



MARKTTECHNISCHE UPDATE

Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden

Taxateur

Ronald Vos RT
Dorpstraat 28
5391AW Nuland
T 0031626468278

Opdrachtgever

De heer A.G. Tolmachev
Weimarstraat 346
2562HT 's-Gravenhage

Waardepeildatum

14 mei 2026

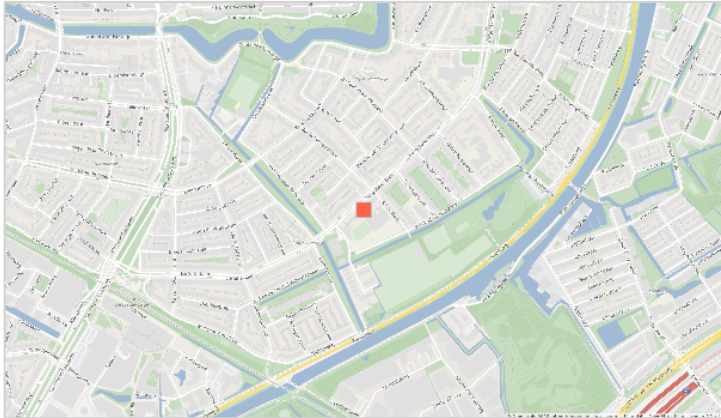
Rapportdatum

29 mei 2026



Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	117910088
Complex:	Burggravenlaan 210 Leiden - Marktechnische update
Adres:	Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden
Perceeloppervlakte:	540 m²
Energie label:	F



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1958
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	122 m²
Gemiddelde GBO per woning:	122 m²



Waardering

Opdrachtgever:	De heer A.G. Tolmachev
Contactpersoon:	
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Ronald Vos RT
Waardepeildatum:	donderdag 14 mei 2026
Marktwaaarde kosten koper:	€ 510.000
Marktwaaarde per m²:	€ 4.180
BAR kk huuropbrengst:	5,3%

Kengetallen

Contracthuur:	€ 27.000
Markthuur:	€ 27.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 4.846
% exploitatiekosten van theoretische huur:	17,95%
% exploitatiekosten van markthuur:	17,95%
Leegwaarde:	€ 550.000
Leegwaarde per m²:	€ 4.508
Huur / leegwaarde ratio:	4,91%
Leegwaarde ratio:	92,81%
NAR % VON na correcties:	4,34%

Gebruik beoordeling

Score

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

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Het object is per 14-05-2026 getaxeerd op:

EUR 510.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever: De heer A.G. Tolmachev
Adres: Weimarstraat 346, 2562HT te 's-Gravenhage
Telefoonnummer:
E-mailadres opdrachtgever: artyomx@gmail.com

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Gloudemans Zakelijk
Uitvoerend taxateur: Ronald Vos RT
Adres: Dorpstraat 28, 5391AW te Nuland
Telefoonnummer: 0031626468278
E-mailadres: rvos@gloudemanszakelijk.nl
Lid van / aangesloten bij: NRVt 919464074

Ingeschreven in het register onder nummer: 919464074

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Gloudemans B.V.
Controlerend taxateur: De heer Marcel Lütke-meier RT
Adres: Dorpstraat 28, 5391AW te Nuland
Telefoonnummer: 0733030012
E-mailadres: mlutkemeier@gloudemanszakelijk.nl
Lid van / aangesloten bij: NRVt RT467162032

Ingeschreven in het register onder nummer: RT467162032

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 1 oktober 2025

Toelichting opdrachtverstrekking

Onderhavige taxatie is uitgevoerd conform de opdrachtbevestiging. Er is in dit rapport niet afgeweken van de opdracht. De opdrachtgever en/of andere betrokkenen hebben verzocht om bijzondere uitgangspunten te hanteren zoals opgenomen in dit rapport. Taxateur gaat ervan uit dat alle voor de taxatie van belang zijnde informatie juist en volledig aan Gloudemans Taxaties B.V. is verstrekt.

Dit rapport betreft een markttechnische update van het eerdere taxatierapport met peildatum 3 oktober 2025. De opdracht hiertoe is verstrekt door de tussenpersoon namens de opdrachtgever. Ten opzichte van de oorspronkelijke opdrachtvoorwaarden zijn de uitgangspunten gewijzigd: de WWS-rekenmethode met actuele WOZ waarde) en de gehanteerde referenties zijn herijkt op basis van actuele en gecorrigeerde data. Voor de specifieke kwalitatieve vergelijking en de impact hiervan op de waardering wordt verwezen naar het hoofdstuk Back testing.

Op 12 mei 2026 is het object opnieuw bezocht en heeft er een geveltaxatie plaatsgevonden, de actuele foto's zijn toegevoegd in het rapport.

Opdrachtvoorwaarden

De opdracht tot het verrichten van deze professionele taxatiedienst alsmede de bijbehorende opdrachtvoorwaarden blijken uit de opdrachtbevestiging. De opdrachtbevestiging is door taxateur opgenomen in het dossier.

Dossiervorming

Alle relevante stukken zijn door de opdrachtgever aangeleverd tenzij anders vermeld. In het dossier van de taxateur zijn onder andere de getekende opdrachtbevestiging, relevante correspondentie en de geraadpleegde documentatie van de openbare registers en het bodemloket opgeslagen.

Eventuele eerder verzonden conceptrapporten met bijbehorende reacties zijn eveneens opgeslagen en onderdeel van het dossier.

Interne kwaliteitsborging

Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2022 gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2025) en/of de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie standaarden ("Red Book"), zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors. De taxatie kan eventueel onderdeel vormen van een auditprocedure.

Opdrachtnemer verklaart niet betrokken te zijn geweest of binnen afzienbare tijd te worden betrokken bij de te waarden onroerende zaak, in een hoedanigheid die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling of de schijn hiervan. Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie www.fiu-nederland.nl voor meer informatie.

Roulatie

De taxateur verklaart dat de taxatie van onderhavig vastgoedobject in overeenstemming met de fundamentele beginselen van het NRVt en nadere vereisten, waaronder de regels omtrent roulatie, verricht is.

Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart dat hij geheel onafhankelijk is van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de taxateur die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de taxateur in twijfel moet worden getrokken. Opdrachtnemer verklaart niet betrokken te zijn geweest of binnen afzienbare tijd te worden betrokken bij de te waarden onroerende zaak, in een hoedanigheid die zou kunnen leiden tot belangenverstrengeling of de schijn hiervan. Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie www.fiu-nederland.nl voor meer informatie.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateur is geregistreerd bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en voldoet aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie worden gesteld. Taxateur voldoet tevens aan de vereisten van NRVT ten aanzien van het minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties.

Taxateur verklaart dat hij/zij niet meer dan 6 jaar en/of 12 maal achtereenvolgens betrokken is geweest bij de taxatie van dit object. Gloudemans Taxaties B.V. is niet meer dan 9 jaar en/of 24 maal achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Plausibiliteit

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVT, vastgesteld door de centrale raad van het NRVT, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze taxatie is op basis van de door de uitgevoerde taxateur aangeleverde informatie, gecontroleerd door de geregistreerde taxateur zoals genoemd in paragraaf A4 van dit taxatierapport.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- de Algemene gedrags- en beroepsregels Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), vastgesteld 1 januari 2020.
- de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT, vastgesteld op Vastgesteld op 1 januari 2025, en voor zover van toepassing het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld 21 juni 2018.

Op deze taxatie zijn de EVS 2025 en/of IVS 2025 van toepassing. Ingeval strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Tuchtrecht

De dienstverlening van de taxateur valt onder het tuchtrecht van de NVM en NRVT.

B

TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Het getaxeerde betreft een appartementsrecht rechtgevend op het exclusief gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met berging in de onderbouw en overige aanhorigheden.

Adres:

Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden

VMS-taxatienummer:

117910088

Waardepeildatum:

donderdag 14 mei 2026

Type taxatie:

Markttechnische update

Keuze waardering:

NAR (huuropbrengsten)

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:

(Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

Deze taxatie zal worden gebruikt om inzicht te geven in de waarde in verband met de financiering. Deze taxatie betreft een volledige taxatie.

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:

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's (€) exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

HET OBJECT IS PER 14 MEI 2026 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 510.000

Zegge: vijfhonderd tien duizend euro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Marktwaaarde vrij van huur en gebruik

EUR 550.000

Marktwaaarde vrij van huur en gebruik (referenties koop)
De geïndexeerde koopreferenties laten zien dat dergelijke woningen zich bewegen binnen een bandbreedte van € 4.101 tot € 4.820 per m2.

Gelet op kenmerken als het type vastgoed, de woonoppervlakte, locatie en het afwerkingsniveau, stelt taxateur de leegwaarde per m² binnen de bandbreedte vast op € 4.508 en een totale marktwaaarde (leeg en vrij van huur en gebruik) van € 550.000 k.k.

Handtekening uitvoerend taxateur:



Ronald Vos RT
Datum en plaats: 29 mei 2026 | Nuland

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: donderdag 14 mei 2026
Mate van inspectie: Externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: Ronald Vos RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De oorspronkelijke in pandige en externe opname is op 21-10-2025 uitgevoerd door de uitvoerend taxateur Ronald Vos RT. Het object is toen zowel in pandig als extern feitelijk opgenomen zonder belemmeringen. In het kader van deze markttechnische update is het object op 14-05-2026 uitsluitend extern vanaf de openbare weg (geveltaxatie) opgenomen, waarbij foto's zijn bijgevoegd. Het object is op deze datum extern feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

Ontvangen informatie

In het kader van deze taxatie wordt ervan uitgegaan dat alle door opdrachtgever of derden verstrekte informatie juist is. Daarnaast wordt aangenomen dat er geen bijzondere bepalingen of omstandigheden zijn die niet vermeld zijn door de opdrachtgever en wel de waarde kunnen beïnvloeden.

Titelonderzoek

In het kader van deze taxatie heeft taxateur een titelonderzoek uitgevoerd voor het getaxeerde. Er is in dit onderzoek gekeken naar de met het taxatieobject verbonden lasten uit hoofde van erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen, kenbaar uit de openbare registers als bedoeld in artikel 16 Boek 3 BW en andere akten waarbij voormschreven rechten werden gevestigd. Uitgangspunt voor deze taxatie is dat de informatie voortkomend uit het kadastrale bericht en de opgevraagde akte(s) actueel en volledig is. Er wordt tevens aangenomen dat er geen beperkingen zijn op basis van titel die de waarde kunnen beïnvloeden die niet vindbaar zijn in de openbare registers.

Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze taxatie is beperkt onderzoek verricht naar de milieu-hygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Tenzij expliciet anders aangegeven geldt er als uitgangspunt voor de taxatie dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater die het gebruik conform de vigerende plamnologie en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het treffen van maatregelen.

Planologie

In het kader van deze taxatie is de vigerende planologie geraadpleegd via het Omgevingsloket. Als uitgangspunt voor deze taxatie geldt dat deze informatie actueel en volledig is.

Roerende zaken

Eventueel in het object aanwezige roerende zaken zoals bedrijfsspecifieke inrichting of inventaris zijn geen onderdeel van de taxatie.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten zijn gecalculeerd met behulp van de meest recente versie van de Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter Vastgoedadviseurs. Hierop zijn waar nodig door taxateur correcties aangebracht voor een zo juist mogelijke benadering van de onderhoudskosten van het getaxeerde.

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie is het volgende bijzonder uitgangspunt van toepassing:

- De marktwaarde van het getaxeerde wordt bepaald vrij van huur en gebruik.

Op basis van de praktijkhandreikingen van het NRVt dienen bijzondere uitgangspunten te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- De Register Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- Ook neemt de Register Taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

In het algemeen wordt verder opgemerkt dat taxateurs van de praktijkhandreiking gemotiveerd mogen afwijken.

-Met betrekking tot sub a) is taxateur van oordeel dat deze uitwerking relevant is voor het doel van de waardering en derhalve als geldig uitgangspunt gehanteerd kan worden.

-Met betrekking tot sub b) zien taxateurs op basis van bovenstaande geen aanleiding om de realiteit, relevantie en geldigheid in twijfel te trekken.

-Aan de onder sub c) genoemde voorwaarde wordt in dit hoofdstuk voldaan.

-Met betrekking tot sub d) wordt verwezen naar hoofdstuk B.6 (Toelichting op de waardering). De opdrachtgever is ermee bekend dat de bijzondere voorwaarden een waarde beïnvloedend effect hebben.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

Indien voor delen van het gewaardeerde apart waarden zijn vermeld of berekend, kunnen deze niet als afzonderlijke eenheden worden beschouwd. De in de berekeningsmodellen vermelde parameters kunnen uitdrukkelijk niet als zelfstandige gegevens worden gebruikt. Een eventueel in de toelichting opgenomen rekenkundige specificatie dient te worden beschouwd als slechts een van de indicaties voor de getaxeerde waarde, en kan hiervan uitdrukkelijk afwijken. Indien bovendien meerdere scenario's zijn doorgerekend behoeven niet alle te zijn vermeld.

Gloudemans Zakelijk aanvaardt geen verplichting om de opdrachtgever en/ of derden te adviseren met betrekking tot eventuele ontwikkelingen in de markt, ontwikkelingen in wet- of regelgeving en / of feitelijke wijzigingen in, aan of rondom het gebouw die zich na de datum waarop het model definitief gemaakt is, hebben voorgedaan en die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde(n).

Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

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

Het getaxeerde betreft een appartementsrecht rechtgevend op het exclusief gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met berging in de onderbouw en overige aanhorigheden.

Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/NAR-methode, de comparatieve methode en door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentie-objecten.

Gebruik

Het object is thans in gebruik als zelfstandige woonruimte, welke verhuurd is. De actuele kale huur bedraagt € 2.250,00 per maand, oftewel € 27.000,00 per jaar.

Het huurcontract is aangegaan voor een periode van 2,5 jaar, met ingang van 24-06-2024 tot 31-12-2026 waarnaar het huurcontract overgaat in een contract voor onbepaalde tijd. (zie ook G)

Huurprijschecks

Taxateur heeft voor de woning de huurprijscheck van de huurcommissie ingevuld. Hierin scoort de woning 210 punten wat een maximale maandelijkse redelijke huur van € 1.392,84 betekent;

De liberalisatiegrens in 2026 is € 1.228,07 per maand sinds de invoering van de Wet Betaalbare Huur. Woningen boven deze grens behoren tot de vrije sector en zijn niet gebonden aan hun puntenhuur (vanaf 187 punten). Op basis van de behaalde score ligt de woning boven de liberalisatiegrens.

Referenties huur

Uit de beschikbare huurreferenties blijkt dat de huren voor dergelijke woningen zich bewegen binnen een bandbreedte van € 203,- tot € 230,- per m² per jaar. Gelet op de locatie, de oppervlakte van het object en het bouwjaar stellen wij de markthuur van het object binnen de bandbreedte vast op afgerond € 221,- per m² per jaar.

De totale bruto markthuur voor het getaxeerde object is bepaald op € 27.000 op jaarbasis.

Referenties koop (marktwaarde in verhuurde staat)

Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/NAR-methode welke is getoetst middels de comparatieve methode door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentieobjecten. Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te taxeren object.

De beleggingsreferenties laten zien dat dergelijke panden worden geëxploiteerd met een BAR van 5,08% tot 6,00%. De BAR van onderhavig object is vastgesteld op 5,29% op basis van markthuur. Dit ligt binnen de bandbreedte van de referenties. De contracthuur is marktconform waardoor de BAR op basis van contracthuur eveneens 5,29% bedraagt.

Op basis van de BAR en markthuur wordt de marktwaarde vastgesteld op € 510.000 k.k.

Marktwaarde vrij van huur en gebruik (referenties koop)

De geïndexeerde koopreferenties laten zien dat dergelijke woningen zich bewegen binnen een bandbreedte van € 4.101 tot € 4.820 per m².

Gelet op kenmerken als het type vastgoed, de woonoppervlakte, locatie en het afwerkingsniveau, stelt taxateur de leegwaarde per m² binnen de bandbreedte vast op € 4.508 en een totale marktwaarde (leeg en vrij van huur en gebruik) van € 550.000 k.k.

Aanpassingen op conceptrapportage

Niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

Het uitgangspunt in deze taxatie is dat er geen wijzigingen van het te taxeren object hebben plaatsgevonden tussen opnamedatum, waardepeildatum en rapportdatum, welke van invloed kunnen zijn op de waarde van het object. Wanneer er toch een fysieke, dan wel juridische wijziging heeft plaatsgevonden, kan dit een effect hebben op de waardering en behoudt taxateur zich het recht voor om de waardering aan te passen.

Taxatie onnauwkeurigheid

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

- onzekere marktomstandigheden;
- gebrekkige informatievoorziening door de opdrachtgever;
- gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

In dit geval geldt dat alleen de laatstgenoemde van toepassing is.

B.7 EERDERE TAXATIES**Marktopdate van volledige taxatie**

De heer Ronald Vos RT[H] > 2025 > Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden (107912613)

Toelichting eerdere taxaties**TOELICHTING OP DE MARKTTECHNISCHE UPDATE EN BACKTEST****Aanleiding en proces**

Dit rapport betreft een markttechnische update van het eerdere taxatierapport met peildatum september 2025. Dit verzoek is ingediend door de tussenpersoon namens de opdrachtgever in het kader van een lopende financieringsaanvraag. Ten opzichte van de oorspronkelijke opdrachtvoorwaarden zijn de inhoudelijke parameters en brondocumenten geactualiseerd op basis van actuele data en voortschrijdend inzicht.

Het dossier is hiertoe uitgebreid met actuele externe geveltransacties en -foto's, een hernieuwd kadastraal bericht eigendom, een actuele bestemmingsplan-check en recente bodeminformatie. Hieruit zijn geen nieuwe fysieke of juridische belemmeringen naar voren gekomen.

Cijfermatige vergelijking (Backtest)

Marktwaaarde verhuurde staat: Gestegen van € 500.000 naar € 510.000 (+ € 10.000)

Marktwaaarde leeg: Gestegen van € 510.000 naar € 550.000 (+ € 40.000)

WOZ-waarde: Gestegen van € 476.000 naar € 530.000 (+ € 54.000)

WWS-punten: Marginaal gestegen (herberekening conform systematiek en kengetallen 2026)

Huurstroom / Lopende huurcontract: Geheel ongewijzigd

Kwalitatieve onderbouwing van de waardemutaties

De marktwaaarde in verhuurde staat kent een marginale stijging van 2%. Dit verschil is de optelsom van de volgende markttechnische en modelmatige factoren:

Herijking marktwaaarde leeg: Op basis van nieuwe, recente verkooptransacties van vergelijkbare objecten in de directe omgeving en een aanhoudend stijgende woningmarkt, is de marktwaaarde in lege staat opwaarts herzien naar € 550.000.

Actualisatie WOZ & WWS: De meest actuele WOZ-beschikking (€ 530.000) is in het model verwerkt. Als direct gevolg hiervan valt de WWS-puntenwaardering conform de wettelijke rekenregels van 2026 iets hoger uit.

Modelmatige doorrekening: Het onderliggende rekenmodel is geactualiseerd naar de geldende marktparameters van 2026. Aangezien de feitelijke huurstroom en het contract ongewijzigd zijn gebleven, leidt de combinatie van een hogere leegwaarde en de geactualiseerde WOZ-waarde via de rekenkundige eindwaarde (exit-yield) tot de geconstateerde, beperkte stijging naar € 510.000.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Ja	27-10-2025	eigenaar
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	30-10-2025	kadaster.nl
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.	30-10-2025	uitgangspunt is dat kadastraal splitsen mogelijk is
Kadastrale gegevens	Ja	27-05-2026	kadaster.nl
Milieu-informatie overheid	N.v.t.		
Milieuvergunning	N.v.t.		
Omgevingsplan	Ja	27-05-2026	www.omgevingswet.overheid.nl/www.ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		nvt
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Nee	03-10-2025	ingemeten door taxateur
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	N.v.t.		
Gegevens VVE	Nee		geen gegevens verstrekt
Eigenaarslasten	Nee		geen gegevens verstrekt
Onderhoudsprognose	Nee		geen gegevens verstrekt
Inspectierapporten	N.v.t.		
Asbestonderzoek	N.v.t.		
Bodemonderzoek	Ja	27-05-2026	bodemloket.nl
Energielabel	Ja	27-05-2026	opgave eigenaar/ep-online.nl
Overige gegevens	Ja	27-05-2026	WWS punten berekening

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

In dit rapport is een analyse weergegeven van de factoren die bepalend zijn voor de marktwaarde van het taxatieobject. Deze factoren worden hierna verwerkt tot een schatting van de waarde, waarbij gebruik gemaakt wordt van één of meerdere taxatiemethode(n). Deze taxatiemethoden zijn gebaseerd op de volgende taxatiebenadering:

1. De comparatieve benadering, waarbij het taxatieobject wordt vergeleken met soortgelijke objecten waarvan de transactiekennmerken beschikbaar zijn (de vergelijkingsmethode);
2. De inkomstenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de inkomsten van het object, verminderd met de exploitatiekosten. Samen met een uit de markt afgeleid rendement resulteert dit in een bepaling van de marktwaarde (NAR en/of DCF methode);
3. De kostenbenadering, waarbij wordt uitgegaan van de nieuwwaarde van het object gecorrigeerd voor technische en functionele veroudering, vermeerderd met de waarde van de grond. Deze benadering wordt vaak gehanteerd bij incurante objecten.

Gebruikte methode

Gelet op de taxatiebasis, de beschikbaarheid van relevante marktinformatie alsook op de taxatiemethodes die worden gebruikt door marktpartijen is voor deze taxatie gebruik gemaakt van de BAR/NAR-methode welke wordt ondersteunt door de comparatieve methode.

Toelichting BAR/NAR-methode

De BAR/NAR-methode is een veelgebruikte methode bij bedrijfsmatige taxaties om de waarde van commercieel vastgoed te bepalen. Deze methode maakt gebruik van twee ratio's, namelijk het Bruto Aanvangsrendement (BAR) en het Netto Aanvangsrendement (NAR).

De werking van de BAR/NAR-methode kan worden uitgelegd in de volgende stappen:

1. Bepalen van de bruto huurwaarde: De eerste stap is het bepalen van de bruto huurwaarde van het object. Dit wordt gedaan aan de hand van referenties van vergelijkbare objecten in de directe omgeving of anderszins goed vergelijkbaar zijn om de markthuurl per vierkante meter te bepalen. Bij sommige objecttypes zullen de referentierendementen worden vastgesteld aan de hand van theoretische huur.
2. Bepalen van het bruto aanvangsrendement (BAR): Het bruto aanvangsrendement (BAR) is het rendement dat wordt behaald op het moment dat het object wordt aangekocht. Dit wordt gedaan aan de hand van onder andere referenties van beleggingstransacties.
3. Bepalen van de netto huurwaarde: De netto huurwaarde is de bruto huurwaarde verminderd met de exploitatiekosten van het object, zoals onder andere de verzekeringen, onderhoudskosten en belastingen.
4. Bepalen van het netto aanvangsrendement (NAR): Het netto aanvangsrendement (NAR) is het rendement dat wordt behaald op het moment dat het object wordt aangekocht, verminderd met de exploitatiekosten. Als startpunt voor de opbouw van de NAR wordt de Nederlandse risicovrije obligatierente genomen bij een looptijd van 10 jaar. Daar wordt een algemene risico-opslag voor de categorie vastgoed en een risico-opslag voor het object bij opgeteld.
5. Vergelijken met vergelijkbare objecten: Ten slotte wordt de BAR en NAR van het object vergeleken met de transacties van vergelijkbare objecten welke bij voorkeur gelegen in de directe omgeving om te bepalen of de waarde van het object marktconform is.

Door de BAR en NAR te berekenen, kan de waarde van commercieel vastgoed snel en eenvoudig worden bepaald. Het is belangrijk om rekening te houden met verschillende factoren, zoals onder andere de locatie en ligging van het object en de mogelijke waardevermeerdering of -vermindering in de toekomst.

Voor het bepalen van de leegwaarde wordt de comparatieve methode toegepast. Bij de comparatieve methode wordt een parallel getrokken met koop- of gronduitgifteprijsen die gehanteerd worden in de direct omliggende of anderszins vergelijkbare gemeenten. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke omstandigheden, zoals de ligging, grootte van de percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden en het algemene voorzieningenniveau.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

Overeenkomstig het toepasselijke Reglement NRVt, vastgesteld door de centrale raad van het NRVt, dient dit taxatierapport onderworpen te worden aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.

Controlerend taxateur verklaart voor het onderhavige taxatierapport een plausibiliteitstoets te hebben uitgevoerd. Hierbij is het taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde. Daarnaast heeft de controlerend taxateur inzicht gehad in alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport zijn bekeken. De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan, omdat hij daar op grond van de reglementen niet toe is verplicht en geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

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

Handtekening controlerend taxateur:

De heer Marcel Lütkeemeier RT

Datum en plaats: 29 mei 2026 | Nuland

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Ligging, nabij diverse voorzieningen/ centrum van Leiden;
- Bereikbaarheid, zowel met eigen- als met openbaar vervoer;
- Beleggingsobject buiten de huurpuntegrens;
- Eigen buitenruimte.

Zwaktes

- Geen eigen parkeerplaats;
- Energielabel F;
- Geen lift aanwezig.

Kansen

- Verduurzamen/label verbeteren;
- Vanaf 2026 verlaging tarief overdrachtsbelasting voor beleggingswoningen en tweede-/vakantiewoningen, namelijk van 10,4% naar 8%;
- Renteverlagingen ECB;
- Aanhoudende krapte op de woningmarkt.

Bedreigingen

- Fluctuaties rentestanden;
- Milieufactoren (o.a. overstromingsrisico, aardbevingsrisico, veengronden).
- Ingrijpen (lokale) overheid op de verhuurmarkt, o.a. door middel van opkoopbescherming;

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid

Voor de woonruimte geldt dat de leegstandstermijn in de huidige markt kort is. Er is veel vraag naar woonruimtes en door een toename in het aantal kleine huishoudens zijn appartementen een populaire huisvestingsvorm, vooral in meer stedelijke gebieden. Daarnaast heeft de regulering van middenhuur en langzame realisatie van nieuwe huurwoningen er verder voor gezorgd dat de vraag in dit segment zeer hoog is.

Onder normale omstandigheden zal de woonruimte hooguit enkele maanden leegstand kennen. Daar komt bij dat de krapte op de woningmarkt ervoor heeft gezorgd dat de huurmarkt krappere is geworden.

Verhuurtijd (maanden): **2 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Goed**

Verkoopbaarheid

Het getaxeerde kent een goede verkoopbaarheid voor zowel eigen gebruik (leeg en vrij van huur en gebruik) als voor de beleggingsmarkt (in verhuurde staat). In de huidige markt is de verkoopbaarheid van dit type vastgoed dan ook goed te noemen.

Verkooptijd (maanden): **2 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering

Het object betreft een courante woning die geschikt is voor financiering. Het object is in gebruik of zou naar verwachting snel verkocht of verhuurd kunnen worden.

D GEBRUIK

D.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Het getaxeerde betreft een appartementsrecht rechtgevend op het exclusief gebruik van de woning op de derde en vierde verdieping met berging in de onderbouw en overige aanhorigheden.

Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/NAR-methode, de comparatieve methode en door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentie-objecten.

Gebruik

Het object is thans in gebruik als zelfstandige woonruimte, welke verhuurd is.

De actuele kale huur bedraagt € 2.250,00 per maand, oftewel € 27.000,00 per jaar en loopt voor onbepaalde tijd.

Huurbijzonderheden

Taxateur heeft het huurcontract ingezien en dit als bijlage bij dit taxatierapport toegevoegd.

Het huurcontract is aangegaan voor een periode van 2,5 jaar, met ingang van 24-06-2024 tot 31-12-2026 waarnaar het huurcontract overgaat in een contract voor onbepaalde tijd.

Sinds 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten. Deze wet regelt dat huurcontracten van onbepaalde tijd weer de norm worden. Dit geldt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen.

In bepaalde gevallen zijn uitzonderingen mogelijk. Voor specifieke groepen kan een huurcontract van bepaalde duur wel uitkomst bieden. Zij mogen sinds 1 juli 2024 een huurcontract voor maximaal 2 jaar krijgen.

Overige bestaande huurcontracten van tijdelijke aard blijven ongewijzigd. Hierbij gaat het om een huurcontract via de Leegstandswet, tussenhuur en de diplomatenclausule, doelgroepcontracten, hospitaverhuur en een huurcontract 'dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is'.

(bron: rijksoverheid.nl)

E ONDERBOUWING

E.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Woningmarkt 2e kwartaal 2025

In 2024 nam de druk op de woningmarkt opnieuw snel toe. Overbieden normaliseerde opnieuw en er was nog steeds sprake van structurele krapte. Begin 2025 stagneerde deze prijstoe name iets, maar de prijsontwikkeling is nog steeds fors. Dynamiek op de markt vond vooral plaats onder de appartementen, zowel op de markt voor bestaande woningen als voor nieuwbouw. Nieuwe regelgeving voor verhuur zorgde ervoor dat veel huurwoningen verkocht zijn, dit zorgt voor een beperkte impuls die vooral ten gunste kwam van starters, maar wel ten koste gaat van de huurmarkt. Het middenhuursegment heeft in de huidige situatie te maken met dermate moeilijke omstandigheden dat het voor beleggers en ontwikkelaars in essentie een onrendabel product wordt, dit is ook te zien aan nieuwbouwprojecten waar middenhuurwoningen soms al worden omgezet tot betaalbare koopwoningen.

Het wegvallen van middenhuur betekent dat er een schakel mist in de verhuisketen. Veel woningzoekers kunnen geen koopwoning krijgen en kunnen ook geen passende huurwoning vinden. Dit heeft meerdere negatieve effecten zoals het gedwongen langer thuis blijven wonen van studenten, toename van scheefhuur in sociale huurwoningen en stressfactoren. De noodzaak om steeds meer eigen spaargeld, familiegeld of overwaarde mee te nemen zorgt daarbij voor meer ongelijkheid op de woningmarkt: eenverdieners, starters, jongeren met een studieschuld en mensen uit economisch kwetsbare situaties kunnen steeds vaker niet mee met de extreme overbiedingen en blijven zo structureel achter op de woningmarkt.

In 2024 is de verkoop van nieuwbouw flink aangetrokken, vooral door de bouw van veel betaalbare appartementen. De verwachting is dat de bouwsector in 2025 verder aantrekt, een nodige ontwikkeling met de huidige woningbouwopgave, vooral door de vertragingen die in de afgelopen jaren zijn opgelopen door ongunstige marktvoorwaarden. Personeelstekorten en de aanwezige dreiging van crises zoals PFAS, stikstof en een overvol stroomnet blijven daarnaast significante risicofactoren voor bouwprojecten. De beleidskeuzes en effectiviteit van het huidige kabinet zullen dam ook een belangrijke factor zijn voor het succesvol realiseren van woningbouwplannen. Hierin moeten obstakels zoveel mogelijk worden weggenomen en moet er een stabiele beleidslijn worden aangehouden om programmaveranderingen en vertragingen zoveel mogelijk te voorkomen.

KANSEN WONINGMARKT

1. De grote influx van (betaalbare) nieuwbouwappartementen heeft veel koopstarters een kans gegeven op de woningmarkt. Vooral in steden wordt groot ingezet op inbreidingslocaties en kleinere woningtypes.
2. De woningmarkt is gedurende 2024 weer redelijk op gang gekomen na een periode van lage verkoop en oplevering. Het aanjagen van de nieuwbouwproductie en het realiseren van een gevarieerde en passende woonvoorraad is een van de enige oplossingen voor het structureel verbeteren van de woningmarktsituatie. Het is hierin wel wenselijk om de harde planvoorraad te vergroten. Dit kan onder andere worden versterkt door een helder beleid en consequente aanpak vanuit regering en provincies op het vlak van woningbouwbeleid en gerelateerde zaken zoals de stikstofaanpak.
3. De vraag naar woningen blijft onverminderd hoog waardoor woningen over het algemeen zeer snel verkocht worden. Daarnaast zijn er specifieke woningtypes waar extra vraag naar is doordat deze inspelen op specifieke behoeftes en woonwensen van burgers. Bijvoorbeeld levensloopbestendige woningen voor ouderen in knarrenhofjes en beneden-bovenwoningen als een betaalbaar type meergezinswoning in kleinere kernen.
4. In 2025 is de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) naar € 450.000 gestegen. Voor de grote steden en veel andere delen van de Randstad heeft dit weinig effect; woningen zijn er vaak al duurder dan de NHG-grens. Maar in regio's waar dit niet het geval is zijn er meer huizen te koop tegen de lagere hypotheekrente die kopers dankzij de garantie bij banken kunnen krijgen. Met energiebesparende voorzieningen is de grens in 2024 zelfs € 461.100. In 2025 komt de NHG-grens te liggen op € 450.000.
5. Verschillende bouwers hanteren verkoopconstructies om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren. Bijvoorbeeld constructies waarbij kopers een woning kopen zonder grond, met terugkoopgarantie of met een erfpachtconstructie. Keerzijde is dat dergelijke constructies ervoor zorgen dat het gebruik van uitgifteprijsen zoals in dit rapport niet langer aansluiten bij de daadwerkelijke situatie.

BEDREIGINGEN WONINGMARKT

1. De druk op de woningmarkt is vooral gedurende 2024 hard gestegen waardoor woningen opnieuw snel buiten bereik zijn gekomen voor kopers. Deze druk veroorzaakt extreme overbiedingssituaties en er is op de meeste plekken geen sprake van een gezonde balans tussen vraag en aanbod. In 2025 is de druk iets gestabiliseerd, maar de markt is nog steeds fundamenteel uit balans.
2. In 2023 was er sprake van een bouwdrif als gevolg van inflatie en renteverhogingen, waardoor er een achterstand is ontstaan voor het realiseren van de nationale woningbouwopgave. Een inhaalslag is zodoende wenselijk in verband met de langetermijndoelen voor woningbouw. Het prijspeil van onder andere arbeid en grondstoffen zorgt ervoor dat de bouwkosten nog steeds redelijk hoog zijn.
3. Door de hoge woningprijzen hebben kopers steeds vaker aanvullende middelen nodig zoals spaargeld, overwaarde, of familieleningen. Dit zorgt voor een toenemende mate van ongelijkheid op de woningmarkt. Niet iedereen kan over dergelijke middelen beschikken, en voor veel kopers drukken daarnaast lasten zoals een studieschuld nog verder op de leencapaciteit.
4. Nederland kampt met een overvol stroomnet. Hierdoor is vaak slechts beperkte capaciteit beschikbaar voor het aanleggen van nieuwe aansluitingen of is er sprake van vertragingen door benodigde uitbreiding van het stroomnet. De woningbouwsector concurreert hierin tevens met de bedrijfssector.
5. Het tekort aan huurwoningen in het middensegment is verder toegenomen door o.a. de invoer van de Wet Betaalbare Huur en veranderingen in box 3 die het exploiteren van huurwoningen minder aantrekkelijk hebben gemaakt. Veel huurwoningen zijn uitgepand en verdwenen daardoor permanent van de huurmarkt. Het huuraanbod is daarmee verder verschaalt, vooral onder de middenhuurwoningen. Dit heeft aanzienlijke beperkende effecten op de doorstroming op de woningmarkt met verschillende negatieve bijeffecten. Doordat huurders van een sociale huurwoning geen geschikte woonruimte in het middensegment kunnen vinden ontstaan er scheefhuursituaties waardoor de druk op de sociale woningmarkt ook toeneemt en studentenhuysvesting is eveneens verslechterd. De ongunstige huurregels maken het ook moeilijker voor ontwikkelaars en gemeentes om nieuwe huurwoningen te realiseren.
6. De prijs voor een bestaande koopwoning ligt hoog, namelijk op: € 473.000 (Q1-2025). Dit is zelfs voor huishoudens met 2x modaal inkomen niet of moeilijk bereikbaar. Voor woningzoekers met een modaal inkomen en/of alleenstaanden is het nog lastiger om een betaalbare woning te vinden.
7. Aanhoudende geopolitieke conflicten zoals de Oekraïne-oorlog en de handelsoorlog kunnen leiden tot meer onzekerheden en in sommige gevallen tot kostenstijgingen. Het beëindigen van dit soort conflicten kan juist een positieve impuls hebben door o.a. consumentenvertrouwen toe te laten nemen.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn gebaseerd op landelijke cijfers en markttrends. Afhankelijk van de gemeente zullen specifieke vraagstukken meer of minder urgent zijn.

Bronnen:

- Expertisecentrum Woningwaarde, Monitor koopwoningmarkt: 1e kwartaal 2025
- Pararius/huurwoningen.nl
- Databases Brainbay-NVM

Marktsituatie

De woningmarkt in Leiden is in 2026 onveranderd zeer krap. Het woningaanbod blijft historisch beperkt, terwijl de vraag onverminderd hoog blijft. Inmiddels ligt de gemiddelde verkoopprijs op circa € 565.000. Woningen worden extreem snel verkocht (gemiddeld binnen 23 dagen) en nog altijd structureel boven de vraagprijs. Starters hebben het door deze aanhoudende prijsstijgingen en de felle concurrentie buitengewoon lastig. Leiden telt inmiddels ruim 66.000 woningen, waarvan een substantieel deel bestaat uit huurwoningen. De betaalbaarheid staat maximaal onder druk, in het bijzonder in de particuliere huursector waar door de WWS-regulering de spoeling in het middensegment flink is uitgedund. Starters en middeninkomens ondervinden hierdoor extreme moeite om een geschikte huur- of koopwoning te bemachtigen. De gemeente Leiden handhaaft haar ambitie om tot 2030 circa 8.800 woningen toe te voegen, met een harde focus op 30% sociale bouw. De focus ligt thans op het maximaal versnellen van procedures, het stimuleren van betaalbare segmenten en intensieve binnenstedelijke verdichting. Het realiseren van deze volumes blijft in de huidige markt echter complex door het acute ruimtegebrek, stijgende bouwkosten en infrastructurele uitdagingen.

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

De woningen komen middels de Huurprijscheck Zelfstandige Woonruimte van de Huurcommissie niet boven de liberalisatiegrens van € 1.184,82 per maand. Er is dan ook sprake van sociale huur en niet van vrije sector huur. Het object is gebonden aan de maximaal redelijke huur conform de Huurprijscheck Zelfstandige Woonruimte. Om te toetsen of de maximaal redelijke huur marktconform is, zijn huurreferenties opgenomen. Er is huurpotentie aanwezig na label verbetering.

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
14-3-2025	Burggravenlaan 227	Leiden	Woningen	133	€ 2.450	€ 18
21-1-2024	Weddesteeg 27	Leiden	Woningen	120	€ 2.250	€ 19
28-2-2025	Moddermanstraat 53	Leiden	Woningen	142	€ 2.400	€ 17
14-5-2025	Ananasweg 172	Leiden	Woningen	103	€ 2.025	€ 20

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie Type: huurtransactie | Burggravenlaan 227 - 2313 HT Leiden

Transactiedatum:	14-03-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 29.400	
Straat:	Burggravenlaan 227	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 221,05	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Energielabel:	A	
Bouwjaar:	1958			
Totaal m² of stuks:	133			
Bron:	NVM			

2 - Referentie Type: huurtransactie | Weddesteeg 27 - 2311 vx Leiden

Transactiedatum:	21-01-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 27.000	
Straat:	Weddesteeg 27	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 225,00	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Energielabel:	D	
Bouwjaar:	1978			
Totaal m² of stuks:	120			
Bron:	NVM			

3 - Referentie Type: huurtransactie | Moddermanstraat 53 - 2313 GP Leiden

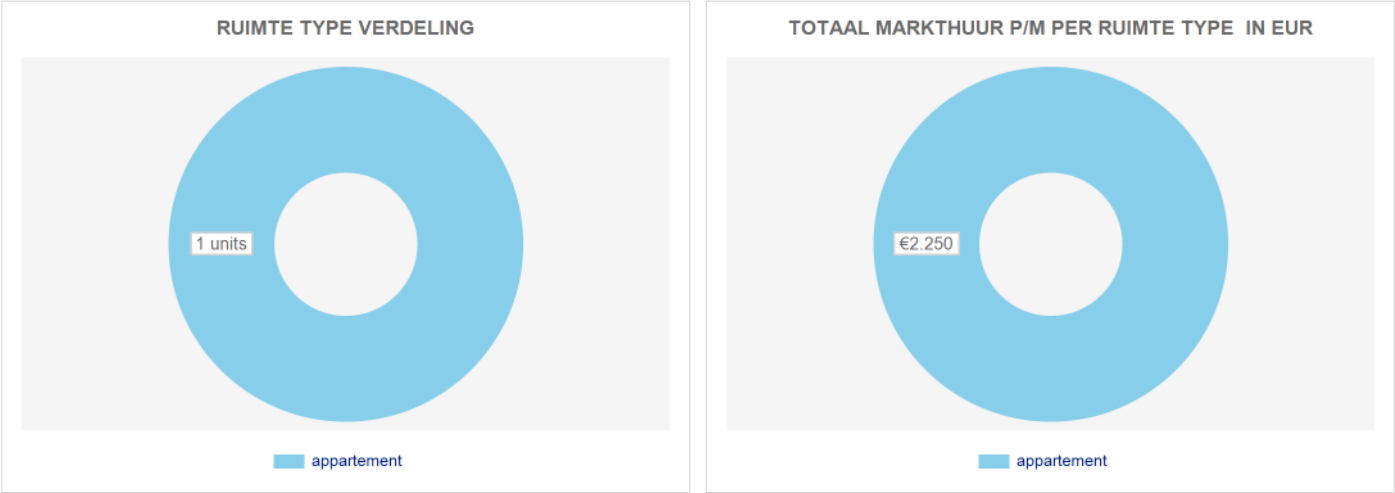
Transactiedatum:	28-02-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 28.800	
Straat:	Moddermanstraat 53	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 202,82	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Energielabel:	D	
Bouwjaar:	1958			
Totaal m² of stuks:	142			

4 - Referentie Type: huurtransactie | Ananasweg 172 - 2321 DC Leiden

Transactiedatum:	14-05-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 24.300	
Straat:	Ananasweg 172	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 235,92	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	BTW belast:	Nee	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Energielabel:	A+++	
Bouwjaar:	2023			
Totaal m² of stuks:	103			

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
appartement	Woningen	1	122	€ 2.250	€ 2.250	€ 2.250	€ 550.000



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

Huurprijschecks
Taxateur heeft voor de woning de huurprijscheck van de huurcommissie ingevuld. Hierin scoort de woning 210 punten wat een maximale maandelijkse redelijke huur van € 1.392,84 betekent;
De liberalisatiegrens in 2026 is € 1.228,07 per maand sinds de invoering van de Wet Betaalbare Huur. Woningen boven deze grens behoren tot de vrije sector en zijn niet gebonden aan hun puntenhuur (vanaf 187 punten). Op basis van de behaalde score ligt de woning boven de liberalisatiegrens.

Referenties huur
Uit de beschikbare huurreferenties blijkt dat de huren voor dergelijke woningen zich bewegen binnen een bandbreedte van € 203,- tot € 230,- per m2 per jaar. Gelet op de locatie, de oppervlakte van het object en het bouwjaar stellen wij de markthuur van het object binnen de bandbreedte vast op afgerond € 221,- per m2 per jaar.
De totale bruto markthuur voor het getaxeerde object is bepaald op € 27.000 op jaarbasis.

E.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/NAR-methode welke is getoetst middels de comparatieve methode door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentieobjecten. Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te taxeren object.

Kooppreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
30-11-2025	Anna van Buerenplein 239	's-Gravenhage	Woningen	102	6%	€ 650.000	€ 6.372,55
30-7-2025	Lunterenstraat 64	's-Gravenhage	Woningen	85	5,57%	€ 431.064	€ 5.071,34
16-6-2025	Zuidwal 19	's-Gravenhage	Woningen	147	5,08%	€ 697.500	€ 4.744,90
23-1-2025	Sint-Jobskade 640	Rotterdam	Woningen	96	5,09%	€ 470.150	€ 4.897,40

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

Referentie type: belegging | Adres: **Zuidwal 19 - 2512 XS 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	16-06-2025	Koopsom kk:	€ 697.500
Adres:	Zuidwal 19	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.744,90
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 35.400
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,08%
Subtype:	Eengezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Woning type:	Tussenwoning	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1900	Energielabel:	A
VVO (m²) / stuks:	147		

Geen Foto
beschikbaar

Referentie type: belegging | Adres: **Sint-Jobskade 640 - 3024 EN Rotterdam**

Transactiedatum:	23-01-2025	Koopsom kk:	€ 470.150
Adres:	Sint-Jobskade 640	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.897,40
Plaats:	Rotterdam	Contractuur p/jaar:	€ 23.940
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,09%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	portiekflat	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	2004	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	96	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Tiara Wonen		



Referentie type: belegging | Adres: **Anna van Buurenplein 239 - 2595 DE 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	30-11-2025	Koopsom kk:	€ 650.000
Adres:	Anna van Buurenplein 239	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 6.372,55
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 39.000
IPD-type:	Woningen	BAR:	6%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	bovenwoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	2012	Eigendom:	Afgekochte erfpacht
VVO (m²) / stuks:	102	Energielabel:	A
Bron:	Tiara Wonen		



Referentie type: belegging | Adres: **Lunterenstraat 64 - 2573 PP 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	30-07-2025	Koopsom kk:	€ 431.064
Adres:	Lunterenstraat 64	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.071,34
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 24.000
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,57%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	benedenwoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1929	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	85	Energielabel:	C
Bron:	Tiara Wonen		



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

Koopreferenties zijn recente verkooptransacties van vergelijkbare woningen in dezelfde of een vergelijkbare buurt als het getaxeerde. Het gebruik van koopreferenties is een belangrijk onderdeel van de vergelijkingsmethode, een van de drie gangbare methoden die worden gebruikt bij het taxeren van onroerend goed (naast de inkomsten- en de kostenbenadering).

De parameters die relevant zijn bij het selecteren van koopreferenties om te gebruiken in een taxatie, zijn onder meer:

- Type woning: het type woning, bijvoorbeeld een vrijstaand huis, een rijwoning of een appartement.
- Oppervlakte: de grootte van het pand en het perceel.
- Indeling: het aantal slaapkamers en andere kamers zoals badkamers, studeerkamers, etc.
- Leeftijd van het pand: hoe oud het pand is, en eventuele vernieuwingen. Dit hangt tevens samen met verwachtingen voor benodigd onderhoud.
- Locatie: de locatie van het pand is een belangrijke factor, waarbij nabijheid tot voorzieningen zoals scholen, winkels, openbaar vervoer, parken enzovoort van invloed is.
- Bouwkundige staat: de bouwkundige staat van het pand en de onderhoudsgeschiedenis.
- Verkoopprijs: de prijzen waartegen vergelijkbare woningen in de buurt zijn verkocht, is de belangrijkste parameter bij het selecteren van koopreferenties.

Taxateur doet gedegen onderzoek naar iedere referentie om eventuele unieke aspecten uit te kunnen lichten en hoe deze de waarde van de referentie beïnvloeden ten opzichte van het getaxeerde.

Bij het bepalen van de marktwaarde van een pand worden meerdere koopreferenties gebruikt om een betrouwbare indicatie van de waarde te verkrijgen. Het is belangrijk dat vergelijkbare woningen worden geselecteerd met een recente transactiedatum om een realistische marktwaarde te verkrijgen.

Om een accurate bandbreedte van de leegwaarde te krijgen zijn de referenties geïndexeerd volgens de indexatie-tool van NVM-Wonen prijsontwikkeling. Er is vanuit gegaan dat kadastrale splitsing mogelijk is omdat het geheel bouwkundig is gesplitst, beschikt over eigen aansluitingen en eigen huisnummers. De splitsingskosten zijn meegenomen bij het bepalen van de leegwaarde.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
13-2-2026	Scholtenlaan 30	Leiden	Woningen	135	€ 595.000	€ 4.407
29-9-2025	Scholtenstraat 66	Leiden	Woningen	118	€ 484.000	€ 4.102
31-7-2025	Burggravenlaan 81	Leiden	Woningen	113	€ 540.000	€ 4.779
1-8-2024	Burggravenlaan 171	Leiden	Woningen	117	€ 564.000	€ 4.821

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie type: leegwaarde | Burggravenlaan 81 - 2313 HN Leiden

Transactiedatum:	31-7-2025	Koopsom kk:	€ 540.000
Straat:	Burggravenlaan 81	Koopsom per / m²:	€ 4.779
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	Maisonnette		
Bouwjaar:	1956		
Totaal m² of stuks:	113		
Bron:	NVM		



2 - Referentie type: leegwaarde | Scholtenstraat 66 - 2313 GM Leiden

Transactiedatum:	29-9-2025	Koopsom kk:	€ 484.000
Straat:	Scholtenstraat 66	Koopsom per / m²:	€ 4.102
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	Maisonnette		
Bouwjaar:	1958		
Totaal m² of stuks:	118		
Bron:	NVM		



3 - Referentie type: leegwaarde | Burggravenlaan 171 - 2313 HR Leiden

Transactiedatum:	1-8-2024	Koopsom kk:	€ 564.000
Straat:	Burggravenlaan 171	Koopsom per / m²:	€ 4.821
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	D
Woning type:	Maisonnette		
Bouwjaar:	1955		
Totaal m² of stuks:	117		
Bron:	NVM		



4 - Referentie type: leegwaarde | Scholtenlaan 30 - 2313 GL Leiden

Transactiedatum:	13-2-2026	Koopsom kk:	€ 595.000
Straat:	Scholtenlaan 30	Koopsom per / m²:	€ 4.407
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	B
Woning type:	Maisonnette		
Bouwjaar:	1958		
Totaal m² of stuks:	135		
Bron:	NVM		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	4,90 %
NAR % v.o.n.	4,00 %

Output yield	Yield factor
BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	5,29 % 18,9
BAR k.k. markthuur (excl. overige waarde)	5,29 % 18,9
BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	5,29 % 18,9

Verklaring gehanteerde rendementen

Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/NAR-methode welke is getoetst middels de comparatieve methode door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentieobjecten. Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te taxeren object.

De beleggingsreferenties laten zien dat dergelijke panden worden geëxploiteerd met een BAR van 5,08% tot 6,00%. De BAR van onderhavig object is vastgesteld op 5,29% op basis van markthuur. Dit ligt binnen de bandbreedte van de referenties. De contracthuur is marktconform waardoor de BAR op basis van contracthuur eveneens 5,29% bedraagt.

Op basis van de BAR en markthuur wordt de marktwaarde vastgesteld op € 510.000 k.k.

E.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn geen bijzondere correcties toegepast.

Bijzondere waardecomponenten

In deze taxatie zijn geen bijzondere waardecomponenten opgenomen.

F

DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

Object		
Object wordt gebruikt als kantoor		: Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag		: Nee
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar		: Nee
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik		: Nee
Ecologische voorzieningen		: Nee
Verbruik gas, water en energie		: Onbekend

Licht en ventilatie		
Gebruikers kunnen ramen openen		: Ja
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen		: Geen luchtbehandeling aanwezig
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen		: Ja
Overwegend LED verlichting		: Nee
Overwegend lichaamsdetectie		: Nee
Hergebruik water		: Nee

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Anders	Anders	CV combi ketel	Geen luchtbehandeling aanwezig
HR++ ketel	Radiatoren		

Isolatie	
Dak	: 10 mm (Rc 0,22)
Gevels	: 0 mm (Rc 0,19)
Vloer	: 10 mm (Rc 0,22)
Glas	: Dubbelglas

Duurzame energiebronnen	Type / aanwezig	Nominale opbrengst (kWh p/j)
Zonnepanelen	: Nee	
Overig	: Geen	

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw					
Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
Hybride warmtepomp		1	€ 4.700	€ 4.700	Conform Rabo Duurzaam Vastgoed
Isolerende beglazing		1	€ 1.800	€ 1.800	Conform Rabo Duurzaam Vastgoed
Totaal				€ 6.500	

Investeringsen	
Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	€ 6.500

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming**Hybride ketel / (lucht)warmtepomp**

Een warmtepomp haalt warmte uit de lucht of een aangesloten bron en gebruikt deze voor de verwarming van een pand. Voor nieuwbouw zijn vrijwel alle varianten rendabel, bij een bestaand gebouw is een hybride pomp het meest geschikt doordat er minder aanpassingen vereist zijn en de aanschafprijs lager ligt terwijl toch een aanzienlijke besparing op de energielasten wordt gerealiseerd.

De kosten voor deze energiebesparende voorziening worden geschat op ca. € 7.500 voor een warmtepomp of ca. € 2.250 voor een moderne HR++ ketel (Koeter). Dit betreft een algemeen gemiddelde exclusief steigerkosten en staatkosten van de aannemer. Prijzen kunnen verschillen op basis van regio, aannemer en fabrikant van de installatie.

Isolerende beglazing

Door de ruiten van een woning te verbeteren naar dubbel, driedubbel of zelfs vierdubbel glas kan de isolatie van een gebouw aanzienlijk verbeterd worden. Dit kan ook bevoering en ongewenste condensatie voorkomen of verminderen. Ook voor monumenten met strengere welstandseisen bestaan inmiddels opties die de historische esthetiek combineren met moderne techniek.

De kosten voor deze energiebesparende voorziening worden geschat op ca. € 160,00 tot 195,00 per m² (Koeter). Binnen deze bandbreedte zit driedubbel HR+++ aan de bovenkant rond ca. € 175,00 tot € 190,00. Dit betreft een algemeen gemiddelde exclusief (eventuele)steigerkosten en staatkosten van de aannemer. Prijzen kunnen verschillen op basis van regio, aannemer en fabrikant van de installatie.

Toekomstbestendigheid object**Algemeen**

Duurzaamheid is een essentieel onderdeel van het waarderen van vastgoed. Eigenaar, gebruiker en overheid hebben allemaal een eigen interactiewijze met de duurzaamheid van vastgoedobjecten. Iedere partij heeft daarin tevens eigen belangen. Ontwikkelingen op dit vlak volgen elkaar in rap tempo op. Soms zorgt nieuwe regelgeving voor plotselinge verschuivingen binnen een marktsector, terwijl in andere situaties de marktvraag voorloopt op regelgeving. In alle gevallen richt duurzaamheid zich op de toekomst, als zodanig heeft het dan ook een significante invloed op de waardering van een object.

Omdat duurzaamheid een zeer ruim begrip is brengen we deze definitie terug om een betere link te kunnen leggen met het onderhavige vastgoed. In dit rapport doen we dat door duurzaamheid uit te splitsen in twee groepen die ieder op hun beurt verschillende thema's omvatten:

1. Gebouw gebonden toekomstbestendigheid
2. Integrale toekomstbestendigheid

Gebouw gebonden toekomstbestendigheid heeft een concreet karakter en betreft alles wat betrekking heeft met het perceel en pand. Dit loopt van de bakstenen van een pand, tot de installaties, materiaalpaspoort, circulariteit, modulariteit etc. Met integrale duurzaamheid ligt de focus voornamelijk op wat voor wisselwerking het object heeft met zijn omgeving en hoe de verhouding is toch regionale of zelfs nationale ontwikkelingen. Dit begrip heeft dan ook een nauwe aansluiting met bekende duurzaamheidstermen zoals ESG en MVO (respectievelijk Environmental, Social, & Governance en Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen).

1. Gebouw gebonden duurzaamheid

De gebouw gebonden duurzaamheid van vastgoed kan worden ingedeeld in drie kerngebieden:

- Opwekken
- Vasthouden
- Gebruik

Opwekken

Opwekken uit zich vooral in de vorm van installaties. Hybride cv-ketels, warmtepompen en warmte terugwin installaties zorgen er allemaal voor dat stroom zo duurzaam mogelijk wordt opgewekt. Het plaatsen van zonnepanelen valt ook onder deze categorie. Nadeel is wel dat investeren in installaties meestal een riante investering vraagt. Ook zijn de mogelijkheden sterk afhankelijk van het type vastgoed. Sommige oudere gebouwtypes zijn moeilijk geschikt te maken voor nieuwe installatie, en niet elk daktype is even geschikt voor zonnepanelen. Hier staat tegenover dat de energieverbetering groot is en soms gecombineerd kan worden met de geplande vervanging van zo'n systeem.

Vasthouden

Wanneer de warmte eenmaal in een woning zit is het belangrijk om deze niet zomaar te laten ontsnappen. Geïsoleerde wanden, vloeren, dak en ramen zorgen ervoor dat warmte binnen blijft in de winter en koele lucht binnen blijft in de zomer. Omdat warmte als het ware "lekt" naar het zwakste punt van de woning is het belangrijk om die als eerste aan te pakken. In veel oudere woningen zal dit een niet geïsoleerd dak of een oud raam van enkel glas zijn. Door deze gebouwdelen te vervangen of na te isoleren is er minder opwekking van warmte nodig en wordt als bijkomend voordeel tocht of vorstvorming tegengegaan.

Gebruik

De simpelste en toegankelijkste manier om te besparen op energie is door het toepassen van energiezuinige apparaten. Denk hierbij aan ledverlichting of een moderne wasmachine en tv. Doordat er dagelijks gebruik wordt gemaakt van dit soort apparaten is de besparing significant, zeker bij apparaten die langdurig aan staan. Onder de apparaten zijn koelkast, vaatwasser, wasdroger, oven, computer en tv dan ook de grootste verbruikers. Groot voordeel is dat met elk budget een start gemaakt kan worden aan besparing en dat apparaten in stappen kunnen worden vervangen.

Overig

Naast de bovengenoemde zijn er nog een aantal specifieke soorten gebouw gebonden aspecten die het benoemen waard zijn. Bijvoorbeeld modulaire of reverseerbare bouw mogelijkheden bij een object. Deze komen vaak terug in de aanwendingsmogelijkheden van een gebouw. Circulariteit en levenscyclusplanning zijn twee andere belangrijke thema's. Door de mogelijkheden tijdens en na de levenscyclus helder in beeld te hebben kan er effectiever gehandeld worden naarmate het object ouder wordt of er een verandering in de markt is. Een uitdaging bij deze thema's is dat de uitvoering zich in een vroege fase van een lang proces bevindt. De effecten van deze thema's worden vaak pas duidelijk verder in de levensloop van een object.

2. Integrale toekomstbestendigheid

Bij integrale toekomstbestendigheid wordt er gekeken naar de hoe vastgoed een wisselwerking aangaat met zijn omgeving. Hiervoor wordt dezelfde uitsplitsing gebruikt als die ESG hanteert, namelijk environment, social en governance.

Environment – Milieu

Hoe ervaart het vastgoed de effecten van de globale milieuverandering. Is er bijvoorbeeld sprake van een toename in het overstromingsrisico door hogere regenval of verstening. Draagt het vastgoed bij aan het tegengaan van deze veranderingen, zowel qua gebouw als qua gebruik.

Social – Maatschappij

Onder maatschappij valt het welzijn van mens en omgeving. Dit kan bijvoorbeeld zijn welk comfortniveau gebruikers van het vastgoed ervaren, maar ook of omwonenden overlast hebben van het object, of juist voordelen ervaren. Draagt het gebruik van het object bij aan een betere toekomst, bijvoorbeeld door verbetering van de bedrijfsvoering of actieve participatie in verduurzaming.

Governance – bestuur

Aan de bestuurlijke zijde wordt gekeken of er sprake is van een toekomstbestendige exploitatie. Is het huidige gebruik over 10 jaar nog steeds relevant en toegestaan. Zijn er vanuit de verschillende overheden signalen dat dergelijk gebruik onwenselijk is en worden er stappen genomen om dit terug te dringen. Wordt het beheer of de exploitatie professioneel uitgevoerd met transparantie over de activiteiten en uitvoering.

De hier genoemde voorbeelden zijn niet limitatief. Er kan sprake zijn van unieke factoren die een impact hebben op de toekomstbestendigheid van het object. Deze zijn waar relevant genoemd in de SWOT-analyse en/of het betreffende hoofdstuk waar deze het beste bij aansluiten.

Energielabel: F Onbekend

BREEAM: Unclassified

Uitleg energielabel

Per 1 januari 2015 is het Besluit energieprestatie gebouwen gewijzigd. Bij verkoop, verhuur of oplevering van een gebouw, woon- of bedrijfsruimte moet een energielabel beschikbaar gesteld worden. Aan de niet-nakoming van deze verplichting is een boete gekoppeld.

Het energielabel laat de energieprestatie van een gebouw zien en welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. De labelklasse loopt van A++++ (weinig besparingsmogelijkheden) naar G (nog veel besparingsmogelijkheden). Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Alleen energieadviseurs met een BAL-certificaat mogen een energielabel voor utiliteitsgebouwen afgeven. Het BAL-certificaat wordt in het energielabel ook wel 'NL-EPBD procescertificaat' genoemd.

Per 1 januari 2015 ziet de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) toe op de naleving van de energielabelplicht. Dit betekent dat de ILT gaat controleren of het energielabel is overhandigd bij de verkoop, een nieuwe verhuur of de oplevering van een gebouw.

Een (utiliteits)gebouw moet op een transactiemoment (verkoop, verhuur of oplevermoment) voorzien zijn van een energielabel. Het energielabel is verplicht bij gebouwen met de volgende gebruiksfuncties of een combinatie van deze gebruiksfuncties:

- kantoor;
- gezondheidszorg (klinisch en niet-klinisch);
- bijeenkomst;
- onderwijs;
- sport (verwarmd en matig verwarmd);
- logies;
- cel- en winkelfunctie.

Uitzonderingen hierop zijn:

- Monumenten zoals bedoeld in de Monumentenwet of in de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening; alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m²;
- een gebouw dat in gebruik is voor erediensten en/of religieuze activiteiten (kerk en/of moskee);
- een gebouw dat onteigend is en vervolgens wordt gesloopt;
- een tijdelijk gebouw met een gebruiksduur van maximaal 2 jaar;
- een gebouw waar geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen (trekkershut of gite).

Betreft het een gebouw dat valt onder een van deze uitzonderingen, maar is er wel een labelplichtige gebruiksruiimte aanwezig. Dan is het toegestaan een energielabel op te stellen. Verplicht is dit echter niet. Overigens kan voor een gebouw alleen een energielabel worden aangevraagd als het is geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit is te zien op www.kadaster.nl/-/bag-viewer. (bron: RVO.nl)

Verwacht energielabel na investeringen: B

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

Investeren in duurzaamheid zal een positief effect hebben op de waardering. De markthuren zullen aanzienlijk stijgen.

G BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

Planologische kaarten (bodem, bestemming, kadaster en funderingsviewer)

Kadastrale gegevens

Notariële aktes

Bodemonderzoeken

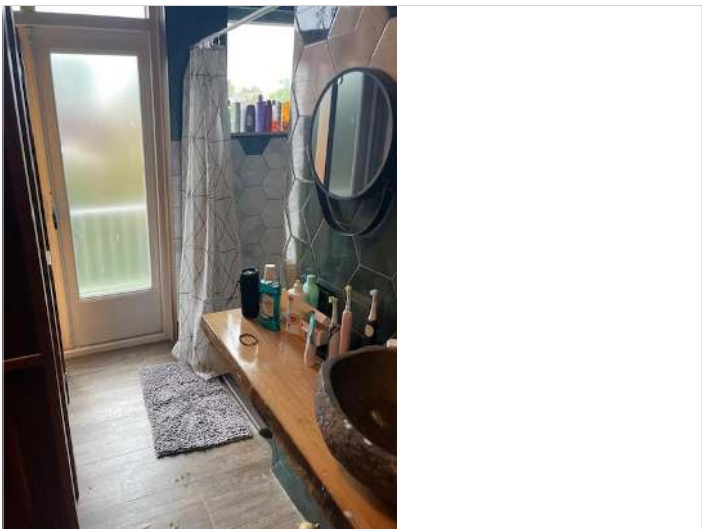
Huurprijscheck huurcommissie

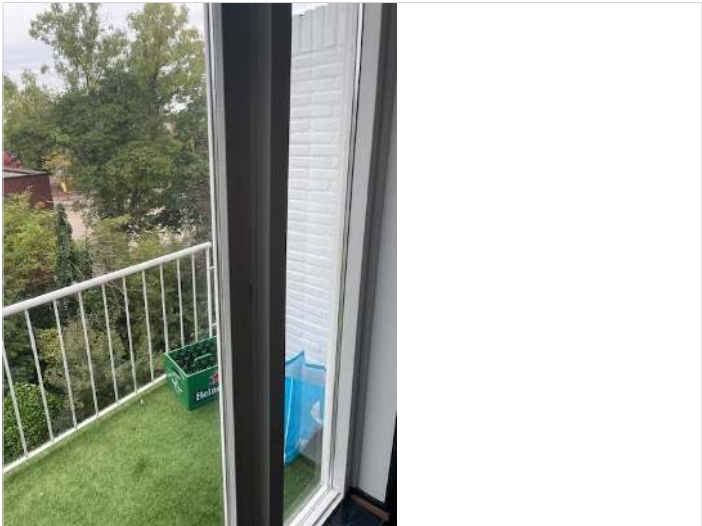
Huurovereenkomst



BIJLAGEN FOTO'S







Situatie 21 mei 2026 voorzijde

Situatie 21 mei 2026 voorzijde



Situatie 21 mei 2026 voorzijde



Situatie 21 mei 2026 voorzijde



Situatie 21 mei 2026 achterzijde



Situatie 21 mei 2026 straatbeeld

**BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES****Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 4**

Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/NAR-methode welke is getoetst middels de comparatieve methode door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentieobjecten. Deze methode is gebaseerd op het direct vergelijken van in de markt gerealiseerde transacties met het te taxeren object.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Zuidwal 19 - 2512 XS 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	16-06-2025	Koopsom kk:	€ 697.500
Adres:	Zuidwal 19	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.744,90
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 35.400
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,08%
Subtype:	Eengezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Woning type:	Tussenwoning	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1900	Energielabel:	A
VVO (m²) / stuks:	147		



Toelichting op deze referentie

Redelijk goed vergelijkbaar object qua afwerkingsniveau en oppervlakte en uitstraling gelegen in Den Haag. betreft een eengezinswoning welke is gekocht in 2022, gerenoveerd en in 2025 zowel te koop als te huur stond. De eigenaar heeft de woning verhuurd waarbij de vraagprijs is beschouwd als de theoretische marktwaarde, dit resulteert in een BAR van 5,08%

Referentie type: **belegging** | Adres: **Sint-Jobskade 640 - 3024 EN Rotterdam**

Transactiedatum:	23-01-2025	Koopsom kk:	€ 470.150
Adres:	Sint-Jobskade 640	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.897,40
Plaats:	Rotterdam	Contracthuur p/jaar:	€ 23.940
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,09%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	portiekflat	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	2004	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	96	Energielabel:	- / Geen
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Referentie betreft een appartement met een net, doch eenvoudig afwerkingsniveau gelegen te Rotterdam. De referentie is gebruikt om de aanvangsrendementen te toetsen.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Anna van Buerenplein 239 - 2595 DE 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	30-11-2025	Koopsom kk:	€ 650.000
Adres:	Anna van Buerenplein 239	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 6.372,55
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 39.000
IPD-type:	Woningen	BAR:	6%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	bovenwoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	2012	Eigendom:	Afgekochte erfpacht
VVO (m²) / stuks:	102	Energielabel:	A
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentie bevindt zich op een beter locatie. Het object heeft een jonger bouwjaar en een kleiner oppervlakte dan het getaxeerde. Het afwerkingsniveau van de referentie is beter. De referentie wordt overall als beter beoordeeld.

Uit de referentiedatabase blijkt dat de referentie in 2025 is verkocht, nadat deze eerder was verhuurd voor een huurprijs van € 39.000 per jaar. Op basis van deze huur- en kooptransactie is een bruto aanvangsrendement (BAR) berekend van 6,00%, wat goed aansluit bij het gangbare niveau in de regio.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Lunterenstraat 64 - 2573 PP 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	30-07-2025	Koopsom kk:	€ 431.064
Adres:	Lunterenstraat 64	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.071,34
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 24.000
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,57%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	benedenwoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1929	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	85	Energielabel:	C
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentie bevindt zich op een goed vergelijkbare locatie. Het object heeft een vergelijkbaar bouwjaar en een iets groter oppervlakte dan het getaxeerde. Het afwerkingsniveau is vergelijkbaar. Daarnaast beschikt de referentie over zowel een voor- als achtertuin. De referentie wordt als vergelijkbaar tot beter beoordeeld.

Uit de referentiedatabase blijkt dat de referentie in 2025 is verkocht, nadat deze eerder was verhuurd voor een huurprijs van € 24.000 per jaar. Op basis van deze huur- en kooptransactie is een bruto aanvangsrendement (BAR) berekend van 5,57%, wat goed aansluit bij het gangbare niveau in de regio.

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 4

De woningen komen middels de Huurprijscheck Zelfstandige Woonruimte van de Huurcommissie niet boven de liberalisatiegrens van € 1.184,82 per maand. Er is dan ook sprake van sociale huur en niet van vrije sector huur. Het object is gebonden aan de maximaal redelijke huur conform de Huurprijscheck Zelfstandige Woonruimte. Om te toetsen of de maximaal redelijke huur marktconform is, zijn huurreferenties opgenomen. Er is huurpotentie aanwezig na label verbetering.

Referentie type: **huurtransactie** | Burggravenlaan 227 - 2313 HT Leiden

Transactiedatum:	14-03-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 29.400
Straat:	Burggravenlaan 227	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 221,05
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1958	Energie label:	A
Totaal m² of stuks:	133		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Dit betreft een transactie van een maisonnette gelegen in de nabije omgeving. De uitstraling is vergelijkbaar. De locatie is vergelijkbaar en ook het uitrustingsniveau. De oppervlakte is iets grotere en het label is beter. De markthuur per m² dient op een vergelijkbaar niveau te liggen.

Referentie type: **huurtransactie** | Weddestee 27 - 2311 vx Leiden

Transactiedatum:	21-01-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 27.000
Straat:	Weddestee 27	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 225,00
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1978	Energie label:	D
Totaal m² of stuks:	120		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Dit betreft een transactie van een maisonnette gelegen in de nabije omgeving. De uitstraling is vergelijkbaar. De locatie is beter vanwege dicht bij het centrum, het uitrustingsniveau is minder luxe. De oppervlakte is vergelijkbaar en het label is beter. De markthuur per m² dient op een vergelijkbaar niveau te liggen.

Referentie type: **huurtransactie** | Moddermanstraat 53 - 2313 GP Leiden

Transactiedatum:	28-02-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 28.800
Straat:	Moddermanstraat 53	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 202,82
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1958	Energie label:	D
Totaal m² of stuks:	142		



Toelichting op deze referentie

Dit betreft een transactie van een grotere maisonnette gelegen in de nabije omgeving. De uitstraling is vergelijkbaar evenals de locatie. Voor de rest vergelijkbaar. De markthuur per m² dient op een redelijk vergelijkbaar niveau maar wel iets lager te liggen per m² gezien de grotere oppervlakte. Huur per maand; 2400

Referentie type: **huurtransactie** | Ananasweg 172 - 2321 DC Leiden

Transactiedatum:	14-05-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 24.300
Straat:	Ananasweg 172	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 235,92
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	2023	Energielabel:	A+++
Totaal m² of stuks:	103		



Toelichting op deze referentie
Dit betreft een transactie van een maisonnette gelegen nabij het centrum. De uitstraling en ligging is beter, het uitrustingsniveau is eenvoudiger maar moderner en het appartement heeft een beter label. De markthuur per m² dient op een hoger niveau te liggen.

BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 4

Kooppreferenties zijn recente verkooptransacties van vergelijkbare woningen in dezelfde of een vergelijkbare buurt als het getaxeerde. Het gebruik van kooppreferenties is een belangrijk onderdeel van de vergelijkingsmethode, een van de drie gangbare methoden die worden gebruikt bij het taxeren van onroerend goed (naast de inkomsten- en de kostenbenadering).

De parameters die relevant zijn bij het selecteren van kooppreferenties om te gebruiken in een taxatie, zijn onder meer:

- Type woning: het type woning, bijvoorbeeld een vrijstaand huis, een rijwoning of een appartement.
- Oppervlakte: de grootte van het pand en het perceel.
- Indeling: het aantal slaapkamers en andere kamers zoals badkamers, studeerkamers, etc.
- Leeftijd van het pand: hoe oud het pand is, en eventuele vernieuwingen. Dit hangt tevens samen met verwachtingen voor benodigd onderhoud.
- Locatie: de locatie van het pand is een belangrijke factor, waarbij nabijheid tot voorzieningen zoals scholen, winkels, openbaar vervoer, parken enzovoort van invloed is.
- Bouwkundige staat: de bouwkundige staat van het pand en de onderhoudsgeschiedenis.
- Verkoopprijs: de prijzen waartegen vergelijkbare woningen in de buurt zijn verkocht, is de belangrijkste parameter bij het selecteren van kooppreferenties.

Taxateur doet gedegen onderzoek naar iedere referentie om eventuele unieke aspecten uit te kunnen lichten en hoe deze de waarde van de referentie beïnvloeden ten opzichte van het getaxeerde.

Bij het bepalen van de marktwaarde van een pand worden meerdere kooppreferenties gebruikt om een betrouwbare indicatie van de waarde te verkrijgen. Het is belangrijk dat vergelijkbare woningen worden geselecteerd met een recente transactiedatum om een realistische marktwaarde te verkrijgen.

Om een accurate bandbreedte van de leegwaarde te krijgen zijn de referenties geïndexeerd volgens de indexatie-tool van NVM-Wonen prijsontwikkeling. Er is vanuit gegaan dat kadastrale splitsing mogelijk is omdat het geheel bouwkundig is gesplitst, beschikt over eigen aansluitingen en eigen huisnummers. De splitsingskosten zijn meegenomen bij het bepalen van de leegwaarde.

Referentie type: leegwaarde | Burggravenlaan 81 - 2313 HN Leiden

Transactiedatum:	31-7-2025	Koopsom kk:	€ 540.000
Straat:	Burggravenlaan 81	Koopsom per / m²:	€ 4.779
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C
Woning type:	Maisonnette		
Bouwjaar:	1956		
Totaal m² of stuks:	113		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Transactie van een goed vergelijkbare maisonnette van vergelijkbaar type nabij het getaxeerde gelegen, vergelijkbare ligging en woonoppervlakte, het afwerkingsniveau is moderner en minder smaak specifiek, het label is beter. Het object wordt als beter beoordeeld. De prijs per m2 ligt iets hoger. De niet geïndexeerde koopsom op transactiedatum bedroeg; € 525.000

Referentie type: leegwaarde | Scholtenstraat 66 - 2313 GM Leiden

Transactiedatum:	29-9-2025	Koopsom kk:	€ 484.000
Straat:	Scholtenstraat 66	Koopsom per / m²:	€ 4.102
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C
Woning type:	Maisonnette		
Bouwjaar:	1958		
Totaal m² of stuks:	118		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Transactie van een goed vergelijkbare maisonnette van hetzelfde type nabij het getaxeerde gelegen, vergelijkbare ligging en woonoppervlakte, het afwerkingsniveau is eenvoudiger. Het object wordt als minder beoordeeld. De niet geïndexeerde koopsom op transactiedatum bedroeg; € 475000

Referentie type: leegwaarde | Burggravenlaan 171 - 2313 HR Leiden

Transactiedatum:	1-8-2024	Koopsom kk:	€ 564.000
Straat:	Burggravenlaan 171	Koopsom per / m²:	€ 4.821
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	D
Woning type:	Maisonnette		
Bouwjaar:	1955		
Totaal m² of stuks:	117		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie
Transactie van een goed vergelijkbare maisonnette van vergelijkbaar type nabij het getaxeerde gelegen, vergelijkbare ligging en woonoppervlakte, het afwerkingsniveau is moderner en minder smaak specifiek, Het object wordt als beter beoordeeld. De prijs per m2 ligt iets hoger. De niet geïndexeerde koopsom op transactiedatum bedroeg; € 510.000

Referentie type: leegwaarde | Scholtenlaan 30 - 2313 GL Leiden

Transactiedatum:	13-2-2026	Koopsom kk:	€ 595.000
Straat:	Scholtenlaan 30	Koopsom per / m²:	€ 4.407
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	B
Woning type:	Maisonnette		
Bouwjaar:	1958		
Totaal m² of stuks:	135		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie
Transactie van een goed vergelijkbare maisonnette van vergelijkbaar type nabij het getaxeerde gelegen, vergelijkbare ligging maar iets meer woonoppervlakte, het afwerkingsniveau is redelijk vergelijkbaar, Het object wordt als vergelijkbaar beoordeeld. De niet geïndexeerde koopsom op transactiedatum bedroeg; € 587.000



Gloudemans Zakelijk
Dorpstraat 28 | Nuland
Email: rvos@gloudemanszakelijk.nl | Tel: 0031626468278

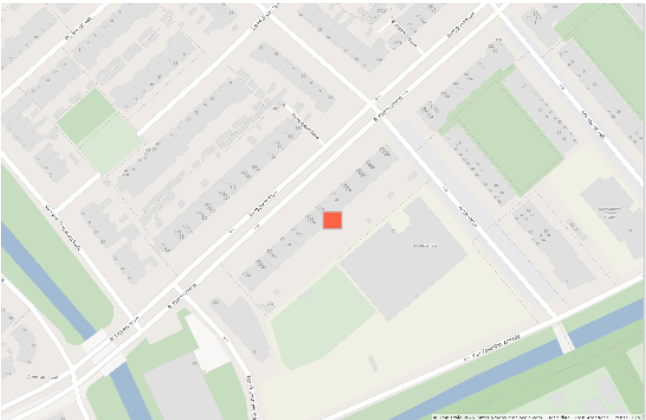
Taxatierapport samenvatting

Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden
Waarde op: 14-5-2026 | Taxateur: Ronald Vos RT

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	117910088
Complex:	Burggravenlaan 210 Leiden - Marktechnische update
Adres:	Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Perceeloppervlakte:	540 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
appartement	1	122	-	€ 550.000	€ 4.508	€ 2.250	€ 2.250	€ 18,44	€ 2.250	€ 27.000	4,9%
Totaal	1	122	0							€ 27.000	

Waardering

Opdrachtgever:	De heer A.G. Tolmachev
Contactpersoon:	
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Taxateur:	Ronald Vos RT
Waardepeildatum:	donderdag 14 mei 2026
Marktwaarde per m²:	€ 4.180

Het object is per 14-05-2026 getaxeerd op:

EUR 510.000

Marktwaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1958
Monument:	Nee
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	122 m²
Gemiddelde GBO per woning:	122 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 27.000
Markthuur:	€ 27.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 4.846
Kosten % markthuur:	17,95%
Leegwaarde:	€ 550.000
Huur / leegwaarde ratio:	4,91%
Leegwaarde ratio:	92,81%
NAR % VON na correcties:	4,34%
BAR kk % markthuur:	5,29%
BAR contracthuur kk:	5,29%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	5,29 % 18,9

NAR doorexploitatie

Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden
Waarde op: 14-5-2026 | Taxateur: Ronald Vos 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)
appartement	1	122	0	550.000	4.508	2.250	2.250	18,44	2.250	27.000
Totaal	1	122	0							27.000

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	4,62	2,09%	563
Rioolbelasting	,74	0,33%	90
Waterschaps- en polderlasten	1,05	0,47%	128
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)		-	
VvE-bijdrage	24,59	11,11%	3.000
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	30,99	14,00%	3.781
Onderhoud	2,25	1,02%	275
Beheerkosten	2,05	0,93%	250
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	4,3	1,94%	525
Gemiddelde leegstand	4,43	2,00%	540
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	4,43	2,00%	540
Totale kosten	39,72	17,95%	4.846
Netto huuropbrengst			22.154
NAR % von			4,00%
Marktwaaarde voor correcties			553.852

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaaarde von	553.852
Transactiekosten	43.389
Marktwaaarde kk	510.463
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaaarde kk afgerond	510.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	4,87%
NAR % voor correcties	4,00%
Kapitalisatiefactor	20,5
Marktwaaarde per m²	4.540
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	5,29%
BAR % kk markthuur	5,29%
NAR % kk huuropbrengst	4,34%
Kapitalisatiefactor	18,91
Marktwaaarde per m²	4.184
Leegwaarde	550.000
Leegwaarde ratio	92,81%
Huur / leegwaarde ratio	4,91%

Huurdersoverzicht

Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden
Waarde op: 14-5-2026 | Taxateur: Ronald Vos RT

Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contract ­ huur	Martkhuur	Punten	Huur ­ potentie	Max. ­ redelijke huur	Parking
Burggravenlaan 210 Leiden - Markte ­ chnische update	Burggravenlaan 210, Delft		F	122	Nee	2	27.000	27.000		-	27.000	Geen
Totaal				122			27.000	27.000		-	27.000	

Leegwaarde

Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden
Waarde op: 14-5-2026 | Taxateur: Ronald Vos 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.
	Burggravenlaan 210	2628TX	Delft	appartement	122	2.250	4.846	17,95%	Nee	2.250	17,95%	535.000	550.000	510.000
Totaal					122	2.250	4.846	17,95%		2.250	17,95%	535.000	550.000	510.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	17,95%
Leegwaarde	550.000
Leegwaarderatio	92,81%
Huur / leegwaarde ratio t=0	4,91%

Onderhoud en overige kosten

Burggravenlaan 201, 2313 JB Leiden
Waarde op: 14-5-2026 | Taxateur: Ronald Vos RT

Vaste kosten			
WOZ waarde	535.000	Normonderhoud bouwkundig	150
OZB	563,30	Onderhoudsnorm basis installatie	125
Riool belasting	90	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	128	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	-	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	275
Beheerkosten	250		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Burggravenlaan 210	Delft		150	CV collectief	125	535.000	89,76	563	2.307	24,43 %
			150		125	535.000	89,76	563	2.307	