

Markttechnische update

Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden



AAJ Real Estate

Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag

Telefoon: +31(0)633902260 | Email: anouar@aajrealestate.nl

Waardepeildatum

15 juni 2026

Rapportdatum

20 juli 2026

Opdrachtgever

Community Hypotheken B.V.

Kredietacceptatie

Parijsboulevard 143 D

3541CS Utrecht

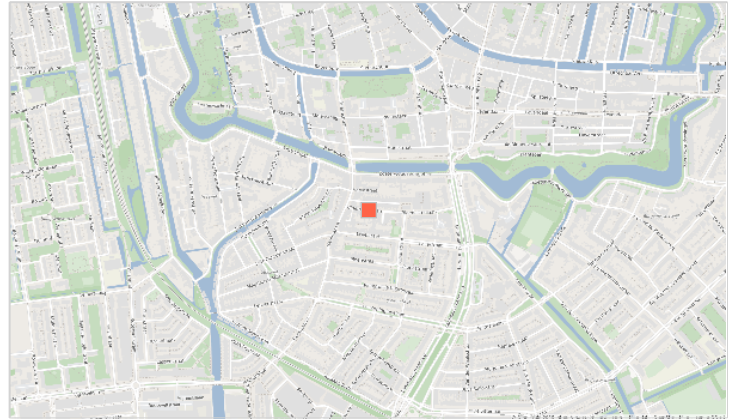


Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI-Taxatie gelden de voorschriften van TMI-Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI-Taxatierapport uitbrengen.
TMI-Taxateurs vallen onder de kwaliteitscontrole van TMI.



Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119170474
Complex:	Bloemistenlaan 12 Leiden
Adres:	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Perceeloppervlakte:	156 m²
Energie label:	E



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1914
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	65 m²
Gemiddelde GBO per woning:	65 m²



Waardering

Opdrachtgever:	Community Hypotheken B.V.
Contactpersoon:	Kredietacceptatie
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde kosten koper:	€ 465.000
Marktwaaarde per m²:	€ 7.154
BAR kk huuropbrengst:	5,4%

Kengetallen

Contractuur:	€ 25.200
Markthuur:	€ 27.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 2.725
% exploitatiekosten van theoretische huur:	18,01%
% exploitatiekosten van markthuur:	10,09%
Leegwaarde:	€ 575.000
Leegwaarde per m²:	€ 8.846
Huur / leegwaarde ratio:	4,38%
Leegwaarde ratio:	80,77%
NAR % VON na correcties:	2,67%

Gebruik beoordeling

Score

Huidige verhuursituatie:	Goed
--------------------------	------

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 15-06-2026 getaxeerd op:

EUR 465.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Gebruik
E	Onderbouwing
F	Bijlagen

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: Community Hypotheken B.V.
Ter attentie van: Kredietacceptatie
Adres: Parijsboulevard 143 D, 3541CS te Utrecht
Telefoonnummer: 0884229141
E-mailadres opdrachtgever: info@casarion.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: AAJ Real Estate
Uitvoerend taxateur: Steven Bakker RT
Adres: Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag
Telefoonnummer: +31(0)633902260
E-mailadres: steven@vastly.re
Lid van / aangesloten bij: NRV T RT137405729
NVM Business 600385
Ingeschreven in het register onder nummer: RT137405729
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail en bedrijfsruimten.
(Verhuurde) woningen.
Grondwaarden en residuele waardetaxaties.
Ruime ervaring met bovengenoemde vastgoedtypes in geheel Nederland.

De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: AAJ Real Estate
Controlerend taxateur: Dhr. Anouar Ajrar RT
Adres: Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag
Telefoonnummer: +31(0)633902260
E-mailadres: anouar@aajrealestate.nl
Lid van / aangesloten bij: Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRV T) bij de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT 641216672. TMI
Lidmaatschapsnummer 340259
Beëdigd NVM-lid en aangesloten bij NVM Bussines lidnr. 601764.
AAJ Real Estate is een NVM-onderneming en is geregistreerd onder vestigingsnummer 08730.
Ingeschreven in het register onder nummer: RT641216672
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail, bedrijfsruimten. Woningen: beleggingsobjecten.
Commercieel vastgoedtaxatie, Residuele Grondwaarde taxatie, Fiscale taxatie.
De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 3 juni 2026

Toelichting opdrachtverstrekking

Opdrachtgever heeft de taxatieopdracht bevestigd per e-mail door de heer B. Brauer per 3 juni 2026 met kenmerk BTL1149.

Opdrachtvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afgesproken opdrachtvoorwaarden zoals vastgelegd in de opdrachtbrief.

Dossiervorming

De taxateur is begonnen met het verzamelen van het dossier nadat de opdracht is bevestigd door de opdrachtgever. Dossiervorming heeft op gebruikelijke wijze plaatsgevonden, relevante correspondentie is toegevoegd.

Interne kwaliteitsborging

De register-taxateur is zijn werkzaamheden aangevangen met het overeenkomen met de Opdrachtgever van de Opdrachtvoorwaarden voor de Professionele Taxatiedienst en heeft deze schriftelijk vastgelegd. Hij heeft deze ter hand aan de opdrachtgever gesteld. Voorts heeft hij de werkzaamheden die de grondslag vormen van de Professionele Taxatiedienst in het taxatierapport en zijn taxatiedossier vastgelegd. Het taxatiedossier is op orde, zodat voor een eventueel opvolgende, dan wel niet eerder betrokken taxateur of deskundige derde, alsmede NRVt inzichtelijk is welke werkzaamheden zijn verricht.

Roulatie

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het de taxateur(s), sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Taxateur is voor de tweede keer betrokken bij de taxatie van het onderhavige object. Tevens geldt voor het taxatiebedrijf een maximum van negen achtereenvolgende jaren. Het taxatiebedrijf is voor de eerste keer betrokken bij de taxatie van het onderhavige object.

Onafhankelijkheid

De register-taxateur verklaart dat hij niet recentelijk betrokken is geweest c.q. binnen afzienbare termijn wordt betrokken bij de te waarderen onroerende zaken (in welke hoedanigheid dan ook), welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot belangenverstrengeling. De taxateur verklaart tevens dat het honorarium van de taxateur niet afhankelijk is van de uitkomst van de getaxeerde waarde(n). De omzet van opdrachtnemer bestaat voor minder dan 25% uit opdrachten van opdrachtgever of aan opdrachtgever verbonden bedrijven.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De register-taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRVt worden gesteld. Om tot een betrouwbare waardebepaling te komen is het van belang dat taxateurs die taxaties uitvoeren onafhankelijk, integer en niet vooringenomen handelen. Onafhankelijk zijn in wezen en in schijn is vereist om het de taxateur mogelijk te maken als resultaat van een door hem uitgevoerde opdracht een-voor-iedereen-acceptabel oordeel uit te spreken zonder vooringenomenheid, tegengestelde belangen of door een derde op hem uitgeoefende druk. Een strikte scheiding van de functies van makelaar en taxateur voor eenzelfde object, is daarbij van groot belang. De taxateur verklaart voor het te waarderen object niet op te treden als makelaar.

Plausibiliteit

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object heeft gedaan;
- De controlerend taxateur alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport heeft bekeken;
- De controlerend taxateur heeft getoetst of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd;
- De controlerend taxateur geen garantie geeft op de volledigheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Taxatiestandaarden

De register-taxateur verklaart de taxatie te hebben verricht overeenkomstig NRVt richtlijnen, voor zover daarvan niet is afgeweken conform de vermelding in paragraaf B.5. De taxateur heeft kennis van deze taxatierichtlijnen en verklaart te voldoen aan alle gestelde kwaliteitseisen en de uitvoering van deze taxatie te hebben verricht conform de richtlijnen. De taxateur bevestigt dat de opdracht is uitgevoerd in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS) en European Valuation Standards (EVS), voor zover daarvan niet is afgeweken conform de vermelding in paragraaf B.5.

Tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt. Taxateur is ook aangesloten bij NVM, het tuchtrecht van NVM is van toepassing.

De register-taxateur komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben en conformeert zich aan de Erecode van de NVM en aan de statuten en reglementen van het NRVt. Niet naleving van deze algemene gedrags- en beroepsregels en/of andere reglementen van het NRVt kan worden onderworpen aan tuchtrechtspraak van het centraal ingericht en onafhankelijk opererend tuchtcollege van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt. De reglementen van de NRVt en STNRVt kunnen worden geraadpleegd op de website www.nrvt.nl.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het betreft hier een beknopte tussenwoning bestaande uit twee bouwlagen met ruime achtertuin.

In de akte van levering omschreven als:

"Het volledig eigendom, omvattende het woonhuis met ondergrond, bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Bloemistenlaan 12 te 2313 BA Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, nummer 7032."

Adres:	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
VMS-taxatienummer:	119170474
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Type taxatie:	Markttechnische update
Keuze waardering:	NAR (huuropbrengsten)

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

De opdrachtgever wenst een taxatie ten behoeve van financieringsdoeleinden.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 15 JUNI 2026 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 465.000

Zegge: vierhonderd vijftenzestig duizend euro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Opiniewaaarde

EUR 420.000

Opinie van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Dit betreft circa 90% van de marktwaaarde k.k..

Binnen de richtlijnen van de International Valuation Standards Council (IVSC), dan wel de richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is het niet toegestaan voor taxateurs om de term "executiiewaaarde" te hanteren. Een taxatie ten behoeve van de zekerheidstelling voor leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS).

Volgens deze standaarden mag de term "executiiewaaarde" niet als waardebegrip worden toegepast, omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaaardebegrip ontbreken. Bij een executoriale verkoop is geen sprake van een bereidwillige verkoper, een goed geïnformeerde koper en/of behoorlijke marketing.

Binnen het financieringsbeleid van veel Nederlandse banken wordt nog waarde gehecht aan de term "executiiewaaarde".

Derhalve heeft opdrachtgever ons uitdrukkelijk verzocht een opinie te geven over de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Gelet op bovengenoemde beperkingen kunnen wij slechts een opinie geven en geen waarde. Verder is deze opinie slechts van toepassing op de opnamedatum. Door opdrachtgever kan geen aanspraak worden gemaakt op de gegeven opinie. Zowel de marktomstandigheden, de verkoopomstandigheden en het verkoopproces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld op de opnamedatum.

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met de nodige kosten van de veiling zoals de kosten voor de plokpenning, proceskosten (waaronder zaalhuur en marketing), verhoogde notariskosten en een risico-opslag. De kosten en de risico-opslag worden in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt geschat door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet-bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Handtekening uitvoerend taxateur:



Dhr. S.J. Bakker RT

Datum en plaats: **20 juli 2026** | Den Haag

B.4 INSPECTIE

Mate van inspectie:

NVT

Inspectie uitgevoerd door:

Dhr. S.J. Bakker RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

Ten behoeve van deze markttechnische update heeft geen inspectie plaatsgevonden.

De opname en inspectie is ten behoeve van de volledige taxatie uitgevoerd door taxateur Dhr.S.J. Bakker RT op 7 augustus 2025. De taxateur heeft het object destijds zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen. Het dak is hierbij niet geïnspecteerd.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVt. Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst. Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Gebeurtenissen na inspectiedatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiele wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Gebeurtenissen na waardepeildatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiele wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de waardepeildatum en de datum van rapportage, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
 - de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,
- wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden, tenzij anders beschreven in deze rapportage. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan. Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage. Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Bijzondere uitgangspunten

Conform de richtlijnen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) wordt onder een bijzonder uitgangspunt verstaan: een veronderstelling die afwijkt van de feitelijke situatie of van hetgeen als markconform gebruik wordt beschouwd. Dergelijke uitgangspunten worden ook aangeduid als hypothetische of conditionele uitgangspunten, en kunnen – indien van toepassing – van wezenlijke invloed zijn op de waardering.

In het kader van deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. De waardering is gebaseerd op de werkelijke, fysieke, juridische en marktomstandigheden van het object op de peildatum. Er is derhalve geen sprake van afwijkende aannames ten opzichte van de feitelijke situatie.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

De waardering heeft plaatsgevonden op basis van de geformuleerde uitgangspunten en conform EVS en/of IVS.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Aanpassingen op conceptrapportage

Er is geen conceptrapportage verstrekt aan opdrachtgever.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Er hebben zich sinds de waardepeildatum, zover bekend, geen wezenlijke veranderingen voorgedaan die de waarde substantieel beïnvloeden.

Taxatie onnauwkeurigheid

De taxatie is zo nauwkeurig mogelijk uitgevoerd. Een taxatie vormt een opinie betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- de informatievoorziening:
- een gebrek aan marktinformatie:
- marktomstandigheden:
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Er spelen hier bijzondere onzekerheden over de taxatie en de taxatieonzekerheid wordt gekwalificeerd als gemiddeld. Er zijn daarnaast bijzonderheden behoudens het feit dat momenteel sprake is van een situatie van zeer ernstige internationale spanningen. Deze hebben een directe invloed op de beschikbaarheid van grond- en hulpstoffen en daarmee op de staat van de economie. Op het moment van waarden speelt een sterk oplopende inflatie, een handelsoorlog betreffende importheffingen tussen verschillende landen en geopolitieke conflicten. De aanhoudendheid hiervan en daarmee de economische gevolgen op lange termijn zijn niet geheel onduidelijk. De markt van brandstoffen staat zwaar onder druk. De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische ontwikkelingen geven druk op de prijsvorming.

B.7 EERDERE TAXATIES

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
27-08-2025	07-08-2025	€ 465.000	(Her)financiering	

Toelichting eerdere taxaties

Het betreft hier een markttechnische update van de volledige taxatie van onderhavig object met waardepeildatum 7 augustus 2025, uitgebracht op 27 augustus 2025. Het object is destijds getaxeerd door de heer S.J. Bakker RT, destijds werkzaam bij Hoogenraad Taxaties B.V. Taxateur heeft conform regelgeving NRVT tevens deze markttechnische update uitgevoerd.

Ten opzichte van de volledige taxatie met waardepeildatum 7 augustus 2025 is de marktwaarde met circa 3,3% toegenomen van EUR 450.000,- naar EUR 465.000,- k.k.

De huurinkomsten zijn ongewijzigd gebleven met EUR 25.200,- per jaar. De markthuur is circa 7,0% hoger ingeschat door taxateur en bedraagt thans EUR 27.000,- per jaar. Vanwege het slechte energielabel betreft het een woning in het middensegment waarbij de max. redelijke huur is toegenomen tot EUR 15.128,- per jaar. Bij vervaardiging van een nieuw energielabel met tenminste energielabel D zal de woning een vrije sector betreffen waarmee de door taxateur vastgestelde markthuur haalbaar zal zijn.

De leegwaarde is circa 4,5% hoger ingeschat door taxateur en bedraagt EUR 575.000,-. Omdat de huurinkomsten gelijk zijn gebleven is de huur-leegwaarderatio daarmee met circa 4,3% gedaald.

De marktwaarde is vastgesteld op EUR 465.000,- k.k. en betreft een toename van circa 3,3% ten opzichte van de volledige taxatie. De verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8,0% is een belangrijke factor voor de toename van de marktwaarde.

De leegwaarderatio is met cica 81% nagenoeg gelijk aan de ratio in de volledige taxatie.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	15-06-2026	Ontvangen van opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Ja	15-06-2026	Ontvangen van opdrachtgever
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	07-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	07-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	N.v.t.		
Omgevingsplan	Ja	15-06-2026	Omgevingsloket; geraadpleegd door taxateur
Omgevingsvergunning	N.v.t.		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	N.v.t.		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	15-06-2026	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Energietabel	Ja	15-06-2026	Ep-online.nl; geraadpleegd door taxateur
Overige gegevens	N.v.t.		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Voor de waardering wordt de inkomstenbenadering gehanteerd op basis van de NAR - berekening en de comparatieve benadering.

NAR-methode (Netto Aanvangs Rendementsmethode)

De marktwaarde is bepaald middels de netto aanvangsrendementmethode. Hierbij wordt de huuropbrengst verminderd met de zakelijke lasten. De resulterende netto huur wordt vervolgens gedeeld door een netto aanvangsrendement. In theorie geeft de uitkomst van deze berekening de maximale investering weer op basis van huuropbrengsten die in de tijd min of meer constant zullen blijven. Verder dient deze totale uitkomst nog gecorrigeerd te worden voor extra lasten of opbrengsten en met de kosten voor de koper (onder andere overdrachtsbelasting). Het gehanteerde netto rendement dient de preferenties, risico's en verwachtingen over de vastgoedmarkt en het object weer te geven. De NAR wordt getoetst met de BAR van de markt.

Comparatieve benadering:

Deze methode vergelijkt de te waarderen onroerende zaak met één of enkele soortgelijke objecten waarvan de transactieprijzen en -kenmerken vanuit de markt bekend zijn. Indien de waarde wordt vastgesteld maakt de taxateur gebruik van kenmerken/waardefactoren van transacties van vergelijkbare vastgoedobjecten, om die vervolgens toe te spitsen op het object dat nu moet worden getaxeerd.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliserend taxateur verklaart:

1. het taxatierapport d.d.20 juli 2026 van het vastgoedobject , plaatselijk bekend Bloemistenlaan 12 te Leiden, kadastraal bekend als gemeente Leiden sectie M nummer 7032 , getaxeerd door dhr. S.J. Bakker RT, verbonden aan Vastly Valuations & Advisory, gevestigd te 's-Gravenhage, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde ad EUR 465.000,- k.k. ;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Handtekening controlerend taxateur:



Dhr. Anouar Ajrar RT

Datum en plaats: 20 juli 2026 | Den Haag

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Staat van onderhoud: Getaxeerde verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Afwerkingsniveau: Keuken alsmede sanitair beschikken over een hoog afwerkingsniveau;
- Buitenruimte: Getaxeerde beschikt over een riante achtertuin met sauna;
- Huurovereenkomst: De van toepassing zijnde huurovereenkomst is afgesloten voor bepaalde tijd en eindigend op 31 augustus 2026;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar per auto alsmede het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een hoog voorzieningenniveau.

Zwaktes

- Energielabel: Getaxeerde beschikt over een matig energielabel;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een matige parkeersituatie;
- WWS huur: Het betreft een woning in het middensegment. Bij mutatie dient de max. redelijke huur aangehouden te worden. Echter gemakkelijk te verhelpen middels vervaardiging van een nieuw energielabel.

Kansen

- Huursituatie: Het betreft een tijdelijke huurovereenkomst eindigend per 31 augustus 2026. De woning kan conform meest gerede gebruik vrij van huur en gebruik verkocht worden na expiratedatum;
- WWS huur: Gemakkelijk naar vrije sector met nieuw energielabel;
- Marktvraag: De vraag naar huur- (en koop)woningen in Leiden is groot.

Bedreigingen

- Wet- en regelgeving: wijzigende wet- en regelgeving kunnen toekomstige gebruiksmogelijkheden beperken;
- Fiscaliteit: Huidig fiscaal regime zorgt voor laag vertrouwen bij vastgoedbeleggers.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid

Getaxeerde beschikt over een goede functionaliteit, goede staat van onderhoud en een goede ligging in het centrumgebied van Leiden. De vraag naar huurwoningen is hoog in Leiden. Derhalve wordt het getaxeerde goed courant voor verhuur geacht. Een verhuurtijd van maximaal 1 maand wordt aannemelijk geacht, waarbij directe wederverhuur het meest aannemelijk is.

Verhuurtijd (maanden): **1 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

In verhuurde staat wordt de courantheid van de verkoop van de woning goed geacht. Het getaxeerde is verhuurd voor bepaalde tijd waardoor na expiratie vrij van huur en gebruik verkocht zou kunnen worden. Dit betreft het meest gerede gebruik waardoor verkoop in de huidige staat voor een marktconforme prijs goed wordt geacht. Tevens betreft het getaxeerde een woning in het middensegment, waardoor huurder geen directe aanspraak kan maken op verlaging van de huur conform het Woningwaarderingssstelsel. Derhalve wordt een verkooptijd van maximaal 3 maanden aannemelijk geacht.

Verkooptijd (maanden): **3 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering

Het object wordt goed geschikt geacht voor financiering. Vanwege de aanhoudende krapte is de verwachting dat de woning op korte termijn wederverhuurd kan worden bij eventuele leegstand. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering, doch met beperkte huurinkomsten. Indien er een label D gerealiseerd wordt betreft het getaxeerde een geliberaliseerde woning, waarmee een meer courante situatie ontstaat. Het meest gerede gebruik in de huidige marktomstandigheden wordt het verkopen vrij van huur en gebruik geacht.

D GEBRUIK

D.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het getaxeerde object is verhuurd en wordt door eigenaar als belegging gehouden.

Huurbijzonderheden

Getaxeerde wordt op waardepeildatum verhuurd voor EUR 2.100,- per maand.

De maximaal redelijke huur conform het Woningwaarderingssysteem bedraagt EUR 1.260,64 per maand en betreft momenteel een woning in het middensegment waarbij bij mutatie de max. redelijke huur aangehouden dient te worden.

Het is echter voornamelijk vanwege het slechte energielabel dat de woning in het midden segment valt. Indien de woning beschikt over minimaal energielabel D betreft het een geliberaliseerde huurwoning.

Wegens de bovengenoemde aspecten wordt de verhuur situatie van het getaxeerde als goed beoordeeld.

E ONDERBOUWING**E.1 MARKTVISIE****Marktbeeld****Woningmarkt algemeen:**

In vergelijking met vorig jaar zijn er in het tweede kwartaal van 2026 meer woningen verkocht. Er werden door NVM-makelaars in het tweede kwartaal van 2026 45.241 woningen verkocht, circa 6,6% meer dan in het tweede kwartaal van 2025. In vergelijking met vorig kwartaal is eveneens een stijging te zien van bijna 30%. Dit is echter een jaarlijks terugkerende trend waarbij in het eerste kwartaal doorgaans minder woningen worden verkocht.

Prijzontwikkeling algemeen:

De gemiddelde prijs van door NVM-makelaars verkochte woningen is in het tweede kwartaal gestegen met 2,1% tot EUR 506.260,- met een gemiddelde prijs per m² van EUR 4.798,-. Ten opzichte van een kwartaal eerder stegen de gemiddelde koopsommen met circa 3,4%. De gemiddelde verkooptijd bedroeg 28 dagen en is daarmee met 2 dagen toegenomen t.o.v. hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal woningen waaruit de consument kan kiezen steeg van 2,2 naar 2,5 woningen, waarbij het aantal boven de vraagprijs verkochte woningen daalde van 74% naar 71%.

Ook de gemiddelde vraagprijs steeg met 2,4% tot EUR 595.864,-, waarbij de vraagprijs per m² EUR 4.813,- bedroeg. Er kwamen 20,3% meer woningen in aanbod dan in het tweede kwartaal van 2025 en 29,8% meer woningen dan in het eerste kwartaal van 2026.

Huurwoningmarkt algemeen:

Volgens een data-analyse van huurwoningplatform Pararius is het aantal beschikbare vrije sector huurwoningen in het tweede kwartaal van 2026 gedaald met circa 10% ten opzichte van een jaar eerder van 12.744 tot 11.389 woningen. Er werden dit kwartaal echer 12.150 huurwoningen afgemeld waarbij de beschikbaarheid van een huurwoning is afgenomen. Een jaar eerder kwamen er nog meer woningen in aanbod dan er afgemeld werden.

De gemiddelde huurprijs van een vrije sector huurwoning is gestegen tot EUR 1.882,- per maand. Conform de Pararius Huurprijsindex is de gemiddelde huurprijs per m² van een huurwoning op jaarbasis met 4,7% gestegen tot EUR 20,94 per m².

Gemiddeld waren er 27 reacties op een huurwoning, een flinke daling t.o.v. 56 reacties in hetzelfde kwartaal een jaar eerder.

De grootste druk betreft het segment tot EUR 1.500,- per maand. Dit segment vertegenwoordigt 21,8% van het aanbod en trekt meer dan een derde van de reacties. Het aanbod in dit segment is verder gedaald en kent nog altijd een hogere vraag dan het aanbod. Hetzelfde geldt voor het segment van EUR 1.500,- tot EUR 2.000,- per maand, al is in dit segment het aanbod licht gestegen. Desondanks is ook de vraag licht toegenomen waardoor er een vergelijkbare verhouding vraag en aanbod bestaat als een jaar eerder. Het segment boven de EUR 2.000,- per maand kent een omgedraaide vraag-aanbodverhouding. Dit segment kent met 42% het grootste aandeel van nieuw aanbod en het laagste aandeel van vraag met circa 24%.

Het aantal woningen waaruit een consument kan kiezen bedroeg in het tweede kwartaal van 2026 0,89 woningen. Een jaar bedroeg dit slechts 0,32, waarbij derhalve een afname van de druk op de woningmarkt zichtbaar is, maar toont nog altijd aan dat de huurwoningmarkt sterk uit balans is.

Marktsituatie**Koopwoningmarkt lokaal:**

In het tweede kwartaal van 2026 werden er in Leiden circa 2% meer woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte woning nam met circa 2,5% toe naar EUR 526.406,-. Het aantal woningen wat boven de vraagprijs werd verkocht bleef gelijk op circa 79% en de gemiddelde verkooptijd nam licht toe van 28 naar 31 dagen.

Het aantal woningen waaruit de consument in Leiden kon kiezen daalde van gemiddeld 2,6 woningen naar 2,3 woningen. De gemiddelde prijs van een tussenwoning in Leiden in het tweede kwartaal van 2026 bedroeg EUR 634.093,- en was daarmee 7,2% hoger ten opzichte van een jaar eerder en 8,0% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter van een tussenwoning steeg ten opzichte van een jaar eerder met 15,3% naar EUR 5.820,-.

Er waren in het tweede kwartaal 1,8% meer woningen in aanbod dan een jaar eerder, waarbij de gemiddelde vraagprijs 0,65% lager ligt dan een jaar eerder. De gemiddelde vraagprijs van een tussenwoning in Leiden bedroeg EUR 613.333,- en is 0,5% hoger dan een jaar eerder en 3,3% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde vraagprijs per m² steeg ten opzichte van een jaar eerder met 4,2% tot EUR 5.400,-.

Bron: NVM

Huurwoningmarkt:

In de gemeente Leiden bedroeg de gemiddelde huurprijs in het tweede kwartaal van 2026 EUR 21,88 per m². Dit betreft een stijging van circa 2% t.o.v. een jaar eerder. Dit betreft een lagere toename dan op provinciaal niveau waarbij in Zuid-Holland een stijging van 8,1% plaatsvond. De gemiddelde prijs ad EUR 21,57 per m² in de provincie komt daarmee nagenoeg gelijk aan de gemeente Leiden.

Bron: Pararius

E.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR**Algemene toelichting op de huurreferenties**

het betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen). Afwerking in het algemeen alsmede uitvoering keuken en sanitair liggen op een vergelijkbaar tot beter niveau.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
27-5-2026	Langebrug 6E	Leiden	Woningen	72	€ 2.250	€ 31
30-3-2026	Olieslagerspoort 1	Leiden	Woningen	54	€ 2.150	€ 40
19-1-2026	Gerrit van der Laanstraat 22	Leiden	Woningen	63	€ 1.850	€ 29

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie Type: huurtransactie | Langebrug 6E - 2311 TK Leiden

Transactiedatum:	27-05-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.250
Straat:	Langebrug 6E	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 31,25
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A
Bouwjaar:	1995		
Totaal m² of stuks:	72		
Bron:	Tiara Wonen		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Olieslagerspoort 1 - 2312 VX Leiden

Transactiedatum:	30-03-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.150
Straat:	Olieslagerspoort 1	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 39,81
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A+++
Bouwjaar:	1750		
Totaal m² of stuks:	54		
Bron:	Tiara Wonen		



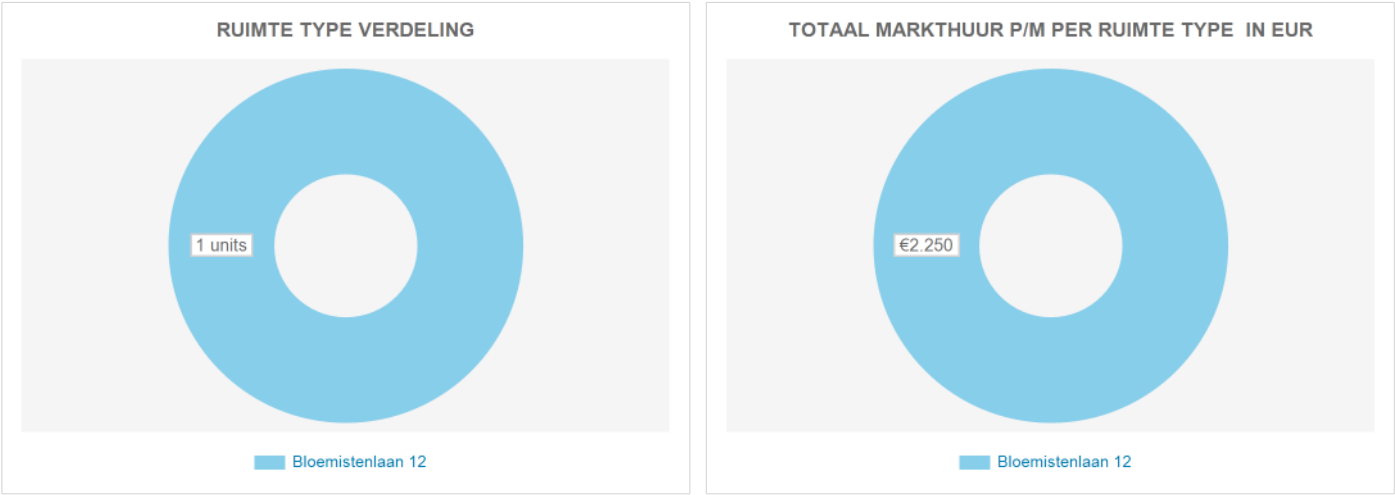
3 - Referentie Type: huurtransactie | Gerrit van der Laanstraat 22 - 2313 XT Leiden

Transactiedatum:	19-01-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.850
Straat:	Gerrit van der Laanstraat 22	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 29,37
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	B
Bouwjaar:	1941		
Totaal m² of stuks:	63		
Bron:	Tiara Wonen		



Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Bloemistenlaan 12	Woningen	1	65	€ 2.250	€ 1.261	€ 1.261	€ 575.000



Verwachtingen indices residentieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	2,10%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	2,62%	2,38%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Verklaring gehanteerde markthuur

Voor het getaxeerde is op basis van een uitgebreide referentieanalyse een markthuur van EUR 2.250,- per maand vastgesteld. Het betreft een goed onderhouden woning met een courante indeling op een gewilde locatie in Leiden. Door de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt is de verwachting dat de woning bij mutatie direct wederverhuurd kan worden voor de vastgestelde markthuur.

Het getaxeerde beschikt echter over 182 WWS punten, waarbij een maximaal redelijke huur van EUR 1.260,64 behoort. Conform het Woningwaarderingsstelsel betreft het een niet-geliberaliseerde huurwoning waarbij eigenaar niet vrij is in het bepalen van de huur. Het relatief lage aantal WWS punten is echter een resultante van het lage energielabel. Indien een nieuw energielabel wordt opgesteld en minimaal energielabel D wordt behaald betreft het wel een geliberaliseerde huurwoning. Taxateur heeft de woning ten tijde van de volledige taxatie met een energieadviseur bezocht waarbij de verwachting is dat met een minimale investering energielabel B of hoger kan worden behaald.

Derhalve is in deze taxatie (en in de volledige taxatie) de markthuur aangehouden in plaats van de max. redelijke huur.

E.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Sinds de volledige taxatie met waardepeildatum 7 augustus 2025 hebben zich de navolgende transacties plaatsgevonden met een vergelijkbaar karakter als het getaxeerde object. Het betreffen kamergewijsverhuurde woonobjecten in de nabijheid van het getaxeerde.

Koopreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
17-2-2026	Papengracht 1	Leiden	Woningen	94	5,98%	€ 425.000	€ 4.521,28
02-2-2026	Roomburgerlaan 16	Leiden	Woningen	85	1,59%	€ 375.000	€ 4.411,76

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 2

Referentie type: **belegging** | Adres: **Papengracht 1 - 2311TV Leiden**

Transactiedatum:	17-02-2026	Koopsom kk:	€ 425.000
Adres:	Papengracht 1	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.521,28
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 25.421
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,98%
Subtype:	Eengezinswoning	Perceeloppervlak:	33
Woning type:	Kamerverhuur	Huurder:	Woongroep Papengracht 1
Bouwjaar:	1875	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m²) / stuks:	94	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	F



Referentie type: **belegging** | Adres: **Roomburgerlaan 16 - 2313PS Leiden**

Transactiedatum:	02-02-2026	Koopsom kk:	€ 375.000
Adres:	Roomburgerlaan 16	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.411,76
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 5.945
IPD-type:	Woningen	BAR:	1,59%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Kamerverhuur	Huurder:	Particulier
Bouwjaar:	1960	Vergelijkbaarheid:	Slechter
VVO (m²) / stuks:	85	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	D



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De getoonde referenties betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen). Afwerking in het algemeen alsmede uitvoering keuken en sanitair liggen op een vergelijkbaar tot beter niveau.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
23-5-2026	Prinses Wilhelminastraat 38	Leiden	Woningen	65	€ 541.038	€ 8.324
3-2-2026	Pioenstraat 18	Leiden	Woningen	62	€ 442.500	€ 7.137
30-11-2025	Bloemistenlaan 9	Leiden	Woningen	79	€ 626.444	€ 7.930

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: leegwaarde | Pioenstraat 18 - 2313 BM Leiden

Transactiedatum:	3-2-2026 23:00:00	Koopsom kk:	€ 442.500
Straat:	Pioenstraat 18	Koopsom per / m²:	€ 7.137
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	98
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom
Woning type:	tussenwoning	Energielabel:	C
Bouwjaar:	1914		
Totaal m² of stuks:	62		
Bron:	Tiara Wonen		



2 - Referentie type: leegwaarde | Bloemistenlaan 9 - 2313 BA Leiden

Transactiedatum:	30-11-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 626.444
Straat:	Bloemistenlaan 9	Koopsom per / m²:	€ 7.930
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	160
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom
Woning type:	tussenwoning	Energielabel:	C
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	79		
Bron:	Tiara Wonen		



3 - Referentie type: leegwaarde | Prinses Wilhelminastraat 38 - 2313 AW Leiden

Transactiedatum:	23-5-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 541.038
Straat:	Prinses Wilhelminastraat 38	Koopsom per / m²:	€ 8.324
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	78
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom
Woning type:	tussenwoning	Energielabel:	E
Bouwjaar:	1914		
Totaal m² of stuks:	65		
Bron:	Tiara Wonen		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	6,50 %
NAR % v.o.n.	2,45 %

Output yield	Yield factor
BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	3,26 % 30,7
BAR k.k. markthuur (excl. overige waarde)	5,81 % 17,2
BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	5,43 % 18,4

Verklaring gehanteerde rendementen

Het bruto aanvangsrendement kosten koper op de huidige huurinkomsten is vastgesteld op circa 5,40%. Het bruto aanvangsrendement kosten koper op de markthuur is tevens vastgesteld op circa 5,80%.

De marktwaarde op waardepeildatum is echter met name tot stand gekomen op basis van de leegwaarderatio. Het meest gerede gebruik van de woning betreft het vrij van huur en gebruik aanbieden aan de particuliere markt na expiratie van de geldende huurovereenkomst. De expiratedatum betreft 31 augustus 2026. Vanwege de nabije expiratie heeft taxateur de marktwaarde met name vastgesteld op basis van deze mogelijkheid.

De marktwaarde in verhuurde staat van EUR 465.000,- bedraagt circa 81,00% van de leegwaarde. Het waardeverschil wordt veroorzaakt vanwege het niet direct zelf kunnen gebruiken van het object waarbij de woning bezwaard is met huur, in dit geval van tijdelijke huur, alsmede de huidige fiscaliteiten en marktomstandigheden en een winst en risico opslag.

De koopsom incl. overdrachtsbelasting voor de getaxeerde woning voor eigen gebruik bedraagt EUR 575.000,- + 2,00% overdrachtsbelasting en bedraagt in totaal derhalve EUR 586.500,-.

De koopsom incl. overdrachtsbelasting voor de getaxeerde woning in verhuurde staat bedraagt EUR 465.000,- + 8,00% overdrachtsbelasting en bedraagt in totaal derhalve EUR 502.200,-.

Dit betreft een gecorrigeerde leegwaarderatio van circa 85,6%. In de berekening is rekening gehouden met de mogelijkheid tot verkoop vrij van huur en gebruik na expiratie van de huurovereenkomst. Het bruto verschil tussen de verwachte verkoopopbrengst ad EUR 575.000,- en de vastgestelde marktwaarde vermeerderd met 8,00% overdrachtsbelasting bedraagt EUR 84.300,-.

Na aftrek van rentelasten, notariskosten en belastingen gedurende de periode dat de woning in verhuurde staat in eigendom is en optelling van de netto huurinkomsten gedurende deze periode wordt een winst- en risicopercentage van circa 20% behaald in deze berekening. Dit wordt een marktconform rendement geacht voor een dergelijke transactie.

E.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn geen correcties toegepast.

Bijzondere waardecomponenten

Er zijn geen bijzondere waarde componenten aanwezig.

F Bijlagen

Bijlagen

- Huurpuntentelling 2026
- Huurovereenkomst 2026
- Huuroverzicht 2026
- Volledig taxatierapport 2025



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 2

Sinds de volledige taxatie met waardepeildatum 7 augustus 2025 hebben zich de navolgende transacties plaatsgevonden met een vergelijkbaar karakter als het getaxeerde object. Het betreffen kamergewijsverhuurde woonobjecten in de nabijheid van het getaxeerde.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Papengracht 1 - 2311TV Leiden**

Transactiedatum:	17-02-2026	Koopsom kk:	€ 425.000	
Adres:	Papengracht 1	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.521,28	
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 25.421	
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,98%	
Subtype:	Eengezinswoning	Perceeloppervlak:	33	
Woning type:	Kamerverhuur	Huurder:	Woongroep Papengracht 1	
Bouwjaar:	1875	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
VVO (m²) / stuks:	94	Eigendom:	Vol eigendom	
Bron:	NVM	Energie label:	F	

Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt als vergelijkbaar aan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Beter
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar, volledig eigendom.
 Bouwjaar: Ouder.
 Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
 Energie label: Minder, label F
 Voorzieningen: Minder, betreft een meer gedateerde bedrijfsruimte met in pandige woning.
 Onderhoudssituatie: Minder.
 Locatie: Beter, gelegen in centrum van Leiden.
 Mate van luxe: Minder, woning verkeert in een meer gedateerde staat.
 Mate van doelmatigheid: Minder, kleiner gebruiksoppervlakte per gebruiker.
 Verhuursituatie: Vergelijkbaar, marktconform verhuurd
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Roomburgerlaan 16 - 2313PS Leiden**

Transactiedatum:	02-02-2026	Koopsom kk:	€ 375.000	
Adres:	Roomburgerlaan 16	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.411,76	
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 5.945	
IPD-type:	Woningen	BAR:	1,59%	
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0	
Woning type:	Kamerverhuur	Huurder:	Particulier	
Bouwjaar:	1960	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
VVO (m²) / stuks:	85	Eigendom:	Vol eigendom	
Bron:	NVM	Energie label:	D	

Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt als minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar, volledig eigendom.
 Bouwjaar: Nieuwer.
 Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
 Energie label: Minder, label F
 Voorzieningen: Vergelijkbaar, doch meer gedateerd.
 Onderhoudssituatie: Minder.
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Minder, woning verkeert in een meer gedateerde staat.
 Mate van doelmatigheid: Minder, kleiner gebruiksoppervlakte per gebruiker.
 Verhuursituatie: Veel minder.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 3

het betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen). Afwerking in het algemeen alsmede uitvoering keuken en sanitair liggen op een vergelijkbaar tot beter niveau.

Referentie type: **huurtransactie** | Olieslagerspoort 1 - 2312 VX Leiden

Transactiedatum:	30-03-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.150	
Straat:	Olieslagerspoort 1	Aanvangshuur per maand m²:	-	
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 39,81	
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1750	Energie label:	A+++	
Totaal m² of stuks:	54			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Minder
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
 Bouwjaar: Vergelijkbaar
 Gebruiksoppervlakte: Minder
 Energie label: Veel beter
 Voorzieningen: Veel, geen tuin of buitenruimte
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Minder
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: **huurtransactie** | Langebrug 6E - 2311 TK Leiden

Transactiedatum:	27-05-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.250	
Straat:	Langebrug 6E	Aanvangshuur per maand m²:	-	
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 31,25	
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1995	Energie label:	A	
Totaal m² of stuks:	72			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Minder
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
 Bouwjaar: Vergelijkbaar
 Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
 Energie label: Beter
 Voorzieningen: Minder, aanzienlijk kleinere tuin
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Vergelijkbaar
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: **huurtransactie** | Gerrit van der Laanstraat 22 - 2313 XT Leiden

Transactiedatum:	19-01-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.850
Straat:	Gerrit van der Laanstraat 22	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 29,37
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1941	Energielabel:	B
Totaal m² of stuks:	63		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
Bouwjaar: Vergelijkbaar
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
Energielabel: Beter
Voorzieningen: Minder, aanzienlijk kleinere tuin
Onderhoudssituatie: Minder
Locatie: Vergelijkbaar
Mate van luxe: Minder
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
Overige wezenlijke verschillen: Geen



BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 3

De getoonde referenties betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen). Afwerking in het algemeen alsmede uitvoering keuken en sanitair liggen op een vergelijkbaar tot beter niveau.

Referentie type: leegwaarde | Pioenstraat 18 - 2313 BM Leiden

Transactiedatum:	3-2-2026 23:00:00	Koopsom kk:	€ 442.500	
Straat:	Pioenstraat 18	Koopsom per / m²:	€ 7.137	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	98	
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom	
Woning type:	tussenwoning	Energie label:	C	
Bouwjaar:	1914			
Totaal m² of stuks:	62			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Minder
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
 Bouwjaar: Vergelijkbaar
 Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
 Energie label: Vergelijkbaar
 Voorzieningen: Minder, aanzienlijk kleinere tuin
 Onderhoudssituatie: Minder
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Minder
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: leegwaarde | Bloemistenlaan 9 - 2313 BA Leiden

Transactiedatum:	30-11-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 626.444	
Straat:	Bloemistenlaan 9	Koopsom per / m²:	€ 7.930	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	160	
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom	
Woning type:	tussenwoning	Energie label:	C	
Bouwjaar:	1910			
Totaal m² of stuks:	79			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt vergelijkbaar aan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
 Bouwjaar: Vergelijkbaar
 Gebruiksoppervlakte: Beter
 Energie label: Vergelijkbaar
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Vergelijkbaar
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: leegwaarde | Prinses Wilhelminastraat 38 - 2313 AW Leiden

Transactiedatum:	23-5-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 541.038
Straat:	Prinses Wilhelminastraat 38	Koopsom per / m²:	€ 8.324
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	78
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom
Woning type:	tussenwoning	Energie label:	E
Bouwjaar:	1914		
Totaal m² of stuks:	65		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

- Woningtype: Vergelijkbaar
- Eigendomssituatie: Vergelijkbaar
- Bouwjaar: Vergelijkbaar
- Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
- Energie label: Vergelijkbaar
- Voorzieningen: Minder, aanzienlijk kleinere tuin
- Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
- Locatie: Vergelijkbaar
- Mate van luxe: Vergelijkbaar
- Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
- Overige wezenlijke verschillen: Geen

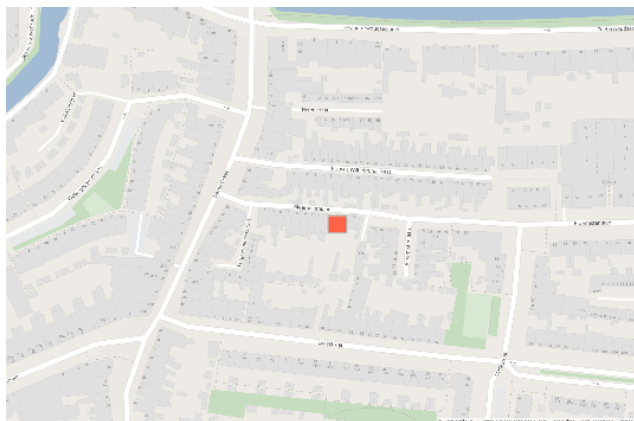


AAJ Real Estate
Loevesteinlaan 397B | Den Haag
Email: anouar@aajrealestate.nl | Tel: **+31(0)633902260**

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119170474
Complex:	Bloemistenlaan 12 Leiden
Adres:	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	156 m²

Locatie



Complex foto



Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Contract huur	Huur/leegw. ratio
Bloemistenlaan 12	1	65	-	€ 575.000	€ 8.846	€ 2.250	€ 1.261	€ 19,39	€ 1.261	€ 25.200	2,6%
Totaal	1	65	0							€ 25.200	

Waardering

Oprichtgever:	Community Hypotheken B.V.
Contactpersoon:	Kredietacceptatie
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaarde per m²:	€ 7.154

Het object is per 15-06-2026 getaxeerd op:

EUR 465.000

Marktwaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1914
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	65 m²
Gemiddelde GBO per woning:	65 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 25.200
Markthuur:	€ 27.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 2.725
Kosten % markthuur:	10,09%
Leegwaarde:	€ 575.000
Huur / leegwaarde ratio:	4,38%
Leegwaarde ratio:	80,77%
NAR % VON na correcties:	2,67%
BAR kk % markthuur:	5,81%
BAR contracthuur kk:	5,43%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	3,26 % 30,7



NAR doorexploitatie

Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT



Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Theoretische huur (€/jr)
Bloemistenlaan 12	1	65	0	575.000	8.846	2.250	1.261	19,39	1.261	15.128
Totaal	1	65	0							15.128

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	7,76	3,33%	504
Rioolbelasting	1,38	0,59%	90
Waterschaps- en polderlasten	1,76	0,76%	114
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	1,98	0,85%	129
VvE-bijdrage		-	
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	12,88	5,54%	837
Onderhoud	18,46	7,93%	1.200
Beheerkosten	5,92	2,55%	385
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	24,38	10,48%	1.585
Gemiddelde leegstand	4,65	2,00%	303
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	4,65	2,00%	303
Totale kosten	41,92	18,01%	2.725
Netto huuropbrengst			12.403
NAR % von			2,45%
Marktwaaarde voor correcties			506.236

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaaarde von	506.236
Transactiekosten	41.799
Marktwaaarde kk	464.437
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaaarde kk afgerond	465.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	2,99%
NAR % voor correcties	2,45%
Kapitalisatiefactor	33,5
Marktwaaarde per m²	7.788
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	3,26%
BAR % kk markthuur	5,81%
NAR % kk huuropbrengst	2,67%
Kapitalisatiefactor	30,7
Marktwaaarde per m²	7.145
Leegwaarde	575.000
Leegwaarde ratio	80,77%
Huur / leegwaarde ratio	4,38%



Huurdersoverzicht

Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT



Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contractuur	Markthuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parking
Bloemistenlaan 12 Leiden	Bloemistenlaan 12, Leiden		E	65	Nee	1	25.200	27.000	182	-	15.128	Geen
Totaal				65			25.200	27.000		-	15.128	



Leegwaarde

Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT



VHE-ID	Straat	Postcode	Plaats	Woningtype	GBO	Markthuur pm	Kosten	Kosten % MH	Huur aangepast	Contract huur pm	Kosten % THI	WOZ-waarde	Leegwaarde	Marktwaarde k.k.
	Bloemistenlaan 12	2313BA	Leiden	Bloemistenlaan 12	65	2.250	2.725	10,09%	Nee	1.261	18,01%	479.000	575.000	465.000
Totaal					65	2.250	2.725	10,09%		1.261	18,01%	479.000	575.000	465.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	18,01%
Leegwaarde	575.000
Leegwaarderatio	80,77%
Huur / leegwaarde ratio t=0	2,63%



Onderhoud en overige kosten

Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT



Vaste kosten			
WOZ waarde	479.000	Normonderhoud bouwkundig	850
OZB	504,34	Onderhoudsnorm basis installatie	350
Riool belasting	90	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	114	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	129	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	1.200
Beheerkosten	385		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Bloemistenlaan 12	Leiden		850	CV combi	350	479.000	89,76	504	2.027	12,88 %
			850		350	479.000	89,76	504	2.027	



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	08-07-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	182
Maximale huurprijs	€ 1.200,61
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 60,03
Inclusief opslagen	€ 1.260,64
Punten per onderdeel	
Woning	50,50
Binnenruimtes	116,50
Buitenruimtes	15

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 8-7-2026 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

De Huurprijscheck is betrouwbaar en nauwkeurig opgesteld volgens het Woningwaarderingstelsel. Toch kan het gebeuren dat uw resultaat iets afwijkt van de werkelijkheid, bijvoorbeeld door meetfouten of doordat een vraag anders wordt begrepen dan bedoeld. Daarom gaat de Huurcommissie bij een beoordeling van de huurprijs altijd uit van een puntentelling die is opgesteld door een onderzoeker van de Huurcommissie of een andere expert.

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 479.000 (peildatum: 1-1-2025)	54,50
Energie label: Label E	-4
Woonvorm: Eengezinswoning	0
Totaal Woning	50,50

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	60	60
Slaapkamer (1)	6.48	
Woonkamer	20.25	
Keuken	6.29	
Badkamer (1)	6.48	
Slaapkamer (2)	9.78	
Slaapkamer (3)	5.46	
Badkamer (2)	5.18	
Overige ruimten:	8	6
Totaal Binnenruimtes		116,50

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Berging</i>	8	
Verwarming en verkoeling		15
<i>Slaapkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Woonkamer (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Berging (verwarmd)</i>		1
Keukens		12
<i>Keuken</i>		12
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Extra kastruimte 1x</i>		0,75
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
Totaal Binnenruimtes		116,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		23,50
<i>Badkamer (1)</i>		14,50
<i>Bad en aparte douche</i>		7
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		1,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Wastafel 2x</i>		2
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Badkamer (2)</i>		9
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
Totaal Binnenruimtes		116,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Stopcontact 2x</i>		<i>0,50</i>
<i>Wastafel 1x</i>		<i>1</i>
<i>Hangend toilet 1x</i>		<i>2,75</i>
<i>Douche</i>		<i>4</i>
Totaal Binnenruimtes		116,50

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte: (afgetopt)*	100	15
<i>Achtertuint</i>	<i>100</i>	
Totaal Buitenruimtes		15

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	08-07-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	200
Maximale huurprijs	€ 1.324,18
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 66,21
Inclusief opslagen	€ 1.390,39
Punten per onderdeel	
Woning	68,50
Binnenruimtes	116,50
Buitenruimtes	15

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 8-7-2026 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

De Huurprijscheck is betrouwbaar en nauwkeurig opgesteld volgens het Woningwaarderingstelsel. Toch kan het gebeuren dat uw resultaat iets afwijkt van de werkelijkheid, bijvoorbeeld door meetfouten of doordat een vraag anders wordt begrepen dan bedoeld. Daarom gaat de Huurcommissie bij een beoordeling van de huurprijs altijd uit van een puntentelling die is opgesteld door een onderzoeker van de Huurcommissie of een andere expert.

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 479.000 (peildatum: 1-1-2025)	54,50
Energie label: Label D	14
Woonvorm: Eengezinswoning	0
Totaal Woning	68,50

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	60	60
Slaapkamer (1)	6.48	
Woonkamer	20.25	
Keuken	6.29	
Badkamer (1)	6.48	
Slaapkamer (2)	9.78	
Slaapkamer (3)	5.46	
Badkamer (2)	5.18	
Overige ruimten:	8	6
Totaal Binnenruimtes		116,50

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Berging</i>	8	
Verwarming en verkoeling		15
<i>Slaapkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Woonkamer (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Berging (verwarmd)</i>		1
Keukens		12
<i>Keuken</i>		12
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Extra kastruimte 1x</i>		0,75
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
Totaal Binnenruimtes		116,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		23,50
<i>Badkamer (1)</i>		14,50
<i>Bad en aparte douche</i>		7
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		1,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Wastafel 2x</i>		2
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Badkamer (2)</i>		9
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
Totaal Binnenruimtes		116,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Stopcontact 2x</i>		<i>0,50</i>
<i>Wastafel 1x</i>		<i>1</i>
<i>Hangend toilet 1x</i>		<i>2,75</i>
<i>Douche</i>		<i>4</i>
Totaal Binnenruimtes		116,50

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte: (afgetopt)*	100	15
<i>Achtertuint</i>	<i>100</i>	
Totaal Buitenruimtes		15

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.

Business Rental Agreement – Bloemistenlaan 12 – Company Lease

Parties:

* Landlord:

Artem Tolmachev, born on 15-01-1987, residing at Weimarstraat 346, 2562HT, The Hague, acting in a private capacity.

* Tenant (Business Lessee):

HOVORIN BUILDING UA/NL, a sole proprietorship registered with the **Dutch Chamber of Commerce under KvK number 88874362**,

established on 11-01-2023 at **Houtlaan 153, 2334CK Leiden**,

represented by **Yevhen Oleksandrovich Hovorin**, born on 29-06-1989.

Email: hovorinbuilding@gmail.com – Tel: 06 4116 3499

BTW: NL004665200B14

Rented Property:

The rented object concerns the residential building located at **Bloemistenlaan 12**, Leiden, which includes multiple rooms suitable for occupation by individual employees.

Purpose and Business Use:

The tenant leases the entire property *for business-related accommodation purposes**, namely to **house employees of HOVORIN BUILDING UA/NL**.

The property may be *sublet internally** to individual employees **only** under the following conditions:

The tenant provides the landlord with the *full names and ID copies** of all individuals staying at the property;

Any changes in occupancy must be *notified in writing and approved by the landlord in advance**;

Tenant remains *fully responsible** for the behavior, payment, and compliance of all individuals residing at the property.

Contract Type and Legal Position:

This is a *business-to-business lease agreement** and **does not fall under residential tenant protection laws** as outlined in



Title 7.4 of the Dutch Civil Code.

The *landlord retains full ownership rights**, and the **tenant waives any claim to housing protection**, including security of tenure or renewal beyond the stated term.

The agreement is *not subject to the Dutch Rent Tribunal (Huurcommissie)**, and **tenants of the sublet rooms are not entitled to individual rental rights** under housing law.

The *contract is fixed for one (1) year**, starting **01-09-2025** and ending **31-08-2026**, with the **possibility of extension upon mutual written agreement only**.

Financial Terms:

* **Rent:** €2.100,00 per month (excluding VAT)

Utilities:

Tenant (HOVORIN BUILDING UA/NL) must **arrange their own contracts** for:

* **Electricity**

* **Wi-Fi**

* **Water**

HOVORIN BUILDING UA/NL bears **full responsibility for timely payment** of these utilities, **regardless of subtenant usage or reimbursement**.

* **Deposit:** €2.100,00 to be paid prior to the contract start date

Rent is due in full *regardless of subtenant occupancy status**

Termination Terms:

The notice period is *2 calendar months**, by either party, in writing.

Landlord Control and Oversight:

* The landlord reserves the right to:

* **Inspect the property** with 3 working days' notice;

* **Approve or reject any changes** in subtenant occupancy;

* **Terminate the agreement early** if the property is misused, sublet to unauthorized persons, or local regulations are breached.



Sublease Template Requirement:

The landlord will provide a **standardized employee sublease contract** for use by the tenant with his staff. This contract must include:

*Clause that the lease *automatically ends when employment ends***

*Clause that *employees have no right to stay or extend***

*Clause that *the main tenant (HOVORIN BUILDING UA/NL)** is fully liable for any unpaid rent or damages*

Additional Conditions:

*The property is accepted **as is***.*

*** No parties or nuisance** allowed; respect for neighbors and residential zoning must be upheld at all times.

*The tenant agrees to *comply with municipal housing rules** and assumes **full responsibility for all persons occupying the premises.***

Noise Policy: No loud noises are permitted **after 20:00 and before 08:00** to respect neighborhood quiet hours.

Naam: YEVHEN HOVORIN

Getekend op: 15-08-2025

Plaats: Leiden

Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 14-08-2025

Plaats: Leiden

Invoice number 	Total amount 	Tenant	Invoice date 
2026-04-00664	€ 2.200,00	Roman Yablonskyi	25 April
2026-04-00663	€ 1.100,00	Ihor Moskal	25 April
2026-04-00662	€ 1.700,00	Viktor DEREVIANKO	25 April
2026-04-00661	€ 1.000,00	Nataliia Garanina	25 April
2026-04-00660	€ 1.200,00	Anna Kupavtseva	25 April
2026-04-00659	€ 1.000,00	Oksana Kramar	25 April
2026-04-00658	€ 900,00	Violeta Hardalova	25 April
2026-04-00657	€ 1.000,00	Roman Alekseev	25 April
2026-04-00656	€ 1.000,00	Sofia Dubemaskaia	25 April
2026-04-00655	€ 2.100,00	YEVHEN HOVORIN	25 April
2026-04-00654	€ 1.250,00	Anna Di Tota	25 April
2026-04-00653	€ 2.250,00	Saskia Bremer	25 April
2026-03-00652	€ 800,00	Nikoleta Milanova	25 March
2026-03-00651	€ 2.200,00	Roman Yablonskyi	25 March
2026-03-00650	€ 1.100,00	Ihor Moskal	25 March

TAXATIERAPPORT



Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden

Hoogenraad Taxaties B.V.

Steven Bakker RT
Haagweg 177, 2281AJ te Rijswijk
Tel: 0703993634 | Email: s.bakker@hoogenraad.nl

Dossier: BDO100701

Opdrachtgever

De heer A. Tolmachev
De heer A. Tolmachev
Leidseweg 553
2253JJ Voorschoten

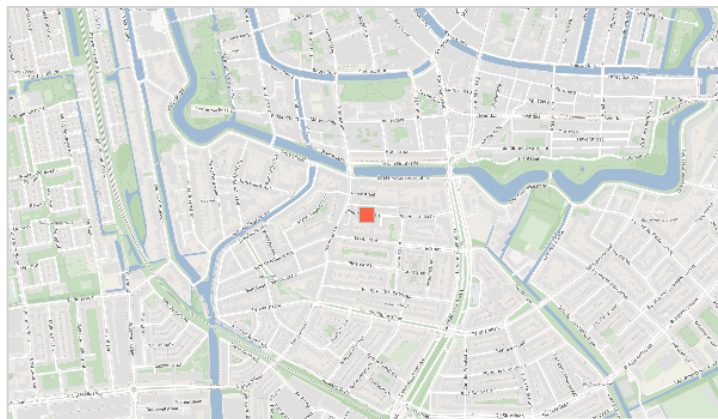
Waardepeildatum
7 augustus 2025

Rapportdatum
27 augustus 2025

HOOGENRAAD
TAXATIES

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104975864
Complex:	Bloemistenlaan 12 te Leiden
Adres:	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	156 m ²
Energie label:	E



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1914
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	65 m ²
Gemiddelde GBO per woning:	65 m ²



Waardering

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Eigenaar:	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	donderdag 7 augustus 2025
Marktwaaarde kosten koper:	€ 450.000
Marktwaaarde per m ² :	€ 6.923
BAR kk huuropbrengst:	5,6%
BAR kk gecorr. huuropbrengst	3,1%

Kengetallen

Contracthuur:	€ 25.200
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 13.760
Markthuur:	€ 25.200
Exploitatiekosten excl canon:	€ 2.491
% exploitatiekosten van theoretische huur:	18,10%
% exploitatiekosten van markthuur:	9,88%
Leegwaarde:	€ 550.000
Leegwaarde per m ² :	€ 8.462
Huur / leegwaarde ratio:	4,58%
NAR huuropbrengst / leegwaarde ratio:	2,50%
Leegwaarde ratio:	81,75%
NAR % VON na correcties:	2,51%

Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Niet van toepassing
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed

Locatie beoordeling	Score
Beoordeling bereikbaarheid:	Goed
Beoordeling voorzieningen:	Goed
Beoordeling klimaatrisico's:	Goed
Beoordeling locatie totaal:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Goed
Alternatieve aanwendbaarheid:	Matig

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 07-08-2025 getaxeerd op:

EUR 450.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: De heer A. Tolmachev
Ter attentie van: De heer A. Tolmachev
Adres: Leidseweg 553, 2253JJ te Voorschoten
Telefoonnummer: 06-14448800
E-mailadres opdrachtgever: artyomx@gmail.com

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Hoogenraad Taxaties B.V.
Uitvoerend taxateur: Steven Bakker RT
Adres: Haagweg 177, 2281AJ te Rijswijk
Telefoonnummer: 0703993634
E-mailadres: s.bakker@hoogenraad.nl
Lid van / aangesloten bij: NRV T RT137405729
NVM Business 600385
Ingeschreven in het register onder nummer: RT137405729
Specialisatie / deskundigheid & educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail en bedrijfsruimten.
(Verhuurde) woningen.
Grondwaarden en residuele waardetaxaties.
Ruime ervaring met bovengenoemde vastgoedtypes in geheel Nederland.

De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: AAJ Real Estate
Controlerend taxateur: Dhr. Anouar Ajrar RT
Adres: Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag
Telefoonnummer: +31(0)633902260
E-mailadres: anouar@ajjrealestate.nl
Lid van / aangesloten bij: Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRV T) bij de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT 641216672. TMI
Lidmaatschapsnummer 340259
Beedigd NVM-lid en aangesloten bij NVM Bussines lidnr. 601764.
AAJ Real Estate is een NVM-onderneming en is geregistreerd onder vestigingsnummer 08730.
Ingeschreven in het register onder nummer: RT641216672
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail, bedrijfsruimten. Woningen: beleggingsobjecten.
Commercieel vastgoedtaxatie, Residuele Grondwaarde taxatie, Fiscale taxatie.
De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 30 juli 2025

Toelichting opdrachtverstrekking

Deze taxatie is uitgevoerd conform de in de opdrachtbevestiging gestelde afspraken. De taxatieopdracht is door opdrachtgever schriftelijk verleend op 30 juli 2025. De taxatieopdracht is bij taxateur geregistreerd onder kenmerk BDO100701.

Opdrachtvoorwaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afgesproken opdrachtvoorwaarden zoals vastgelegd in de opdrachtbrief.

Dossiervorming

De dossiervorming voor deze taxatie heeft op gebruikelijke wijze plaatsgevonden conform de praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt. Het dossier omvat in ieder geval een ondertekende opdrachtbrief, alle relevante correspondentie, inspectiegegevens, broninformatie, conceptversies en het taxatierapport zelf.

Interne kwaliteitsborging

Met betrekking tot de getaxeerde onroerende zaak verklaart taxateur dat hij, noch een kantoor of onderneming waarbij hij direct of indirect enig belang heeft, betrokken is bij een transactie die ten grondslag ligt aan de taxatie, dan wel dat hij direct of indirect enig ander belang bij de waarde van het getaxeerde heeft.

Wij hebben vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en of het getaxeerde en is ten minste een jaar niet betrokken geweest bij een belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit de taxatierapport anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.

Roulatie

Conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is het de taxateur(s), sinds 1 januari 2016, niet toegestaan de taxatie van een specifiek object meer dan zes achtereenvolgende jaren uit te voeren. Taxateur is voor de eerste keer betrokken bij de taxatie van het onderhavige object. Tevens geldt voor het taxatiebedrijf een maximum van negen achtereenvolgende jaren. Het taxatiebedrijf is voor de eerste keer betrokken bij de taxatie van het onderhavige object.

Onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat hij, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar verkregen heeft van de huidige opdrachtgever (inclusief eventuele aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen).

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie.

De taxateur heeft voldoende theoretische en praktische kennis om deze professionele taxatiedienst uit te voeren, en zijn ter zake professioneel geregistreerd en gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt. Wij hebben voldoende actuele lokale en nationale kennis en inzicht in de specifieke vastgoedmarkten van onderhavig vastgoed. Tevens verklaart taxateur dat hij voldoet aan het routine-vereiste van minimaal 10 (tien) bedrijfsmatige taxaties per jaar.

Plausibiliteit

Door een externe taxateur, geen deel uitmakend van het uitvoerend taxatieteam, is een plausibiliteitsverklaring opgesteld. De plausibiliteitsverklaring maakt onderdeel uit van deze rapportage.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de meest actuele versies van de taxatierichtlijnen van:

- het Nederlands Register van Vastgoedtaxateurs (NRVT);
- de International Valuation Standards 2022 (IVS 2022);
- de European Valuation Standards 2020 (EVS 2020).

Tuchtrecht

Op het handelen van de taxateur is het tuchtrecht van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs van toepassing. Belanghebbenden kunnen een klacht indienen bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVt.

Taxateur is ook aangesloten bij NVM, het tuchtrecht van NVM is van toepassing.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het betreft hier een beknopte tussenwoning bestaande uit twee bouwlagen met ruime achtertuin.

In de akte van levering omschreven als:

"Het volledig eigendom, omvattende het woonhuis met ondergrond, bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Bloemistenlaan 12 te 2313 BA Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, nummer 7032."

Adres:	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
VMS-taxatienummer:	104975864
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	donderdag 7 augustus 2025
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	Individuele woningen

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

Het doel van de opdracht is, in verband met Financieringsdoeleinden, de navolgende waarden te taxeren, te weten: Marktwaaarde.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 7 AUGUSTUS 2025 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 450.000

Zegge: vierhonderd vijftig duizend euro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Opiniewaaarde

EUR 400.000

Opinie van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Dit betreft circa 90% van de marktwaaarde k.k..

Binnen de richtlijnen van de International Valuation Standards Council (IVSC), dan wel de richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is het niet toegestaan voor taxateurs om de term "executiiewaaarde" te hanteren. Een taxatie ten behoeve van de zekerheidstelling voor leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS).

Volgens deze standaarden mag de term "executiiewaaarde" niet als waardebegrip worden toegepast, omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaaardebegrip ontbreken. Bij een executoriale verkoop is geen sprake van een bereidwillige verkoper, een goed geïnformeerde koper en/of behoorlijke marketing.

Binnen het financieringsbeleid van veel Nederlandse banken wordt nog waarde gehecht aan de term "executiiewaaarde". Derhalve heeft opdrachtgever ons uitdrukkelijk verzocht een opinie te geven over de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Gelet op bovengenoemde beperkingen kunnen wij slechts een opinie geven en geen waarde. Verder is deze opinie slechts van toepassing op de opnamedatum. Door opdrachtgever kan geen aanspraak worden gemaakt op de gegeven opinie. Zowel de marktomstandigheden, de verkoopomstandigheden en het verkoopproces kunnen afwijken van hetgeen is aangenomen en vastgesteld op de opnamedatum.

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met de nodige kosten van de veiling zoals de kosten voor de plokpenning, proceskosten (waaronder zaalhuur en marketing), verhoogde notariskosten en een risico-opslag. De kosten en de risico-opslag worden in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt geschat door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet-bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Handtekening uitvoerend taxateur:



Steven Bakker RT
Datum en plaats: 27 augustus 2025 | Rijswijk

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: donderdag 7 augustus 2025
Mate van inspectie: Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: Steven Bakker RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Steven Bakker RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN**Algemene uitgangspunten**

Bij een taxatie worden uitgangspunten en in bepaalde gevallen ook bijzondere uitgangspunten gehanteerd, conform de definities van de NRVt. Een uitgangspunt is een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan.

Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier. Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met BTW.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.

In deze taxatie zijn geen Bijzondere Uitgangspunten gehanteerd.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

De waardering heeft plaatsgevonden op basis van de geformuleerde uitgangspunten en conform EVS en/of IVS.

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf doel van de taxatie genoemde doel van de taxatie. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op ons wegens schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na het uitbrengen van dit taxatierapport.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING**Toelichting op de waardering**

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Aanpassingen op conceptrapportage

Dit betreft een definitief taxatierapport. Er is voorafgaand aan het definitieve rapport geen conceptversie opgesteld en gedeeld met de opdrachtgever.

Indien er sprake is van een conceptrapport houdt dit een voorlopige vaststelling van de waarde(n) van het object in, welke vooruitlopend wordt verschaft op de definitief vast te stellen waarde(n). Aan het concept rapport en de daarin vermelde voorlopige waarde(n) kunnen geen rechten worden ontleend. Hoogenraad Taxaties behoudt zich het recht voor om het concept rapport op grond van veranderingen die de waarde(n) van het object beïnvloeden aan te passen alvorens overgegaan wordt tot afgifte c.q. terbeschikkingstelling van het definitieve taxatierapport.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
o de datum van opname van het object, en/of

o de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object, wordt ervan uitgegaan dat er gedurende de periode tussen deze data geen veranderingen zijn opgetreden, die de waarde van het object kunnen beïnvloeden, tenzij anders beschreven in deze rapportage. Bedoelde veranderingen kunnen onder meer zijn: significante ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en/of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het object.

Taxatie onnauwkeurigheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van : de informatievoorziening, een gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld.

B.7 EERDERE TAXATIES**Toelichting eerdere taxaties**

Taxateur voert een back test uit indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Dit betreft de eerste keer dat het taxatiebedrijf onderhavig object taxeert, derhalve is er geen back test uitgevoerd.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	07-08-2025	Ontvangen van opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Ja	07-08-2025	Ontvangen van opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	07-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	07-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	07-08-2025	Omgevingsloket; geraadpleegd door taxateur
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	N.v.t.		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	07-08-2025	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Energietabel	Ja	07-08-2025	Ep-online.nl; geraadpleegd door taxateur
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Comparatieve methode

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 stoeit op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

BAR/NAR methode

De marktwaarde is bepaald aan de hand van de bruto markthuur van de verhuurbare vloeroppervlakten van de gebouwen en/of terreinen, verminderd met onroerende zaak gebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement. Dit rendement stoeit op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

Het eventuele verschil tussen de actuele huuropbrengst en de markthuur is verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst(en) (contante waarde).

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

Wanneer van bedrijfsruimten als bedoeld in artikel 7:290 BW de marktwaarde onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst (en) wordt getaxeerd, is niet de actuele markthuur het uitgangspunt van de kapitalisatie, maar de markthuur ex artikel 7:303 BW. De huurprijs kan namelijk gedurende de looptijd van de overeenkomst alleen worden aangepast voor zover deze niet meer overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse. Aan deze taxatie ligt nadrukkelijk niet een uitgebreid deskundigenonderzoek ten grondslag, maar er wordt uitsluitend een schatting gemaakt van het gemiddelde huurprijsniveau van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse.

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto theoretisch huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto theoretische huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR).

Het BAR is de theoretische huurinkomsten (op de peildatum) gedeeld door de marktwaarde (k.k.), en wordt als percentage uitgedrukt. Het NAR is de theoretische huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

Ondergetekende,

verklaart dat:

1. het taxatierapport d.d. 26 augustus 2025 van het vastgoedobject , plaatselijk bekend Bloemistenlaan 12 te Leiden, kadastraal bekend als gemeente Leiden sectie M nummer 7032, getaxeerd door dhr. S.J. Bakker RT, verbonden aan Hoogenraad Taxaties, gevestigd te Rijswijk, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door taxateur,

Dhr. A. Ajrar RT

Handtekening controlerend taxateur:

Dhr. Anouar Ajrar RT

Datum en plaats: 27 augustus 2025 | Den Haag

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Staat van onderhoud: Getaxeerde verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Afwerkingsniveau: Keuken alsmede sanitair beschikken over een hoog afwerkingsniveau;
- Buitenruimte: Getaxeerde beschikt over een riante achtertuin met sauna;
- Huurovereenkomst: De van toepassing zijnde huurovereenkomst is afgesloten voor bepaalde tijd en eindigend op 31 augustus 2026;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar per auto alsmede het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een hoog voorzieningenniveau.

Zwaktes

- Energielabel: Getaxeerde beschikt over een matig energielabel;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een matige parkeersituatie;
- WWS huur: Het betreft een woning in het middensegment. Bij mutatie dient de max. redelijke huur aangehouden te worden.

Kansen

- Huursituatie: Het betreft een tijdelijke huurovereenkomst eindigend per 31 augustus 2026. De woning kan conform meest gerede gebruik vrij van huur en gebruik verkocht worden na expiratie;
- WWS huur: Gemakkelijk naar vrije sector met nieuw energielabel;
- Verduurzamen: Een investering ter verduurzaming komt het getaxeerde ten goede;
- Marktvraag: De vraag naar huurwoningen in Leiden is groot.

Bedreigingen

- Wet- en regelgeving: wijzigende wet- en regelgeving kunnen toekomstige gebruiksmogelijkheden beperken;
- Fiscaliteit: Huidig fiscaal regime zorgt voor laag vertrouwen bij vastgoedbeleggers.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid

Getaxeerde beschikt over een redelijke functionaliteit, goede staat van onderhoud en een goede ligging. De vraag naar huurwoningen is hoog in Leiden. Derhalve wordt het getaxeerde goed courant voor verhuur geacht. Een verhuurtijd van maximaal 1 maand wordt aannemelijk geacht, waarbij directe wederverhuur het meest aannemelijk is.

Verhuurtijd (maanden): **1 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

In verhuurde staat wordt de courantheid van de verkoop van de woning goed geacht. Het getaxeerde is verhuurd voor bepaalde tijd waardoor na expiratie vrij van huur en gebruik verkocht zou kunnen worden. Dit betreft het meest gerede gebruik waardoor verkoop in de huidige staat voor een marktconforme prijs goed wordt geacht. Tevens betreft het getaxeerde een woning in het middensegment, waardoor huurder geen directe aanspraak kan maken op verlaging van de huur conform het Woningwaarderingssysteem. Derhalve wordt een verkooptijd van circa 3 maanden aannemelijk geacht.

Verkooptijd (maanden): **3 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering

Het object wordt goed geschikt geacht voor financiering. Vanwege de aanhoudende krapte is de verwachting dat de woning op korte termijn wederverhuurd kan worden bij eventuele leegstand. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering, doch met beperkte huurinkomsten. Indien er een label D gerealiseerd wordt betreft het getaxeerde een geliberaliseerde woning, waarmee een meer courante situatie ontstaat. Het meest gerede gebruik in de huidige marktomstandigheden wordt het verkopen vrij van huur en gebruik geacht.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: De heer Artem Germanovich Tolmachev
Type eigendom: Eigendom
Te taxeren belang: Eigendom

Kadastrale percelen residentieel

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Leiden	LDN01	M	7032	156	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Totaal				156	

Aantekeningen kadastraal object

Op het kadastrale uittreksel wordt melding gemaakt van Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking in het kader van Wet bodembescherming. Dit heeft betrekking op een in 2004 vastgestelde ernstige verontreiniging, welke inmiddels gesaneerd is en gemonitord wordt.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen van toepassing op het getaxeerde object.

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's N.v.t.

VVE en invloed op de waardering

Er is geen VvE van toepassing.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan: Ja

Omgevingsplan

Het getaxeerde object is onderhevig aan de bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' vastgesteld op 27 januari 2011.

De enkelbestemming betreft 'Wonen'.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen uittreksel van het bestemmingsplan.

Monument: **Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe**

Op 21 juni 2010 heeft de gemeenteraad ermee ingestemd om de Zuidelijke Schil de status van gemeentelijk beschermd stadsgezicht te geven.

Voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking voorkeursrecht gemeenten

Er is geen Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing op het getaxeerde object.

Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen van toepassing.

Fiscale aspecten

Er zijn geen bijzonderheden ten aanzien van fiscaliteit op het getaxeerde object.

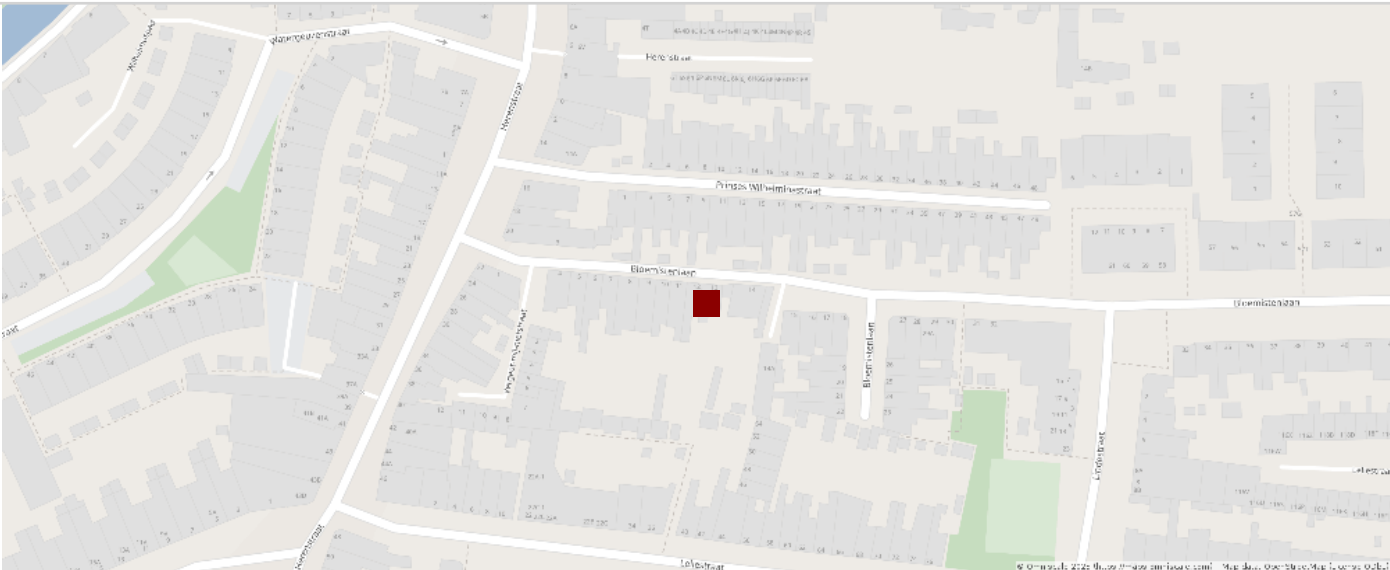
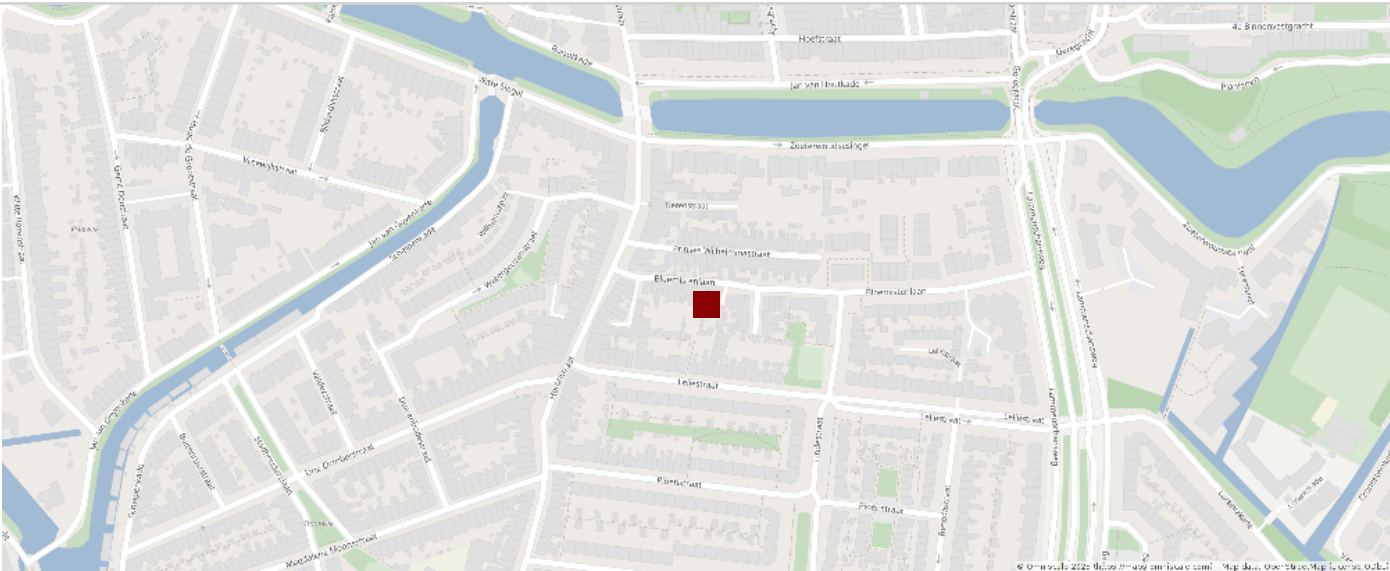
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen van toepassing op het getaxeerde object.

De opkoopbescherming van de gemeente Leiden is niet van toepassing, omdat het object reeds langer dan 6 maanden verhuurd is geweest.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LIGGING EN LOCATIE-OMSCHRIJVING

Ligging	
Adres:	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Plaats:	Leiden
Buurt:	Tuinstadwijk
Wijk:	Roodenburgerdistrict
Gemeente:	Leiden
COROP-gebied:	Agglomeratie Leiden en Bollenstreek
Provincie:	Zuid-Holland

Omschrijving locatie, stand en ligging

Het object is gelegen in de provincie Zuid-Holland, in de gemeente Leiden, welke circa 130.108 inwoners heeft. De gemeente heeft in totaal 73.720 huishoudens met een gemiddelde grootte van 1.7 personen, waarvan 41.683 eenpersoonshuishoudens, 17.030 huishoudens zonder kinderen en 15.007 huishoudens met kinderen. Het percentage eengezinswoningen is 40% en het percentage meergezinswoningen is 60%.

Het object is gelegen aan de Bloemistenlaan 12 in de wijk "Roodenburgerdistrict" en in de buurt "Tuinstadwijk".

In de buurt "Tuinstadwijk" is de gemiddelde afstand van alle inwoners tot de dichtstbijzijnde belangrijke verkeers- en vervoerspunten als volgt: de gemiddelde afstand tot de dichtstbijzijnde oprit van een hoofdverkeersweg is 1.1 km, tot het dichtstbijzijnde treinstation gemiddeld 0.7 km en tot het dichtstbijzijnde belangrijke overstapstation gemiddeld 2.5 km.

LOCATIEBEOORDELING

Beoordeling bereikbaarheid:	Goed
Beoordeling voorzieningen:	Goed
Beoordeling klimaatrisico's:	Goed
Beoordeling locatie totaal:	Goed

Toelichting locatiebeoordeling

Op basis van de hierboven genoemde aspecten wordt de locatie van het getaxeerde als goed beoordeeld.

KERNGEGEVENS GEMEENTE

Aantal inwoners gemeente:	130.108
Categorie grootte gemeente:	100.000 tot 150.000 inwoners
Mate van verstedelijking:	Sterk stedelijk

DEMOGRAFIE OP BUURTNIVEAU

Inwoners	
Aantal inwoners:	3.760
Aantal inwoners 0 tot 15 jaar:	560
Aantal inwoners 15 tot 25 jaar:	535
Aantal inwoners 25 tot 45 jaar:	960
Aantal inwoners 45 tot 65 jaar:	1.100
Aantal inwoners 65 plus:	605

Huishoudens

Aantal huishoudens:	1.955
Gemiddelde grootte huishoudens:	1,9
Bevolkingsdichtheid (aantal inwoners per km²):	10.897

VASTGOEDSPECIFIEKE LOCATIEKENMERKEN

Vastgoed type	
IPD-type (nieuw):	Woningen
Subtype (nieuw):	

Type locatie

Soort locatie:	Solitaire locatie
----------------	-------------------

Woningvoorraad op buurtniveau

Totale omvang woningvoorraad:	1.754
Huurwoningen:	51
Huurwoningen van woningcorporaties:	40
Huurwoningen overig:	12
Koopwoningen:	49

ALGEMENE OMGEVINGSKENMERKEN

Stand t.o.v. type gebouwen in omgeving:	Multifunctioneel gebied - diversiteit in type vastgoed en functies
Fysieke kenmerken omgeving (uitzicht binnen 50m):	Standaard
Type bedrijvigheid in omgeving:	Overwegend woningen

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Openbaar vervoer (m tot dichtsbijzijnde halte/station)

Bushalte:	102,00
Tramhalte:	8.478,00
Treinstation:	617,00
Metrostation:	11.147,00

Auto (m tot dichtsbijzijnde snelweg)

Snelweg:	1.818,00
----------	----------

VOORZIENINGEN

Walkscore:	95
Walk Score - Toelichting:	90-100 Paradijs voor wandelaars: de dagelijkse boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 70-89 Zeer beloopbaar: de meeste boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 50-69 Redelijk beloopbaar: sommige boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 25-49 Meestal afhankelijk van de fiets of auto: voor de meeste boodschappen is een fiets of auto nodig. 0-24 Altijd afhankelijk van de fiets of auto: voor bijna alle boodschappen is een fiets of auto nodig.

Parkeren

Parkeren op openbare weg:	Matig
Betaald parkeren aan openbare weg:	Ja
Aantal oplaadpunten in publieke ruimte < 400 m:	46

Nabijheid voorzieningen in km (buurtgemiddelde)

Grote supermarkt:	0,40
Dagelijkse levensmiddelen:	0,30
Warenhuis:	1,30
Café e.d.:	0,40
Cafetaria e.d.:	0,30
Restaurant:	0,30
Hotel:	0,90
Kinderdagverblijf:	0,30
Buitenschoolse opvang:	0,30
Basisschool:	0,40
Middelbare school:	1,20
Huisarts:	0,40
Ziekenhuis incl. poli:	3,40

KLIMAATRISICO'S

Risico op paalrot:	Zeer laag
Risico op verschilzetting:	Laag
Overstromingsrisico:	Buitengewone gebeurtenis
Aanwezigheid overstromingsrisico zeespiegel:	Nee
Aanwezigheid overstromingsrisico neerslag:	Nee
Risico op bodemdaling:	Nee
Risico op bovengemiddelde hitte door omgevingsfactoren (bv versteende binnenstad):	Nee
Extreme wind:	Geen tot gering risico op schade door extreme wind.
Water stress:	Geen of gering risico op schade als gevolg van waterstress.
Aardbevingsrisico:	Zeer geringe kans op schade door een aardbeving op deze locatie.
Brand:	Zeer gering risico op schade door natuurbrand op deze locatie.
Droogte:	Geringe funderingsproblemen als gevolg van bodemverzakking bij langdurige droge periodes.

VERWACHTE ONTWIKKELINGEN IN DE DIRECTE OMGEVING

Het Roodenburgerdistrict in Leiden ontwikkelt zich de komende jaren via gerichte verdichting en transformatie van bestaande bebouwing, met behoud van groen en buurtkarakter. Oude school- en kantoorpanden maken plaats voor energiezuinige appartementen en gemengde woongebouwen, terwijl inbreidingslocaties worden benut om betaalbare huur en middeldure koop te realiseren.

Grote uitbreidingen blijven beperkt tot kleinschalige projecten langs groene randen zoals Cronesteyn, waar wonen en natuur worden gecombineerd. De woningvraag blijft hoog, waardoor prijzen stevig blijven, maar meer kleinere en middeldure woningen moeten doorstroming bevorderen. Gemeente, corporaties en ontwikkelaars balanceren snelheid, kwaliteit en betaalbaarheid, met actieve bewonersparticipatie als sturend element.

In de nabijheid van het getaxeerde vinden momenteel geen ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op de waardering van het getaxeerde.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het betreft hier een beknopte tussenwoning bestaande uit twee bouwlagen met ruime achtertuin.

In de akte van levering omschreven als:

"Het volledig eigendom, omvattende het woonhuis met ondergrond, bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Bloemistenlaan 12 te 2313 BA Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, nummer 7032."

Indeling

Entree op straatniveau; entree hal; slaapkamer voorzijde; woonkamer; keuken achterzijde met doorgang naar achtertuin; luxe badkamer achterzijde met doorgang naar achtertuin; achtertuin met sauna; trapopgang naar eerste verdieping; overloop; slaapkamer voorzijde; badkamer; slaapkamer achterzijde.

Terrein

Getaxeerde beschikt over een riante achtertuin.

Bouwjaar: 1914

Bouwaard, materialen en constructie

Getaxeerde betreft een voormalig klassieke arbeiderswoning uitgevoerd in twee bouwlagen, gemetselde gevels, houten vloeren, gemetselde draagconstructie, houten dak constructie, hellend dak met keramische dakpannen, houten kozijnen met dubbel glas en een dakkapel aan voor- en achterzijde. Woning is voorzien van een moderne meterkast met elektrische vloerverwarming.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Getaxeerde verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud. Algehele afwerking alsmede keuken en sanitair liggen op een hoog niveau.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2025

Normonderhoud type: wt 01R HK - EGW, gebouwd <1950, hellend dak gerenoveerd

Parkeren (op eigen terrein): Niet van toepassing

Toelichting parkeren

Geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Functionaliteit: Goed

Toelichting functionaliteit

Woning verkeert in een goede staat van onderhoud en kent een redelijk courante indeling.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD-type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woningen	Bloemistenlaan 12	1	65	1914
	Subtotaal / gemiddeld	1		
Totaal / gemiddeld		1	65	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Geen aanzienlijke wijzigingen en uitbreidingen bekend bij taxateur.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Bij het Bodemloket is geen informatie voor de locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/ of sanering.

De opdrachtgever en/of eigenaar heeft geen nadere informatie verstrekt omtrent de gesteldheid van de grond, het grondwater en/of milieubelastende materialen (asbest).

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat er geen stoffen aanwezig zijn die het gebruik conform de bestemming belemmeren dan wel naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid.

Object beoordeling
Het getaxeerde wordt vanwege de bovengenoemde aspecten als goed beoordeeld.

Object score: **Goed**

G

GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het getaxeerde object is verhuurd en wordt door eigenaar als belegging gehouden.

Voorgenomen gebruik
Het huidige gebruik als belegging zal worden voortgezet.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: **Goed**

Overzicht residentieel

Adres	GBO	Leegstand	Punten	Huurpotentie (€/mnd)	Max.red. huur (€/mnd)	Parkeren	Theo.huur (€/mnd)	Markthuur (€/mnd)	Contracthuur (€/mnd)
Bloemistenlaan 12, Leiden	65	Nee	172	-	€ 1.147	Geen	€ 1.147	€ 2.100	€ 2.100
Totaal	65			-	€ 1.147		€ 1.147	€ 2.100	€ 2.100

Huurbijzonderheden
Getaxeerde wordt op waardepeildatum verhuurd voor EUR 2.100,- per maand.
De maximaal redelijke huur conform het Woningwaarderingssstelsel bedraagt EUR 1.146,68 per maand en betreft daarmee momenteel een woning in het midden segment waarbij bij mutatie de max. redelijke huur aangehouden dient te worden.
Het is echter voornamelijk vanwege het slechte energielabel dat de woning in het midden segment valt. Indien de woning beschikt over minimaal energielabel D betreft het een geliberaliseerde huurwoning.
Wegens de bovengenoemde aspecten wordt de verhuur situatie van het getaxeerde als goed beoordeeld.

G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Matig**

Optimale aanwending (scenario analyse)
Het huidige gebruik als woning is het meest gerede gebruik. Een ander gebruik dan als woning wordt niet aannemelijk geacht. Vanwege de tijdelijke huurovereenkomst eindigt de huidige huursituatie per 31 augustus 2026. De woning is op dat moment vrij van huur en gebruik en als dusdanig te verkopen. Tevens kan na expiratie van de huur, de woning verduurzaamd worden ter liberalisatie.

H

ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Woningmarkt algemeen:
In vergelijking met vorig jaar zijn er in het tweede kwartaal van 2025 meer woningen verkocht. Er werden door NVM-makelaars in het tweede kwartaal van 2025 42.104 woningen verkocht, ruim 15% meer dan in het tweede kwartaal van 2024. In vergelijking met vorig kwartaal is eveneens een stijging te zien van bijna 23%. Dit is echter een jaarlijks terugkerende trend waarbij in het eerste kwartaal doorgaans minder woningen worden verkocht.

Prijsontwikkeling algemeen:
De gemiddelde prijs van door NVM-makelaars verkochte woningen is in het tweede kwartaal gestegen met 6,2% tot EUR 495.479,- met een gemiddelde prijs per m² van EUR 4.668,-. Ten opzichte van een kwartaal eerder stegen de gemiddelde koopsommen met circa 4,0%. De gemiddelde verkooptijd bedroeg 27 dagen en is daarmee nagenoeg gelijk aan hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het aantal woningen waaruit de consument kan kiezen bleef gelijk aan 2,3 woningen, waarbij het aantal boven de vraagprijs verkochte woningen steeg van 68% naar 74%.

Ook de gemiddelde vraagprijs steeg met 5,7% tot EUR 593.935,-, waarbij de vraagprijs per m² EUR 4.667,- bedroeg. Er kwamen 23% meer woningen in aanbod dan in het tweede kwartaal van 2024.

Huurwoningmarkt algemeen:
Volgens een data-analyse van huurwoningplatform Pararius is het aantal beschikbare vrije sector huurwoningen in het tweede kwartaal van 2025 gedaald met 36,4% ten opzichte van een jaar eerder tot 12.744 woningen. De gemiddelde huurprijs per vierkante meter is daarbij met 7,9% gestegen en de absolute gemiddelde huurprijs is gestegen tot EUR 1.830,- per maand. De vraag naar huurwoningen is echter verder toegenomen. Gemiddeld waren er 57 reacties op een huurwoning waarbij de grootste druk zichtbaar blijft in het segment tot EUR 1.500,- per maand. Er werden 13.655 vrije sector huurwoningen afgemeld, wat een daling betreft van 30,2% ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal woningen waaruit een consument kan kiezen bedroeg in het tweede kwartaal van 2025 0,32 woningen.

Ook de NVM zag in het eerste kwartaal van 2025 een aanhoudende daling van het aanbod van huurwoningen. In dat kwartaal nam het aantal verhuren in de middenhuur en vrije sector af met 20%, waarbij de gemiddelde huurprijs per m² met circa 13% steeg tot gemiddeld EUR 17,91 per m² en EUR 1.424,- per maand. Er werden in het eerste kwartaal van 2025 slechts 5.868 woningen te huur aangeboden via de NVM.

Verwachtingen indices residentieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten ontwikkeling	3,75%	3,00%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Marktsituatie

Koopwoningmarkt lokaal:
In het tweede kwartaal van 2025 werden er in Leiden circa 35% meer woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte woning nam met circa 4,2% toe naar EUR 495.817,-. Het aantal woningen wat boven de vraagprijs werd verkocht nam toe van 74,6% naar 79,4% en de gemiddelde verkooptijd nam licht toe van 28 naar 29 dagen.

Het aantal woningen waaruit de consument in Leiden kon kiezen bleef gelijk met gemiddeld 2,6 woningen. De gemiddelde prijs van een tussenwoning in Leiden in het tweede kwartaal van 2025 bedroeg EUR 589.407- en was daarmee 2,1% hoger ten opzichte van een jaar eerder en 8,9% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter daalde ten opzichte van een jaar eerder met 1,1% naar EUR 5.078,-.

Er waren in het tweede kwartaal 32% meer woningen in aanbod dan een jaar eerder, waarbij de gemiddelde vraagprijs 3,7% hoger ligt dan een jaar eerder. De gemiddelde vraagprijs van een tussenwoning in Leiden bedroeg EUR 600.444,- en is 0,1% lager dan een jaar eerder en 11,4% lager dan een kwartaal eerder. De gemiddelde vraagprijs per m² steeg ten opzichte van een jaar eerder met 4,7% tot EUR 5.151,-.

Huurwoningmarkt:
In de provincie Zuid-Holland werden conform de marktcijfers van het NVM in het eerste kwartaal van 2025 in totaal 1.871 woningen verhuurd. 154 woningen werden verhuurd onder de liberalisatiegrens waar met 145 woningen voornamelijk appartementen werden verhuurd met een gemiddelde huurprijs van EUR 761,- per maand.
Er werden 1.717 woningen boven de liberalisatiegrens verhuurd, waarvan 1.574 appartementen en 143 eengezinswoningen. De gemiddelde huur per maand van een appartement bedroeg EUR 1.397,- en EUR 18,07 per m² per maand. Dit betreft een stijging van respectievelijk 9,7% en 13,7%. Ten opzichte van een kwartaal eerder bedraagt de stijging respectievelijk 6,5% en 7,3%.
In de provincie Zuid-Holland werden er opvallend genoeg 46,1% meer appartementen verhuurd dan een jaar eerder. Het aantal verhuurde eengezinswoningen daalde echter met 39,1%.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van tussenwoningen in een straal van 250 meter van het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 59 m² tot en met 96 m² met een gemiddeld woonoppervlak van 73 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 20,83 tot en met EUR 32,81 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 28,76. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt EUR 2.008,-. De getaxeerde woning kent een maximaal redelijke huurprijs conform het woningwaarderingstelsel en zal zich derhalve ver onder deze gemiddelde huurprijs per m² per maand bevinden.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties. Op basis van een uitgebreide analyse van het betreffende vastgoedsegment zijn de getoonde referenties als meest bruikbaar geacht voor het vaststellen van de marktwaarde van het object. In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
11-4-2025	Bloemistenlaan 58	Leiden	Woningen	59	€ 1.925	€ 33
9-9-2024	Prinses Wilhelminastraat 41	Leiden	Woningen	64	€ 2.100	€ 33
4-3-2024	Prinses Wilhelminastraat 9	Leiden	Woningen	96	€ 2.000	€ 21

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie Type: huurtransactie | Bloemistenlaan 58 - 2313 BB Leiden

Transactiedatum:	11-04-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 1.925	
Straat:	Bloemistenlaan 58	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 32,63	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Eengezinswoning	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	2025			
Totaal m² of stuks:	59			

2 - Referentie Type: huurtransactie | Prinses Wilhelminastraat 41 - 2313 AV Leiden

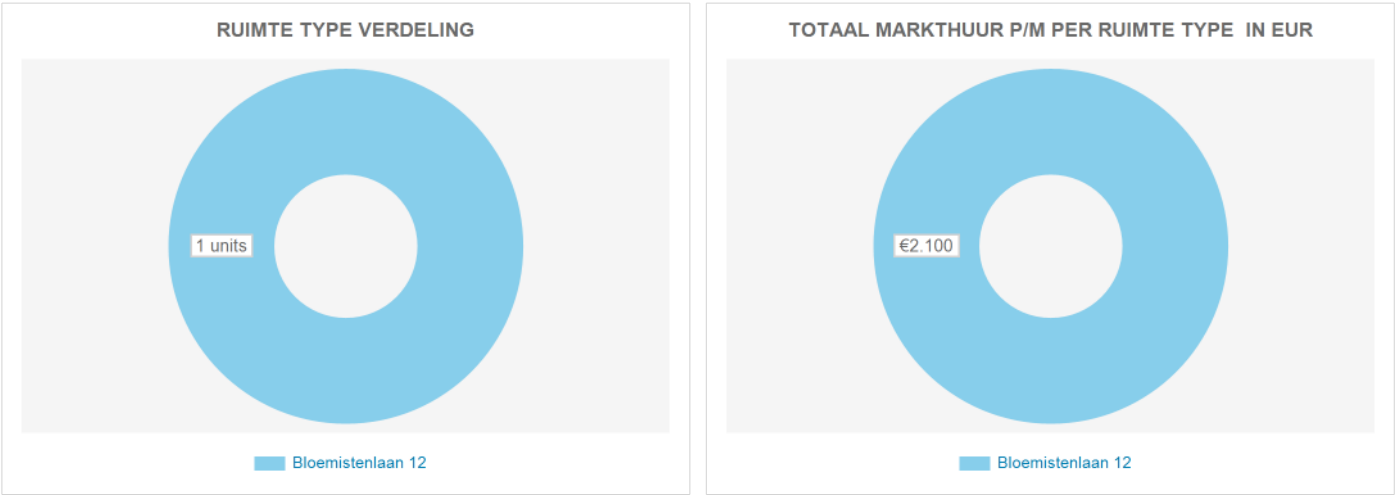
Transactiedatum:	09-09-2024	Huuropbrengst per maand:	€ 2.100	
Straat:	Prinses Wilhelminastraat 41	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 32,81	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Eengezinswoning	Energielabel:	- / Geen	
Bouwjaar:	1910			
Totaal m² of stuks:	64			

3 - Referentie Type: huurtransactie | Prinses Wilhelminastraat 9 - 2313 AV Leiden

Transactiedatum:	04-03-2024	Huuropbrengst per maand:	€ 2.000	
Straat:	Prinses Wilhelminastraat 9	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 20,83	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Eengezinswoning	Energielabel:	D	
Bouwjaar:	1910			
Totaal m² of stuks:	96			

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Bloemistenlaan 12	Woningen	1	65	€ 2.100	€ 1.147	€ 1.147	€ 550.000



Verklaring gehanteerde markthuur

Voor het getaxeerde is op basis van een uitgebreide referentieanalyse een markthuur van EUR 2.100,- per maand vastgesteld. Het betreft een goed onderhouden woning met een courante indeling op een gewilde locatie in Leiden. Door de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt is de verwachting dat de woning bij mutatie direct wederverhuurd kan worden voor de vastgestelde markthuur.

Het getaxeerde beschikt echter over 172 WWS punten, waarbij een maximaal redelijke huur van EUR 1.146,68 behoort. Conform het Woningwaarderingssstelsel betreft het een niet-geliberaliseerde huurwoning waarbij eigenaar niet vrij is in het bepalen van de huur. Het relatief lage aantal WWS punten is echter een resultante van het lage energielabel. Indien een nieuw energielabel wordt opgesteld en minimaal energielabel D wordt behaald betreft het wel een geliberaliseerde huurwoning. Taxateur heeft de woning met een energieadviseur bezocht waarbij de verwachting is dat met een minimale investering energielabel B of hoger kan worden behaald. Derhalve is de markthuur aangehouden in plaats van de max. redelijke huur.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Wegens het geringe aantal beleggingstransacties in de nabije omgeving van het getaxeerde is er gekeken naar woning beleggingstransacties in een straal van 2 kilometer van het getaxeerde.
De referentieobjecten betreffen beleggingstransacties van objecten met meerdere huurders.
De referentieobjecten betreffen transacties met een vloeroppervlak tussen 140 m² en 225 m².
De bandbreedte van het BAR k.k. bedraagt 6,12% tot 7,02%.
Het getaxeerde wordt minder dan de referentieobjecten geacht. Wegens het geringe aantal beleggingstransacties betreffen de referenties matig vergelijkbare objecten.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties.
In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Kooppreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
04-2-2025	Watersteeg 2A(A)	Leiden	Woningen	174	6,17%	€ 620.000	€ 3.563,22
10-12-2024	Hooigracht 90	Leiden	Woningen	140	6,12%	€ 550.000	€ 3.928,57
30-9-2024	Haarlemmerstraat 246	Leiden	Woningen	225	7,02%	€ 580.000	€ 2.577,78

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

Referentie type: **belegging** | Adres: **Hooigracht 90 - 2312 KX Leiden**

Transactiedatum:	10-12-2024	Koopsom kk:	€ 550.000
Adres:	Hooigracht 90	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.928,57
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 33.659
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,12%
Subtype:	Eengezinswoning	Perceeloppervlak:	89
Woning type:	Tussenwoning	Huurder:	5 huurders
Bouwjaar:	1750	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	140	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	D



Referentie type: **belegging** | Adres: **Haarlemmerstraat 246 - 2312 GK Leiden**

Transactiedatum:	30-09-2024	Koopsom kk:	€ 580.000
Adres:	Haarlemmerstraat 246	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.577,78
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 40.706
IPD-type:	Woningen	BAR:	7,02%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	124
Woning type:	Woon-/winkelpand	Huurder:	3 huurders
Bouwjaar:	1918	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	225	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	Onbekend



Referentie type: **belegging** | Adres: **Watersteeg 2A(A) - 2311 HZ Leiden**

Transactiedatum:	04-02-2025	Koopsom kk:	€ 620.000
Adres:	Watersteeg 2A(A)	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.563,22
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 38.260
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,17%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Driedubbele bovenwoning	Huurder:	6 huurders
Bouwjaar:	1911	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	174	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	Onbekend



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De getoonde referenties betreffen kooptransacties van vergelijkbare woningen gelegen in dezelfde straat als het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 75 m² tot en met 103 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 6.000,- tot en met EUR 7.928,97 met een gemiddelde transactieprijs per m² van circa EUR 6.700,-. De gemiddelde absolute transactieprijs bedraagt circa EUR 562.000,-.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties. Op basis van een uitgebreide analyse van het betreffende vastgoedsegment zijn de getoonde referenties als meest bruikbaar geacht voor het vaststellen van de marktwaarde van het object. In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
7-9-2024	Bloemistenlaan 5	Leiden	Woningen	76	€ 602.602	€ 7.929
4-8-2024	Bloemistenlaan 30	Leiden	Woningen	75	€ 450.000	€ 6.000
25-4-2024	Bloemistenlaan 8	Leiden	Woningen	103	€ 633.333	€ 6.149

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: leegwaarde | Bloemistenlaan 5 - 2313 BA Leiden

Transactiedatum:	7-9-2024	Koopsom kk:	€ 602.602	
Straat:	Bloemistenlaan 5	Koopsom per / m²:	€ 7.929	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	145	
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom	
Woning type:	Tussenwoning	Energie label:	C	
Bouwjaar:	1914			
Totaal m² of stuks:	76			

2 - Referentie type: leegwaarde | Bloemistenlaan 30 - 2313 BB Leiden

Transactiedatum:	4-8-2024	Koopsom kk:	€ 450.000	
Straat:	Bloemistenlaan 30	Koopsom per / m²:	€ 6.000	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	45	
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom	
Woning type:	Eindwoning	Energie label:	E	
Bouwjaar:	1914			
Totaal m² of stuks:	75			

3 - Referentie type: leegwaarde | Bloemistenlaan 8 - 2313 BA Leiden

Transactiedatum:	25-4-2024	Koopsom kk:	€ 633.333	
Straat:	Bloemistenlaan 8	Koopsom per / m²:	€ 6.149	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	218	
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom	
Woning type:	Tussenwoning	Energie label:	A	
Bouwjaar:	1914			
Totaal m² of stuks:	103			

Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield	Output yield	Yield factor
Disconteringsvoet	5,00 %	BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	3,06 % 32,7
NAR % v.o.n.	2,25 %	BAR k.k. markthuur (excl. overige waarde)	5,60 % 17,8
		BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	5,60 % 17,8

Verklaring gehanteerde rendementen

Het bruto aanvangsrendement kosten koper op de huidige huurinkomsten is vastgesteld op circa 5,60%. Het bruto aanvangsrendement kosten koper op de markthuur is tevens vastgesteld op circa 5,60%.

De marktwaarde op waardepeildatum is echter met name tot stand gekomen op basis van de leegwaarderatio. Het meest gereede gebruik van de woning betreft het vrij van huur en gebruik aanbieden aan de particuliere markt na expiratie van de geldende huurovereenkomst. De expiratedatum betreft 31 augustus 2026. Vanwege de nabije expiratie heeft taxateur de marktwaarde met name vastgesteld op basis van deze mogelijkheid.

De marktwaarde in verhuurde staat van EUR 450.000,- bedraagt circa 82,00% van de leegwaarde. Het waardeverschil wordt veroorzaakt vanwege het niet direct zelf kunnen gebruiken van het object waarbij de woning bezwaard is met huur, in dit geval van tijdelijke huur, alsmede de huidige fiscaliteiten en marktomstandigheden en een winst en risico opslag.

De koopsom incl. overdrachtsbelasting voor de getaxeerde woning voor eigen gebruik bedraagt EUR 550.000,- + 2,00% overdrachtsbelasting en bedraagt in totaal derhalve EUR 561.000,-.

De koopsom incl. overdrachtsbelasting voor de getaxeerde woning in verhuurde staat bedraagt EUR 450.000,- + 10,40% overdrachtsbelasting en bedraagt in totaal derhalve EUR 496.800,-.

Dit betreft een gecorrigeerde leegwaarderatio van circa 89%. In de berekening is rekening gehouden met de mogelijkheid tot verkoop vrij van huur en gebruik na expiratie van de huurovereenkomst. Het bruto verschil tussen de verwachte verkoopopbrengst ad EUR 550.000,- en de vastgestelde marktwaarde vermeerderd met 10,40% overdrachtsbelasting bedraagt EUR 64.200,-. Na aftrek van rentelasten, notariskosten en belastingen gedurende de periode dat de woning in verhuurde staat in eigendom is en optelling van de netto huurinkomsten gedurende deze periode wordt een winst- en risicopercentage van circa 9,00% behaald in deze berekening. Dit wordt een marktconform rendement geacht voor een dergelijke transactie.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn in deze taxatie geen correcties toegepast.

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF 2.0

Locatiekenmerken

Type omgeving	
Stand t.b.v. type gebouwen in omgeving	Multifunctioneel gebied - diversiteit in type vastgoed en functies
Walk Score 0-100	95
Mate van verstedelijking	Zeer sterk stedelijk

Bereikbaarheid in meters	
Nabijheid bushaltes	102
Nabijheid tramhaltes	8478
Nabijheid treinstation	617
Nabijheid metrostation	11147
Afstand tot de snelweg	1818

Klimaatrisico's	
Overstromingsrisico	Buitengewone gebeurtenis
Aanwezigheid overstromingsrisico zeespiegel	Nee
Aanwezigheid overstromingsrisico neerslag	Nee
Risico op bodemdaling	Nee
Risico op bovengemiddelde hitte door omgevingsfactoren (bv versteende binnenstad)	Nee

Energietransitie	
Aantal oplaadpunten in de publieke ruimte binnen 400 meter lopen afstand van vastgoedobject	46

Toelichting klimaatrisico's	
Extreme wind Geen tot gering risico op schade door extreme wind.	
Water stress Geen of gering risico op schade als gevolg van waterstress.	
Aardbevingsrisico Zeer geringe kans op schade door een aardbeving op deze locatie.	
Brand Zeer gering risico op schade door natuurbrand op deze locatie.	
Droogte Geringe funderingsproblemen als gevolg van bodemverzakking bij langdurige droge periodes.	

Objectkenmerken

Object algemeen in m²		Bouwaard constructie		Duurzaamheidscertificaten	
Bebouwd oppervlak	48	Gebinten constructie		GPR certificaat	Geen
Dakoppervlak van daken	53	Hout		LEED	Geen
Dakoppervlak geschikt voor plaatsing zonnepanelen	26	Houten gordingen		BREEAM	Unclassified
Geveloppervlak	52	Houten spanten		WELL certificaat	Onbekend
Glasoppervlak	0				

Installaties

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Anders	Vloerverwarming	Elektrische boiler	Mechanische ventilatie

Installaties	
Bouwjaar verwarmingsinstallaties	
Verwarming bediening	Onbekend
Koelsysteem bediening	Onbekend
Ventilatiesysteem bediening	Onbekend

Toelichting installaties
Niet bekend.

Isolatie		Onderdeel	Verbruik per jaar	Genormaliseerd verbruik
Dak	150 mm (Rc 3,5)	Gas m³	-	
Gevels	150 mm (Rc 3,5)	Water m³		
Vloer	100 mm (Rc 2,5)	Aantal zonnepanelen	-	-
Glas	HR ++			

Toelichting aanwezige opwekenergie PV
Niet van toepassing.

Toelichting isolatie
Op basis van de visuele inspectie hebben er isolatiemaatregelen plaatsgevonden.

Verlichting, watergebruik en ecologie		Omgevingsplan, flexibiliteit, materiaalgebruik en green lease	
Verlichting bediening	Handmatig	Mogelijkheden omgevingsplan voor functiewijziging	Nee
Overwegend LED verlichting	Ja	Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	Nee
Hergebruik water	Nee	Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	Nee
Overwegend waterbesparend sanitair	Nee	Toelichting gebruik duurzame materialen	Nee
Gescheiden rioolstelsel voor hemelwater	Nee	Gebouwspaspoort	Nee
Groen dak	Nee	Green lease	Nee
Groene gevel	Nee		
Ecologie terrein	Nee		
Ecologie terrein (%)	0,00%		

Toelichting type verlichting
LED verlichting

Toelichting flexibiliteit
Geen mogelijkheden tot bouwkundige aanpassingen.

Toelichting demontabel en herbruikbaar
In mindere mate van toepassing vanwege bouwjaar.

Toelichting gebruik duurzame materialen
In mindere mate van toepassing vanwege bouwjaar.

Verbruik

Norm verbruik in kWh per jaar		Huidig verbruik		Opwek en totaal in kWh per jaar	
O.b.v. huidige label	12.822	Gas m3	0	Opbrengst overig	0
O.b.v. label na maatregelen	0	Elektriciteit kWh	0	Opbrengst zonnepanelen	0
Paris Proof	4.125	Overig verbruik totaal	0	Huidige netto energieverbruik	0

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw

Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
	Warmtepomp			€ 7.500	Inschatting taxateur
Totaal				€ 7.500	

Investerings

Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	€ 7.500
---	---------

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

In overleg met een energieadviseur kan het getaxeerde object relatief eenvoudig verduurzaamd worden tot energielabel A. Hiervoor dient ten minste een warmtepomp geïnstalleerd te worden. Dit betreft een aanname op basis van de visuele inspectie en kan afwijken van de werkelijkheid.

Energielabels

Energielabel	
Verplicht labelniveau	- / Geen
Gewenst labelniveau	A
Energielabel	E

EPC label	
Energielabel o.b.v. NEN7120	Onbekend
Afgiftedatum energielabel	10-8-2022
Energielabel geldig tot	10-8-2032

EPU U label	
Energielabel o.b.v. NTA8800	E
Afgiftedatum Energielabel	10-8-2022
Energy label valid until	10-8-2032
EP1 - Energiebehoefte	147
EP2 - Primair fossiel energiegebruik	322
EP3 - Share of renewable energy	0,00%

Omgevingsplan

Omgevingsplan	
Naam omgevingsplan	Zuidelijke Schil
Bestemming	Wonen
Datum vaststelling	27-1-2011

Status omgevingsplan

Geheel onherroepelijk in werking.

Omgevingsplan

Het getaxeerde object is onderhevig aan de bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidelijke Schil' vastgesteld op 27 januari 2011.
De enkelbestemming betreft 'Wonen'.

Voor meer informatie wordt verwezen naar het als bijlage opgenomen uittreksel van het bestemmingsplan.

Marktwaaarde na verduurzaming

Marktwaaarde na verduurzaming	
Marktwaaarde na verduurzaming	€ 460.000

Effect maatregelen op waardering

Indien het object verduurzaamd wordt heeft dit invloed op de waarde van het vastgoed waarbij de toekomstbestendigheid van het object vergroot wordt en de exploitatielasten afnemen vanwege een lagere energiebehoefte. Dit heeft zowel voor gebruiker als eigenaar een positief effect.

Algemene toelichting duurzaamheidsinformatie

De gehanteerde parameters voor deze waardering zijn in mindere mate tot stand gekomen vanwege de duurzaamheidsaspecten. Bij verduurzaming kan de huur verhoogd worden van een object met een goed energielabel, omdat de energielasten afnemen voor de gebruiker. Tevens zijn er financiers en banken die 'korting' verlenen op de financieringsrentes bij objecten met een goed energielabel waardoor de rendementseisen verlaagd kunnen worden.

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder omgevingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 In de waardering is ervan uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan ervan uit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES**Basis van de waarde**

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ-huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Marktwaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

VHE staat voor 'verhuurbare eenheid' en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaarde kosten koper van het complex: $(\text{markthuur unit} + \text{contracthuur unit}) / (\text{markthuur complex} + \text{contracthuur complex}) \times \text{de marktwaarde k.k. van het complex}$.

WWS-punten

Het woningwaarderingstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor woningen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A++++		Kleiner of gelijk aan 0
A+++		0 - 50 (nieuwbouw)
A++		50 - 75
A+		75 - 105
A		105 - 160
B		160 - 190
C		190 - 250
D		250 - 290
E		290 - 335
F		335 - 380
G		Groter dan 380

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++		0 - 40
A+++		40 - 90
A++		90 - 140
A+		140 - 160
A		160 - 190
B		190 - 205
C		205 - 235
D		235 - 260
E		260 - 290
F		290 - 315
G		Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is het oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2025

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2024

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid



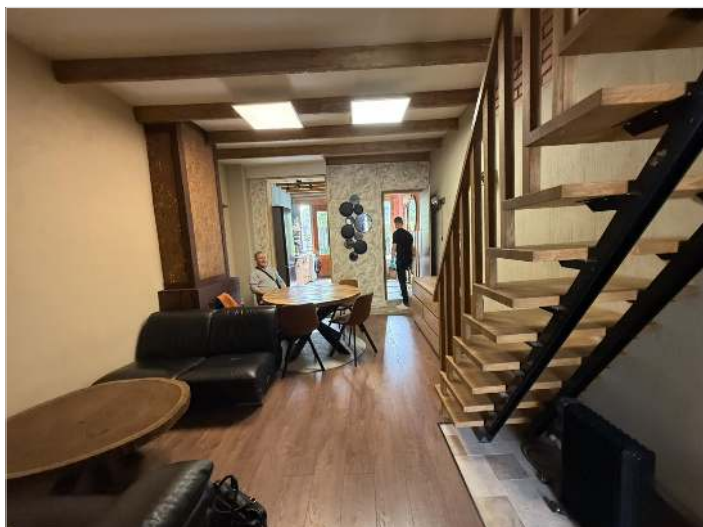
BIJLAGEN FOTO'S



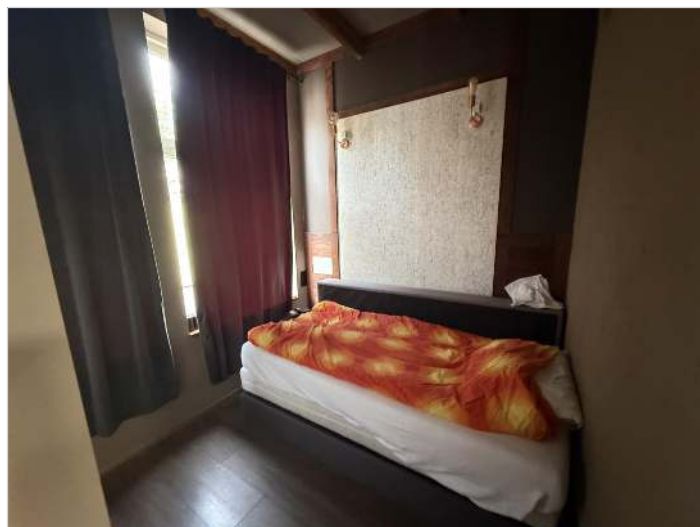
Straatbeeld



Vooraanzicht



Woonkamer



Slaapkamer voorzijde



Keuken



Keuken



Badkamer begane grond



Achtertuin



Sauna



Achtergevel



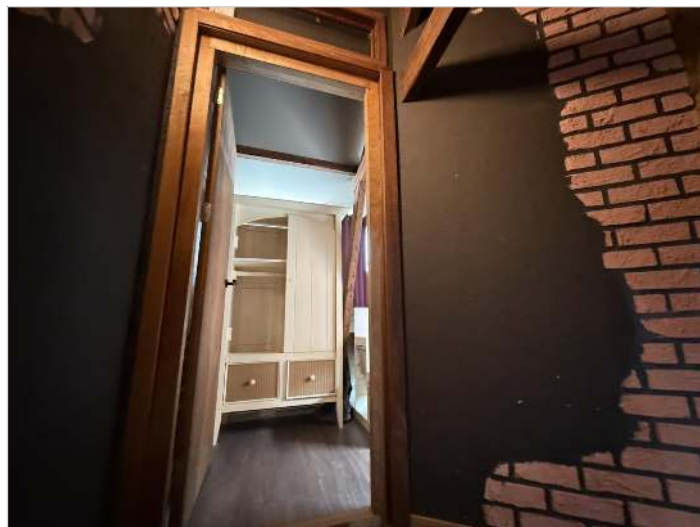
Sauna



Sauna



Slaapkamer voorzijde eerste verdieping



Overloop



Slaapkamer achterzijde eerste verdieping



Badkamer eerste verdieping



Meterkast



Badkamer eerste verdieping



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 3

Wegens het geringe aantal beleggingstransacties in de nabije omgeving van het getaxeerde is er gekeken naar woning beleggingstransacties in een straal van 2 kilometer van het getaxeerde.

De referentieobjecten betreffen beleggingstransacties van objecten met meerdere huurders.

De referentieobjecten betreffen transacties met een vloeroppervlak tussen 140 m² en 225 m².

De bandbreedte van het BAR k.k. bedraagt 6,12% tot 7,02%.

Het getaxeerde wordt minder dan de referentieobjecten geacht. Wegens het geringe aantal beleggingstransacties betreffen de referenties matig vergelijkbare objecten.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties.

In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Hooigracht 90 - 2312 KX Leiden**

Transactiedatum:	10-12-2024	Koopsom kk:	€ 550.000
Adres:	Hooigracht 90	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.928,57
Plaats:	Leiden	Contracthuur p/jaar:	€ 33.659
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,12%
Subtype:	Eengezinswoning	Perceeloppervlak:	89
Woning type:	Tussenwoning	Huurder:	5 huurders
Bouwjaar:	1750	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m ²) / stuks:	140	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	D



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Beter.

Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.

Bouwjaar: Veel minder, doch niet in relatie tot marktwaarde.

Gebruiksoppervlakte: Veel beter.

Energielabel: Licht beter.

Voorzieningen: Minder, kleiner tuinoppervlak.

Onderhoudssituatie: Minder, object verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een mindere staat van onderhoud.

Locatie: Beter, gelegen in het centrum van Leiden.

Mate van luxe: Minder, algehele afwerking alsmede afwerking keuken en sanitair liggen op een lager niveau.

Mate van doelmatigheid: Beter, vloeroppervlak wordt optimaal benut.

Verhuursituatie: Beter, hogere contracthuur met huurpotentie conform Woningwaarderingsstelsel.

Overige wezenlijke verschillen: Woning wordt aan vijf huurders verhuurd.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Haarlemmerstraat 246 - 2312 GK Leiden**

Transactiedatum:	30-09-2024	Koopsom kk:	€ 580.000
Adres:	Haarlemmerstraat 246	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.577,78
Plaats:	Leiden	Contracthuur p/jaar:	€ 40.706
IPD-type:	Woningen	BAR:	7,02%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	124
Woning type:	Woon-/winkelpand	Huurder:	3 huurders
Bouwjaar:	1918	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m ²) / stuks:	225	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	Onbekend



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Betreft een woon-/winkelpand.

Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.

Bouwjaar: Vergelijkbaar.

Gebruiksoppervlakte: Veel beter.

Energielabel: Geen, naar verwachting vergelijkbaar.

Voorzieningen: Veel minder, object beschikt niet over een achtertuin.

Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.

Locatie: Veel beter, gelegen in het centrum van Leiden.

Mate van luxe: Veel minder, algehele afwerking alsmede afwerking keuken en sanitair liggen op een lager niveau.

Mate van doelmatigheid: Object beoogd een ander doel te vervullen.

Verhuursituatie: Object kent hogere huurinkomsten.

Overige wezenlijke verschillen: Referentieobject betreft een woon-/winkelpand onderverdeeld in twee separate appartementen en een winkel in de plint.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Watersteeg 2A(A) - 2311 HZ Leiden**

Transactiedatum:	04-02-2025	Koopsom kk:	€ 620.000	
Adres:	Watersteeg 2A(A)	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.563,22	
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 38.260	
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,17%	
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0	
Woning type:	Driedubbele bovenwoning	Huurder:	6 huurders	
Bouwjaar:	1911	Vergelijkbaarheid:	Beter	
VVO (m²) / stuks:	174	Eigendom:	Vol eigendom	
Bron:	NVM	Energie label:	Onbekend	

Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

- Vastgoedtype: Betreft een driedubbele bovenwoning.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Veel beter.
Energie label: Geen, naar verwachting vergelijkbaar.
Voorzieningen: Veel minder, object beschikt niet over een achtertuin.
Onderhoudssituatie: Minder, object verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een mindere staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar.
Mate van luxe: Minder, algehele afwerking alsmede afwerking keuken en sanitair liggen op een lager niveau.
Mate van doelmatigheid: Beter, woonoppervlak wordt optimaal benut.
Verhuursituatie: Hogere huurinkomsten.
Overige wezenlijke verschillen: Woning wordt verhuurd aan zes huurders.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 3

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van tussenwoningen in een straal van 250 meter van het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 59 m² tot en met 96 m² met een gemiddeld woonoppervlak van 73 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 20,83 tot en met EUR 32,81 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 28,76. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt EUR 2.008,-. De getaxeerde woning kent een maximaal redelijke huurprijs conform het woningwaarderingstelsel en zal zich derhalve ver onder deze gemiddelde huurprijs per m² per maand bevinden.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties. Op basis van een uitgebreide analyse van het betreffende vastgoedsegment zijn de getoonde referenties als meest bruikbaar geacht voor het vaststellen van de marktwaarde van het object. In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Referentie type: **huurtransactie** | Prinses Wilhelminastraat 41 - 2313 AV Leiden

Transactiedatum:	09-09-2024	Huuropbrengst per maand:	€ 2.100
Straat:	Prinses Wilhelminastraat 41	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 32,81
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Subtype:	Eengezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1910	Energielabel:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	64		



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Geen, naar verwachting vergelijkbaar.
Voorzieningen: Minder, kleinere achtertuin.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde buurt.
Mate van luxe: Minder, keuken alsmede sanitair beschikken over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Prinses Wilhelminastraat 9 - 2313 AV Leiden

Transactiedatum:	04-03-2024	Huuropbrengst per maand:	€ 2.000
Straat:	Prinses Wilhelminastraat 9	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 20,83
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Subtype:	Eengezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1910	Energielabel:	D
Totaal m² of stuks:	96		



Toelichting op deze referentie

Het referentieobject wordt vergelijkbaar aan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Beter.
Energielabel: Licht beter.
Voorzieningen: Minder, kleinere achtertuin.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, in dezelfde buurt gelegen.
Mate van luxe: Minder, algehele afwerking alsmede afwerking keuken en sanitair liggen op een lager niveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Bloemistenlaan 58 - 2313 BB Leiden

Transactiedatum:	11-04-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 1.925
Straat:	Bloemistenlaan 58	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 32,63
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Subtype:	Eengezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	2025	Energielabel:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	59		



Toelichting op deze referentie
Het referentieobject wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

- Vastgoedtype: Minder, betreft een benedenwoning.
- Bouwjaar: Beter.
- Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
- Energielabel: Geen, naar verwachting veel beter.
- Voorzieningen: Veel minder, beschikt niet over een buitenruimte.
- Onderhoudssituatie: Licht beter.
- Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
- Mate van luxe: Vergelijkbaar, betere keuken doch een mindere badkamer.
- Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
- Overige wezenlijke verschillen: Geen.

BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 3

De getoonde referenties betreffen kooptransacties van vergelijkbare woningen gelegen in dezelfde straat als het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 75 m² tot en met 103 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 6.000,- tot en met EUR 7.928,97 met een gemiddelde transactieprijs per m² van circa EUR 6.700,-. De gemiddelde absolute transactieprijs bedraagt circa EUR 562.000,-.

De gekozen referenties vormen een selectie van de door taxateur gehanteerde referentietransacties. Op basis van een uitgebreide analyse van het betreffende vastgoedsegment zijn de getoonde referenties als meest bruikbaar geacht voor het vaststellen van de marktwaarde van het object. In de bijlage van dit taxatierapport worden de referentietransacties nader toegelicht.

Referentie type: leegwaarde | Bloemistenlaan 5 - 2313 BA Leiden

Transactiedatum:	7-9-2024	Koopsom kk:	€ 602.602
Straat:	Bloemistenlaan 5	Koopsom per / m²:	€ 7.929
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	145
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom
Woning type:	Tussenwoning	Energielabel:	C
Bouwjaar:	1914		
Totaal m² of stuks:	76		



Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Licht beter.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Minder, getaxeerde beschikt over een sauna.
Onderhoudssituatie: Beter, object verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een betere staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
Mate van luxe: Licht minder, Sanitair beschikt over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Bloemistenlaan 30 - 2313 BA Leiden

Transactiedatum:	4-8-2024	Koopsom kk:	€ 450.000
Straat:	Bloemistenlaan 30	Koopsom per / m²:	€ 6.000
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	45
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom
Woning type:	Eindwoning	Energielabel:	E
Bouwjaar:	1914		
Totaal m² of stuks:	75		



Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt minder dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

Woningtype: Licht beter, betreft een eindwoning.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Licht beter.
Energielabel: Vergelijkbaar.
Voorzieningen: Veel minder, getaxeerde beschikt over een riante achtertuin.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
Mate van luxe: Minder, keuken alsmede sanitair beschikken over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Bloemistenlaan 8 - 2313 BA Leiden

Transactiedatum:	25-4-2024	Koopsom kk:	€ 633.333
Straat:	Bloemistenlaan 8	Koopsom per / m²:	€ 6.149
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	218
Subtype:	Eengezinswoning	Eigendom:	Vol eigendom
Woning type:	Tussenwoning	Energie label:	A
Bouwjaar:	1914		
Totaal m² of stuks:	103		



Toelichting op deze referentie

De referentiewoning wordt beter dan het getaxeerde geacht op basis van onderstaande kenmerken en beoordelingen.

- Woningtype: Vergelijkbaar.
- Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
- Bouwjaar: Vergelijkbaar.
- Gebruiksoppervlakte: Veel beter.
- Energie label: Veel beter.
- Voorzieningen: Beter, woning is voorzien van een grotere tuin met berging alsmede een vliering.
- Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
- Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
- Mate van luxe: Minder, sanitair beschikt over een lager afwerkingsniveau.
- Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
- Overige wezenlijke verschillen: Geen.

HOOGENRAAD

TAXATIES

Hoogenraad Taxaties B.V.
Haagweg 177 | Rijswijk
Email: s.bakker@hoogenraad.nl | Tel: 0703993634

Bijlagen

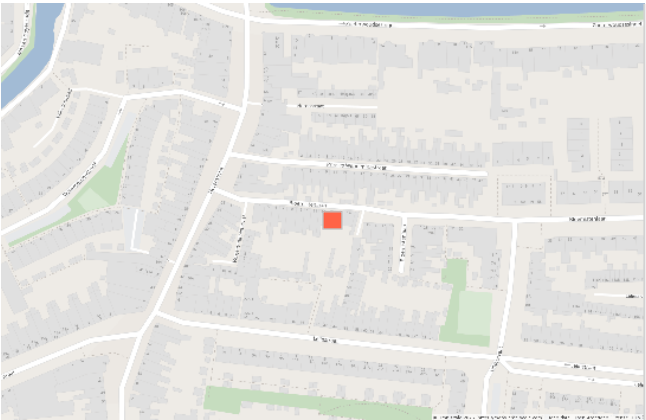
- Rekenmodel
- Kadastrale informatie
- Huurovereenkomst
- Vergunning
- Bestemmingsplan
- Milieu
- WWS puntentelling
- Opdrachtbrief

Rekenmodel

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104975864
Complex:	Bloemistenlaan 12 te Leiden
Adres:	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	156 m²
Energielabel:	E

Locatie



Complex foto



Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Contract huur	Huur/leegw. ratio
Bloemistenlaan 12	1	65	-	€ 550.000	€ 8.462	€ 2.100	€ 1.147	€ 17,64	€ 1.147	€ 25.200	2,5%
Totaal	1	65	0							€ 25.200	

Waardering

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Eigenaar:	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	donderdag 7 augustus 2025
Marktwaaarde per m²:	€ 6.923

Het object is per 07-08-2025 getaxeerd op:

EUR 450.000

Marktwaaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1914
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	65 m²
Gemiddelde GBO per woning:	65 m²

Kengetallen

Contractuur:	€ 25.200
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 13.760
Markthuur:	€ 25.200
Exploitatiekosten excl canon:	€ 2.491
Kosten % markthuur:	9,88%
Leegwaarde:	€ 550.000
Huur / leegwaarde ratio:	4,58%
Leegwaarde ratio:	81,75%
NAR % VON na correcties:	2,51%
BAR kk % markthuur	5,60%
BAR contractuur kk:	5,60%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	3,06 % 32,7

Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Theoretische huur (€/jr)
Bloemistenlaan 12	1	65	0	550.000	8.462	2.100	1.147	17,64	1.147	13.760
Totaal	1	65	0							13.760

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	6,64	3,14%	432
Rioolbelasting	1,38	0,65%	90
Waterschaps- en polderlasten	1,35	0,64%	88
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	1,92	0,91%	125
VvE-bijdrage		-	
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	11,29	5,34%	734
Onderhoud	17,41	8,22%	1.132
Beheerkosten	5,38	2,54%	350
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	22,79	10,77%	1.482
Gemiddelde leegstand	4,23	2,00%	275
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	4,23	2,00%	275
Totale kosten	38,32	18,10%	2.491
Netto huuropbrengst			11.269
NAR % von			2,25%
Marktwaarde voor correcties			500.859

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaarde von	500.859
Transactiekosten	-51.255
Marktwaarde kk	449.604
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaarde kk afgerond	450.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	2,75%
NAR % voor correcties	2,25%
Kapitalisatiefactor	36,4
Marktwaarde per m²	7.706

Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	3,06%
BAR % kk markthuur	5,60%
NAR % kk huuropbrengst	2,51%
Kapitalisatiefactor	32,67
Marktwaarde per m²	6.917
Leegwaarde	550.000
Leegwaarde ratio	81,75%
Huur / leegwaarde ratio	4,58%

Huurdersoverzicht

Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Waarde op: 7-8-2025 | Taxateur: Steven Bakker RT

Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contract ­ huur	Martkhuur	Punten	Huur ­ potentie	Max. ­ redelijke huur	Parking
Bloemistenlaan 12 te Leiden	Bloemistenlaan 12, Leiden		E	65	Nee	1	25.200	25.200	172	-	13.760	Geen
Totaal				65			25.200	25.200		-	13.760	

Leegwaarde

Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Waarde op: 7-8-2025 | Taxateur: Steven Bakker RT

VHE-ID	Straat	Postcode	Plaats	Woningtype	GBO	Markthuur pm	Kosten	Kosten % MH	Huur aangepast	Contract huur pm	Kosten % THI	WOZ-waarde	Leegwaarde	Marktwaaarde k.k.
	Bloemistenlaan 12	2313BA	Leiden	Bloemistenlaan 12	65	2.100	2.491	9,88%	Nee	1.147	18,10%	381.000	550.000	450.000
Totaal					65	2.100	2.491	9,88%		1.147	18,10%	381.000	550.000	450.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	18,10%
Leegwaarde	550.000
Leegwaarderatio	81,75%
Huur / leegwaarde ratio t=0	2,50%

Vaste kosten			
WOZ waarde	381.000	Normonderhoud bouwkundig	800
OZB	431,75	Onderhoudsnorm basis installatie	332
Riool belasting	90	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	88	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	125	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	1.132
Beheerkosten	350		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Bloemistenlaan 12	Leiden		800	CV combi	331,5	381.000	89,52	432	1.966	12,49 %
			800		331,5	381.000	89,52	432	1.966	

Kadastrale informatie

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Leiden M 7032
	Kadastrale objectidentificatie: 023150703270000
Locatie	Bloemistenlaan 12 2313 BA Leiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0546010000017893
Kadastrale grootte	156 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	93623 - 463048
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 310.000
Koopjaar	2021

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Wet bodembescherming: Uitoefening bevoegdheden vier grote steden of andere aan te wijzen gemeenten of plusregio
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Leiden
Datum in werking	30-01-2004
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78838/138 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 30-01-2004
Ingeschreven op	24-08-2020 om 09:28



BETREFT		Leiden M 7032
UW REFERENTIE		SBA
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER	
07-08-2025 - 18:58	S11211973563	
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	
07-08-2025 - 14:59	07-08-2025 - 14:59	
BLAD		2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 81140/93](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 28-04-2021 om 12:46

Naam gerechtigde [De heer Artem Germanovich Tolmachev](#)

Adres Leidseweg 553
2253 JJ VOORSCHOTEN

Geboortedatum 15-01-1987

Geboorteplaats MOSKOU

Geboorteland Sovjet-Unie

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

LEVERING/2021E232233CP

Heden, acht en twintig april tweeduizend eenentwintig verscheen voor mij, mr. Egbert Johan Moolenaar, notaris te Leiden:

1. mevrouw Karolina Madej, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende te 2311 KG Leiden, Plantsoen 25, geboren te Świecie (Polen) op zesentwintig november negentienhonderd zeven en negentig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. de heer Johannes VAN DER ZEEUW, wonende te 2353 KS Leiderdorp, Johan Wagenaarstraat 17, geboren te Leiden op tweeëntwintig januari negentienhonderd drieënzestig, houder van Nederlandse identiteitskaart nummer IPB6JR9B4, afgegeven te Leiderdorp op negenentwintig juni tweeduizend zestien, gehuwd;
 - b. mevrouw Pieterella VAN DER ZEEUW, wonende te 2331 KG Leiden, Lotte Beesestraat 11, geboren te Leiden op vier mei negentienhonderd eenenzestig, houder van rijbewijs nummer 5136979263, afgegeven te Leiden op twaalf september tweeduizend negentien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;
 - c. de heer Cornelis VAN DER ZEEUW, wonende te 2352 DL Leiderdorp, Vlechtbaan 6, geboren te Leiden op veertien november negentienhonderd negenenvijftig, houder van Nederlandse identiteitskaart nummer IM8H9F519, afgegeven te Alphen aan den Rijn op eenentwintig februari tweeduizend vijftien, gehuwd; en
 - d. de heer Adriaan VAN DER ZEEUW, wonende te 2321 VL Leiden, Albert Verweijstraat 23A, geboren te Leiden op zeventien november negentienhonderd negenenzestig, houder van paspoort nummer NR531RCK2, afgegeven te Leiden op achtentwintig november tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;de volmachtgevers hierna samen te noemen: verkoper; en
2. de heer mr. Mark Niekel, werkzaam en te dezen woonplaats kiezende te 2311 KG Leiden, Plantsoen 25, geboren te Gouda op veertien juli negentienhonderd twee en negentig, handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Artem Germanovich TOLMACHEV, wonende te 2313 JB Leiden, Burggravenlaan 210, geboren te Moskou (Sovjet-Unie) op vijftien januari negentienhonderd zevenentachtig, houder van paspoort nummer NVKHP8899, afgegeven te Leiden op vijftien september tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;
de volmachtgever sub 2. hierna te noemen: koper.

VOLMACHT

Van de volmacht die door verkoper is verleend, blijkt uit vier onderhandse akten die aan deze akte worden gehecht.

Van de volmacht die door koper is verleend, blijkt uit een notariële volmacht welke op drie en twintig september tweeduizend twintig is verleden voor mr. E.J. Moolenaar, notaris te Leiden.

De aanleiding voor deze volmachten is de crisissituatie in de samenleving die is ontstaan door het coronavirus (COVID-19). Vanwege het advies van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) tot 'sociale onthouding' komen partijen niet naar het notariskantoor om de akte te ondertekenen. Zowel in het belang van de volksgezondheid als in het belang van de gezondheid van alle betrokken partijen.

De verschenen personen, handelende als gemeld, verklaarden als volgt.

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel het hierna te omschrijven registergoed aan koper te leveren, ter uitvoering van de tussen verkoper en koper op negen en twintig maart tweeduizend een en twintig gesloten koopovereenkomst ("de koopovereenkomst").

KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna te omschrijven registergoed verkocht aan koper.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die – zonder alle bijlagen - aan deze akte is gehecht. De bepalingen van de koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt:

het woonhuis met ondergrond, bijbehorende grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Bloemistenlaan 12 te 2313 BA Leiden, **kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, nummer 7032**, groot een are zesenvijftig centiare, verder ook te noemen: het gekochte.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door de heer Pieter Johannes van der Zeeuw, geboren te Leiden op vijf en twintig februari negentienhonderd dertig, door de overschrijving ten hypotheekkantore destijds te Leiden (thans ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers) op twee januari negentienhonderd een en zestig in deel 1760 nummer 61, van het afschrift van een akte, houdende kwijting en afstanddoening van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het toenmalig Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op twee januari negentienhonderd een en zestig voor M.P. Kaptein, destijds notaris te Leiden, verleden.

Ten tijde van de verkrijging was genoemde heer P.J. de Zeeuw in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Barbara van der Leek, geboren te Leiden op twaalf maart negentienhonderd zeven en dertig.

De heer P.J. van der Zeeuw, voornoemd, hierna te noemen: "erflater" is overleden op twee en twintig augustus tweeduizend een te Leiden. Naar aanleiding van het overlijden is een verklaring van erfrecht opgemaakt op acht en twintig januari tweeduizend zestien door mr. H.M.F. Neve, notaris te Leiderdorp, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negen en twintig januari tweeduizend zestien in register Hypotheken 4 deel 67650 nummer 172.

Blijkens gemelde verklaring van erfrecht was genoemde mevrouw B. van der Leek, bevoegd om over de goederen behorend tot de nalatenschap te beschikken, waaronder begrepen het gekochte.

Vervolgens is genoemde mevrouw B. van der Leek, hierna te noemen: "erflaatster", op zes en twintig november tweeduizend twintig te Leiden overleden.

Erflaatster heeft blijkens inlichtingen van het Centraal Testamenten Register als laatste bij testament beschikt over haar nalatenschap, welk testament op vier en twintig april tweeduizend een is verleden voor mr. R. Meiners, destijds notaris te Leiden.

Het testament gaat uit van erfopvolging volgens de wet. Erflaatster heeft geen echtgenoot of geregistreerd partner achtergelaten.

Volgens de Basisregistratie Personen zijn de kinderen van erflaatster de verkopers sub 1.a tot en met 1.d genoemd en de heer Pieter Johannes van der Zeeuw, geboren te Leiden op negentien maart negentienhonderd acht en vijftig. De heer P.J. van der Zeeuw voornoemd is overleden te Leiden op zestien januari tweeduizend zeventien en heeft geen kinderen achtergelaten.

Dit betekent dat de verkopers sub 1.a tot en met 1.d, door de wet als erfgenamen tot de nalatenschap, waarin begrepen het gekochte, zijn geroepen.

Mitsdien zijn de verkopers sub 1.a tot en met 1.d samen bevoegd te beschikken over het gekochte.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het gekochte bedraagt: **DRIE HONDERD TIEN DUIZEND EURO (€ 310.000,00).**

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van mij, notaris. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving in de openbare registers van een afschrift van deze akte en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten

1. Wegens de levering van het gekochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, het kadastrale tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.
Verkoper verklaart dat de lasten over de lopende termijnen en over voorgaande termijnen, voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan.
Gebruikerslasten worden niet tussen koper en verkoper verrekend.

Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het gekochte

1. Koper heeft het gekochte vóór de levering mogen bezichtigen. Koper aanvaardt het gekochte in de huidige staat. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst, behoudens normale slijtage.
2. Koper verklaart het gekochte te gaan gebruiken als woning.

Artikel 3 - Milieubepaling

1. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven normale gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend, is in het gekochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloei)stoffen.
3. Voor wat betreft de eventuele aanwezigheid van asbest verwerkt in het gekochte wordt verwezen naar de koopovereenkomst.
4. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

Artikel 4 - Onbezwaarde levering; lasten en beperkingen

Verkoper levert het gekochte:

- vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

Koper heeft uitdrukkelijk aanvaard alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:

- het burenrrecht en de ligging van het gekochte ten opzichte van direct aangrenzende percelen;
- de laatste en voorgaande akte(n) van levering en eventuele andere akten die betrekking hebben op het gekochte,

een en ander voor zover deze aan koper ter hand zijn gesteld of op andere wijze koper bekend zijn.

Koper mag van verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

Voor zover uit het hier weergegevene verplichtingen voortvloeien die verkoper aan koper dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden bedongen en aangenomen.

Publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is vandaag met betrekking tot het gekochte in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, zoals bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, geen andere beperking bekend dan:

“ **Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster** Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, Wet Bodembescherming

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Leiden

Afkomstig uit stuk Hyp4 78838/00138 **Ingeschreven op** 24-08-2020 om 09:28

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)”.

Koper aanvaardt deze beperking.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het gekochte zijn, die niet zijn ingeschreven.

Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.

Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, onverminderd de hierboven omschreven mededelingsplicht van verkoper.

Artikel 5 - Garanties. Verklaringen door verkoper

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het gekochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst verder verklaard:
 - a. Met betrekking tot het gekochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
 - b. Aan verkoper is niet bekend of het gekochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
 2. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
 - c. Het gekochte is gelegen in het gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht; koper verklaart met de betekenis daarvan bekend te zijn.
 - d. Voor zover aan verkoper bekend is op het gekochte geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 7 - Aanvaarding van het gekochte

Het gekochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik, leeg en ontruimd, behoudens de eventueel meegekochte roerende zaken.

De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meegekochte roerende zaken.

Artikel 8 - Aflevering. Overgang van het risico

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na de ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper.

Artikel 9 - Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het gekochte ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het gekochte toegebrachte schade, gaan over op koper en worden zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mee te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

Artikel 10 - Ontbinding

Ontbindende voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kunnen nu niet meer worden ingeroepen.

Bedenktijd

Het recht van koper om gedurende drie dagen na de terhandstelling van de koopakte de koopovereenkomst te ontbinden, is vervallen door verloop van deze termijn.

De door koper getekende ontvangstbevestiging is aan deze akte gehecht.

Artikel 11 - Slotbepalingen

Meegekochte roerende zaken

Aan de eventueel meegekochte roerende zaken is geen waarde toegekend.

Voor zover er roerende zaken zijn meegekocht zijn deze aanwezig in of bij het gekochte. Zij worden vandaag, onbezwaard, vrij van huur en gebruiksrechten aan de koper geleverd en afgeleverd.

Kwitantie

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Voorts verlenen verkoper en koper elkaar, voor zover van toepassing, kwijting voor de overige als gevolg van de koopovereenkomst en de onderhavige levering verschuldigde bedragen.

WOONPLAATSKEUZE

Partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst en haar gevolgen, waaronder de fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

NEDERLANDS RECHT

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

FISCALE VERKLARING

Namens koper wordt hierbij opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot vier en twintig duizend acht

honderd euro (€ 24.800,00). Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van acht procent (8%).

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn gehecht:

- de koopovereenkomst met de getekende ontvangstbevestiging;
- vier volmachten verkoper.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

Waarvan akte in minuut is verleden te Leiden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om negen uur vijftig.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

w.g. E.J. Moolenaar

Ondergetekende, Mr Egbert Johan Moolenaar, notaris te Leiden, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

w.g. E.J. Moolenaar

Ondergetekende, Mr Egbert Johan Moolenaar, notaris te Leiden, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 28-04-2021 om 12:46 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 81140 nummer 93.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 678F5309C48CE305A215426AC1BEC07BC8A82DF0 toebehoort aan Egbert Johan Moolenaar.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Leiden verklaart hierbij het volgende:

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 30-01-2004 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Wet bodembescherming.

Het werkingsgebied van de publiekrechtelijke beperking wordt als volgt aangepast: met de bijgevoegde ingetekende geometrie.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 30-01-2004 in werking treden.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt. Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 24-08-2020 09:28.

Milieudienst West-Holland

Correspondentie-adres:

Postbus 159

2300 AD Leiden

Bezoekadres:

Langegracht 72

2312 NH Leiden

Telefoon 071 516 75 00

071 516 75 40

telefax 071 516 75 40

Wkpb-document
Ingeschreven als:

(nr.) 1616

(datum) 7 JAN 2004

de registrator



Gemeente Leiden, afdeling Grondzaken

t.a.v. de heer

Postbus 9100

2300 PC Leiden

Contactpersoon:

Mevr.

Uw referentie:

Betreft:

Becoördeling evaluatie: Leliestraat 24-38
LE 054600206

Ons kenmerk: 2100/03

Datum: 30 januari 2004

Verzonden: 30 JAN 2004

De Milieudienst
West-Holland,
afdeling leefmilieu
voert de bevoegd
gezagtaken van de
Wet bodem-
bescherming uit
voor de gemeente
Leiden.

Geachte heer

Op 23 januari 2004 heeft de Milieudienst West-Holland het evaluatieverslag van de bodemsanering Leliestraat 24-38 te Leiden, rapportnummer 02114132/DL/rap2, opgesteld door IDDS bv, ter instemming ontvangen. Eerder hebben wij bij besluit van 14 augustus, kenmerk 1032/LM vastgesteld dat er op eerdergenoemde locatie sprake is van een ernstig en niet urgent geval van verontreiniging en hebben wij tevens ingevolge artikel 39 Wet bodembescherming met het saneringsplan ingestemd.

Routebeschrijving:
bus 12 en 15
stoppen bij het
Stadsbouwhuis,
Langegracht 72.
Vanaf station
Leiden CS is het 10
minuten lopen

Uit de evaluatie blijkt dat de sanering volgens het goedgekeurde saneringsplan is uitgevoerd. Echter zijn er tijdens de graafwerkzaamheden een gedempte sloot en een gedempte put aangetroffen. Tezamen met de verontreinigde grond zijn eveneens de dempingmaterialen uit de voormalige put en sloot verwijderd en afgevoerd. Tevens blijkt uit het evaluatierapport dat er i.v.m. civieltechnische belemmeringen restverontreinigingen (ongeveer 15 m³) zijn achtergebleven, deze restverontreinigingen zijn middels wegendoek gescheiden van het gesaneerde gedeelte.

Wij stemmen in met het behaalde saneringsresultaat en beschouwen de sanering als afgerond.

Registratie

Deze brief heeft betrekking op:

Kadastrale gemeente : Leiden

Sectie : N

Nummer : 4269, 4270, 7165 en 637 (ged)

EENSLUIDENDHEIDVERKLARING

Drs.
Directeur Milieudienst West-Holland

verklaart dat bij gaand afschrift
eensluidend is met het ter inschrijving
aangeboden stuk.

Doorkiesnummer:

071

E-mail:

@mdwh.nl

De kadastrale aantekening heeft een informatief karakter, dit betekent dat er informatie over de bodem aanwezig is. Deze informatie kan bij de Milieudienst West-Holland worden opgevraagd.

Hoogachtend,

Drs. [REDACTED]

Directeur Milieudienst West-Holland

Afschrift aan:

Kadaster Zuid-Holland

t.a.v. de heer [REDACTED]

Postbus 380

2711 AJ Zoetermeer

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Leiden,

p.a. Milieudienst West-Holland

t.a.v. de heer [REDACTED]

Postbus 159

2300 AD LEIDEN

IDDS bv

t.a.v. de heer [REDACTED]

Postbus 3012

2220 CA Katwijk (ZH)

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 24-08-2020 om 09:28 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 78838 nummer 138.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was geautoriseerd door middel van een elektronische toegangsdienst die onderdeel is van het Afsprakenstelsel elektronische toegangsdiensten als bedoeld in de Uitvoeringsregeling Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.

Huurovereenkomst

Business Rental Agreement – Bloemistenlaan 12 – Company Lease

Parties:

* Landlord:

Artem Tolmachev, born on 15-01-1987, residing at Weimarstraat 346, 2562HT, The Hague, acting in a private capacity.

* Tenant (Business Lessee):

HOVORIN BUILDING UA/NL, a sole proprietorship registered with the **Dutch Chamber of Commerce under KvK number 88874362**,

established on 11-01-2023 at **Houtlaan 153, 2334CK Leiden**,

represented by **Yevhen Oleksandrovich Hovorin**, born on 29-06-1989.

Email: hovorinbuilding@gmail.com – Tel: 06 4116 3499

BTW: NL004665200B14

Rented Property:

The rented object concerns the residential building located at **Bloemistenlaan 12**, Leiden, which includes multiple rooms suitable for occupation by individual employees.

Purpose and Business Use:

The tenant leases the entire property *for business-related accommodation purposes**, namely to **house employees of HOVORIN BUILDING UA/NL**.

The property may be *sublet internally** to individual employees **only** under the following conditions:

The tenant provides the landlord with the *full names and ID copies** of all individuals staying at the property;

Any changes in occupancy must be *notified in writing and approved by the landlord in advance**;

Tenant remains *fully responsible** for the behavior, payment, and compliance of all individuals residing at the property.

Contract Type and Legal Position:

This is a *business-to-business lease agreement** and **does not fall under residential tenant protection laws** as outlined in



Title 7.4 of the Dutch Civil Code.

The *landlord retains full ownership rights**, and the **tenant waives any claim to housing protection**, including security of tenure or renewal beyond the stated term.

The agreement is *not subject to the Dutch Rent Tribunal (Huurcommissie)**, and **tenants of the sublet rooms are not entitled to individual rental rights** under housing law.

The *contract is fixed for one (1) year**, starting **01-09-2025** and ending **31-08-2026**, with the **possibility of extension upon mutual written agreement only**.

Financial Terms:

* **Rent:** €2.100,00 per month (excluding VAT)

Utilities:

Tenant (HOVORIN BUILDING UA/NL) must **arrange their own contracts** for:

* **Electricity**

* **Wi-Fi**

* **Water**

HOVORIN BUILDING UA/NL bears **full responsibility for timely payment** of these utilities, **regardless of subtenant usage or reimbursement**.

* **Deposit:** €2.100,00 to be paid prior to the contract start date

Rent is due in full *regardless of subtenant occupancy status**

Termination Terms:

The notice period is *2 calendar months**, by either party, in writing.

Landlord Control and Oversight:

* The landlord reserves the right to:

* **Inspect the property** with 3 working days' notice;

* **Approve or reject any changes** in subtenant occupancy;

* **Terminate the agreement early** if the property is misused, sublet to unauthorized persons, or local regulations are breached.



Sublease Template Requirement:

The landlord will provide a **standardized employee sublease contract** for use by the tenant with his staff. This contract must include:

*Clause that the lease *automatically ends when employment ends***

*Clause that *employees have no right to stay or extend***

*Clause that *the main tenant (HOVORIN BUILDING UA/NL)** is fully liable for any unpaid rent or damages*

Additional Conditions:

*The property is accepted **as is***.*

*** No parties or nuisance** allowed; respect for neighbors and residential zoning must be upheld at all times.

*The tenant agrees to *comply with municipal housing rules** and assumes **full responsibility for all persons occupying the premises.***

Noise Policy: No loud noises are permitted **after 20:00 and before 08:00** to respect neighborhood quiet hours.

Naam: YEVHEN HOVORIN

Getekend op: 15-08-2025

Plaats: Leiden

Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 14-08-2025

Plaats: Leiden

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan “Zuidelijke Schil” d.d. 27 januari 2011



artikel 9 WOONDOELEINDEN (W) 9.1 doeleindenomschrijving 9.1.1 De op de kaart voor woondoeleinden (W) aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. woondoeleinden in de vorm van eengezinshuizen, meergezinshuizen, wooneenheden en bijzondere woongebouwen; b. met de daarbij behorende tuinen, erven, stoepen,; c. de bijbehorende paden, straten, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen. d. parkeervoorzieningen; e. maatschappelijke doeleinden ter plaatse van de aanduiding (md); f. de bijbehorende bergingen, aanbouwen en in de bestemming passende andere bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde; g. sport en recreatie ter plaatse van de aanduiding (GD2sr). 9.2 nadere bepalingen inzake bestemming en gebruik 9.2.1 beroep aan huis De uitoefening van een aan huis gebonden beroep is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van het aan huis gebonden beroep. Uitsluitend activiteiten tot en met ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. 9.2.2 gebruik bijgebouwen Bijgebouwen mogen niet voor commerciële doeleinden of als zelfstandige woning gebruikt worden. 9.2.3. gebruik gronden buiten het bebouwingsvlak De gronden gesitueerd buiten het bebouwingsvlak, waar geen aanbouwen of bijgebouwen zijn toegestaan, zoals bedoeld onder lid 9.3. 4, sub b, mogen uitsluitend worden ingericht als tuin of erf met de bijbehorende paden, groenvoorzieningen, water, speelruimte en leidingen. Bijbehorende andere bouwwerken -geen gebouwen zijnde- zijn tevens op deze gronden toegestaan. 9.2.4 parkeren Parkeervoorzieningen binnen de bestemming woondoeleinden zijn, afgezien van het bepaalde in lid 9.2.5 uitsluitend toegestaan, voorzover de voor woondoeleinden aangewezen gronden op de kaart nader zijn aangeduid met een p, waarbij uitsluitend ondergrondse parkeervoorzieningen (d.w.z. tot maximaal 40 cm boven het peil) zijn toegestaan, als deze gronden op de kaart zijn aangeduid met “-p”; 9.2.5 autoboxen

Bijgebouwen in de vorm van autoboxen zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestemming woondoeleinden, voorzover het betreffende gedeelte op de kaart nader is aangegeven met de aanduiding “ (a) autobox toegestaan 9.2.6 wooneenheden Per woongebouw zijn maximaal 5 wooneenheden toegestaan. Woonpanden met meer dan 5 wooneenheden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse, waar deze reeds ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan aanwezig waren in het plangebied. 9.2.7 bijzondere woongebouwen Bijzondere woongebouwen zijn slechts toegestaan ter plaatse, waar deze reeds ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan al aanwezig waren in het plangebied, alsmede in de bij het pand Lorentzkade 15b toegestane uitbreiding van de bestemming woondoeleinden. 9.2.8 maatschappelijke doeleinden lmd) Uitsluitend ter plaatse waar de voor woondoeleinden aangewezen gronden nader zijn aangeduid met (md), zijn tevens voorzieningen ten dienste van maatschappelijke doeleinden toegestaan ten behoeve van onderwijs, kinderopvang en daarmee vergelijkbare activiteiten over een oppervlakte van maximaal 1000 m² op de locatie aan de van Vollenhovenkade, en voorts op de begane grond van het perceel Utrechtse Jaagpad 27. 9.2.9 Zoeterwoudsesingel/hoek Hoge Rijndijk Het aantal woningen, dat op de locatie Zoeterwoudsesingel ongenummerd/hoek Hoge Rijndijk, grenzend aan het pand Zoeterwoudsesingel 109 is toegestaan, niet meer dan 4 mag bedragen. 9.2.10 locatie Du Rieustraat 20 (GD2sr) Uitsluitend ter plaatse waar de voor woondoeleinden aangewezen gronden nader zijn aangeduid met (GD2sr) daar tevens de oprichting van een sportzaal is toegestaan. 9.3 bebouwingsvoorschriften 9.3.1 aaneengesloten bebouwing De hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing. 9.3.2 situering hoofdgebouwen a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bebouwingsgrenzen worden opgericht. b voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens. c zijgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden geplaatst overeenkomstig de op de kaart aangegeven zijdelingse perceelscheidingen, met dien verstande dat als deze ontbreken de zijgevels in de bestaande situatie geplaatst zullen worden. 9.3.3 hoogte hoofdgebouwen De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag a. niet meer bedragen dan de op de kaart aangebrachte maximale goot- en/of bouw hoogtematen aangeven; b. niet minder bedragen dan de op de kaart aangegeven maximale goot- en/of bouw hoogte verminderd met 2 m. 17 SAB AMSTERDAM • BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE SCHIL • GEMEENTE LEIDEN 9.3.4 bebouwingspercentage a Het bebouwingsvlak mag voor 100% worden bebouwd. 18 SAB AMSTERDAM • BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE SCHIL • GEMEENTE LEIDEN b Per bouwperceel mag ten hoogste 30% van de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat – in totaal niet meer dan 35 m² van de betreffende gronden door deze gebouwen mag worden ingenomen; – door een aanbouw de bebouwingsgrens met maximaal 2,5 meter mag worden overschreden. c. In afwijking van het bepaalde in lid 9.3.4.b mogen de niet als bebouwingsvlak aangeduide gronden niet worden bebouwd met aanbouwen en

bijgebouwen, indien de betreffende gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 0%. d. In afwijking van het bepaalde in lid 9. 3.4.b mogen de niet als bebouwingsvlak aangegeven gronden met meer dan 30 % worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen, voorzover op de kaart een afwijkend percentage staat aangegeven tot maximaal dit percentage; e. In afwijking van het bepaalde in lid 9. 3.4.b mogen de niet als bebouwingsvlak aangegeven gronden, nader aangeduid met –p, voor 100% worden bebouwd met ondergrondse parkeervoorzieningen.

9.3.5 onderdoorgangen Ter plaatse van de op de kaart aangegeven onderdoorgangen mag op de begane grond geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

9.3.6 aanbouwen en bijgebouwen De oprichting van de binnen de bestemming passende andere bouwwerken is toegeestaan, mits de bouwhoogte van aanbouwen en tegen het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen niet meer dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw bedragen zal en de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen niet meer dan 2,7 meter bedragen zal.

9.3.7 hoogte tuinmeubilair De bouwhoogte van tuinmeubilair mag voor de voorgevel bouwgrens niet meer dan 2 meter en achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 2,7 meter bedragen.

9.3.8 hoogte tuinmuur De bouwhoogte van een tuinmuur mag niet meer bedragen dan de bestaande bouw hoogte.

9.3.9 hoogte bouwwerken – geen gebouwen zijnde a de hoogte van andere erfafscheidingen, dan bedoeld in artikel 9.3.8, mag ten hoogste 2 meter bedragen; b de hoogte van erfafscheidingen langs de openbare ruimte mag ten hoogste 0,8 meter bedragen; c de hoogte van de overige bouwwerken – geen gebouwen zijnde – mag maximaal 3 meter bedragen.

9.3.10 Aanbouwen en bijgebouwen binnen de subbestemming (GD2/sr) Indien ter plaatse van de gronden tevens nader aangeduid met (GD2sr) een sportzaal wordt gerealiseerd, mogen deze gronden buiten het bebouwingsvlak ten behoeve van deze subbestemming met niet meer dan 80 % worden bebouwd en mag de hoogte van deze bebouwing niet meer dan 6 m bedragen.

9.4 vrijstellingen

9.4.1 splitsing van hoofdgebouwen Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 9.3.2 ten behoeve van het verticaal splitsen van hoofdgebouwen mits de breedte afgestemd zal worden op de heersende perceelbreedten in het desbetreffende gedeelte van het plangebied van de Zuidelijke Schil en de breedte van een hoofdgebouw in ieder geval niet minder dan 4 meter zal bedragen

9.4.2 hoogte van erfafscheidingen Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van de bouw van erfafscheidingen tot een hoogte van maximaal 3 meter en voor erfafscheiding langs de grens met de openbare ruimte tot een hoogte van maximaal 2 meter.

9.4.3 verhoging aanbouwen en bijgebouwen met kap Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van een verhoging van:

a. een aanbouw met een kap over een lengte van maximaal 2,5 m voorbij de achtergevel bouwgrens, mits deze verhoging niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding in aangrenzende tuinen; b. een bijgebouw met een kap, mits deze goed aansluit bij de architectuur van het hoofdgebouw en niet onevenredig nadelig is voor de lichttoetreding in aangrenzende tuinen.

9.4.4 vergroting aanbouwen en bijgebouwen Burgemeester en

wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 9.3.4 voor een uitbreiding van de maximaal bebouwde oppervlakte tot maximaal 50 m² en een overschrijding van de bebouwingsgrens door een aanbouw tot maximaal 4 m, mits zulks niet ten koste gaat van de lichtinval en bezonning bij aangrenzende percelen en het bebouwingspercentage van 30%, zoals bedoeld in lid 9.3.4. sub b niet wordt overschreden.

9.4.5 bijzondere woongebouwen Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het inrichten van woonpanden als bijzonder woongebouw, indien dat uit maatschappelijk oogpunt is gewenst en een dergelijke bijzondere woonfunctie past in de omgeving en voorzien wordt in zodanige spreiding, er binnen een straal van 50 m geen ander bijzonder woongebouw aanwezig mag zijn.

19 SAB AMSTERDAM • BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE SCHIL • GEMEENTE LEIDEN 9.4.6 Verhoging toegangspoorten 20 SAB AMSTERDAM • BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE SCHIL • GEMEENTE LEIDEN Burgemeester en Wethouders mogen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.3.9 door toe te staan dat de bouwhoogte van een toegangsdeur of poort aan de openbare ruimte een hoogte heeft, die gelijk is aan de hoogte tot de eerste verdieping van het aangrenzende hoofdgebouw, waarbij de toegangsdeur of poort hoort;

9.5 procedure vrijstellingen Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over het verlenen van een vrijstelling als bedoeld in artikel 9.4 ,wordt de in artikel 32 voorgeschreven procedure gevolgd.

Milieu



Rapport Bodemloket

Datum: 18-8-2025



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

WWS Puntentelling



Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Tijdvak	1 januari 2025 - 31 december 2025
Datum ingevuld	20-08-2025

Samenvatting

Totaal aantal punten	172
Maximale huurprijs	€ 1.092,08
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 54,60
Inclusief opslagen	€ 1.146,68

Punten per onderdeel

Woning	47
Binnenruimtes	109,50
Buitenruimtes	15

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 20-8-2025 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

De Huurprijscheck is betrouwbaar en nauwkeurig opgesteld volgens het Woningwaarderingstelsel. Toch kan het gebeuren dat uw resultaat iets afwijkt van de werkelijkheid, bijvoorbeeld door meetfouten of doordat een vraag anders wordt begrepen dan bedoeld. Daarom gaat de

Huurcommissie bij een beoordeling van de huurprijs altijd uit van een puntentelling die is opgesteld door een onderzoeker van de Huurcommissie of een andere expert.

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 381.000 (peildatum: 2024)	51
Energielabel: Label E	-4
Woonvorm: Eengezinswoning	0
Totaal Woning	47

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	60	60
Slaapkamer (1)	6.48	
Woonkamer	20.25	
Keuken	6.29	
Badkamer (1)	6.48	
Slaapkamer (2)	9.78	
Slaapkamer (3)	5.46	
Badkamer (2)	5.18	
Verwarming en verkoeling		14
Slaapkamer (1) (verwarmd)		2

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Woonkamer (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
Keukens		12
<i>Keuken</i>		12
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Extra kastruimte 1x</i>		0,75
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		23,50
<i>Badkamer (1)</i>		14,50
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Wastafel 2x</i>		2
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		1,25
<i>Bad en aparte douche</i>		7
<i>Badkamer (2)</i>		9
<i>Douche</i>		4
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
Totaal Binnenruimtes		109,50

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte: (afgetopt)*	100	15
<i>Achtertuint</i>	100	

Buitenruimtes	m ²	Punten
Totaal Buitenruimtes		15

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.



Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Bloemistenlaan 12, 2313BA Leiden
Tijdvak	1 januari 2025 - 31 december 2025
Datum ingevuld	20-08-2025

Samenvatting

Totaal aantal punten	190
Huurprijs volgens WWS (Woningwaarderingstelsel zelfstandige woningen)	€ 1.211,31
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 60,57
Inclusief opslagen	€ 1.271,88
Punten per onderdeel	
Woning	65
Binnenruimtes	109,50
Buitenruimtes	15

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 20-8-2025 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

De Huurprijscheck is betrouwbaar en nauwkeurig opgesteld volgens het Woningwaarderingstelsel. Toch kan het gebeuren dat uw resultaat iets afwijkt van de werkelijkheid, bijvoorbeeld door

meetfouten of doordat een vraag anders wordt begrepen dan bedoeld. Daarom gaat de Huurcommissie bij een beoordeling van de huurprijs altijd uit van een puntentelling die is opgesteld door een onderzoeker van de Huurcommissie of een andere expert.

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 381.000 (peildatum: 2024)	51
Energielabel: Label D	14
Woonvorm: Eengezinswoning	0
Totaal Woning	65

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	60	60
Slaapkamer (1)	6.48	
Woonkamer	20.25	
Keuken	6.29	
Badkamer (1)	6.48	
Slaapkamer (2)	9.78	
Slaapkamer (3)	5.46	
Badkamer (2)	5.18	
Verwarming en verkoeling		14
Slaapkamer (1) (verwarmd)		2

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Woonkamer (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
Keukens		12
<i>Keuken</i>		12
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Extra kastruimte 1x</i>		0,75
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		23,50
<i>Badkamer (1)</i>		14,50
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Wastafel 2x</i>		2
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		1,25
<i>Bad en aparte douche</i>		7
<i>Badkamer (2)</i>		9
<i>Douche</i>		4
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
Totaal Binnenruimtes		109,50

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte: (afgetopt)*	100	15
<i>Achtertuint</i>	100	

Buitenruimtes	m ²	Punten
Totaal Buitenruimtes		15

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.

Opdrachtbrief

Artem Tolmachev



can you can do it 11:54

And what is total price? 11:54

Let me know your timeline 11:54

Hi Artem, no problem!

We can still do it, but all will be at least 1 week later than before.

I expect to be ready at the earliest at 13 August and 20 August at the latest if all can be inspected on time.

Total price will be 4.500,- excl. VAT

12:16 ✓✓

ok ... lets do it! 14:48

lets plan it in... let me know which day possible to do the viewings and ill make sure tenants are all ready...and someone can open door.

14:48

31-7-2025

Let me know which date 😊 10:37

Hi Artem, thanks for the cofirmation. I'll send you a confirmation for the assignment as well.

What is your e-mail? Who or which company can I fill in as the client?

11:06 ✓✓

For the viewing I have the following options next week:

- Monday 4: between 12 and 16
- Tuesday 5: between 10 and 15
- Wednesday 6: between 10 and 14
- Thursday 7: all day

11:07 ✓✓

Jij

Hi Artem, thanks for the cofirmation. I'll send you a confirmation for the assignment as well....



Opdracht tot dienstverlening taxatie bedrijfsmatig vastgoed

1. Personalia

De opdrachtgever

De opdrachtnemer

Naam De heer A. Tolmachev
Adres Leidseweg 553
Postcode 2253 JJ
Plaats Voorschoten
Telefoon 06-14448800
E-mail artyomx@gmail.com
Optredend als Eigenaar
Contactpersoon De heer A. Tolmachev

Hoogenraad Taxaties B.V.
Haagweg 177
2281 AJ
Rijswijk
070-3993634
s.bakker@hoogenraad.nl
Register Taxateur
De heer S.J. Bakker RT

De opdrachtgever heeft op 19 juli 2025 aan Hoogenraad Taxaties verzocht een offerte uit te brengen voor de in paragraaf 2.1 van deze opdracht tot dienstverlening vermelde vastgoedobjecten. Deze opdracht tot dienstverlening, de bijgevoegde Algemene Voorwaarden en overige bijlagen vormen de grondslag van de opdracht.

De opdracht wordt uitgevoerd door de heer S.J. Bakker RT, Register Taxateur van onroerende zaken ingeschreven bij het NRVT te Rotterdam onder nummer RT137405729.

2. Opdrachtomschrijving

2.1 Onderwerp van de taxatie

Opdrachtgever verleent middels het ondertekenen van deze brief opdracht tot dienstverlening aan opdrachtnemer inzake het taxeren van de objecten gelegen aan:

Adres	Postcode	Plaats	Te taxeren belang
Weimarstraat 342	2562 HT	Den Haag	Appartementsrecht
Weimarstraat 346 – 346 1	2562 HT	Den Haag	Volledig eigendom
Daltonstraat 53	2561 SR	Den Haag	Appartementsrecht
Herenstraat 16	2313 AL	Leiden	Appartementsrecht
Herenstraat 16a	2313 AL	Leiden	Appartementsrecht
Bloemistenlaan 12	2313 BA	Leiden	Volledig eigendom

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	App. Index	HA	A	CA	Totaal
's-Gravenhage	AM	8460	2				
's-Gravenhage	AM	3460				68	68
's-Gravenhage	AM	7016	2				
Leiden	M	9397	2				
Leiden	M	9397	2				
Leiden	M	7032			1	56	156

2.2 Type taxatie

Het betreft een volledige taxatie waarbij wordt gerapporteerd in euro's.

De rapportages worden door middel van rekenmodellen en bijbehorend rapport opgesteld in het Nederlands en worden per e-mail verstrekt.

2.3 Doel van de taxatie

Het doel van deze taxatie betreft het inzichtelijk krijgen van de waarde ten behoeve van financieringsdoeleinden.

2.4 Waardepeildatum

Als waardepeildatum zal de datum van inspectie worden gehanteerd.

3. Waarderingsgrondslag

De basis van de waarde is: marktwaarde.

De marktwaarde betreft het geschatte bedrag waartegen het vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

4. Honorarium

Met betrekking tot de hoogte van de tarieven zijn de opdrachtgever en de opdrachtnemer het volgende overeengekomen:

EUR 5.500,- (zegge vijf duizend vijfhonderd euro)

Het totale honorarium zal worden vermeerderd met de kantoorkosten ad EUR 35,- per onroerende zaak en de wettelijke verschuldigde BTW (21%).

5. Tijdschema

De taxatie zal binnen 15 werkdagen na ontvangst van de ondertekenende opdrachtbrief en na ontvangst van alle benodigde informatie over de onroerende zaken en inspecties van de onroerende zaken worden aangeleverd.

Wij doen ons uiterste best om het rapport binnen de afgesproken termijn te leveren. Vertragingen in de ontvangst van de opgevraagde informatie of toegang voor bezichtiging hebben echter mogelijk invloed op de tijdige levering. Indien de rapportage niet binnen de afgesproken termijn kan worden opgeleverd, dan wordt de opdrachtgever hier tijdig van op de hoogte gesteld.

6. Benodigde informatie

Voor het verrichten van taxatie ontvangen wij graag in ieder geval, bij voorkeur digitaal, de onderstaande objectinformatie. Tevens ontvangen wij graag de informatie zoals opgenomen in bijlage 3 van deze opdrachtbrief. Opdrachtgever of een door haar geïnstrueerde derde bevestigt dat de informatie compleet is en dat de taxateur zich op deze informatie kan verlaten.

- Exacte adresgegevens;
- Huurovereenkomsten (indien van toepassing);
- Informatie over huidige of toekomstige wijzigingen in de huurbetalingen voor zover deze afwijkt van de afspraken in de lopende huurovereenkomst(en) (indien van toepassing);
- Meetcertificaat conform NEN2580 of een eenduidig overzicht van de metrages met duidelijke vermelding soort metrages (bijvoorbeeld v.v.o./b.v.o./g.o.).

7. Aansprakelijkheid en publicatie

De inhoud van de taxatie is vertrouwelijk bedoeld voor de geadresseerden en alleen bestemd voor het specifieke vermelde doel. Derhalve aanvaarden wij, overeenkomstig de gebruikelijke praktijk, geen aansprakelijkheid tegenover enige andere partij met betrekking tot de volledige inhoud of een deel daarvan.

Voordat de taxatie of een deel van de inhoud daarvan wordt overgenomen of daarnaar wordt verwezen in een stuk, brochure of verklaring of mondeling bekendgemaakt wordt aan een derde, is schriftelijke toestemming van Hoogenraad Taxaties noodzakelijk voor de vorm en inhoud van een dergelijke openbaarmaking. Om twijfel te voorkomen is een dergelijke toestemming vereist ongeacht of ons bedrijf bij naam en toenaam vermeld wordt en ongeacht of deze taxatie gecombineerd wordt met een ander rapport.

8. Plausibiliteitstoets

Conform regelgeving van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zal het taxatierapport worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur. Dit betreft een toets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de uitgevoerde Professionele Taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen is uitgevoerd.

Deze plausibiltietstoets zal worden uitgevoerd door een externe taxateur, waarbij inzicht wordt verkregen in informatie die ter beschikking is gesteld ten behoeve van de taxatie. Wij vernemen graag indien bepaalde verstrekte informatie niet met de externe taxateur gedeeld wenst te worden.

9. Voorwaarden

Op deze opdracht van dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. Volledigheidshalve zijn de Algemene voorwaarden terug te vinden in bijlage 1 van deze opdracht tot dienstverlening bij taxatie.

De gegevens van opdrachtgever worden door Hoogenraad Taxaties en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM) veilig opgeslagen en gebruikt in overeenstemming met de privacyverklaring die opdrachtgever als bijlage 2 bij deze opdracht tot dienstverlening heeft ontvangen.

10. Overige afspraken

De opdrachtgever en Hoogenraad Taxaties zijn voorts overeengekomen en opdrachtgever stemt ermee in dat:

De gegevens van opdrachtgever worden door Hoogenraad Taxaties en de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM) veilig opgeslagen en gebruikt in overeenstemming met de privacyverklaring die opdrachtgever als bijlage bij deze opdracht tot dienstverlening heeft ontvangen.

Hoogenraad Taxaties aanvaardt geen nieuwe opdracht (van een derde) voor een activiteit die direct of indirect verband houdt met het belang van de opdrachtgever, tenzij Hoogenraad Taxaties de opdrachtgever op de hoogte heeft gesteld van die nieuwe opdracht en samen met de opdrachtgever tot de conclusie is gekomen dat het aanvaarden van die nieuwe opdracht niet strijdig is met het belang van de opdrachtgever.

Bijzondere afspraken: Geen

De opdrachtgever

Hoogenraad Taxaties

Handtekening

Naam

De heer S.J. Bakker RT

Plaats

Rijswijk

Datum

30 juli 2025

Bijlage 1 Algemene voorwaarden NVM

Zie hiervoor het bijgevoegde boekje 'Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers'



Bijlage 2 Privacyverklaring

Klik op onderstaande afbeelding om de privacyverklaring van Hoogenraad Taxaties te openen.



Bijlage 3: Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object

Objectinformatie t.b.v. commercieel geëxploiteerde woningen

Algemeen		
Naam belang		Noodzakelijk
Adres		Noodzakelijk
Huisnummer		Noodzakelijk
Postcode		Noodzakelijk
Plaats		Noodzakelijk
Eigendomsinformatie		
Kadastrale gegevens		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		Indien aanwezig - gewenst
Definitieve koopsom k.k.		Indien aanwezig - gewenst
Akte van levering/ splitsingsakte		Indien aanwezig - gewenst
Indien erfpacht	Erfpachtake	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Ingangsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Einddatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Herzieningsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	Indien van toepassing - noodzakelijk
Objectinformatie		
Type object		Noodzakelijk
Aantal eenheden woningen (VEH)		Noodzakelijk
Aantal eenheden per type		Noodzakelijk
Bouwjaar		Noodzakelijk
Renovatiejahr		Indien van toepassing - noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		Indien aanwezig - gewenst
Aantal parkeerplaatsen binnen		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		Indien aanwezig - noodzakelijk
Energie label		Indien aanwezig - gewenst
Aanwezige installaties	Aantal liften	Indien aanwezig - gewenst
	Installaties collectief of individueel	Indien aanwezig - gewenst
Verhuurinformatie		
Bruto huuropbrengst per jaar (Excl. BTW)		Noodzakelijk
Informatie per huurder	NAW-gegevens	Noodzakelijk
	Type VEH	Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar excl. BTW	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
	Ingangsdatum Huurovereenkomst	Indien aanwezig - gewenst
	WWS puntentelling en puntenhuur	Noodzakelijk
	Evt. betalingsachterstanden	Indien aanwezig - gewenst
	Opzegging (Ja/Nee)	Noodzakelijk
	Leeftijd huurder	Indien aanwezig - gewenst
	Servicekosten	Noodzakelijk
	Bijzondere bepalingen huurovereenkomsten	Noodzakelijk
Leegstand	Gebruiksoppervlakte per VEH	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
Overige relevante informatie		
WOZ-beschikking		Indien aanwezig - noodzakelijk
Verkopen binnen complex afgelopen 3 jaar		Indien aanwezig - noodzakelijk
Mutatiegraaden afgelopen 3 tot 5 jaar		Indien aanwezig - noodzakelijk
Juridische mogelijkheid tot uitpanden (ja/nee)		Indien aanwezig - noodzakelijk
Meerderheidsbelang VVE (ja/nee)		Indien aanwezig - noodzakelijk
Verklaring omtrent financiële positie VVE		Indien aanwezig - noodzakelijk
Oude taxatierapporten/ due diligence rapporten		Indien aanwezig - gewenst
Eventuele renovatieplannen		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		Noodzakelijk
Overige relevante informatie*		Noodzakelijk

* De opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat de aangeleverde informatie volledig en juist is.

Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object

Algemeen		
Naam belang		Noodzakelijk
Adres		Noodzakelijk
Huisnummer		Noodzakelijk
Postcode		Noodzakelijk
Plaats		Noodzakelijk
Eigendomsinformatie		
Kadastrale gegevens		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		Indien aanwezig - gewenst
Definitieve koopsom k.k.		Indien aanwezig - gewenst
Akte van levering/ splitsingsakte		Indien aanwezig - gewenst
Indien erfpacht	Erfpachtake	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Ingangsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Einddatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Herzieningsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	Indien van toepassing - noodzakelijk
Objectinformatie		
Type object		Noodzakelijk
Bouwjaar		Indien aanwezig - gewenst
Renovatiejaar		Indien aanwezig - gewenst
NEN 2580 meetstaat		Indien aanwezig - noodzakelijk
Indien meetstaat niet beschikbaar	Bruto vloeroppervlakte totaal	Noodzakelijk
	Verhuurbaar vloeroppervlakte totaal	Noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		Indien aanwezig - gewenst
Aantal parkeerplaatsen binnen		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		Indien aanwezig - noodzakelijk
Energie label		Indien aanwezig - gewenst
Onderhoudscertificaten installaties		Indien aanwezig - gewenst
Technische opgaaf gebouw gebonden installaties (type liftinstallaties, sprinkler, soort luchtbehandeling etc.)		Indien aanwezig - gewenst
Verhuurinformatie		
Bruto huuropbrengst per jaar (Excl. BTW)		Noodzakelijk
Informatie per huurder	NAW-gegevens	Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar excl. BTW	Noodzakelijk
	Verhuurbaar vloeroppervlakte gesplitst per verdieping en type ruimte	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
	Huurovereenkomst	Noodzakelijk
	Opgave van evt. huurincentives/ vergoedingen buiten de huurovereenkomst	Noodzakelijk
	Eventuele huurdersinvesteringen	Noodzakelijk
	Einddatum huurcontract en opzegtermijn (evt. breakoptiedatum)	Noodzakelijk
	Evt. betalingsachterstanden	Noodzakelijk
	Opzegging (Ja/Nee)	Noodzakelijk
	Huurder BTW (Ja/Nee)	Noodzakelijk
	BTW compensatie	Noodzakelijk
	Indien van toepassing lopende 303 procedure (290 bedrijfsruimte)	Indien aanwezig - noodzakelijk
Leegstand	Verhuurbaar vloeroppervlakte gesplitst per verdieping en type ruimte	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
Overige relevante informatie		
Eventuele renovatieplannen		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		Noodzakelijk
WOZ-beschikking		Indien aanwezig - gewenst
Oude taxatierapporten/ due diligence rapporten		Indien aanwezig - gewenst
Eventuele vestigingsplaatsonderzoeken		Indien aanwezig - gewenst
Overige relevante informatie*		Noodzakelijk

* De opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat de aangeleverde informatie volledig en juist is.