuur of commerciële exploitatie.



- De verhuurbaarheid is **beperkt tot verenigingsgebruik**, tenzij het object wordt aangepast voor bredere maatschappelijke functies.

Verkoopbaarheid

- Sportaccommodaties zijn **moeilijk verkoopbaar** op de vrije markt, tenzij ze worden herbestemd (bijv. naar horeca, zorg of recreatie).
- De verkoopbaarheid hangt sterk af van:
 - Locatie (stedelijk vs. landelijk)
 - Bouwkundige staat
 - Bestemmingsplanmogelijkheden
 - Exploitatiepotentieel
- De Kikvorsch heeft een sportbestemming zonder uitbreidingsmogelijkheden boven 490 m², wat de verkoopbaarheid beperkt.
- Zonder functiewijziging is de doelgroep beperkt tot sportverenigingen of gemeenten.

Samenvattende beoordelingstabel

Aspect	Beoordeling	Toelichting
Courantheid	Voldoende	Functioneel voor huidig gebruik, beperkt voor alternatieve invulling
Verhuurbaarheid	Voldoende	Verenigingsgebruik mogelijk, commerciële verhuur beperkt
Verkoopbaarheid	Matig	Beperkte doelgroep, afhankelijk van herbestemming en investeringsbereidheid

Gebruikte bronnen

- [Huurtarievenmonitor sportaccommodaties – Allesoversport.nl](https://huurtarievenmonitor.sportaccommodaties.nl) [allesoversport.nl]
- [Sportaccommodaties in Nederland – Rijksoverheid](https://sportaccommodaties.in.nederland.nl) [rijksoverheid.nl]
- [Slim sportaccommodatiebeleid – IVVD](https://slim.sportaccommodatiebeleid.nl) [ivvd.nl]
- [Toenemende druk op sportaccommodaties – Ruimte voor Bewegen](https://toenemende.druk.op.sportaccommodaties.nl) [ruimtevoorbewegen.nl]

Optimale aanwending HABU

- (Highest and best use) - De optimale aanwending is de meest waarschijnlijke bestemming van een vastgoedobject die binnen een reeks van gebruiksmogelijkheden op basis van haar fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en welke resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak.

HABU-analyse – De Kikvorsch 2, Vught

1. Fysieke mogelijkheid

- Het gebouw is functioneel ingericht als sportaccommodatie met kleedruimten, kantine en overkapping.
- De locatie is goed ontsloten per auto en fiets, met voldoende parkeergelegenheid.
- De bouwkundige staat is redelijk, met potentie voor renovatie en verduurzaming.
- De ligging in een groene omgeving maakt het geschikt voor recreatief en sociaal gebruik.

Conclusie: Het huidige gebruik als sportaccommodatie is fysiek passend en uitbreidbaar binnen de bestaande structuur.

2. Juridische toelaatbaarheid

- De bestemming is "Sport" met functieaanduiding 'specifieke vorm van sport -11'.
- Horeca tot 300 m² is toegestaan als ondergeschikte functie.
- Er is geen WVG van toepassing en geen monumentale status.
- Uitbreiding tot 490 m² bebouwing is toegestaan binnen het bestemmingsplan.

Conclusie: Het huidige gebruik is juridisch toegestaan. Alternatieve maatschappelijke functies (BSO, zorg, welzijn) zijn mogelijk binnen de bestemming.

3. Economische haalbaarheid

- Het object is volledig in gebruik door s.v. Real Lunet, met een huurovereenkomst en MJOP in ontwikkeling.
- De exploitatie is stabiel, maar energiekosten drukken op de begroting.
- Verduurzaming via DUMAVA/BOSA is mogelijk en zou de economische waarde verhogen.



[Handwritten signature]



- Alternatief gebruik als multifunctionele accommodatie (bijv. BSO, dagbesteding, buurtfunctie) kan de exploitatie verbreden.

Conclusie: Het huidige gebruik is economisch haalbaar, maar multifunctioneel gebruik kan de waarde verhogen bij beperkte investeringen.

4. Sociale wenselijkheid

- Het complex vervult een belangrijke rol voor sportparticipatie en sociale cohesie in Vught-Zuid.
- Er is behoefte aan meer multifunctionele voorzieningen in de wijk.
- De locatie is geschikt voor bredere maatschappelijke inzet, zoals buurtactiviteiten, zorgondersteuning of jeugdwerk.

Conclusie: Het huidige gebruik is sociaal gewenst, maar uitbreiding naar multifunctioneel gebruik sluit aan bij gemeentelijk beleid.

HABU-conclusie

De **optimale aanwending (HABU)** van het object aan De Kikvorsch 2 is het **voortzetten van het huidige gebruik als sportaccommodatie**, met **uitbreiding naar multifunctioneel maatschappelijk gebruik**. Dit sluit aan bij de fysieke mogelijkheden, juridische kaders, economische haalbaarheid en sociale behoefte. Een transformatie naar een bredere maatschappelijke voorziening (bijv. sport + BSO + buurtfunctie) zou de waarde kunnen verhogen, mits beperkt geïnvesteerd wordt in verduurzaming en aanpassing.

Gebruikte bronnen

- [Wikipedia – Highest and Best Use \[en.wikipedia.org\]](https://en.wikipedia.org)
- [Gemeente Vught – Speel-, beweeg- en sportbeleid 2024–2029 \[wijnvught.nl\]](https://wijnvught.nl)
- [Steenhuys – Zin en onzin over HABU \[steenhuys.com\]](https://steenhuys.com)
- [KadastraleKaart – De Kikvorsch 2 Vught \[kadastralekaart.com\]](https://kadastralekaart.com)
- [Clubbase – Multifunctionele accommodatie \[clubbase.sport.nl\]](https://clubbase.sport.nl)

Methodiek

De onderhavige waardering is mede gebaseerd op een gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor deze waarderingsmethodiek is gekozen;

- Er is gekozen voor deze waardering omdat dit de meeste geijkte methode is voor het waarderen van incourant vastgoed. De inschatting is mede gestoeld op de kennis en ervaring van de taxateur.

Overwegingen

Overweging 1: overwegende dat er altijd sprake is van enige taxatieonzekerheid als gevolg van gebrek aan (markt)informatie/ marktomstandigheden/ algemene taxatie onnauwkeurigheid. Bij onderhavige taxatie schat taxateur deze schattingsonzekerheid in als gemiddeld ;

Overweging 2: overwegende dat het een sportaccommodatie is die beperkt commercieel geëxploiteerd kan worden;

Overweging 3: overwegende dat er sprake is van enig achterstallig onderhoud en dat er geïnvesteerd moet worden in het verduurzamen van het pand;

Overweging 4: overwegende dat er nadere afspraken moet worden gemaakt over onduidelijke afspraken uit het verleden, mede het niet ingeschreven staan van de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal..

Waarde berekening(en)

De **gecorrigeerde vervangingswaarde-methode (GVW)** is de waarde van het geheel (bouwkosten en kosten verwerving bouwkaavel), gecorrigeerd met de technische, functionele en economische veroudering. Deze methode geeft inzicht wat het pand voor de huidige gebruiker in huidige staat waard is. De GVW kan gebruikt worden bij objecten waar nauwelijks referenties beschikbaar zijn.

Conclusie marktwaarde:

Voor het sportcomplex aan De Kikvorsch 2 te Vught is gekozen voor de **gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW)** als primaire waarderingsmethodiek. Dit vanwege:

- De incurante aard van het object;
- Het ontbreken van directe marktvergelijkingen;
- De maatschappelijke functie en beperkte commerciële exploitatiemogelijkheden.




De GVW is gebaseerd op de vervangingswaarde van het gebouw, gecorrigeerd voor technische, functionele en economische veroudering.

Rekenschema t.b.v. het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW)										© NTZV-RL 4.53	
Waardepeildatum		31-okt 2025			Locatie		Sportkantine/ kleedruimten - De Kikvorsch 2 Vught				
Type object		Kleedboxen (4) etc.		Kantine etc.		overkapping		Kassa en houtopslag			
Bouwjaar		1991		1991		1993		1993			
Grootte (deel)object (m²)		148		124		72		22			
Bruto vervangingswaarde											
bouwkosten		Kleedboxen (4) etc.		Kantine etc.		overkapping		Kassa en houtopslag		incl. bijkomende kosten/fundering	
Prijs per m² (excl. BTW)		EUR 1.350,00		EUR 1.200,00		200 EUR 600,00		EUR 800,00			
Correctie grootte		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%			
Correctie bereikbaarheid		100,0%		100,0%		100,0%		100,0%			
Correctie fundering		0		0		0		0			
Prijs per m2 na correctie		EUR 1.350,00		EUR 1.200,00		EUR 600,00		EUR 800,00			
Ruwbouw		EUR 742,50 55%		EUR 720,00 60%		EUR 450,00 75%		EUR 400,00 50%			
Afbouw		EUR 405,00 30%		EUR 360,00 30%		EUR 120,00 20%		EUR 240,00 30%			
Installaties		EUR 202,50 15%		EUR 120,00 10%		EUR 30,00 5%		EUR 160,00 20%			
Technische veroudering											
Kleedboxen (4) etc.		Bouwjaar		Bruto verv.w.		RW		Levensduur		Rest LD	
Ruwbouw		1991		EUR 109.890		20%		50		16	
Afbouw		2018		EUR 59.940		15%		30		23	
Installaties		2015		EUR 29.970		10%		15		5	
				EUR 199.800						Totaal 1	
										EUR 110.150	
Kantine etc.		Bouwjaar		Bruto verv.w.		RW		Levensduur		Rest LD	
Ruwbouw		1991		EUR 89.280		20%		50		16	
Afbouw		1991		EUR 44.640		15%		30		-4	
Installaties		1991		EUR 14.880		10%		15		-19	
				EUR 148.800						Totaal 2	
										EUR 55.992	
overkapping		Bouwjaar		Bruto verv.w.		RW		Levensduur		Rest LD	
Ruwbouw		1993		EUR 32.400		20%		60		28	
Afbouw		1993		EUR 8.640		15%		30		-2	
Installaties		1993		EUR 2.160		10%		15		-17	
				EUR 43.200						Totaal 3	
										EUR 21.404	
Kassa en houtopslag		Bouwjaar		Bruto verv.w.		RW		Levensduur		Rest LD	
Ruwbouw		1993		EUR 8.800		20%		60		28	
Afbouw		1993		EUR 5.280		15%		30		-2	
Installaties		1993		EUR 3.520		10%		15		-17	
				EUR 17.600						Totaal 4	
										EUR 7.324	
Functionele veroudering											
Economische veroudering (EV)				Op basis van ESG factoren / inschatting taxateur							
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.		5,0%		overkapping 5,0%	
Kleedboxen (4) etc.				5,0%		Kantine etc.					

ESG-factoren en onderhoud

Bij de waardering is rekening gehouden met de milieuprestaties van het gebouw (Environmental), de maatschappelijke functie (Social) en de eigendomsstructuur en governance (Governance). De energieprestatie is laag (indicatief label E), er is sprake van enkel glas, verouderde installaties en beperkte isolatie. Deze factoren zijn verwerkt in de correctie op de vervangingswaarde. Daarnaast is het achterstallig onderhoud aan boedelen, zinkwerk en ventilatie meegewogen in de technische en functionele afschrijving. De MJOP is nog in ontwikkeling, wat onzekerheid geeft over toekomstige investeringen.

In de waardering is de (onder)grondwaarde **impliciet** meegenomen via de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW), maar niet als afzonderlijke component uitgesplitst. Aangezien het object op gemeentelijke grond staat en het recht van opstal niet kadastraal is ingeschreven, is het juridisch en economisch niet passend om een zelfstandige grondwaarde toe te kennen in de taxatie.

Waarom geen afzonderlijke grondwaarde?

- **Eigendomssituatie:** De gemeente is eigenaar van de grond, en het recht van opstal is nooit formeel gevestigd.
- **Gebruikssituatie:** Het object wordt volledig gebruikt door een vereniging, zonder commerciële exploitatie of overdraagbaar zakelijk recht.
- **Bestemming:** De bestemming 'Sport' beperkt alternatieve aanwendungen en daarmee de grondwaarde in vrije marktzin.
- Om deze redenen is de component grondwaarde op € 0 /m2 gezet in de waardering.

Toelichting

- Deze waarde is gebaseerd op het huidige gebruik, de fysieke en juridische beperkingen, en de beperkte verkoopbaarheid op de vrije markt.
- Bij verduurzaming tot energielabel C of A kan de waarde stijgen met ca. €25.000–€50.000, afhankelijk van subsidiëring en exploitatiepotentieel.
- De waarde is afgestemd op het doel van de taxatie: beleidsbeslissing door de gemeente Vught.

Back testing

De taxateur is de afgelopen 3 jaar niet eerder betrokken geweest bij de waardering van onderhavig object.

Ondertekening

Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd.

Marktwaaarde in huidige staat

€ 165.000 k.k. Zegge: één-honderd-vijfenzestig-duizend euro

Marktwaaarde (EVS2020) "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper die onafhankelijk van elkaar handelen na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap.

Heerenveen, dinsdag 4 november 2025

Leenstra Taxaties OG

De heer C.R. (René) Leenstra REV (M)RT RT-VRT

Handtekening:



2^e taxateur zie bijlage plausibiliteitsverklaring

Bij alle professionele taxatiediensten dient de register taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht. De controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrag- en beroepsregels van het NRV, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid. De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets, of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen uitgevoerd van EVS, of IVS. De controlerende taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij dit taxatierapport als bijlage is gevoegd. De controlerend taxateur ondertekent het taxatierapport niet en is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.

Indien de taxatie is verricht door tenminste twee Register-Taxateurs is de plausibiliteitsverklaring geen (verplicht) onderdeel van het rapport maar hebben beide taxateurs een hoofdelijke verantwoordelijkheid voor het rapport en de waardering.



7. VERKLARINGEN TAXATEUR/ ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Verklaringen taxateur

Taxateur verklaart verder dat hij / zij:

- ✓ gekwalificeerd en competent is om de taxatie uit te voeren;
- ✓ de taxatie onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- ✓ er geen sprake is van enige belangenverstrengeling dan wel de schijn daarvan
- ✓ voor deze taxatie de gebruikelijke stappen zijn doorlopen. Het betreft de stappen in het proces van opdrachtverlening, onderzoek, opname, waardering, rapportage, 'het vier ogen principe' en evaluatie;
- ✓ in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze is gebonden aan opdrachtgever, het getaxeerde vastgoed, de eigenaar van het vastgoed, de eventuele verhuurder of huurder van het vastgoed, de financier van het vastgoed of eventueel andere belanghebbenden bij het vastgoed;
- ✓ geen zakelijk belang heeft bij opdrachtgever en het getaxeerde vastgoed;
- ✓ nooit betrokken is geweest bij enige opdracht die gerelateerd is aan het getaxeerde vastgoed anders dan vermeld in het taxatierapport;
- ✓ voldoet aan de eisen van de meest actuele versie van de van toepassing verklaarde standaard. Indien er afgeweken is van deze standaard, heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.
- ✓ de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS; met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt en de van toepassing zijnde reglementen en praktijkhandreikingen van het NRVt;
- ✓ zich onderwerpt aan de (gezamenlijke) tuchtrechtspraak van de organisatie waarbij taxateur is aangesloten alsmede het tuchtrecht van het NRVt;
- ✓ de werkzaamheden heeft verricht in overeenstemming met de Beroeps- en gedragscode van de branche- of beroepsorganisatie waaraan taxateur is verbonden;
- ✓ voldoet aan de eisen voor de permanente educatie en de hercertificering (NRVt) en indien RICS-gecertificeerd en/of REV-gecertificeerd ook aan de (permanente) educatieregels van RICS en TEGOVA-EU.
- ✓ tegen beroepsaansprakelijkheid is verzekerd conform de voorwaarden die zowel het NRVt als de beroeps- en branche organisatie stellen en dat de premie van deze verzekering is voldaan.

Indien er afgeweken is van een van bovengenoemde standaarden of regels, dan heeft taxateur verklaard in welke mate en met welke redenen hiervan is afgeweken.

WWFT

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

Doorlopend toezicht

Taxateur is in het kader van het publieke belang onderworpen aan doorlopend toezicht van zowel het NRVt als de beroeps- of branche organisatie waar taxateur bij is aangesloten. In het kader van dit doorlopend toezicht kan de toezichthouder inzage verlangen in taxatiedossiers. De taxateur is verplicht dit te doen waarbij de vertrouwelijkheid van de dossiers door de toezichthouders is geborgd. Deze inzage is beperkt indien hiervoor een wettelijke beperking geldt. Opdrachtgever heeft middels de opdrachtbevestiging ingestemd met de uitvoering van het doorlopend toezicht tenzij er een aanmerkelijk belang van opdrachtgever is dat zich hiertegen verzet. Opdrachtgever zal dit dan onverwijld mede delen aan taxateur.

Lokale kennis taxateur

De taxateur verklaart dat hij / zij over voldoende plaatselijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoed valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken.

Overige mededelingen

Eerdere betrokkenheid / back testing

De taxateur, die een taxatie uitbrengt van een object waarvoor hij binnen een periode van drie jaar eerder een taxatie heeft uitgebracht, doet hiervan mededeling in het rapport onder vermelding van de datum van eerdere betrokkenheid en het doel waartoe destijds gewaardeerd is.



Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waarde peildatum en onder de randvoorwaarden als opgenomen in dit taxatierapport. Alle wijzigingen in de randvoorwaarden op de peildatum van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Mocht de waarde peildatum al enige tijd in het verleden liggen, kunt u met ondergetekende contact opnemen voor een actualisatie van de marktwaarde.

De taxatie wordt vastgesteld op de waarde peildatum. Als gevolg daarvan heeft het taxatierapport een vervalt termijn van maximaal zes maanden na de waarde peildatum.

Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie is en blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- gebrekkige, of onvolledige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van goed vergelijkbare koop- en huurtransacties en aanbod;
- de marktomstandigheden, w.o. de invloed van oorlog in Oekraïne;
- ontwikkeling van de marktrente en inflatie;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid;

De taxateur weegt al deze punten mee in diens beoordeling. In hoofdstuk 5 worden de overwegingen met betrekking tot de schattingsonzekerheid nader toegelicht.

Indien opdrachtgever dit rapport als uitgangspunt wil nemen voor aan-, of verkoop na de waarde peildatum (langer dan 6 maanden), of bij gewijzigde marktomstandigheden, dan adviseren wij een hertaxatie, of actualisatie te laten opstellen.

Exoneraties

- Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en het doel waartoe het is opgemaakt (te taxeren belang). Ten aanzien van de inhoud wordt door de taxateur uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid en/of aansprakelijkheid aanvaard. Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan of gebruikt worden door derden. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport. De taxateur verklaart niet in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, of een aan hem gelieerde vennootschap.
- Iedere aansprakelijkheid met betrekking tot de uitvoering van deze taxatie vervalt na ommekomst van zes (6) maanden te rekenen vanaf de dagtekening van het rapport.
- De taxateur is maximaal aansprakelijk tot het bedrag waartoe hij volgens de regels van de beroepsvereniging/ NRVt voor aansprakelijkheid is verzekerd en deze verzekeraar gehouden is uit te keren op grond van een onherroepelijk gerechtelijk vonnis of een door haar bereikte schikking en gesloten vaststellingsovereenkomst.

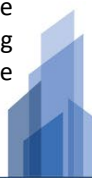
Aansprakelijkheid

De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventueel in de grond aanwezige chemische afvalstoffen, of andere schadelijke stoffen, funderingsresten, explosieven, of andere obstakels, die het ongestoorde gebruik van het complex zouden kunnen belemmeren, of verhinderen, of agressief zijn ten opzichte van de bij de bouw gebruikte materialen.

Aangezien er geen bouwkundige, of technische inspectie heeft plaatsgevonden, wordt voor verborgen technische, of bouwkundige gebreken door de NTZV-taxateurs geen aansprakelijkheid aanvaard. Tenzij anders vermeld, is ter zake van de toepasselijkheid van wettelijke maatregelen en plaatselijk geldende regelingen, zoals bestemmingen en verordeningen en het ter zake door de diverse overheidsorganen gevoerde, of te voeren beleid, geen bijzondere informatie ingewonnen. Er is van uitgegaan dat uit vorenbedoelde wetten, maatregelen, of verordeningen geen bijzondere beperkingen voortvloeien die de waarde van het complex beïnvloeden. In deze taxatie zijn niet mogelijke specifieke voordelen tot uiting gebracht, die bepaalde eigenaren en/of gebruikers zouden kunnen genieten. Er is uitgegaan van de juistheid van de informatie die is verstrekt door de in het taxatierapport vermelde informatiebronnen.

Tenslotte

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt. Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts één van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend, behoeven niet alle te zijn vermeld. De taxateur heeft geen verplichting om de opdrachtgever en/of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de



markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n). In deze taxatie zijn niet mogelijke specifieke voordelen tot uiting gebracht, welke bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de Algemene Voorwaarden van de brancheorganisatie, of leveringsvoorwaarden van de taxateur. Deze zijn digitaal aan opdrachtgever verstrekt.

De waardering van de taxatie is gedaan in euro's exclusief BTW, tenzij anders vermeld.

Inflatie index
NRVT

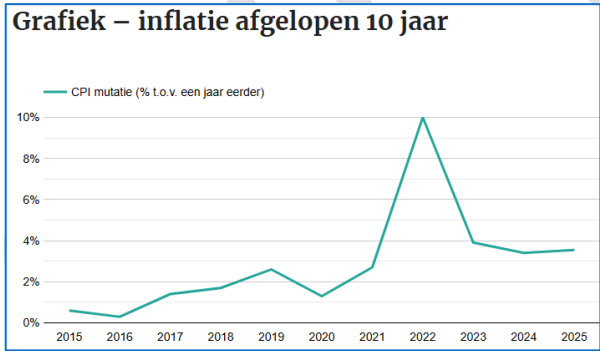
Inflatiescenario Vastgoedindex september 2025

NB – De NRVt schrijft 2 keer per jaar een inflatiepercentage voor. Echter kunnen er zich in de loop van het jaar gebeurtenissen voordoen, die van invloed zijn op het inflatiepercentage. De taxateur zal aangeven in zijn waardering wanneer hij daarvan afwijkt in zijn rekenmodel.

Flexibel inflatiescenario						
2024[2]	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
3,50%	2,90%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

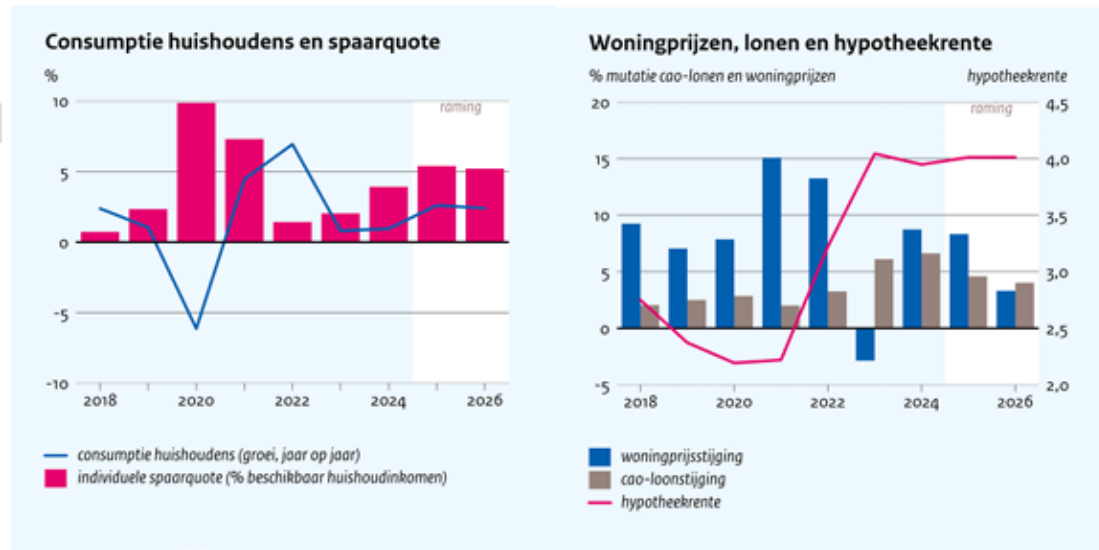
Het flexibele inflatiescenario geniet de voorkeur. Sommige taxatiemodellen zijn daar echter niet op ingericht. In dat geval hanteren taxateurs het gemiddelde scenario. Onderstaande cijfers geven een gemiddelde verwachting van de inflatie weer. Die zijn bestemd voor een 10-jaars, respectievelijk 15-jaars DCF-model.

Gemiddelde inflatie	
2025-2034	2025-2039
2,10%	2,07%



bron: CBS

Figuur 1.4 Consumptie neemt toe, woningprijzen stijgen



Bron: CBS en CPB ([link](#))



Handwritten signature



- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat eventuele privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- De vigerende bestemming van het taxatieobject is (conform opgave van opdrachtgever) in overeenstemming met het huidige gebruik (tenzij anders aangegeven). Bij de waardering geldt als uitgangspunt dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk aanwezig zijn, in werking zijn en daarbij geldend zijn. Controle hiervan kan in het kader van deze taxatie niet plaatsvinden;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. De taxateur is geen milieudeskundige en verricht geen technisch onderzoek naar de aanwezigheid van stoffen in de grond, het grondwater, naar materialen die schadelijk zijn voor mens, dier, milieu of gebouwen, en naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en/of informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties door de taxateur. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door professionele vakmensen;
- Op het getaxeerde zijn (conform mondelinge opgave van de eigenaar) alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en riool aansluiting aanwezig. Aangenomen is dat deze nutsvoorzieningen een voldoende capaciteit voor het huidige gebruik van het object hebben;
- Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden door terzake deskundige experts;
- De gehanteerde metrage benadert de werkelijke metrage. Er zijn geen gecertificeerde meetstaten conform NEN 2580 verstrekt door opdrachtgever. Wel zijn, voor zover beschikbaar, door opdrachtgever plattegrond- en/of bouwtekeningen ter beschikking gesteld. Aan de hand van deze tekeningen al dan niet in combinatie met lasermeting ter plaatse heeft taxateur zo goed als mogelijk de oppervlakten ingeschat;
- Alle roerende zaken in het getaxeerde object, waaronder inventaris van bedrijfsruimte(n) en/of kantoorruimte(n) en/of winkelruimte, zijn buiten beschouwing gelaten;
- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever en/of derden. Taxateur is niet verantwoordelijk voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens, doch heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld die nodig zijn om een waarde oordeel af te kunnen geven.
- Het rapport en de rekenmodellen moeten integraal worden beschouwd. Aan een separaat rekenmodel of alleen een deel van de inhoud van het rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Enkel het volledige rapport dient als onderbouwing van de getaxeerde waarde.

De EVS2025 richtlijnen benadrukken het belang van ESG-factoren bij de taxatie van vastgoed. Hier zijn enkele belangrijke punten:

1. Duurzaamheid en Energie-efficiëntie:

- EVS 6 behandelt de methodologie die taxateurs moeten volgen om de marktwaarde te bepalen in de context van verplichte renovatie van slecht presterende gebouwen. Dit omvat energie-efficiëntie en andere duurzaamheidsaspecten.

2. Invloed van de Europese Green Deal:

- Deel VI van de EVS2025 is grondig herzien en uitgebreid om rekening te houden met de veranderingen die de Europese Green Deal met zich meebrengt voor land en gebouwen. Dit betekent dat taxateurs nu meer aandacht moeten besteden aan duurzaamheidsprestaties en -risico's.

3. ESG-rapportage:

- De richtlijnen sluiten aan bij de ESG-rapportageverplichtingen van grote en beursgenoteerde bedrijven, zoals vastgelegd in de Europese richtlijn CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). Dit zorgt voor meer transparantie en verantwoording over duurzaamheidsbeleid en prestaties.

4. Praktische Toepassing:

- Taxateurs moeten gedetailleerde informatie verzamelen over de duurzaamheidsprestaties van een pand, zoals energiegebruik, CO₂-uitstoot en risico's op natuurrampen. Deze informatie wordt gebruikt om een nauwkeurige marktwaarde te bepalen.

Wat is ESG?

ESG staat voor:

- **Environmental (Milieu):** Dit omvat factoren zoals energie-efficiëntie, CO₂-uitstoot, watergebruik en afvalbeheer.
- **Social (Sociaal):** Dit betreft aspecten zoals arbeidsomstandigheden, gezondheid en veiligheid, en de impact op de lokale gemeenschap.
- **Governance (Bestuur):** Dit heeft te maken met bedrijfsvoering, ethiek, transparantie en naleving van wet- en regelgeving.

ESG-factoren (Environmental, Social, Governance) spelen een steeds belangrijkere rol bij vastgoedtaxaties. Ze beïnvloeden niet alleen de huidige waarde van een object, maar ook de toekomstige risico's en kansen. Hier is een overzicht van hoe elk aspect concreet kan worden meegenomen in een taxatie:

1. Environmental (Milieu)

Dit aspect richt zich op de ecologische voetafdruk van het vastgoed:

- **Energie-efficiëntie:** Energielabels (zoals A+++), isolatie, gebruik van duurzame energiebronnen (zonnepanelen, warmtepompen).
- **CO₂-uitstoot:** Directe en indirecte uitstoot, bijvoorbeeld door verwarming, koeling en transport.
- **Afvalbeheer:** Scheiding van afvalstromen, recyclingfaciliteiten.
- **Milieuvriendelijkheid:** Gebruik van duurzame bouwmaterialen, groene daken, waterbesparende installaties.

Impact op waarde: Gebouwen met hoge milieuprestaties zijn aantrekkelijker voor huurders en investeerders, en kunnen lagere operationele kosten en hogere huuropbrengsten opleveren.

2. Social (Sociaal)

Dit aspect kijkt naar de maatschappelijke impact van het vastgoed:

- **Impact op lokale gemeenschappen:** Bereikbaarheid, integratie met de buurt, bijdrage aan leefbaarheid.
- **Arbidsomstandigheden:** Voor gebouwen met personeel (zoals kantoren of fabrieken): veiligheid, gezondheid, welzijn.
- **Diversiteit en inclusie:** Toegankelijkheid voor mensen met een beperking, genderneutrale voorzieningen, sociale huurwoningen.

Impact op waarde: Positieve sociale impact kan leiden tot een beter imago, hogere bezettingsgraad en minder juridische of reputatierisico's.

3. Governance (Bestuur)

Dit aspect gaat over transparantie en naleving:

- **Transparantie:** Duidelijke rapportages over duurzaamheid, eigendomsstructuur, en risico's.



- **Bestuursstructuur:** Verantwoordelijkheden en besluitvorming binnen de organisatie.
- **Naleving van regelgeving:** Voldoen aan wet- en regelgeving, zoals de EU Taxonomie of SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Impact op waarde: Goed bestuur vermindert risico's op boetes, juridische geschillen en reputatieschade, wat de waarde van het vastgoed beschermt.

Volgens de EVS2025 regelgeving zijn ESG-componenten van belang in een taxatie wanneer ze invloed hebben op de marktwaarde van het vastgoed. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij:

1. **Energie-efficiëntie:** Gebouwen met hoge energie-efficiëntie kunnen een hogere marktwaarde hebben vanwege lagere operationele kosten en hogere aantrekkelijkheid voor huurders en kopers.
2. **Duurzaamheid:** Duurzame bouwmaterialen en -methoden kunnen de waarde van een gebouw verhogen door de langere levensduur en lagere onderhoudskosten.
3. **Milieu-impact:** Gebouwen die voldoen aan milieunormen en -regelgeving kunnen aantrekkelijker zijn voor investeerders die waarde hechten aan milieuvriendelijke praktijken.
4. **Sociale aspecten:** Goede arbeidsomstandigheden en gemeenschapsbetrokkenheid kunnen de reputatie van een bedrijf verbeteren en daarmee indirect de waarde van het vastgoed beïnvloeden.
5. **Bestuursstructuur:** Transparante en ethische bedrijfsvoering kan het vertrouwen van investeerders vergroten, wat de waarde van het vastgoed positief kan beïnvloeden.

Europese richtlijnen

De focus van het Europese en Landelijke Energie- en duurzaamheidsbeleid vloeit voort uit het Klimaatakkoord van Parijs, waarbij het accent ligt op:

- Klimaatmitigatie; maatregelen om de opwarming van de aarde te beperken;
- Klimaatadaptatie; het verminderen de kwetsbaarheid voor klimaatverandering van samenlevingen of het profiteren van de kansen die een veranderend klimaat biedt
- Circulaire Gebouw Economie: is een kringloop systeem, binnen de economie en industrie waarin geen eindige grondstofvoorraden worden uitgeput en waarin reststoffen volledig opnieuw worden ingezet in het systeem.

In lijn hiervan zijn er thans 4 beleid, wet- dan wel regelgevingen bekend:

- 2015: Klimaatakkoord Parijs
- 2018 EU Sustainable Finance Plan
- 2019: European Green Deal
- 2020: EU Taxonomie

Er is momenteel geen directe opvolger voor de EU Taxonomie, maar er zijn wel voorstellen om de bestaande regelgeving te versoepelen en te verbeteren. Een recent gelekt conceptvoorstel van de Europese Commissie suggereert aanzienlijke versoepelingen van de EU Taxonomie, de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en de Corporate Sustainability Due Diligence Directive (CSDDD). Dit voorstel zou de administratieve lasten voor bedrijven verminderen en de drempels voor verplichte duurzaamheidsrapportage verhogen.

Belangrijkste voorstellen in het conceptvoorstel:

1. **CSRD: Verhoogde drempels en verminderde verplichtingen**
 - De drempel voor verplichte duurzaamheidsrapportage onder CSRD wordt verhoogd naar **1.000 medewerkers en een omzet van €450 miljoen**.
 - Beursgenoteerde MKB-bedrijven worden **vrijgesteld van rapportageverplichtingen**.
 - Specifieke **"targeted assurance guidelines"** worden ingevoerd om de administratieve last van assurance-verplichtingen te verminderen.
 - Strikte beperkingen op **informatie-uitvragen binnen de waardeketen**, waardoor bedrijven minder gedetailleerde gegevens hoeven te verzamelen.
 - **Geen sectorspecifieke ESRS-standaarden**, waardoor bedrijven niet langer extra sectorgebonden rapportage-eisen hoeven te volgen.
 - **Due diligence-checks worden teruggebracht van jaarlijks naar eens in de vijf jaar**.
 - Er wordt niet meer gesproken over het afschaffen van de **dubbele materialiteitsanalyse**, wat mogelijk betekent dat deze eis blijft bestaan.
1. **CSDDD: inperking van due diligence verplichtingen**
 - **Due diligence beperkt tot directe leveranciers** en enkel bij bedrijven met **meer dan 500 medewerkers**.
 - Geen verplichting meer om zakelijke relaties bij overtredingen als 'last resort' te beëindigen.
 - **Beperking van civiele aansprakelijkheid** voor bedrijven bij niet-naleving.
 - Het begrip **'stakeholders'** wordt **ingeperkt**, wat betekent dat bedrijven minder belanghebbenden in hun due diligence-proces hoeven te betrekken.



Handwritten signature/initials.



- **Verlichting van due diligence-verplichtingen**, met minder frequent verplichte processtappen.
- **Geen due diligence-verplichting voor financiële instellingen**.

Europese en Nederlandse richtlijnen kenmerken zich thans op drie vlakken:

<https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving>
[Klimaatbeleid](#) | [Klimaatverandering](#) | [Rijksoverheid.nl](#)
[wetten.nl - Regeling - Klimaatwet - BWBR0042394 \(overheid.nl\)](#)

Alle drie nochtans met een wisselende focus: omdat van sommige duurzaamheidseigenschappen (nog) niet is bepaald welke invloed ze hebben op de waarde van het getaxeerde vastgoed, of ze ‘werkelijk’ duurzaam zijn gebleken en in hoeverre de veranderende regelgeving van invloed is op de waarde van het getaxeerde vastgoed.

Enkele duurzaamheidseigenschappen, bijvoorbeeld energiezuinigheid, verstrekken soms een groter direct voordeel aan de gebruiker dan aan de gebouweigenaar. Duurzaamheid is niet te isoleren in een marktwaarde. En onder de term ‘duurzaamheid’ vallen ook de taxatiebepalende termen zoals renovatie en modernisatie. Verbouwingsinvesteringen voor vastgoedrenovatie en/of -modernisatie gaan in de praktijk vaak samen met één of meerdere van de hieronder genoemde aspecten. Wel laat (inter)nationaal onderzoek zien dat duurzame eigenschappen zich vertalen in een hogere markt-/huurwaarde dan wel snellere verkoop tijd, toegenomen bezettingsgraad, lagere operationele lasten, kortere verkoop(verhuur)tijden, hogere netto huuropbrengsten, lagere kapitalisatie factoren en verhoging productiviteit werknemers.

Daarmee is deze paragraaf een ‘levende paragraaf’ die met enige regelmaat wordt aangepast. Door deze aanpassing is de taxateur voor wat deze paragraaf “Milieu en ESG inclusief Duurzaamheid” genoodzaakt te werken met de volgende disclaimer:

NB - De taxateur is geen BTK- / EPA(U)-adviseur en heeft zich alleen gericht op de (verbouwings) investeringen / kosten die nodig zijn voor de energietransitie (stroom en licht), warmtetransitie (koken en verwarmen) en het verbeteren van de schil (isoleren, ventileren en koelen) die een labelsprong mogelijk maken. Hierdoor kan er een prijsverschil ontstaan omdat BTK- / EPA(U) adviseurs bijvoorbeeld werken met BAG-metragen en de taxateur met NEN280/IPMG, dit heeft invloed op de marktwaarde, waarvoor de taxateur niet aansprakelijk is. Taxateur kan slechts gebruik maken van hulpmiddelen zoals uitgegeven kengetallenboeken en applicaties. Er zijn geen prijzen opgevraagd bij aannemers, er zijn geen controles geweest ten aanzien van de huidige bouwbesluiten en er heeft geen nacontrole plaatsgevonden door BTK- / EPA(U)-adviseur.

Een **energielabel** geeft aan of en hoe energiezuinig een gebouw is en of er nog meer energiebesparende maatregelen wenselijk, of mogelijk zijn. De energielabelklasse wordt bepaald op basis van het primair fossiele energiegebruik, uitgedrukt in kilowattuur per m² per jaar (kWh/m² jr).

De berekeningsmethode en Rc-eisen zijn gewijzigd vanaf 1 januari 2021

Voorheen moest de Rc-waarde berekend worden volgens de NEN 1068, vanaf 1 januari 2021 is dat de NTA 8800 voor die gebouwen die aan BENG moeten voldoen. In de NTA 8800 is de berekening van de warmteweerstand in lijn gebracht met de Europese normen. De belangrijkste verschillen zijn dat de correctiefactor voor de bouwkwaliteit en kleinere toeslagen voor de U-waarde vervallen.

Met de nieuwe NTA 8800 rekenmethodiek komen de resultaten van de Rc-waarden wat hoger uit dan tot 2021 het geval is. Daar staat tegenover dat de grenswaarden voor constructies die volgens de NTA worden uitgerekend, ook hoger zijn. De minimale Rc-eisen voor nieuwbouw, gerekend volgens NTA 8800 zijn: 3,7 m²K/W voor vloeren, 4,7 m²K/W voor gevels en 6,3 m²K/W voor daken.

Energielabel utiliteitsbouw verplicht

Bij verkoop, verhuur of oplevering van utiliteitsgebouwen (en woningen) is een energielabel verplicht. Het geldt voor gebouwen met de volgende functies (dit kan 1 functie zijn, maar ook een combinatie van meerdere functies):

- kantoor
- onderwijs, zoals scholen en universiteiten
- bijeenkomst, zoals cafe's, restaurants, kinderopvang en vergadercentra
- gezondheidszorg, zoals ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen
- logies, zoals hotels en pensions
- sport, zoals sporthallen, stadions, zwembaden
- winkels, zoals supermarkten, warenhuizen, showrooms van garages

Daarnaast is het verplicht om de energieprestatie-indicator (de labelklasse) van een geldig energielabel weer te geven wanneer een gebouw te koop of te huur wordt aangeboden door advertenties in commerciële media. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.




Gebouwen waarvoor geen energielabel nodig is:

- Een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt.
- Beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening.
- Gebouwen voor religieuze activiteiten, zoals kerken en moskeeën.
- Vrijstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte tot 50 m². Bijvoorbeeld een Tiny house, woonboot of woonwagen.
- (Agrarische) bedrijfspanden bedoeld voor opslag of bewerking, bijvoorbeeld fabriekshallen.
- Gebouwen die ten hoogste 2 jaar in gebruik zijn, zoals bouwketen, noodwinkels en noodlokalen bij scholen.
- Recreatiewoningen die minder dan 4 maanden per jaar in gebruik zijn. En met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het verbruik bij permanent gebruik.
- Gebouwen die geen energie gebruiken om het klimaat binnen te regelen, zoals schuren of garages.

Per 1 januari 2023 moet elk kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben.

Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar. Voldoet het gebouw niet aan die eisen, dan mag het vanaf 1 januari 2023 niet meer als kantoor worden gebruikt. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012 (wijziging per 17-20-2018).

De energielabel C-verplichting geldt niet voor kantoorgebouwen als:

- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties (exclusief nevenfuncties) <50% is van de totale gebruiksoppervlakte van het gebouw;
- de gebruiksoppervlakte van de kantoorfuncties en nevenfuncties daarvan in het gebouw <100 m² is;
- het gaat om monumenten als bedoeld in de Erfgoedwet of aangewezen monumenten in een provinciale of gemeentelijke verordening;
- het gaat om een kantoorgebouw dat ten hoogste 2 jaar wordt gebruikt;
- het gaat om een kantoorgebouw dat wordt onteigend of aangekocht in het kader van de Onteigeningswet;
- het kantoorgebouw geen energie gebruikt om het binnenklimaat te regelen;
- de maatregelen die nodig zijn om energielabel C te realiseren, een terugverdientijd hebben van meer dan 10 jaar.

In het energieakkoord van 2013 staat de volgende zin: "**Voor 2030 wordt voor [bestaande] gebouwen gestreefd naar ten minste gemiddeld label A**".

Het is voor kantoren dus niet wettelijk verplicht om in 2030 energielabel A te hebben. Bij het voldoen aan de energielabel C-plicht is het natuurlijk wel verstandig om na te denken over verdere verduurzaming van uw kantoor (richting CO₂-neutraal in 2050). De renovatiestandaard kan u hierbij helpen. De renovatiestandaard is voorlopig niet verplicht. Pas na 2030 wordt er wettelijk vastgelegd hoe energiezuinig utiliteitsgebouwen in 2050 moeten zijn. Gebouwen die vóór 2030 aan de renovatiestandaard voldoen, worden alvast als energiezuinig genoeg beschouwd. Zo voorkomt u dat u meerdere keren moet verbouwen.

[Renovatiestandaard \(rvo.nl\)](https://www.rvo.nl/nl/onderwerpen/energie/verduurzamen/renovatiestandaard)

8. BIJLAGEN

- Fotobijlage
- Toelichting EVS2025
- Overige bijlagen



Fotobijlage



Foto 1: ligging net buiten de bebouwde kom



Foto 2: sportaccommodatie in groene omgeving



Foto 3: Veel groene parkeeruimte



Foto 4: parkeerruimte voor ingang complex

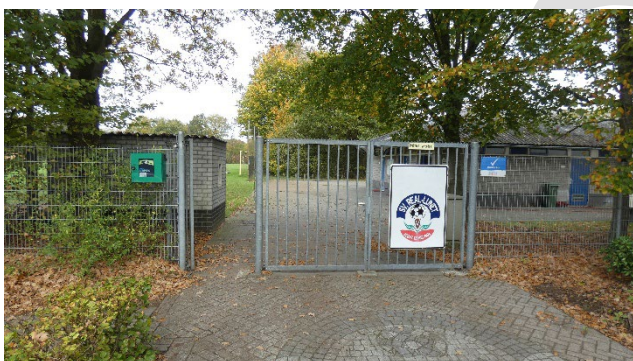


Foto 5: complex omsloten door hekwerk



Foto 6: entree/ kassa (en opslag kalk voor lijnen)



Foto 7: gebouw met enerzijds de kleedboxen



Foto 8: anderzijds kantine met overkapping



Foto 9: meterkast



Foto 10: Techn. Ruimte met CV en boilers

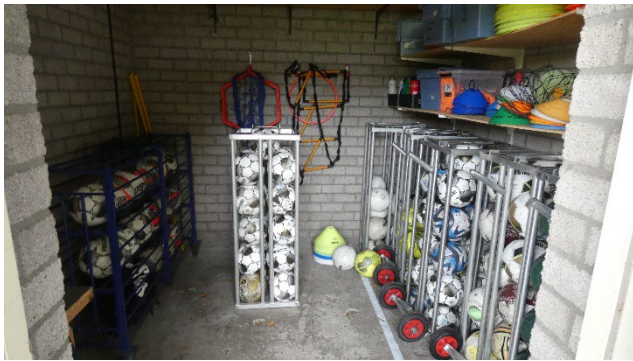


Foto11: ballen berging



Foto 12: 4 kleedkamers, redelijk recent nieuwe betegeling



Foto 13: per kleedkamer 4 douches

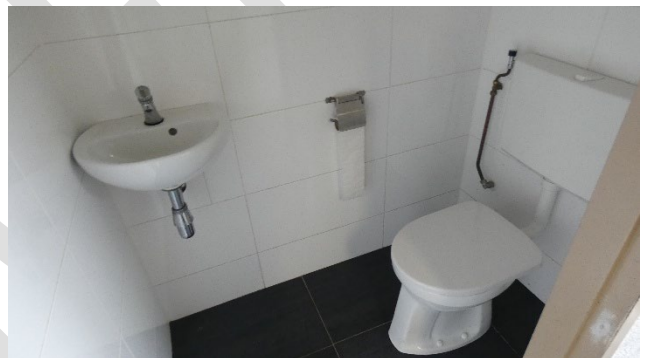


Foto 14: en 1 toilet



Foto 15: zinkwerk goten heeft aandacht, enige lekkage sporen op de aanhechtingen



Foto 16: enkele houten boeidelen aan vervanging toe



Foto 17: overkapping is er later door Real lunet



Foto 18: aangebouwd, bouwjaar onbekend



Foto 19: alle ramen enkel glas (draadglas).



Foto 20: aantal ramen vertonen breuklijnen



Foto 21: de kantine



Foto 22: met bar



Foto 23: met keuken



Foto 24: sanitaire ruimte (D en H)



Foto 25: bergzolder met opstelling CV (ca 2024/2025?)



Foto 26: dakisolatieplaten met daarop golfplaat



Foto 27: 2 aangebouwde houten bergingen



Foto 28: zicht vanaf het hoofdveld



Foto 29: tijdelijke kleedunits, buiten de waardering



Foto 30: zijgevel kantine met fietsrekken



Toelichting EVS2025/ Reglement gedrags- en beroepsregels NRV

Het belangrijkste uit het reglement van de NRV is het volgende:

Hoofdstuk 2. Taxatiestandaarden

Artikel 4.

4.1 Bij het uitvoeren van de Professionele Taxatiedienst handelt de Register-Taxateur overeenkomstig de internationaal geldende Taxatiestandaarden (IVS of EVS) en de Reglementen en de Praktijkhandreikingen van NRV.

4.2 De Register-Taxateur legt in de Opdrachtvoorwaarden vast welke Taxatiestandaard hij toepast.

4.3 De Register-Taxateur legt in het Taxatierapport vast welke Taxatiestandaard hij heeft toegepast. Daarbij verklaart de Register-Taxateur dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze Taxatiestandaard.

4.4 Indien de Register-Taxateur afwijkt van de gekozen Taxatiestandaard legt de Register-Taxateur dit vast in de Opdrachtvoorwaarden en vermeldt hij dit in het Taxatierapport.

EVS2020 vervangen door EVS2025

Per 1-01-2025 is de EVS2020 vervangen door de EVS2025. In grote lijnen is de EVS2020 gelijk aan de EVS2025, maar toegevoegd is o.a. een hoofdstuk III. European Valuation Guidance Notes (Europese taxatie Richtlijnen) met daarin ondermeer onder EVGN2 de introductie van de 'Prudently Conservative Valuation Criteria' (VoCoWa – Voorzichtige Conservatieve Waardering) i.v.m. met de revisie van de Capital Requirements Regulation (CRR) – Een EU-verordening waardoor Banken er voor moeten zorgen dat hun hypotheektaxaties voldoen aan deze criteria.

Vooralsnog vragen de Banken nog niet om de VoCoWa. In dat geval wijkt de taxateur dan af van de EVS op dit punt. Daarvoor geldt in dat geval de volgende disclaimer:

Deze taxatie is volledig in overeenstemming met de Europese Taxatiestandaarden (EVS), met één voorbehoud: Voor zover deze wordt gebruikt voor hypothecaire taxatiedoeleinden, voldoet deze niet aan EVS 2025 EVGN 2 Taxatie voor Hypotheekverstrekking – Voorzichtige Conservatieve Taxatiecriteria. Dit vanwege de instructie om uitsluitend de marktwaarde te taxeren, niettegenstaande de vereiste van Verordening (EU) 2024/1623 per 01-01-2025 om een 'eigendoms waarde' te taxeren waarbij rekening wordt gehouden met 'voorzichtige conservatieve taxatiecriteria'."

De EVS 2025 vormt de basis voor de taxatie. Hierin staat o.a. de definitie van markt(huur)waarde, het taxatieproces en rapportagerichtlijnen. Zie ook onderstaand link voor de gehele tekst: [EVS 2025 1.pdf](#)

Waaruit bestaat de EVS2025?

EVS1	Marktwaarde (Market Value)
EVS2	Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde (Valuation bases other than Market Value)
EVS3	De bevoegde taxateur (The Qualified Valuer)
EVS4	Het taxatieproces (The Valuation Process)
EVS5	Rapportage inzake taxatie (Reporting the Valuation)
EVS6	Taxatie en energie-efficiëntie (Valuation and Energy Efficiency)

In EVS5 is vastgelegd wat het taxatierapport (minimaal) moet bevatten:

De belangrijkste zaken:

Algemeen:

4.1.1. Rapport moet schriftelijk zijn en op begrijpelijke wijze opgesteld en gepresenteerd.

4.1.2. moet overeenkomen met de opdrachtbrief; grondslag en doel van de taxatie vermelden; resultaat van het onderzoek naar de waardebepalende factoren en gebruikte referenties.

4.1.3. waarde op de waardepeildatum in overeenstemming met de uitgangspunten van de opdrachtbrief.

4.1.5. Rapport moet objectief zijn.

4.1.6. belangenverstrengelingen moeten worden vermeden of vermeld.

Inhoud:

4.2.1. Rapport moet in overeenstemming zijn met de opdrachtbrief.

4.2.2. adequaat verslag van de opdrachtvoorwaarden (EVS4, deel 3):

3.7. Minimaal moeten de volgende voorwaarden worden overlegd en overeengekomen:

- De identiteit van de opdrachtgever;
- Het doel van de taxatie;
- Het te taxeren fysieke vastgoed;
- De eigendomssituatie;
- De taxatiegrondslag(en);
- Een specifieke waardepeildatum;
- Bevestiging dat geen sprake is van belangenverstrengeling. Verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het vastgoed of de betrokken partijen;
- De identiteit en status van de taxateur;
- Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen van EVS;
- De reikwijdte en omvang van onderzoeken;
- Gebruikmaking van door de opdrachtgever verstrekte informatie;
- Alle eventuele beperkingen op publicatie;
- De mate waarin er sprake is van een zorgplicht;
- Naleving van Europese taxatiestandaarden;
- De grondslag voor de in rekening te brengen vergoeding;
- Standaardverklaring van afwijzing van aansprakelijkheid;
- Tijdschema voor de werkzaamheden.

4.2.3 de lengte en de gedetailleerdheid van het taxatierapport hangt af van het doel van de taxatie en het profiel en behoeften van de klant. Welke vorm en inhoud het rapport krijgt dient derhalve met de klant te worden overeengekomen aan het begin van de opdracht en schriftelijk in de opdrachtvoorwaarden te worden bevestigd.

4.2.7. verklaring taxateur dat hij heeft voldaan aan de EVS en eventuele afwijking daarvan vermelden met toelichting waarom.

Twee zaken zijn het grootste belang:

1. Het Rapport is vormvrij, maar moet de minimale vereisten uit EVS4 - 3.7 bevatten;
2. De opdrachtbrief is leidend voor de reikwijdte/ omvang van het rapport;

De opdrachtbrief is dus onlosmakelijk verbonden met het rapport.

Wel is er nog enige aandacht nodig t.a.v. EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie

Het belangrijkste daaruit:

1. Inleiding

1.1. De Europese Green Deal is een pakket bindende EU-wetgeving voor de het koolstofvrij maken van de EU tegen 2050 en een vermindering van de broeikasgasemissies met 55 % 2030 ten opzichte van het niveau van 1990.

1.2. Een aantal van deze EU-wetten is gericht op het gebouwenbestand, de grootste energieverbruiker (40%) en uitstoter van broeikasgassen (36%). De belangrijkste wetten zijn Richtlijn (EU) 2024/1275 van 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen en Richtlijn (EU) 2023/1791 van 13 september 2023 over energie-efficiëntie: er zijn directe verplichtingen inzake renovatie van energie-efficiëntie die niet langer afhankelijk zijn van de soevereine beslissing van de eigenaar om een grote renovatie uit te voeren.



- 1.3. De termijnen voor de eerste bouw- en renovatieverplichtingen liggen zo dicht bij elkaar (2030, 2033 en 2035) dat ze een snelle transformatie van de vastgoedmarkten zullen veroorzaken en marktwaaarden.
- 1.4. Taxateurs in sommige lidstaten zullen zich moeten houden aan de nationale wetgeving met strengere verplichtingen die verder gaan dan de in het EU-recht vastgelegde minima. Taxateurs kunnen ook markten vinden waar er wordt gediscrimineerd tussen meer of minder energie-efficiënte woningen weerspiegeld in de prijs.

5. Toelichting EVS3 De bevoegde taxateur

5.1. Algemeen

5.1.1. Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De bijzonderheden van de opdracht dienen schriftelijk te worden bevestigd door middel van het produceren van en akkoord gaan met de opdrachtvoorwaarden (zie EVS 4). De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

5.2. Belangenverstrengelingen

- 5.2.1. De eisen die aan de taxateurs worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit houden in dat zij zich bewust moeten zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dienen zij de opdrachtgever te vragen alle andere belanghebbende of verbonden partijen op te geven, zodat zij kunnen vaststellen of sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.
- 5.2.2. Indien sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.
- 5.2.3. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.
- 5.2.4. Wanneer gezamenlijke taxateurs worden aangesteld, gelden voor elk van hen dezelfde eisen onafhankelijkheid en objectiviteit zoals hierboven uiteengezet.

5.3. Onafhankelijkheid van de taxateur

5.3.1. EU-definitie

5.3.3.1. In artikel 19(2) van de Richtlijn hypothecair krediet 2014/17/EU (MCD) staat het volgende te lezen:

“De lidstaten zorgen ervoor dat de interne en externe taxateurs vakbekwaam en voldoende onafhankelijk van het kredietaanvaardingsproces zijn, opdat zij een onpartijdige en objectieve waardebeoordeling kunnen opstellen, die op een duurzame drager wordt opgeslagen en waarvan de kredietgever een exemplaar bewaart.”

5.4. Aansprakelijkheid van de taxateur

5.4.7. **Beroepsaansprakelijkheidsverzekering** - Aangezien de omvang van de aansprakelijkheid voor de taxateur, die kan voortvloeien uit een taxatie (samen met kosten van daarmee samenhangende rechtsmaatregelen of rente die hangende een geschil wordt opgebouwd) vaak groter kan zijn dan het persoonlijke of zakelijke vermogen van de taxateur, is het in veel landen mogelijk om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Omdat zij erkennen dat die dekking de opdrachtgever zekerheid biedt, stellen veel beroepsorganisaties het aanhouden van passende dekking als voorwaarde voor bevoegd lidmaatschap. Deze is echter niet in elk land beschikbaar en in sommige landen waar deze wel beschikbaar is, niet verplicht.

5. Toelichting EVS4 Het taxatieproces

5.1. Het is de absolute verantwoordelijkheid van taxateurs dat zij (kunnen worden geacht te) beschikken over competenties en kwalificaties en niet gehinderd worden door een daadwerkelijke, potentiële of in de beleving bestaande belangenverstrengeling, of anderszins hebben verklaard dat er sprake is van een daadwerkelijke of schijnbare tekortkoming, en maatregelen hebben genomen om die te verhelpen, zodat zij de voorgenomen opdracht kunnen uitvoeren.

5.2. Onverwachte gebeurtenissen, zoals juridische geschillen, kunnen zich nog vele jaren na afronding van de oorspronkelijke taxatieopdracht voordoen. De historische context en de motivering achter bijzondere voorwaarden kunnen dan moeilijk te achterhalen zijn, tenzij deze op hetzelfde moment schriftelijk zijn vastgelegd. Uit die vastlegging blijkt dan ook of de taxatie is gebruikt voor andere doeleinden dan die waarvoor de taxatie was opgesteld.

5.3. Naast de voordelen voor de taxateur van een duidelijk en beknopt document dat vóór aanvang van de opdracht is opgesteld en afgestemd, zorgt dit ervoor dat de opdrachtgever en diens adviseurs weten wat ze kunnen verwachten en kunnen beoordelen of wat ze krijgen is wat ze wilden en verwachtten.

5.4. **Uitbestede taxaties** - Het uitbesteden van werkzaamheden aan andere specialistische taxateurs of het inroepen van aanzienlijke professionele assistentie van derden behoeft de voorafgaande goedkeuring van de opdrachtgever. Die goedkeuring van de opdrachtgever dient schriftelijk te worden vastgelegd en in het taxatierapport te worden opgenomen.

65

5.5. **Taxaties die aan een derde worden doorgegeven** - Het risico bestaat dat taxaties die voor het ene doel worden opgesteld worden doorgegeven aan een derde en gebruikt voor een ander doel dan daarvan losstaat. Daarom moet in de opdrachtvoorwaarden elke aansprakelijkheid jegens derden worden uitgesloten en de beperkte aard van de taxatie, die uitsluitend bedoeld is voor het doel van de opdrachtgever, worden vermeld.

5.6. **Taxaties die niet conform de EVS zijn** - Indien een taxateur wordt gevraagd een taxatie uit te voeren op een grondslag die niet in overeenstemming is of die in strijd is met deze standaarden, dient de taxateur de opdrachtgever bij aanvang van de opdracht op de hoogte te stellen dat het rapport geldt onder het voorbehoud van afwijking van de EVS.

5.7. **Taxaties die worden uitgevoerd met beperkte informatie of waar bijzondere uitgangspunten nodig zijn** — Er kan zich een situatie voordoen waarin beperkte informatie, ontoereikende inspectiemogelijkheden of beperkte tijd beschikbaar is voor de taxateur. Zo kan bijvoorbeeld in sommige gevallen het rapport nodig zijn voor intern gebruik door het management, terwijl het in andere gevallen nodig kan zijn in verband met een fusie of overname, waarbij de factor tijd van essentieel belang is. In die gevallen dient de taxateur ervoor te zorgen dat de opdrachtvoorwaarden bevestigen dat het rapport alleen is bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever en niet wordt gepubliceerd.

5.8. Een taxateur kan **bijzondere uitgangspunten** moeten hanteren of de opdrachtgever kan van hem verlangen dat hij de taxatie uitvoert op basis van bijzondere uitgangspunten. Men kan hierbij denken aan bijvoorbeeld:

- Het uitgangspunt van bezit in onbewoonde staat waar het vastgoed verhuurd is;
- Taxatie op basis van het uitgangspunt van een bouwvergunning die afwijkt van de daadwerkelijke vergunning;
- Uitgangspunten waarbij een grondslag wordt geboden voor de taxatie van vastgoed met brandschade;
- Bijzondere uitgangspunten bij de taxatie van verhandelbaar vastgoed.

Onder die omstandigheden is het van essentieel belang dat in de opdrachtvoorwaarden duidelijk wordt vermeld dat in het taxatierapport, en alle publicaties op basis daarvan, in duidelijke bewoordingen de instructies moeten worden opgenomen in verband met de taxatie en het doel en de context van die taxatie, de mate van beperking van de inlichtingen en de gehanteerde uitgangspunten, de afhankelijkheid van de juistheid van de gebruikte informatiebronnen, het advies dat de taxatie weergeeft en de mate van afwijking van deze Standaarden.

VI. TEGOVA Gedragscode

TEGOVA verwacht van bij haar lid organisaties aangesloten taxateurs dat zij het als een persoonlijke verantwoordelijkheid beschouwen zich te houden aan deze Gedragscode, die is gebaseerd op:

- Het principe van professioneel gedrag; en
- De verwachting van opdrachtgevers dat een taxatie professioneel wordt uitgevoerd door een gekwalificeerde taxateur.

Taxateurs dienen er bij van te geven dat zij professionele standaarden hanteren bij hun werkzaamheden, ter bescherming van het in hen gestelde vertrouwen door opdrachtgevers aan wie een zorgplicht verschuldigd is, door regulerende instanties en, meer in het algemeen, door de maatschappij.

Deze TEGOVA Gedragscode omvat de waarden:

- Eerlijkheid;
- Gepast professioneel respect voor anderen en inachtneming van de standaarden;
- Verantwoordelijkheid en betrouwbaarheid.

Dergelijke beroepsstandaarden gaan verder dan de eisen die de wet stelt (en die voor iedereen gelden) en verlangen zorgvuldigheid jegens de opdrachtgever en respect voor anderen, waarbij naar beste kunnen moet worden gehandeld, zonder personen te discrimineren op grond van hun nationaliteit, afkomst, ras of sociale achtergrond, huidskleur, religie, overtuiging of politieke opvattingen, burgerlijke staat, geslacht, genderexpressie of seksuele geaardheid, leeftijd of handicap.

Een inbreuk op deze Gedragscode door een taxateur kan aanleiding geven tot disciplinaire maatregelen door de betreffende lid organisatie en mogelijk leiden tot het verlies van de status van de taxateur als ‘Recognised European Valuer’ (REV) of ‘TEGOVA Residential Valuer’ (TRV).



De Gedragscode

- A. De taxateur moet te allen tijde eerlijk, integer en zorgvuldig handelen, met een zorgplicht jegens de opdrachtgever en ieder ander waarvan verwacht kan worden dat zij vertrouwen op de taxatie.
- B. De taxateur past bij de uitvoering van zijn werkzaamheden zijn/haar kennis en vaardigheden toe op een objectieve en onafhankelijke wijze en komt, waar van toepassing, professionele verplichtingen jegens gerechtelijke instanties na.
- C. De taxateur houdt zijn/haar professionele kennis en vaardigheden ten minste op het door de lid organisatie waar de taxateur lid van is vereiste niveau, of, voor taxateurs die REV of TRV zijn, op het daarvoor vereiste niveau te houden en blijft op de hoogte van ontwikkelingen in het vak en daarbuiten, teneinde de vakkundigheid te waarborgen.
- D. De taxateur moet bij de uitvoering van zijn/haar werkzaamheden transparant zijn en verantwoording afleggen aan de opdrachtgever.
- E. De taxateur moet iedere feitelijke of potentiële belangenverstremgeling vermijden ten aanzien van het object in kwestie, het taxatieproces en het resultaat van de taxatie, mag geen direct of indirect belang hebben in het object en mag geen banden hebben met de koper of de verkoper van het object. De taxateur moet de opdrachtgever schriftelijk informeren wanneer een belangenverstremgeling zich voordoet en voordat het taxatierapport wordt uitgebracht.
- F. Wanneer de opdrachtgever voor het taxatierapport een kredietinstelling is, mag de taxateur niet betrokken zijn bij de beoordeling, beslissing of administratie van de financieringsaanvraag en mag hij/zij zich niet laten leiden of beïnvloeden door de kredietwaardigheid van de geldnemer.
- G. De taxateur mag geen vertrouwelijke informatie bekendmaken of een geheimhoudingsplicht schenden.
- H. De taxateur dient te beschikken over of onderworpen te zijn aan een procedure voor de behandeling van eventuele klachten betreffende zijn/haar professionele gedrag en dient opdrachtgevers schriftelijk van het bestaan ervan op de hoogte te stellen.

Wanneer een taxatie moet worden ondertekend in naam van een taxatiebedrijf in plaats van door een met name genoemde individuele taxateur, is deze Gedragscode van toepassing op het bedrijf en ook op elke persoon die door het bedrijf in dienst is om taxatiewerkzaamheden uit te voeren.

Dossiervorming

Taxateur volgt de richtlijnen van NRVt voor wat betreft dossiervorming. Uitgangspunt van deze procedure is dat iedere taxateur een dossier dient te vormen dat in voldoende mate compleet en gedetailleerd is, zodat een goed beeld kan worden gevormd van de uitvoering van de taxatiewerkzaamheden. Dit dossier bevat o.a. de opdrachtbrief, de bevestigingsbrief van de opdrachtgever, de planning, inputinformatie (incl. bronnen), van de opdrachtgever ontvangen gegevens, berekeningen, inspectie-uitkomsten, analyses, aan de opdrachtgever verstrekte concepten, reacties van de opdrachtgever en de conclusie(s). Het dossier wordt digitaal aangemaakt en bewaard gedurende een periode van minimaal de wettelijke termijn na de laatste taxatie. In het kader van validatie van het proces en de waardering is een afschrift van het (volledige) dossier beschikbaar gesteld aan de tweede taxateur. *(Advies NRVt is tot 20 jaar bewaren dossiers; echter gezien de beperkte houdbaarheidsduur van een taxatierapport is de wettelijke termijn van 7 jaar veelal voldoende).*

Bronvermelding:

Taxateur vermeld waar mogelijk in het rapport de bron van herkomst van de gebruikte informatie.



Toelichting waarderingsmethodieken

Een waardering is altijd gebaseerd op meerdere invalshoeken waarbij de taxateur uiteindelijk een inschatting maakt welke invalshoeken het zwaarst meewegen om tot een waardering te komen. De gehanteerde methoden en technieken worden onderstaand kort toegelicht. Daar waar een kosten- of inkomstenbenadering is toegepast zullen de gebruikte getallen altijd gebaseerd zijn dan wel geverifieerd aan de hand van kengetallen en/of referenties.

Comparatieve benadering

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van het vastgoed zelf, en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

- Markt
 - vraag en aanbod op de markt
 - ontwikkeling rendementen
 - inflatieverwachting
 - rentestand en -ontwikkeling
- Locatie
 - omgevingsfactoren
 - parkeermogelijkheden
 - infrastructuur
 - bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer
 - voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen
 - (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare vastgoedobjecten
- Vastgoed (de onroerende zaak)
 - zakelijke en andere lasten
 - bouwaard en kwaliteitsniveau
 - staat van onderhoud
 - ouderdom
 - stand en ligging
 - gebruiksmogelijkheid.

Conform de uitspraken van de Hoge Raad (NJ 1989, 898 d.d. 20-10-89 en C99/182HR (RvdW 2001 nr. 90 d.d. 20-04-01) is het niet altijd mogelijk een volledig sluitende, objectieve motivering te geven of referenties vergelijkbaar zijn. De wettelijke vergelijkingsmaatstaf is immers geen exacte maatstaf. Het voor het op passende wijze rekening houden met verschillen in de regel onontbeerlijk is dat deskundigen tot inschatting overgaan, waarbij het eindoordeel ook gebaseerd moet worden op ervaring en intuïtie. In de vakliteratuur is dit vaak aangeduid als de "verzoening".

Inkomstenbenadering

Bij een inkomstenbenadering kunnen verschillende technieken worden ingezet zoals een huurwaardekapitalisatie, een aanvangsrendementsmethode of een DCF-model.

Bij de Netto-Aanvangs-Rendementsmethode wordt net als bij de Bruto-Aanvangs-Rendementsmethode van de veronderstelling uitgegaan, dat de onroerende zaak min of meer een zelfstandig inkomen oplevert. Hierbij wordt rekening gehouden met de exploitatiekosten. Deze (netto)-inkomsten kunnen vervolgens worden omgezet in een kapitaalbedrag, met andere woorden: welk kapitaal mag geïnvesteerd worden om een bepaald percentage aan rendement te verkrijgen.

De NAR-methode wordt bij de waardering van onroerende zaken in de markt zeer veel gebruikt bij het vaststellen van de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De NAR-methode is vergelijkbaar met de BAR-methode met dien verstande dat de NAR-methode uitgebreider is. De exploitatiekosten van het object worden betrokken bij de waardeberekening. Daardoor wordt bij de NAR-methode gerekend met de netto-markthuur in plaats van de bruto markthuur. Hierbij worden op de bruto-markthuur de exploitatiekosten welke voor rekening van de eigenaar komen in mindering gebracht. Dit wordt ook wel het bruto-netto traject genoemd.

Bij de waardering van verhuurde woningen wordt de einduitkomst gecorrigeerd met de netto contante waarde van de potentiële vermogenswinst als deze in de woningen aanwezig is. Als de gekapitaliseerde huurwaarde van een woonruimte aanmerkelijk lager ligt dan de marktwaarde vrij van huur en gebruik is het bij uitponden mogelijk een vermogenswinst te realiseren. Deze potentiële winst wordt meegenomen als kapitaalscorrectie door het verschil tussen de exit waarde en marktwaarde gedeeltelijk mee te nemen als toekomstige kasstroom en deze contant te maken naar het heden.



Bij de DCF-methode worden alle kasstromen over een periode van minimaal 10 jaar inzichtelijk gemaakt en contant gemaakt.

Bij de waardering van de marktwaarde op basis van de bedrijfswaardemethode geldt de resterende gebruiksduur als uitgangspunt. Daarbij geldt als theoretisch uitgangspunt dat het vastgoed aan het einde van de exploitatieperiode wordt gesloopt.

Bij beide methoden worden de bruto (huur)inkomsten gecorrigeerd voor de exploitatiekosten. De exploitatiekosten zijn onder te verdelen in een aantal categorieën. Elk van die categorieën zijn weer onder te verdelen in een aantal specifieke kosten. Hierbij gaat het om uitgaven voor:

- Vaste kosten
 - Het eigenaarsdeel van de onroerende zaakbelasting;
 - Waterschapslasten;
 - Rioolrecht;
 - Precario;
 - Verzekeringen;
 - Eventueel erfpachtcanon.
- Variabele kosten
 - Beheerskosten;
 - Instandhoudingsonderhoud.
- Verhuur en mutatiekosten
 - Huurdersmutatiekosten (mutatie onderhoud);
 - Verhuurcourtage/marketing.
- Overige kosten
 - Servicekosten voor eigen rekening;
 - Niet verrekenbare Omzetbelasting;
 - Overige kosten;
 - Huurdervingskosten.
 - Structurele mutatie- en frictieleegstand
 - Verhuurdersheffing (bij verhuurde woningen).

Kosten benadering

Bij de kosten benadering kan gebruik worden gemaakt van een berekening van de stichtingskosten (residuele berekening) dan wel een (gecorrigeerde) vervangingswaarde (verzekeringen of incurant) .

Vervangingswaardemethode (gecorrigeerde)

Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de waarde van de grond en de waarde van de opstallen afzonderlijk bepaald. Het begrip vervangingswaarde geeft aan, dat wordt uitgegaan van de noodzakelijke investeringen voor de vervanging of nieuwbouw van het betreffende object. Voor deze vervanging is het noodzakelijk dat wordt gekeken naar de investeringen om grond op de betreffende locatie met de betreffende bestemming te verwerven en naar de kosten voor de bouw van de betreffende opstal.

Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gekeken naar de waarde (de investeringen) die de huidige eigenaar of gebruiker er voor over zou hebben om de betreffende onroerende zaak te vervangen. Hierbij zijn de omstandigheden waarin de eigenaar/gebruiker verkeert (bijvoorbeeld financiële mogelijkheden tot investeren) niet van belang. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdende met de aard en de bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Voor het bepalen van een gecorrigeerde vervangingswaarde moeten vier elementen worden berekend:

- vervangingswaarde grond;
- vervangingswaarde opstal;
- correctie technische veroudering;

Hierbij wordt steeds uitgegaan van een lineaire afschrijving over een bepaalde periode. De afschrijving geeft uitdrukking aan het gebruiksgenot van een object gedurende een aantal gebruiksjaren. Deze afschrijving is daarmee niet alleen gericht op de technische kwaliteit van het object, maar ook op het gebruiksgenot voor de gebruiker. De gebruiksjaren vormen de verwachte levensduur, ook wel beoogde gebruikperiode genoemd, die aangeeft hoe lang beoogd wordt gebruik te maken van het object. De met het gebruiksgenot geassocieerde waarde is (lineair) toegerekend aan de gebruiksjaren. Dit betekent dat de afname van het gebruiksgenot en de reguliere gebruiksongemakken reeds zijn verdisconteerd in de technische afschrijving. Na de beoogde gebruikperiode is het object voor het beoogde gebruik afgeschreven. Dit betekent niet dat het object dan een waarde nihil heeft,



maar het object is afgeschreven tot een restwaarde, zijnde de waarde van het object op het moment waarop het beoogde gebruik volgens de huidige verwachting beëindigd wordt.

- correctie functionele veroudering.

De correctie wegens functionele veroudering wordt bepaald, rekening houdende met:

- economische veroudering: de mate waarin er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan het betreffende object;
- verandering in bouwwijze: de mate waarin de bouwkosten van de oorspronkelijke bouwwijze van het huidige gebouw niet meer overeenstemmen met de bouwkosten van de actuele bouwwijze. Dit element zal alleen van betekenis zijn voor objecten waarvan de bouwkosten van de actuele bouwwijze lager zijn dan de bouwkosten voor de oorspronkelijke bouwwijze. Deze correctie wordt indien van toepassing afzonderlijk bepaald voor de bouw-componenten ruwbouw, afbouw/vaste inrichting en installaties;
- belemmering in gebruiksmogelijkheden: wanneer door een buitengewone ontwikkeling, door bijvoorbeeld strengere brandveiligheidseisen, er een belemmering van de normale activiteiten ontstaat en er een bouwkundige ingreep noodzakelijk blijkt;
- excessieve gebruikskosten: excessieve gebruikskosten van het object ten gevolge van een niet optimaal functionerend gebouw (bijvoorbeeld aantoonbaar meer dan gemiddelde onderhoudskosten) of niet optimale huisvestingssituatie (bijvoorbeeld tijdelijk meerdere locaties door verbouwing). De economische correctie betreft in het bijzonder die aspecten waarvan de bedrijfseconomische betekenis afwijkt van de technische betekenis. Hierbij zijn o.a. van belang doelmatigheid, indeling van het object, concurrentie en technische ontwikkelingen in de branche, belemmering in gebruik en excessieve gebruikskosten alsmede stand en ligging.

Per onderdeel wordt de veroudering in een afschrijvingspercentage uitgedrukt, waarna dit percentage wordt omgerekend naar een factor. De vier factoren worden vervolgens met elkaar vermenigvuldigd. De factor die resulteert is de factor voor functionele veroudering. Bij het toepassen van de correctiepercentages en factoren, is het altijd van belang om te beoordelen of de uiteindelijke correctie (het bedrag dat in mindering wordt gebracht op de vervangingswaarde na correctie voor technische veroudering) in redelijke verhouding staat tot bijvoorbeeld de jaarlijkse extra gebruikskosten of de ondervonden belemmeringen.

Overige bijlagen

- Plausibiliteitsverklaring 2^e taxateur
- Opdrachtbrief
- Kadastrale gegevens
- Bodemloket (of andere bevoegde instanties)
- Overeenkomst tot vestiging recht van opstal (1993)
- Plattegrond/bouwtekening

