

Markttechnische update

Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden



Dhr. S.J. Bakker RT | AAJ Real Estate

Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag

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

Waardepeildatum

15 juni 2026

Rapportdatum

21 juli 2026

Opdrachtgever

Community Hypotheken B.V.

Kredietacceptatie

Parijsboulevard 143 D

3541CS Utrecht

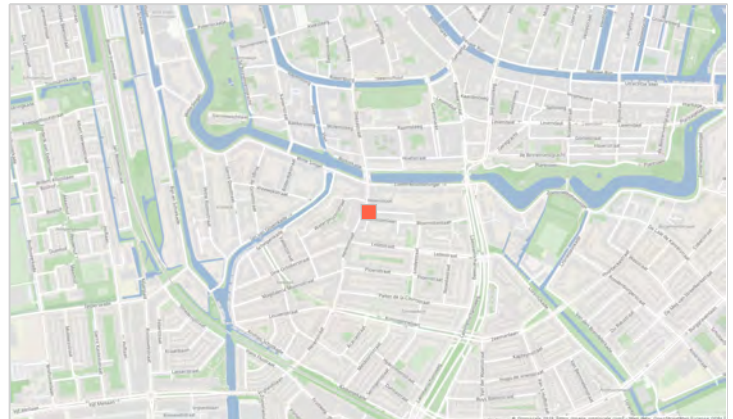


Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI-Taxatie gelden de voorschriften van TMI-Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI-Taxatierapport uitbrengen.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



Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119170418
Complex:	Herenstraat 16 en 16A Leiden
Adres:	Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden
Perceeloppervlakte:	152 m ²
Energie label:	D



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1905
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	204 m ²
Gemiddelde GBO per woning:	102 m ²



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:	€ 820.000
Marktwaaarde per m ² :	€ 4.020
BAR kk huuropbrengst:	7,4%

Kengetallen

Contracthuur:	€ 60.240
Markthuur:	€ 53.400
Exploitatiekosten excl canon:	€ 9.796
% exploitatiekosten van theoretische huur:	16,26%
% exploitatiekosten van markthuur:	18,35%
Leegwaarde:	€ 1.050.000
Leegwaarde per m ² :	€ 5.147
Huur / leegwaarde ratio:	5,74%
Leegwaarde ratio:	78,01%
NAR % VON na correcties:	6,16%

Gebruik beoordeling

Score

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

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Goed

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

EUR 820.000

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: bakkersteven@live.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
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 tweetal appartementsrechten zijnde een benedenwoning met achtertuin en berging en een dubbele bovenwoning met balkon, dakterras en berging in de tuin.

In de akte van splitsing omschreven als:

"1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met tuin en schuur, plaatselijk bekend te 2313 AL Leiden, Herenstraat 16A, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, complexaanduiding 9397-A, indexnummer 1, uitmakende het één/derde (1/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed; 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met een schuur op de begane grond, plaatselijk bekend te 2313 AL Leiden, Herenstraat 16, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, complexaanduiding 9397-A, indexnummer 2, uitmakende het twee/derde (2/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap".

Adres:	Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden
VMS-taxatienummer:	119170418
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 820.000

Zegge: achthonderd twintig duizend euro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)**Opiniewaarde****EUR 740.000**

Opinie van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Dit betreft circa 90% van de marktwaarde 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 "executiewaarde" 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 "executiewaarde" niet als waardebegrip worden toegepast, omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaardebegrip 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 "executiewaarde". 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 verkooptijd, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet-bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Marktwaarde Herenstraat 16a - Benedenwoning**EUR 450.000**

Betreft de marktwaarde k.k. in verhuurde staat van het appartementsrecht rechtgevend op de benedenwoning op waardepeildatum 15 juni 2026.

Marktwaarde Herenstraat 16 - Bovenwoning**EUR 400.000**

Betreft de marktwaarde k.k. in verhuurde staat van het appartementsrecht rechtgevend op de bovenwoning op waardepeildatum 15 juni 2026.

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.

WOZ waarde en energielabel

Zowel de WOZ waarde als de geregistreerde energielabels zijn naar mening taxateur foutief vermeld waarbij de benedenwoning met de bovenwoning is verwisseld. De daarin gehanteerde oppervlakten corresponderen niet met de werkelijke situatie. Omdat de benedenwoning huisnummer 16A kent en de bovenwoning huisnummer 16 wordt de verwisseling reëel geacht. Taxateur is uitgegaan van de WOZ waarden en energielabels behorend bij de in de akte van splitsing benoemde huisnummers.

Gebeurtenissen na inspectiedatum

Het betreft hier een markttechnische update waarvoor geen inspectie plaats heeft gevonden. Taxateur is derhalve bekend met de situatie ten tijde van de volledige taxatie d.d. 7 augustus 2025. Sindsdien hebben er zich zowel materiële wijzigingen voorgedaan inzake de afgeronde renovatie van de benedenwoning, alsmede in de huursituatie en de vastgoedmarkt welke in dit rapport benoemd zullen worden.

Gebeurtenissen na waardepeildatum

Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële 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

Marktopdate van volledige taxatie

Dhr. S.J. Bakker RT > BTL1149 > Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage (119169335)

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
27-08-2025	07-08-2025	€ 750.000	(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 750.000,- naar EUR 820.000,- k.k.
De huurinkomsten zijn met circa 38,7% aanzienlijk gestegen tot EUR 60.240,- per jaar. De markthuur is circa 11,0% hoger ingeschat door taxateur en bedraagt thans EUR 53.400,- per jaar.
Ondanks de slechte tot matige energielabels betreffen het woningen in de vrije sector waarmee eigenaar vrij is in het bepalen van de huurprijs.
De leegwaarde is circa 7,7% hoger ingeschat door taxateur en bedraagt EUR 1.050.000,-. Omdat de huurinkomsten aanzienlijk zijn gestegen is de huur-leegwaarderatio met circa 29% gestegen.
De totale marktwaarde is vastgesteld op EUR 850.000,- k.k. en betreft een toename van circa 13,3% ten opzichte van de volledige taxatie. De afgeronde renovatie van de benedenwoning (waarvoor in de volledige taxatie een correctie was opgenomen van EUR 50.000,- excl. BTW) is de belangrijkste factor voor deze toename, daarnaast speelt de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8,0% eveneens een belangrijke rol. De marktwaarde v.o.n. voor correcties bedroeg in de volledige taxatie EUR 887.857,- en in deze markttechnische update EUR 892.806,-.
De leegwaarderatio is met circa 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	Ja	07-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Kadastrale gegevens	Ja	07-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	15-06-2026	Omgevingsloket; geraadpleegd door taxateur
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	N.v.t.		
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	07-08-2025	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Energielabel	Ja	15-06-2026	Ep-online.nl; geraadpleegd door taxateur
Overige gegevens	Nee		

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**

Ondergetekende,

verklaart dat:

1. het taxatierapport d.d. 20 juli 2026 van het vastgoedobject , plaatselijk bekend Herenstraat 16A en 16 te Leiden, kadastraal bekend als gemeente Leiden, sectie M, nummer 9397, appartementsindexen 1 en 2 , 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 820.000,- 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.

Aldus door taxateur,

Dhr. A. Ajrar RT

Handtekening controlerend taxateur:

SDhr. Anouar Ajrar RT

Datum en plaats: 20 juli 2026 | Den Haag

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Afwerking: Algehele afwerking alsmede afwerking keuken en sanitair liggen op een hoog niveau;
- Onderhoud: Getaxeerde verkeert grotendeels zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Renovatie: Getaxeerde is recent gerenoveerd;
- Buitenruimte: Getaxeerde beschikt over een ruime achtertuin met berging, een dakterras en balkon;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar per auto alsmede met het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde beschikt over een hoog voorzieningenniveau.

Zwaktes

- Energielabel: Getaxeerde beschikt over matige energielabels;
- Onderhoud: Getaxeerde verkeert gedeeltelijk in een matige staat van onderhoud, het dak alsmede enkele raamkozijnen dienen gerenoveerd te worden;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde beschikt over een matige parkeer situatie.

Kansen

- Verduurzaming: Een investering ter verduurzaming komt de getaxeerde woningen ten goede;
- Marktvraag: Hoge vraag naar huurwoningen in Leiden.

Bedreigingen

- Huursituatie: Beide woningen zijn verhuurd aan drie personen, niet zijnde een duurzaam huishouden. Conform regelgeving op waardepeildatum is daarvoor een omzettingsvergunning voor kamerverhuurvergunning benodigd, het huidige gebruik wordt conform informatie opdrachtgever gedoogd, maar zal geen voortzetting kennen indien het object van eigenaar wisselt;
- Stijgende kosten: Stijgende kosten kunnen eventueel beoogde investeringen gedeeltelijk of geheel belemmeren;
- 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. De vraag naar huurwoningen is hoog in Leiden. De benedenwoning van het getaxeerde heeft een kamervergunning voor twee huurders. Derhalve wordt het getaxeerde goed courant voor verhuur geacht. Een verhuurtijd van maximaal 1 maand wordt aannemelijk geacht, waarbij directe wederverhuur het meest aannemelijke is.

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

Courantheid verkoop: **Redelijk**

Verkoopbaarheid

In huidige verhuurde staat wordt de courantheid van de verkoop van de woning eveneens goed geacht. Het getaxeerde is kamergewijs verhuurd aan internationale docenten welke tijdelijk in de woning (en in Nederland) verblijven. De gebruikers zijn gelieerd aan een onderneming van de huidige eigenaar waarbij uit wordt gegaan van beëindiging van de huur indien het object verkocht (moet) wordt (worden).

De woningen zijn kadastraal gesplitst in appartementsrechten waardoor separate verkoop mogelijk is. Daarentegen zorgt het huidige fiscaal regime voor laag vertrouwen bij vastgoedbeleggers.

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

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering

Het getaxeerde wordt goed geschikt geacht voor financiering. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering. Naar verwachting zal het getaxeerde bij mutatie op korte termijn wederverhuurd kunnen worden. Tevens is het getaxeerde kadastraal gesplitst in appartementsrechten waarbij separate verkoop mogelijk is.

D GEBRUIK

D.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

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

Huurbijzonderheden

De verhuursituatie van het getaxeerde wordt als goed beoordeeld.

De benedenwoning is conform huuroverzicht verhuurd voor EUR 1.200,- per maand. Dit betreft de verhuur aan drie personen wat conform regelgeving niet is toegestaan. Zelfstandige verhuur wordt het meest rendabel geacht waarvoor een markthuur van EUR 1.850,- per maand is vastgesteld.

De bovenwoning wordt boven marktconform verhuurd voor EUR 2.420,- per maand. Dit betreffen drie separate overeenkomst, hetgeen niet is toegestaan conform regelgeving van de gemeente Leiden zonder omzettingsvergunning kamerverhuur. De markthuur voor zelfstandige verhuur is vastgesteld op EUR 2.100,- per maand.

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.

Prijsontwikkeling 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 appartement in Leiden in het tweede kwartaal van 2026 bedroeg EUR 413.709,- en was daarmee 1,8% lager ten opzichte van een jaar eerder en 2,1% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter van een appartement steeg ten opzichte van een jaar eerder met 6,00% naar EUR 5.920,-.

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 appartement in Leiden bedroeg EUR 405.543,- en is 0,40% hoger dan een jaar eerder en 0,20% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde vraagprijs per m² steeg ten opzichte van een jaar eerder met 2,90% tot EUR 5.882,-.

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
14-5-2026	Janvossensteeg 1A	Leiden	Woningen	56	€ 1.995	€ 36
4-5-2026	Stadhouderslaan 29	Leiden	Woningen	55	€ 1.950	€ 35
8-12-2025	Geregracht 23	Leiden	Woningen	90	€ 2.250	€ 25
25-11-2025	Drie Octoberstraat 20a	Leiden	Woningen	100	€ 2.450	€ 25

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie Type: huurtransactie | Stadhouderslaan 29 - 2313 AB Leiden

Transactiedatum:	04-05-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.950	
Straat:	Stadhouderslaan 29	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 35,45	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A++	
Bouwjaar:	1915			
Totaal m² of stuks:	55			
Bron:	Tiara Wonen			

2 - Referentie Type: huurtransactie | Janvossensteeg 1A - 2312 WB Leiden

Transactiedatum:	14-05-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.995	
Straat:	Janvossensteeg 1A	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 35,63	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A++	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning			
Bouwjaar:	1725			
Totaal m² of stuks:	56			
Bron:	Tiara Wonen			

3 - Referentie Type: huurtransactie | Geregracht 23 - 2311 PA Leiden

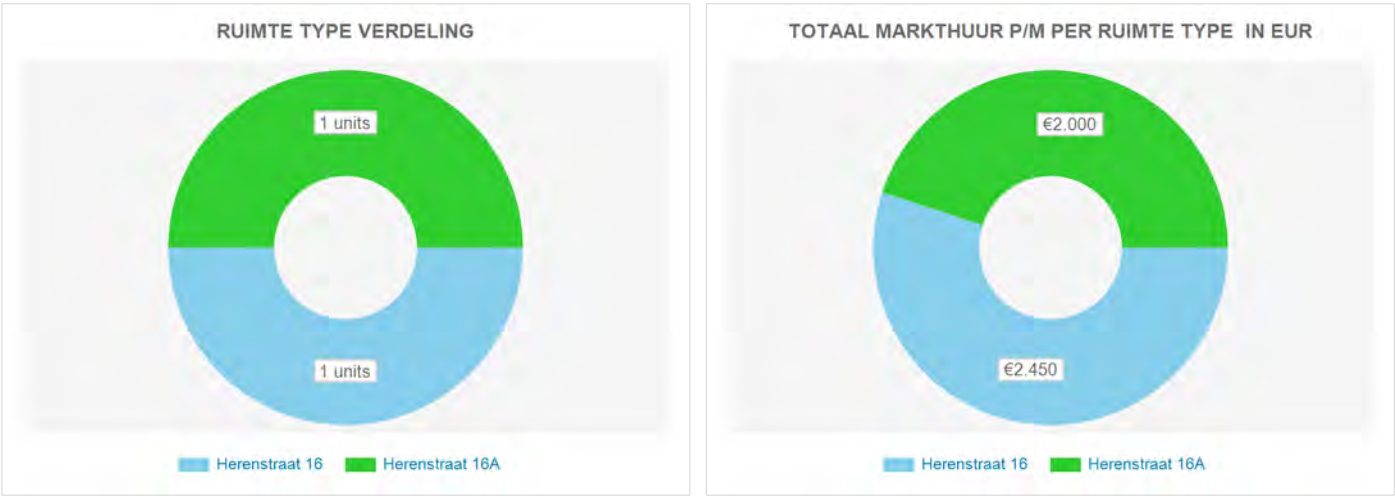
Transactiedatum:	08-12-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 2.250	
Straat:	Geregracht 23	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 25,00	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	C	
Bouwjaar:	1908			
Totaal m² of stuks:	90			
Bron:	Tiara Wonen			

4 - Referentie Type: huurtransactie | Drie Octoberstraat 20a - 2313 ZP Leiden

Transactiedatum:	25-11-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 2.450	
Straat:	Drie Octoberstraat 20a	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 24,50	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	B	
Bouwjaar:	1915			
Totaal m² of stuks:	100			
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
Herenstraat 16	Woningen	1	121	€ 2.450	€ 2.600	€ 1.563	€ 500.000
Herenstraat 16A	Woningen	1	83	€ 2.000	€ 2.420	€ 1.412	€ 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

De markconforme huurprijzen voor het getaxeerde zijn tot stand gekomen op basis van een uitgebreide referentieanalyse. Het betreffen beide huurwoningen in de vrije sector met respectievelijk 203 en 224 punten conform het WWS.

Voor de Herenstraat 16A wordt een bedrag van EUR 2.000,- per maand marktconform geacht. Het betreft een recent gerenoveerde en goed onderhouden woning, met een courante indeling en een riante achtertuin 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.

Voor de Herenstraat 16 wordt een bedrag van EUR 2.350,- per maand marktconform geacht. Het betreft een intern goed onderhouden woning, met een courante indeling en groot woonoppervlak op een gewilde locatie in Leiden. Voor de bestaande gebreken is een correctie opgenomen waardoor geen beperking van toepassing op de markthuur. Door de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt is de verwachting dat de woning bij mutatie direct wederverhuurd kan worden voor de vastgestelde markthuur.

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
21-6-2026	Langebrug 20	Leiden	Woningen	85	€ 615.000	€ 7.235
3-6-2026	Buitenruststraat 4	Leiden	Woningen	82	€ 551.500	€ 6.726
30-1-2026	Lammenschansweg 22	Leiden	Woningen	116	€ 545.000	€ 4.698
5-11-2025	Drie Octoberstraat 49A	Leiden	Woningen	104	€ 598.049	€ 5.750

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie type: leegwaarde | Drie Octoberstraat 49A - 2313 ZN Leiden

Transactiedatum:	5-11-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 598.049	
Straat:	Drie Octoberstraat 49A	Koopsom per / m²:	€ 5.750	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	B	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1915			
Totaal m² of stuks:	104			
Bron:	Tiara Wonen			

2 - Referentie type: leegwaarde | Buitenruststraat 4 - 2313 ZK Leiden

Transactiedatum:	3-6-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 551.500	
Straat:	Buitenruststraat 4	Koopsom per / m²:	€ 6.726	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C	
Woning type:	benedenwoning			
Bouwjaar:	1915			
Totaal m² of stuks:	82			
Bron:	Tiara Wonen			

3 - Referentie type: leegwaarde | Lammenschansweg 22 - 2313 DM Leiden

Transactiedatum:	30-1-2026 23:00:00	Koopsom kk:	€ 545.000	
Straat:	Lammenschansweg 22	Koopsom per / m²:	€ 4.698	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	- / Geen	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1936			
Totaal m² of stuks:	116			
Bron:	Tiara Wonen			

4 - Referentie type: leegwaarde | Langebrug 20 - 2311 TL Leiden

Transactiedatum:	21-6-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 615.000	
Straat:	Langebrug 20	Koopsom per / m²:	€ 7.235	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A++	
Woning type:	benedenwoning			
Bouwjaar:	1650			
Totaal m² of stuks:	85			
Bron:	Tiara Wonen			

Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,50 %
NAR % v.o.n.	5,65 %

Output yield	Yield factor
BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	7,35 % 13,6
BAR k.k. markthuur (excl. overige waarde)	6,52 % 15,3
BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	7,35 % 13,6

Verklaring gehanteerde rendementen

Het betreft hier twee appartementensrechten van een benedenwoning en een dubbele bovenwoning.

Ten behoeve van de benedenwoning met huisnummer 16A is uitgegaan van zelfstandige woonruimte. De woning is thans ingericht ten behoeve van onzelfstandige woonruimte met twee slaapkamers en tevens dusdanig verhuurd aan één huurder en een verhuurde kamer aan de voorzijde van het object. Een woning kan kamergewijs verhuurd worden aan maximaal twee personen conform regelgeving gemeente Leiden. Huidig gebruik is derhalve niet conform regelgeving. Conform ontvangen informatie opdrachtgever zijn er officiële afspraken gemaakt en wordt het huidige gebruik gedoogd i.v.m. huisvesting van internationale docenten voor tijdelijke duur. Het wordt echter door taxateur niet als meest gerede gebruik geacht. De max. redelijke huur voor onzelfstandige eenheden is lager dan de markthuur voor de zelfstandige woning. In deze taxatie is derhalve uitgegaan van reguliere verhuur. De markthuur ad EUR 24.000,- bedraagt circa 4,40% van de leegwaarde. De huidige huursom is echter hoger dan de markthuur waardoor de huidige huur-leegwaarde (HI-LW) ratio circa 5,30% bedraagt. Een dusdanig lage HI-LW ratio impliceert dat er sprake is van een hogere huur dan marktconform wordt geacht. In dit geval bedraagt de huurpotentie 83%. Taxateur heeft een daarbij marktconforme BAR van circa 5,30% op de markthuur vastgesteld resulterende in een marktwaarde van EUR 450.000,- k.k. Dit betreft circa 82% van de leegwaarde. Het BAR k.k. op de huurinkomsten bedraagt hiermee circa 6,5%, maar wordt vanwege het niet voldoen aan regelgeving niet van toepassing geacht.

De bovenwoning met huisnummer 16 is eveneens ingericht ten behoeve van onzelfstandige woonruimte met vijf slaapkamers en tevens dusdanig verhuurd aan drie huurders en twee lege kamers aan de voorzijde van het object. Het is conform regelgeving van de gemeente Leiden niet toegestaan om kamergewijs te verhuren aan drie personen of meer wanneer geen kamerverhuurvergunning is verkregen. Ook hier gelden de officiële afspraken inzake het gedogen van het huidige gebruik. Taxateur is derhalve uitgegaan van zelfstandige verhuur bij mutatie.

De markthuur ad EUR 29.400,- bedraagt circa 5,90% van de leegwaarde. De huidige huursom is echter hoger dan de markthuur waardoor de huidige huur-leegwaarde (HI-LW) ratio circa 6,10% bedraagt. Een dusdanige HI-LW ratio (bij een hoge leegwaarde) impliceert dat er sprake is van huurdaling bij mutatie. In dit geval bedraagt de huurpotentie 94%. Taxateur heeft een daarbij marktconforme BAR van circa 7,40% op de huurinkomsten vastgesteld resulterende in een marktwaarde van EUR 400.000,- k.k. Dit betreft circa 80% van de leegwaarde. Het BAR k.k. op de huurinkomsten bedraagt hiermee circa 7,8%, maar wordt vanwege het niet voldoen aan regelgeving niet van toepassing geacht.

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: 4

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** | Geregracht 23 - 2311 PA Leiden

Transactiedatum:	08-12-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 2.250	
Straat:	Geregracht 23	Aanvangshuur per maand m²:	-	
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 25,00	
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Bouwjaar:	1908	Energie label:	C	
Totaal m² of stuks:	90			
Bron:	Tiara Wonen			

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: Minder
 Energie label: Beter
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Beter
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Beter
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: **huurtransactie** | Stadhouderslaan 29 - 2313 AB Leiden

Transactiedatum:	04-05-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.950	
Straat:	Stadhouderslaan 29	Aanvangshuur per maand m²:	-	
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 35,45	
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Bouwjaar:	1915	Energie label:	A++	
Totaal m² of stuks:	55			
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: Minder
 Energie label: Veel beter
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Vergelijkbaar
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: **huurtransactie** | Drie Octoberstraat 20a - 2313 ZP Leiden

Transactiedatum:	25-11-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 2.450
Straat:	Drie Octoberstraat 20a	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 24,50
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1915	Energie label:	B
Totaal m² of stuks:	100		
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: Minder
 Energie label: Beter
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Vergelijkbaar
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: **huurtransactie** | Janvossensteeg 1A - 2312 WB Leiden

Transactiedatum:	14-05-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.995
Straat:	Janvossensteeg 1A	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	Leiden	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 35,63
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A++
Bouwjaar:	1725		
Totaal m² of stuks:	56		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

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

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



BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 4

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 | Drie Octoberstraat 49A - 2313 ZN Leiden

Transactiedatum:	5-11-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 598.049	
Straat:	Drie Octoberstraat 49A	Koopsom per / m²:	€ 5.750	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	B	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1915			
Totaal m² of stuks:	104			
Bron:	Tiara Wonen			

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: Minder
 Energie label: Beter
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Minder
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: leegwaarde | Buitenruststraat 4 - 2313 ZK Leiden

Transactiedatum:	3-6-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 551.500	
Straat:	Buitenruststraat 4	Koopsom per / m²:	€ 6.726	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C	
Woning type:	benedenwoning			
Bouwjaar:	1915			
Totaal m² of stuks:	82			
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: Vergelijkbaar
 Energie label: Vergelijkbaar
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Vergelijkbaar
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: leegwaarde | Lammenschansweg 22 - 2313 DM Leiden

Transactiedatum:	30-1-2026 23:00:00	Koopsom kk:	€ 545.000	
Straat:	Lammenschansweg 22	Koopsom per / m²:	€ 4.698	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	- / Geen	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1936			
Totaal m² of stuks:	116			
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: Vergelijkbaar
 Energie label: Niet bekend, doch vergelijkbaar verwacht
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Minder
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: leegwaarde | Langebrug 20 - 2311 TL Leiden

Transactiedatum:	21-6-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 615.000	
Straat:	Langebrug 20	Koopsom per / m²:	€ 7.235	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A++	
Woning type:	benedenwoning			
Bouwjaar:	1650			
Totaal m² of stuks:	85			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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



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

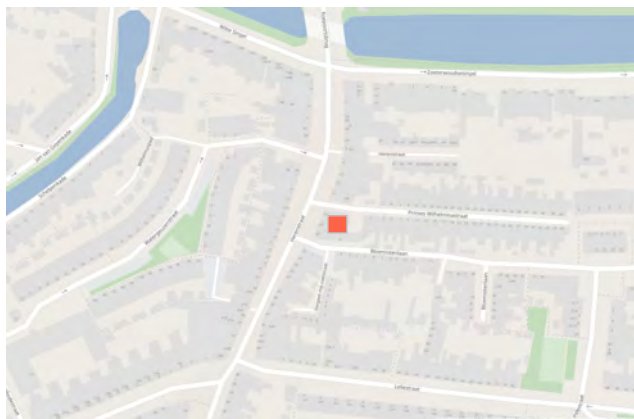


Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen.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

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119170418
Complex:	Herenstraat 16 en 16A Leiden
Adres:	Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	152 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
Herenstraat 16A	1	83	-	€ 550.000	€ 6.627	€ 2.000	€ 1.412	€ 29,16	€ 2.420	€ 29.040	5,3%
Herenstraat 16	1	121	-	€ 500.000	€ 4.132	€ 2.450	€ 1.563	€ 21,49	€ 2.600	€ 31.200	6,2%
Totaal	2	204	0							€ 60.240	

Waardering

Opdrachtgever:	Community Hypotheken B.V.
Contactpersoon:	Kredietacceptatie
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde per m²:	€ 4.020

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

EUR 820.000

Marktwaaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1905
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	204 m²
Gemiddelde GBO per woning:	102 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 60.240
Markthuur:	€ 53.400
Exploitatiekosten excl canon:	€ 9.796
Kosten % markthuur:	18,35%
Leegwaarde:	€ 1.050.000
Huur / leegwaarde ratio:	5,74%
Leegwaarde ratio:	78,01%
NAR % VON na correcties:	6,16%
BAR kk % markthuur:	6,52%
BAR contracthuur kk:	7,35%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	7,35 % 13,6

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)
Herenstraat 16A	1	83	0	550.000	6.627	2.000	1.412	29,16	2.420	29.040
Herenstraat 16	1	121	0	500.000	4.132	2.450	1.563	21,49	2.600	31.200
Totaal	2	204	0							60.240

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	4,6	1,56%	939
Rioolbelasting	,88	0,30%	180
Waterschaps- en polderlasten	1,05	0,35%	213
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	1,89	0,64%	385
VvE-bijdrage	14,71	4,98%	3.000
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	23,12	7,83%	4.717
Onderhoud	15,22	5,15%	3.105
Beheerkosten	3,77	1,28%	770
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	19	6,43%	3.875
Gemiddelde leegstand	5,91	2,00%	1.205
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	5,91	2,00%	1.205
Totale kosten	48,02	16,26%	9.796
Netto huuropbrengst			50.444
NAR % von			5,65%
Marktwaaarde voor correcties			892.806

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaaarde von	892.806
Transactiekosten	73.718
Marktwaaarde kk	819.088
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaaarde kk afgerond	820.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	6,75%
NAR % voor correcties	5,65%
Kapitalisatiefactor	14,8
Marktwaaarde per m²	4.376
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	7,35%
BAR % kk markthuur	6,52%
NAR % kk huuropbrengst	6,16%
Kapitalisatiefactor	13,6
Marktwaaarde per m²	4.015
Leegwaarde	1.050.000
Leegwaarde ratio	78,01%
Huur / leegwaarde ratio	5,74%



Huurdersoverzicht

Herenstraat 16A-16, 2313AL 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
Herenstraat 16 en 16A Leiden	Herenstraat 16, Leiden		G	83	Nee	1	29.040	24.000	203	-5.040	16.944	Geen
	Herenstraat 16-A, Leiden		D	121	Nee	1	31.200	29.400	224	-1.800	18.761	Geen
Totaal				204			60.240	53.400		-6.840	35.705	



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.
	Herenstraat 16 A	2313AL	Leiden	Herenstraat 16	121	2.450	5.811	19,76%	Nee	2.600	18,62%	500.000	500.000	437.276
	Herenstraat 16	2313AL	Leiden	Herenstraat 16A	83	2.000	3.986	16,61%	Nee	2.420	13,73%	392.000	550.000	382.724
Totaal					204	4.450	9.796	18,35%		5.020	16,26%	892.000	1.050.000	820.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	16,26%
Leegwaarde	1.050.000
Leegwaarderatio	78,01%
Huur / leegwaarde ratio t=0	5,74%



Onderhoud en overige kosten

Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT



Vaste kosten			
WOZ waarde	892.000	Normonderhoud bouwkundig	2.414
OZB	939,19	Onderhoudsnorm basis installatie	691
Riool belasting	180	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	213	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	385	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	3.105
Beheerkosten	770		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Herenstraat 16 A	Leiden		1.207	CV combi	345,5	500.000	89,76	526	2.019	23,09 %
Herenstraat 16	Leiden		1.207	CV combi	345,5	392.000	89,76	413	2.019	15,39 %
			2.414		691	892.000	179,52	939	4.038	



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Herenstraat 16, 2313AL Leiden
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	15-07-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	224
Maximale huurprijs	€ 1.488,95
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 74,45
Inclusief opslagen	€ 1.563,40
Punten per onderdeel	
Woning	32
Binnenruimtes	181,50
Buitenruimtes	10,75

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 15-7-2026 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: € 500.000 (peildatum: 1-1-2025)	47
Energie label: Label G	-15
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	32

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	106	106
Woonkamer	21.09	
Slaapkamer (1)	13.76	
Slaapkamer (2)	8.64	
Badkamer (1)	3.52	
Badkamer (2)	2.4	
Badkamer (3)	2.5	
Slaapkamer (3)	11.52	
Keuken (1)	5.76	
Totaal Binnenruimtes		181,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Keuken (2)</i>	10.64	
<i>Slaapkamer (4)</i>	10.75	
<i>Slaapkamer (5)</i>	15.1	
Verwarming en verkoeling		22
<i>Woonkamer (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (4) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (5) (verwarmd)</i>		2
Totaal Binnenruimtes		181,50

Binnenruimtes	m²	Punten
Keukens		24,50
<i>Keuken (1) (afgetopt)*</i>		14
<i>Extra kastruimte 6x</i>		4,50
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Inbouw oven elektrisch 1x</i>		1
<i>Inbouw vrieskast 1x</i>		0,75
<i>Inbouw koelkast 1x</i>		1
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
<i>Keuken (2)</i>		10,50
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Totaal Binnenruimtes		181,50

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
Sanitair		29
<i>Badkamer (1)</i>		6,75
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Stopcontact 1x</i>		0,25
<i>Douche</i>		4
<i>Badkamer (2)</i>		8,75
<i>Douche</i>		4
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Stopcontact 1x</i>		0,25
Totaal Binnenruimtes		181,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Badkamer (3)</i>		8,75
<i>Stopcontact 1x</i>		0,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Douche</i>		4
<i>Toiletruimte</i>		4,75
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Hangend toilet 1x</i>		0,75
Totaal Binnenruimtes		181,50

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte:	25	10,75
<i>Dakterras</i>	15.5	
Totaal Buitenruimtes		10,75

Buitenruimtes	m ²	Punten
<i>Balkon</i>	<i>9.28</i>	
Totaal Buitenruimtes		10,75

* 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	Herenstraat 16a, 2313AL Leiden
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	15-07-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	203
Maximale huurprijs	€ 1.344,75
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 67,24
Inclusief opslagen	€ 1.411,99
Punten per onderdeel	
Woning	54
Binnenruimtes	133,75
Buitenruimtes	15

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 15-7-2026 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: € 392.000 (peildatum: 1-1-2025)	43
Energielabel: Label D	11
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	54

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	57	57
Slaapkamer (1)	13.76	
Slaapkamer (2)	8.64	
Badkamer (1)	7	
Badkamer (2)	7	
Keuken	5.94	
Woonkamer met open keuken	12.92	
Badkamer (3)	2	
Overige ruimten:	17	12,75
Totaal Binnenruimtes		133,75

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Wasruimte / bijkeuken</i>	6.12	
<i>Berging (1)</i>	5.51	
<i>Berging (2)</i>	5.51	
Verwarming en verkoeling		17
<i>Slaapkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (verwarmd)</i>		2
<i>Woonkamer met open keuken (verwarmd)</i>		4
<i>Wasruimte / bijkeuken (verwarmd)</i>		1
<i>Badkamer (3) (verwarmd)</i>		2
Keukens		22,75
<i>Keuken</i>		13
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
Totaal Binnenruimtes		133,75

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Inbouw vrieskast 1x</i>		0,75
<i>Inbouw koelkast 1x</i>		1
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
<i>Woonkamer met open keuken</i>		9,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
Sanitair		24,25
<i>Badkamer (1)</i>		6,50
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
Totaal Binnenruimtes		133,75

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Douche</i>	4	
<i>Badkamer (2)</i>	9	
<i>Douche</i>	4	
<i>Hangend toilet 1x</i>	2,75	
<i>Wastafel 1x</i>	1	
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>	0,25	
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>	0,50	
<i>Stopcontact 2x</i>	0,50	
<i>Toiletruimte</i>	4,75	
<i>Wastafel 1x</i>	1	
<i>Hangend toilet 1x</i>	0,75	
<i>Badkamer (3)</i>	4	
<i>Douche</i>	4	
Totaal Binnenruimtes		133,75

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte: (afgetopt)*	43	15
<i>Achtertuint</i>	<i>43.12</i>	
Totaal Buitenruimtes		15

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.

☐ **Rental Agreement for Indefinite Term – Employee Teddy Kids or TISA**

10/14/14 

Parties

Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.

Tenant: Anna Kupavtseva , born on 21-08-2007 .

Together referred to as "the Parties".

Handwritten signatures in blue ink. The signature on the left appears to be 'AT' (Artem Tolmachev) and the signature on the right appears to be 'AK' (Anna Kupavtseva).

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at Herenstraat 16 Leiden

10/14 

Designated Use

The rented object is designated for residential use only by the tenant as their **main residence**, and exclusively for tenants affiliated with Teddy Kids or TISA employee. Business use or illegal use is not permitted.

10/14/24

Duration and Termination

This rental agreement is entered into for an **indefinite period** and will commence on 25-08-2025 .

- The **tenant** may terminate the agreement at any time with a **notice period of one calendar month**, effective at the end of the month.
- The **landlord** may terminate only on legal grounds, as described in Dutch tenancy law, and must respect applicable notice periods and procedures.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized 'JG' or similar, and the second is a more complex, cursive signature.

Tenant's Payment Obligations

Rent: € 1000,00 per month.

Service Fee: € 200,00 per month. This covers internet/wifi, water, general maintenance (e.g. façade cleaning, hallway electricity), and includes an advance for electricity consumption via a sub-meter (€75 electra included).

10/14 

Electricity

Electricity consumption is tracked using a private meter at a rate based on the actual supplier's rate (not exceeding €0.45 per kilowatt).

Tenants must submit a meter reading photo via the apartment WhatsApp group around the 1st of each month.

10/14 

Security Deposit

A security deposit of € 500,00 is payable prior to the start date.

If later agreed upon, the deposit must be returned within **14 days** of the contract's end (or within 30 days if deductions apply and are specified in writing). Deductions are limited to:

- unpaid rent
- repairable damages for which the tenant is liable
- unpaid service charges
- any agreed energy performance fee

Payment Details

All payments must be made in advance, no later than the 1st day of each rental month, to:

Artem Tolmachev

IBAN: NL57 BUNQ 2157 8619 12

Reference: "rent 1BD "

If payment is made using a third-party service such as PayPal, a **2% processing fee** will be added.

At the end of the tenancy, the final electricity usage will be calculated and settled against the deposit or charged/refunded separately.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized 'G' followed by 'M'. The second signature is a stylized 'A' followed by 'T'.

Rent Adjustment

The rent may be increased **once per year**, in accordance with Dutch law and within the maximum percentage permitted for the applicable rental segment.

The landlord shall notify the tenant in writing with the required legal notice.

10/14 

Taxes and Levies

The tenant is responsible for all user-based municipal charges, including environmental levies, water board taxes, and other applicable user fees related to occupancy.

Owner-based taxes remain the responsibility of the landlord.

10/14/14

Use, Guests, and Subletting

- Subletting or transferring the lease is **not allowed** without prior written consent of the landlord.
- Reasonable guest visits are allowed. However, **frequent overnight stays** or structural occupancy by third parties (e.g., long stays, visiting partners) require the landlord's written approval.
- The tenant is expected to care for the property and its contents and avoid nuisance.
- Parties and disruptive events are not permitted.
- Quiet hours apply from **22:00 to 07:00**.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized, cursive 'JG' or similar. The second signature is a more complex, cursive script, possibly 'J. G.' or 'J. G. S.'.

Housing Registration and Permits

The tenant is required to register at the **municipality of Leiden (BRP)** in accordance with local regulations.

10/14 10/14

Maintenance and Repairs

- The landlord is responsible for major maintenance and repairs.
- The tenant is responsible for minor repairs and upkeep as defined under Dutch law (*Besluit Kleine Herstellingen*).
- Damages or defects must be reported promptly to the landlord.

10/14 

Inspection and Access

- The landlord may inspect the property or perform maintenance with **a minimum of 3 days' notice**, during reasonable hours.
- In the event of an emergency (e.g., gas or water leak), the landlord may enter without prior notice.

10/14/14

Legal Compliance

This agreement complies with the Dutch **Tenancy Law**, including the **Wet vaste huurcontracten**, the **Wet betaalbare huur**, and the **Wet goed verhuurderschap**. If any clause conflicts with statutory law, the legal rule prevails.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'G' followed by a horizontal line and a small flourish.

Final Provisions

- This contract reflects the full agreement between the parties.
- Amendments are only valid if made in writing and signed by both parties.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized, cursive 'JG' followed by a vertical line. The second signature is a more complex, cursive script, possibly reading 'JG' followed by a flourish.

Signed in duplicate at [Location] on [Date]:

Landlord: _____

Tenant: _____

10/14/14



Naam: Anna Kupavtseva

Getekend op: 26-08-2025

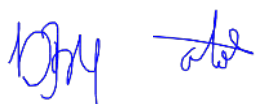
Plaats: Leiden



Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 08-09-2025

Plaats: leiden



☐ **Rental Agreement for Indefinite Term – Employee Teddy Kids or TISA**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located in the bottom left corner of the page.

Parties

Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.

Tenant: Nataliia Garanina , born on 24-06-1985 .

Together referred to as "the Parties".

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, likely representing the Landlord and Tenant respectively.

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at herenstraat 16 Leiden.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.

Designated Use

The rented object is designated for residential use only by the tenant as their **main residence**, and exclusively for tenants affiliated with Teddy Kids or TISA as a student, employee, or parent. Business use or illegal use is not permitted.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.

Duration and Termination

This rental agreement is entered into for an **indefinite period** and will commence on 25-08-2025 .

- The **tenant** may terminate the agreement at any time with a **notice period of one calendar month**, effective at the end of the month.
- The **landlord** may terminate only on legal grounds, as described in Dutch tenancy law, and must respect applicable notice periods and procedures.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a series of loops and a final flourish.

Tenant's Payment Obligations

Rent: € 800,00 per month.

Service Fee: € 200,00 per month. This covers internet/wifi, water, general maintenance (e.g. façade cleaning, hallway electricity), and includes an advance for electricity consumption via a sub-meter.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.

Electricity

Electricity consumption is tracked using a private meter at a rate based on the actual supplier's rate (not exceeding €0.45 per kilowatt).

Tenants must submit a meter reading photo via the apartment WhatsApp group around the 1st of each month.



Security Deposit

A security deposit of € 500,00 is payable prior to the start date.

If later agreed upon, the deposit must be returned within **14 days** of the contract's end (or within 30 days if deductions apply and are specified in writing). Deductions are limited to:

- unpaid rent
- repairable damages for which the tenant is liable
- unpaid service charges
- any agreed energy performance fee



Payment Details

All payments must be made in advance, no later than the 1st day of each rental month, to:

Artem Tolmachev

IBAN: NL57 BUNQ 2157 8619 12

Reference: "rent h16a"

If payment is made using a third-party service such as PayPal, a **2% processing fee** will be added.

At the end of the tenancy, the final electricity usage will be calculated and settled against the deposit or charged/refunded separately.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, located at the bottom left of the page.

Rent Adjustment

The rent may be increased **once per year**, in accordance with Dutch law and within the maximum percentage permitted for the applicable rental segment.

The landlord shall notify the tenant in writing with the required legal notice.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.

Taxes and Levies

The tenant is responsible for all user-based municipal charges, including environmental levies, water board taxes, and other applicable user fees related to occupancy.

Owner-based taxes remain the responsibility of the landlord.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.

Use, Guests, and Subletting

- Subletting or transferring the lease is **not allowed** without prior written consent of the landlord.
- Reasonable guest visits are allowed. However, **frequent overnight stays** or structural occupancy by third parties (e.g., long stays, visiting partners) require the landlord's written approval.
- The tenant is expected to care for the property and its contents and avoid nuisance.
- Parties and disruptive events are not permitted.
- Quiet hours apply from **22:00 to 07:00**.



Housing Registration and Permits

The tenant is required to register at the **municipality of Leiden (BRP)** in accordance with local regulations.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.

Maintenance and Repairs

- The landlord is responsible for major maintenance and repairs.
- The tenant is responsible for minor repairs and upkeep as defined under Dutch law (*Besluit Kleine Herstellingen*).
- Damages or defects must be reported promptly to the landlord.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.

Inspection and Access

- The landlord may inspect the property or perform maintenance with **a minimum of 3 days' notice**, during reasonable hours.
- In the event of an emergency (e.g., gas or water leak), the landlord may enter without prior notice.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.

Legal Compliance

This agreement complies with the Dutch **Tenancy Law**, including the **Wet vaste huurcontracten**, the **Wet betaalbare huur**, and the **Wet goed verhuurderschap**. If any clause conflicts with statutory law, the legal rule prevails.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, located at the bottom left of the page.

Final Provisions

- This contract reflects the full agreement between the parties.
- Amendments are only valid if made in writing and signed by both parties.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.

Signed in duplicate at [Location] on [Date]:

Landlord: _____

Tenant: _____

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters, located at the bottom left of the page.



Naam: Garanina Nataliia

Getekend op: 08-09-2025

Plaats: Leiden



Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 08-09-2025

Plaats: leiden



☐ **Rental Agreement for Indefinite Term – Employee Teddy Ki/TISA**

Drew 

Parties

Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.

Tenant: Oksana Kramar , born on 21-09-1977 .

Together referred to as "the Parties".

Draeyf 

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at Herenstraat 16 Leiden .

Breuf 

Designated Use

The rented object is designated for residential use only by the tenant as their **main residence**, and exclusively for tenants affiliated with Teddy Kids or TISA as a student, employee, or parent. Business use or illegal use is not permitted.

Dreuf 

Duration and Termination

This rental agreement will commence on 25-08-2025 .

- The **tenant** may terminate the agreement at any time with a **notice period of one calendar month**, effective at the end of the month.
- The **landlord** may terminate only on legal grounds, as described in Dutch tenancy law, and must respect applicable notice periods and procedures.

Dreuf 

Tenant's Payment Obligations

Rent: € 800,00 per month.

Service Fee: € 200,00 per month. This covers internet/wifi, water, general maintenance (e.g. façade cleaning, hallway electricity), and includes an advance for electricity consumption via a sub-meter (€75 included per month).

Dreuf 

Electricity

Electricity consumption is tracked using a private meter at a rate based on the actual supplier's rate (not exceeding €0.45 per kilowatt).

Tenants must submit a meter reading photo via the apartment WhatsApp group around the 1st of each month.

Dr. [Signature]

Security Deposit

A security deposit of € 500,00 is payable prior to the start date.

If later agreed upon, the deposit must be returned within **14 days** of the contract's end (or within 30 days if deductions apply and are specified in writing). Deductions are limited to:

- unpaid rent
- repairable damages for which the tenant is liable
- unpaid service charges
- any agreed energy performance fee

Dreuf 

Payment Details

All payments must be made in advance, no later than the 1st day of each rental month, to:

Artem Tolmachev

IBAN: NL57 BUNQ 2157 8619 12

Reference: "rent h16"

If payment is made using a third-party service such as PayPal, a **2% processing fee** will be added.

At the end of the tenancy, the final electricity usage will be calculated and settled against the deposit or charged/refunded separately.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dreuf' followed by a stylized flourish.

Rent Adjustment

The rent may be increased **once per year**, in accordance with Dutch law and within the maximum percentage permitted for the applicable rental segment.

The landlord shall notify the tenant in writing with the required legal notice.

Dreuf 

Taxes and Levies

The tenant is responsible for all user-based municipal charges, including environmental levies, water board taxes, and other applicable user fees related to occupancy.

Owner-based taxes remain the responsibility of the landlord.

Dreuf 

Use, Guests, and Subletting

- Subletting or transferring the lease is **not allowed** without prior written consent of the landlord.
- Reasonable guest visits are allowed. However, **frequent overnight stays** or structural occupancy by third parties (e.g., long stays, visiting partners) require the landlord's written approval.
- The tenant is expected to care for the property and its contents and avoid nuisance.
- Parties and disruptive events are not permitted.
- Quiet hours apply from **22:00 to 07:00**.

Dreuf 

Housing Registration and Permits

The tenant is required to register at the **municipality of Leiden (BRP)** in accordance with local regulations.

Draef 

Maintenance and Repairs

- The landlord is responsible for major maintenance and repairs.
- The tenant is responsible for minor repairs and upkeep as defined under Dutch law (*Besluit Kleine Herstellingen*).
- Damages or defects must be reported promptly to the landlord.

Dreuf 

Inspection and Access

- The landlord may inspect the property or perform maintenance with **a minimum of 3 days' notice**, during reasonable hours.
- In the event of an emergency (e.g., gas or water leak), the landlord may enter without prior notice.

Drew 

Legal Compliance

This agreement complies with the Dutch **Tenancy Law**, including the **Wet vaste huurcontracten**, the **Wet betaalbare huur**, and the **Wet goed verhuurderschap**. If any clause conflicts with statutory law, the legal rule prevails.

Dreuf 

Final Provisions

- This contract reflects the full agreement between the parties.
- Amendments are only valid if made in writing and signed by both parties.

Dr. [Signature]

Signed in duplicate at [Location] on [Date]:

Landlord: _____

Tenant: _____

Drew 

Naam: Oksana Kramar

Getekend op: 08-09-2025

Plaats: Leiden

Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 08-09-2025

Plaats: leiden

☐ **Rental Agreement for Indefinite Term – Employee of TISA – Herenstraat 16a**

R.A. 

Parties

Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.

Tenant: Roman Alekseev, born on 25-09-1991.

Together referred to as "the Parties".

R.A. 

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at **herenstraat 16a** and locally known as **Middle Front Big**, in Leiden.

R.A. 

Designated Use

The rented object is designated for **residential use only by employees of TISA**. The tenant must be currently employed at TISA.

This agreement is conditional on that employment. If the employment ends, the landlord may terminate the contract in accordance with Dutch law.

Use as a business address or for unlawful purposes is strictly prohibited.

R.A. 

Duration and Termination

This rental agreement is entered into for an **indefinite period** and commences on **15-08-2025**.

- The **tenant** may terminate the agreement at any time with a **notice period of one calendar month**, effective at the end of the month.
- The **landlord** may terminate only on legal grounds, as described in Dutch tenancy law, and must respect the applicable statutory notice periods and procedures.

R.A. 

Tenant's Payment Obligations

Rent: € 800,00 per month.

Service Fee: € 200,00 per month. This includes access to internet/wifi, water, general building upkeep (e.g. façade cleaning, hallway electricity), and an advance for electricity usage based on sub-metered consumption.

R.A. 

Electricity

Electricity usage is tracked via a sub-meter and billed at the supplier's actual rate (capped at €0.45 per kilowatt).

Tenants must submit a meter reading photo in the apartment WhatsApp group around the **1st of each month**.

R.A. 

Security Deposit

A security deposit of € 250,00 applies for this agreement.

If agreed in the future, the deposit shall never exceed **two months' base rent** and must be returned within **14 days** after contract termination (or 30 days if deductions apply, with full written specification).

Permitted deductions include:

- unpaid rent
- damages caused by the tenant
- unpaid service costs
- any agreed energy performance fee

R. A. 

Payment Details

Any future payments must be made in advance by the 1st day of each rental month to:

Name: Artem Tolmachev

IBAN: NL57 BUNQ 2157 8619 12

Reference: "rent Herenstraat 16a"

A 2% surcharge applies if using payment services like PayPal.

Final electricity usage will be calculated at the end of the tenancy and settled if applicable.

R.A. 

Rent Adjustment

The rent may be increased once per year, in line with Dutch law and the maximum allowed percentage for the applicable rental segment.

The landlord will notify the tenant with sufficient legal notice.

R.A. 

Taxes and Levies

The tenant is responsible for all **user-based municipal charges**, including water board levies and environmental taxes.

All **owner-based taxes** remain the responsibility of the landlord.

R.A. 

Use, Guests, and Subletting

- Subletting or transferring the lease is **not allowed** without written approval.
- Guests are welcome, but **frequent overnight stays** or extended visits require landlord consent.
- Parties and disruptive activities are not permitted.
- The tenant must avoid nuisance and care for the property.
- **Quiet hours** are enforced from **22:00 to 07:00**.

R. A. 

Housing Registration and Permits

The tenant must register with the **municipality of Leiden (BRP)** in accordance with local laws.

If the address falls under a rental permit regime, the landlord confirms they will comply. If such a permit is not granted, the agreement may be voided and any payments refunded.

R.A. 

Maintenance and Repairs

- Major repairs and structural maintenance are the landlord's responsibility.
- Day-to-day upkeep (as defined under the Dutch *Besluit Kleine Herstellingen*) is the tenant's responsibility.
- Defects and damage must be reported immediately.

R.A. 

Inspection and Access

- The landlord may enter the premises for inspection or maintenance with a **minimum of 3 days' notice**, during reasonable hours.
- In emergencies (e.g., gas leaks, flooding), access without prior notice is allowed.

R.A. 

Legal Compliance

This agreement complies with current Dutch tenancy law, including:

- **Wet vaste huurcontracten** (Fixed-term rental rules)
- **Wet betaalbare huur** (Affordable rent legislation)
- **Wet goed verhuurderschap** (Fair landlord practices)

If any clause contradicts Dutch law, the legal provision will prevail.

R.A. 

Final Provisions

- This contract contains the complete agreement between landlord and tenant.
- Changes are only valid if made in writing and signed by both parties.

R.A. 

Signed in duplicate at [Location] on [Date]:

Landlord: _____

Tenant: _____



Naam: Roman

Getekend op: 14-08-2025

Plaats: Alekseev

Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 14-08-2025

Plaats: Leiden

R.A. 

☐ **Rental Agreement for Indefinite Term – Employee Teddy Kids or TISA**

Parties

Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.

Tenant: Violeta Hardalova , born on 26-04-1996 .

Together referred to as "the Parties".

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized 'V' followed by a flourish, likely representing Violeta Hardalova. The second signature is a stylized 'A' followed by a flourish, likely representing Artem Tolmachev.

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at herenstraat 16a, leiden.

Designated Use

The rented object is designated for residential use only by the tenant as their **main residence**, and exclusively for tenants affiliated with Teddy Kids or TISA as an employee. Business use or illegal use is not permitted.



Duration and Termination

This rental agreement is entered into for an **indefinite period** and will commence on 01-08-2025 .

- The **tenant** may terminate the agreement at any time with a **notice period of one calendar month**, effective at the end of the month.
- The **landlord** may terminate only on legal grounds, as described in Dutch tenancy law, and must respect applicable notice periods and procedures.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, likely representing the tenant and landlord respectively.

Tenant's Payment Obligations

Rent: € 820,00 per month.

Service Fee: € 80,00 per month. This covers internet/wifi, water, general maintenance (e.g. façade cleaning, hallway electricity), and includes an advance for electricity consumption via a sub-meter.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, both appearing to be initials or short names.

Electricity

Electricity consumption is tracked using a private meter at a rate based on the actual supplier's rate (not exceeding €0.45 per kilowatt).

Tenants must submit a meter reading photo via the apartment WhatsApp group around the 1st of each month.



Security Deposit

No deposit

Wub 

Payment Details

All payments must be made in advance, no later than the 1st day of each rental month, to:

Artem Tolmachev

IBAN: NL57 BUNQ 2157 8619 12

Reference: "16a middle balcony"

If payment is made using a third-party service such as PayPal, a **2% processing fee** will be added.

At the end of the tenancy, the final electricity usage will be calculated and settled against the deposit or charged/refunded separately.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Rent Adjustment

The rent may be increased **once per year**, in accordance with Dutch law and within the maximum percentage permitted for the applicable rental segment.

The landlord shall notify the tenant in writing with the required legal notice.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Taxes and Levies

The tenant is responsible for all user-based municipal charges, including environmental levies, water board taxes, and other applicable user fees related to occupancy.

Owner-based taxes remain the responsibility of the landlord.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized 'V' followed by a loop, and the second is a more complex, cursive signature.

Use, Guests, and Subletting

- Subletting or transferring the lease is **not allowed** without prior written consent of the landlord.
- Reasonable guest visits are allowed. However, **frequent overnight stays** or structural occupancy by third parties (e.g., long stays, visiting partners) require the landlord's written approval.
- The tenant is expected to care for the property and its contents and avoid nuisance.
- Parties and disruptive events are not permitted.
- Quiet hours apply from **22:00 to 07:00**.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, both appearing to be initials or short names.

Housing Registration and Permits

The tenant is required to register at the **municipality of Leiden (BRP)** in accordance with local regulations.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Maintenance and Repairs

- The landlord is responsible for major maintenance and repairs.
- The tenant is responsible for minor repairs and upkeep as defined under Dutch law (*Besluit Kleine Herstellingen*).
- Damages or defects must be reported promptly to the landlord.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Inspection and Access

- The landlord may inspect the property or perform maintenance with **a minimum of 3 days' notice**, during reasonable hours.
- In the event of an emergency (e.g., gas or water leak), the landlord may enter without prior notice.

Legal Compliance

This agreement complies with the Dutch **Tenancy Law**, including the **Wet vaste huurcontracten**, the **Wet betaalbare huur**, and the **Wet goed verhuurderschap**. If any clause conflicts with statutory law, the legal rule prevails.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Final Provisions

- This contract reflects the full agreement between the parties.
- Amendments are only valid if made in writing and signed by both parties.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Signed in duplicate at [Location] on [Date]:

Landlord: _____

Tenant: _____



Naam: Violeta Hardalova

Getekend op: 19-08-2025

Plaats: Herenstraat 16 A



Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 21-08-2025

Plaats: leiden



☐ Huurovereenkomst Onbepaalde Tijd – Herenstraat 16A, Leiden

Partijen

Verhuurder: Artem Tolmachev, geboren op 15-01-1987, wonende te Weimarstraat 346, 2562 HT Den Haag.

Huurder: Sofia Dubemkaia, geboren op 11-01-1991.

(Tezamen: "Partijen".)

SD 

1. Gehuurde woonruimte

Zelfstandige woonruimte aan **Herenstraat 16A, 2313 AL Leiden** (hierna: "het Gehuurde").

SD 

2. Doel van het gebruik

Het Gehuurde wordt uitsluitend gebruikt als **hoofdverblijf van huurder** en het huishouden dat samen met haar is toegestaan.
Zakelijk gebruik of onrechtmatig gebruik is niet toegestaan.

SD 

3. Looptijd

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor **onbepaalde tijd** en vangt aan op **01-08-2025**.

SD 

4. Opzegging

4.1 Door huurder: Huurder kan de overeenkomst op elk moment opzeggen met inachtneming van een **opzegtermijn van één maand**, eindigend aan het einde van een kalendermaand.

4.2 Door verhuurder: Verhuurder kan slechts opzeggen op basis van de in de wet bepaalde gronden, met inachtneming van de geldende opzegtermijn.

SD 

5. Huurprijs en betaling

5.1 Kale huur: € 800,00 per maand.

5.2 Voorschot servicekosten en nutsvoorzieningen: € 200,00 per maand. Dit dekt o.a. internet/wifi, water, algemene voorzieningen (zoals gevelschoonmaak/elektra), en een voorschot voor elektriciteitsverbruik via een tussenmeter.

5.3 Betaling: Huur en voorschot zijn **vooruit verschuldigd**, uiterlijk op de **eerste dag van elke maand**, op IBAN **NL57 BUNQ 2157 8619 12** t.n.v. Artem Tolmachev onder vermelding van "huur Herenstraat 16A".

5.4 Extra kosten betalingsmethode: Bij betaling via systemen met transactiekosten (zoals PayPal) kan een toeslag van maximaal 2% worden gerekend.

5.5 Jaarlijkse afrekening: Aan het einde van het kalenderjaar wordt een afrekening gemaakt op basis van werkelijke kosten en verbruik. Eventuele nabetalingen of teruggaven worden met huurder verrekend. Verhuurder maakt geen winst op deze kosten.

SD 

6. Huurverhoging

De huurprijs kan jaarlijks worden verhoogd, **binnen de wettelijke grenzen en termijnen**, afhankelijk van het woningsegment (geliberaliseerd of gereguleerd). Verhuurder zal huurder schriftelijk informeren met inachtneming van de wettelijke termijn.

SD 

7. Waarborgsom

De waarborgsom bedraagt **€ 0,00**. Indien later een waarborgsom wordt overeengekomen, bedraagt deze maximaal **twee maanden kale huur** en wordt deze binnen **14 dagen** na einde huur terugbetaald (of binnen 30 dagen bij inhouding met schriftelijke specificatie). Inhouding is uitsluitend toegestaan voor:

- openstaande huur;
- schade aan het Gehuurde waarvoor huurder verantwoordelijk is;
- niet-betalde servicekosten;
- eventueel overeengekomen energieprestatievergoeding.

SD 

8. Gebruik, gasten en onderverhuur

8.1 Onderverhuur en overdracht: Niet toegestaan zonder **schriftelijke toestemming van verhuurder**.

8.2 Gasten: Incidenteel bezoek is toegestaan. Structurele bewoning door derden (bijv. langdurige logies) is alleen toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

8.3 Overlast & rusttijden: Huurder dient overlast te vermijden en zich te houden aan huisregels en/of VvE-reglementen.

Rusttijden: **22:00–07:00 uur**.

SD 

9. Inschrijving & vergunningen

9.1 Inschrijving gemeente: Huurder is verplicht zich in te schrijven bij de gemeente Leiden (BRP) indien zij daar langer dan vier maanden verblijft.

SD 

10. Onderhoud

10.1 Groot onderhoud en gebreken: zijn voor rekening van verhuurder.

10.2 Klein dagelijks onderhoud: is voor rekening van huurder conform het Besluit Kleine Herstellingen.

10.3 Melden gebreken: Huurder meldt schade of storingen tijdig aan verhuurder.

SD 

11. Toegang & inspectie

11.1 Inspectie: Verhuurder heeft het recht het Gehuurde te betreden voor controle, onderhoud of bezichtiging, met een **voorafgaande kennisgeving van ten minste 3 dagen** en op redelijke tijdstippen.

11.2 Noodsituaties: In noodgevallen (zoals een gaslek of ernstige lekkage) mag verhuurder het Gehuurde betreden zonder voorafgaande melding.

SD 

12. Belastingen en heffingen

12.1 Huurder is verantwoordelijk voor **gebruikersheffingen**, zoals afvalstoffenheffing en waterschapsbelasting.

12.2 Eigenarenbelastingen (zoals OZB eigenaar) zijn voor rekening van verhuurder.

SD 

13. Wettelijke naleving

Deze overeenkomst is opgesteld in overeenstemming met de geldende regels, waaronder de **Wet betaalbare huur**, **Wet goed verhuurderschap**, en de **Wet vaste huurcontracten**. Indien enige bepaling strijdig is met dwingend recht, prevaleert het toepasselijke wettelijke regime.

SD 

14. Overige bepalingen

- Deze overeenkomst bevat de volledige afspraken tussen partijen.
- Wijzigingen zijn alleen geldig indien schriftelijk overeengekomen en door beide partijen ondertekend.

SD 

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats], op [datum]:

Verhuurder: _____

Huurder: _____

SD 



Naam: Sofia Dubenskaia

Getekend op: 15-08-2025

Plaats: Leiden



Naam: artem tolmatchev

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 Dubemskaia	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



Herenstraat 16A-16, 2313AL 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

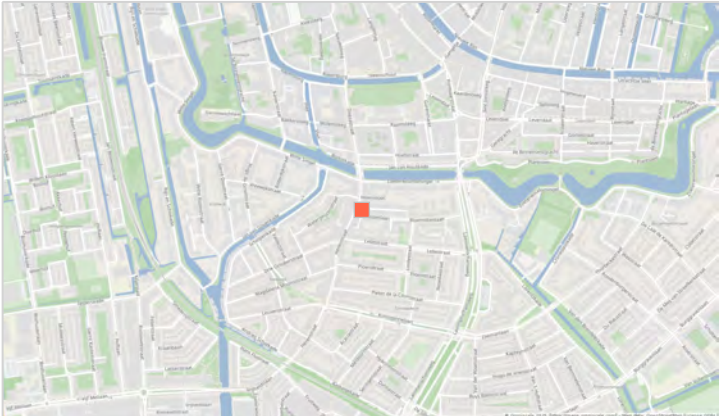
Waardepeildatum
7 augustus 2025

Rapportdatum
27 augustus 2025

HOOGENRAAD
TAXATIES

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610700
Complex:	Herenstraat 16A, 16 te Leiden
Adres:	Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Energielabel:	D



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1905
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	205 m²
Gemiddelde GBO per woning:	103 m²



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
Marktwaarde kosten koper:	€ 750.000
Marktwaarde per m²:	€ 3.659
BAR kk huuropbrengst:	5,8%

Kengetallen

Contractuur:	€ 43.440
Markthuur:	€ 48.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 8.814
% exploitatiekosten van theoretische huur:	20,29%
% exploitatiekosten van markthuur:	18,36%
Leegwaarde:	€ 975.000
Leegwaarde per m²:	€ 4.756
Huur / leegwaarde ratio:	4,46%
Leegwaarde ratio:	77,21%
NAR % VON na correcties:	4,60%

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

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:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Goed

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

EUR 750.000

Marktwaarde 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@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
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 tweetal appartementsrechten zijnde een benedenwoning met achtertuin en berging en een dubbele bovenwoning met balkon, dakterras en berging in de tuin.

In de akte van splitsing omschreven als:

"1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met tuin en schuur, plaatselijk bekend te 2313 AL Leiden, Herenstraat 16A, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, complexaanduiding 9397-A, indexnummer 1, uitmakende het één/derde (1/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met een schuur op de begane grond, plaatselijk bekend te 2313 AL Leiden, Herenstraat 16, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, complexaanduiding 9397-A, indexnummer 2, uitmakende het twee/derde (2/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap".

Adres:	Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden
VMS-taxatienummer:	104610700
Type eigendom:	Appartementsrecht
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 750.000

Zegge: zevenhonderd vijftig duizend euro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Opiniewaarde

EUR 675.000

Opinie van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Dit betreft circa 90% van de marktwaarde 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 "executiewaarde" 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 "executiewaarde" niet als waardebegrip worden toegepast, omdat een aantal essentiële elementen uit het marktwaardebegrip 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 "executiewaarde". 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.

Marktwaarde Herenstraat 16a - Benedenwoning

EUR 390.000

Marktwaarde Herensttraat 16 - Bovenwoning

EUR 360.000

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 boven gemiddeld vanwege de deels matige staat van onderhoud en onzekerheid in beoogd gebruik.

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	21-08-2025	Ontvangen van opdrachtgever
Huurovereenkomsten	Ja	21-08-2025	Ontvangen van opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	07-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Ja	07-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
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	Nee		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee		
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 Herenstraat 16A en 16 te Leiden, kadastraal bekend als gemeente Leiden, sectie M, nummer 9397, appartementsindexen 1 en 2 , 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

- Afwerking: Algehele afwerking alsmede afwerking keuken en sanitair liggen op een hoog niveau;
- Onderhoud: Getaxeerde verkeert grotendeels zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Buitenruimte: Getaxeerde beschikt over een ruime achtertuin met berging;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar per auto alsmede met het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde beschikt over een hoog voorzieningenniveau.

Zwaktes

- Energielabel: Getaxeerde beschikt over matige energielabels;
- Onderhoud: Getaxeerde verkeert gedeeltelijk in een matige staat van onderhoud, het dak alsmede enkele raamkozijnen dienen gerenoveerd te worden;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde beschikt over een matige parkeer situatie.

Kansen

- Verduurzaming: Een investering ter verduurzaming komt de getaxeerde woningen ten goede;
- Renovatie/modernisering: Een investering ter renovatie/modernisering komt de getaxeerde woningen ten goede;
- Marktvraag: Er is veel vraag naar huurwoningen in Leiden.

Bedreigingen

- Huursituatie: Herenstraat 16 is verhuurd aan drie personen, niet zijnde een duurzaam huishouden. Conform regelgeving op waardepeldatum is daarvoor een omzettingsvergunning voor kamerverhuurvergunning benodigd;
- Stijgende kosten: Stijgende kosten kunnen eventueel beoogde investeringen gedeeltelijk of geheel belemmeren;
- 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 na renovatie over een goede functionaliteit, goede staat van onderhoud en een goede ligging. De vraag naar huurwoningen is hoog in Leiden. De benedenwoning van het getaxeerde heeft een kamervergunning voor twee huurders. Derhalve wordt het getaxeerde goed courant voor verhuur geacht. Een verhuurtijd van maximaal 1 maand wordt aannemelijk geacht, waarbij directe wederverhuur het meest aannemelijke is.

Verhuurtijd (maanden):

1 maand(en)

Courantheid verkoop:

Redelijk

Verkoopbaarheid

In verhuurde staat wordt de courantheid van de verkoop van de woning redelijk geacht. Het getaxeerde is grotendeels verhuurd voor onbepaalde tijd en wordt deels gerenoveerd. De woningen zijn kadastraal gesplitst in appartementsrechten waardoor separate verkoop mogelijk is. Daarentegen zorgt het huidige fiscaal regime voor laag vertrouwen bij vastgoedbeleggers.

Verkooptijd (maanden):

3 maand(en)

Courantheid algemeen:

Goed

Geschiktheid object voor financiering

Het getaxeerde wordt goed geschikt geacht voor financiering. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering. Naar verwachting zal het getaxeerde bij mutatie op korte termijn wederverhuurd kunnen worden. Tevens is het getaxeerde kadastraal gesplitst in appartementsrechten waarbij separate verkoop mogelijk is.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

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

Appartementsrechten residentieel

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	BVO	Eigenaar
Leiden	LDN01	M	9397	1	120	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Leiden	LDN01	M	9397	2	80	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Totaal					200	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen (publiekrechtelijke) beperkingen bekend.

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** Nee

VVE en invloed op de waardering

Er zijn taxateur geen gegevens verstrekt inzake de VvE.

Het is derhalve niet bekend of de VvE "Vereniging van Eigenaars Herenstraat 16/16A te Leiden" actief is.

Aangezien de VvE bestaat uit twee appartementsrechten in eigendom van dezelfde eigenaar is er van uit gegaan dat deze thans niet actief.

In deze taxatie is een fictieve VvE last van EUR 1.200,- per jaar opgenomen.

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.

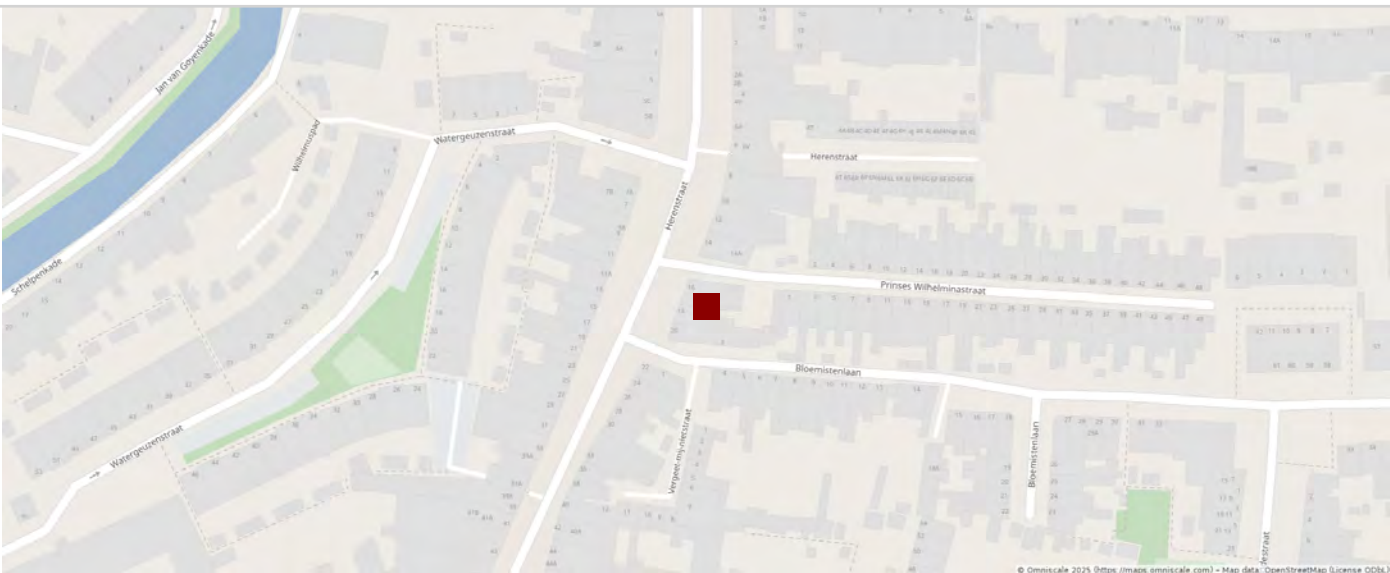
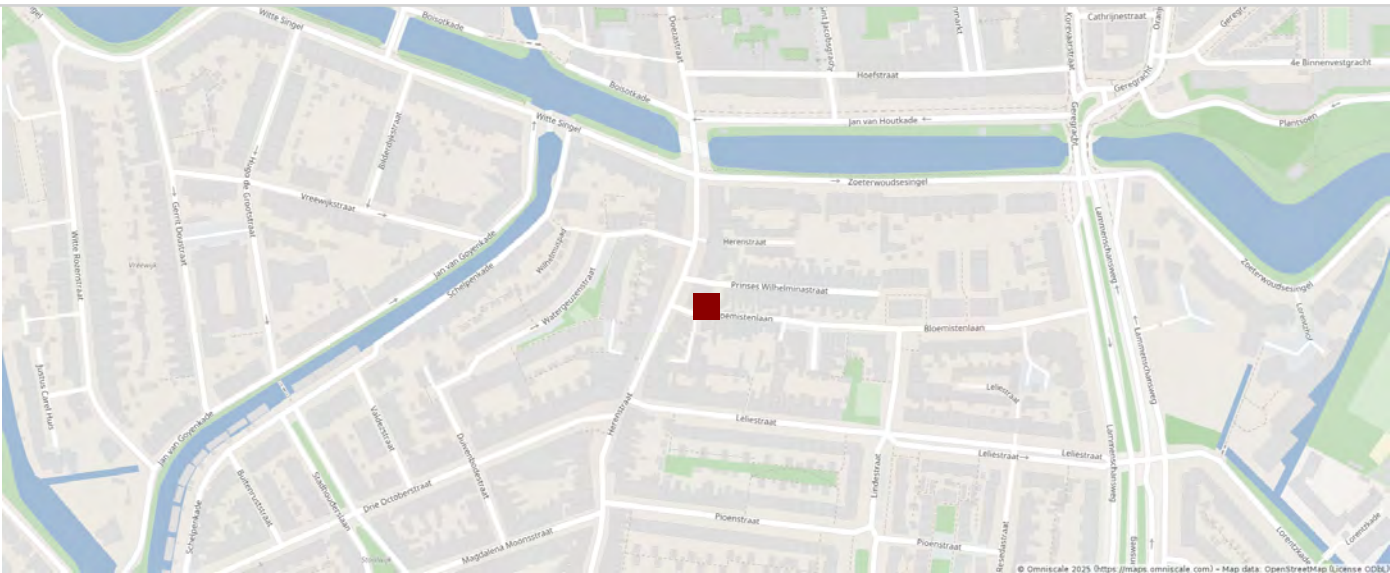
Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

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:	Herenstraat 16A-16, 2313AL 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 Herenstraat 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:	Gemengde locatie
Naam winkelgebied:	Herenstraat Leiden
Soort winkelgebied:	Wijkcentrum klein
Ligging winkelgebied:	Ondersteunend

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):	Combinatie hoogwaardig / standaard
Type bedrijvigheid in omgeving:	Gemengde locatie

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Openbaar vervoer (m tot dichtsbijzijnde halte/station)

Bushalte:	77,00
Tramhalte:	8.466,00
Treinstation:	655,00
Metrostation:	11.139,00

Auto (m tot dichtsbijzijnde snelweg)

Snelweg:	1.869,00
----------	----------

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:	44

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 tweetal appartementsrechten zijnde een benedenwoning met achtertuin en berging en een dubbele bovenwoning met balkon, dakterras en berging in de tuin.

In de akte van splitsing omschreven als:

"1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met tuin en schuur, plaatselijk bekend te 2313 AL Leiden, Herenstraat 16A, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, complexaanduiding 9397-A, indexnummer 1, uitmakende het één/derde (1/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met een schuur op de begane grond, plaatselijk bekend te 2313 AL Leiden, Herenstraat 16, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, complexaanduiding 9397-A, indexnummer 2, uitmakende het twee/derde (2/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap".

Indeling

Herenstraat 16A:

Entree op straatniveau; entree hal; gang met meterkast en toilet; slaapkamer voorzijde met toegang tot badkamer; keuken achterzijde (thans nog niet gerealiseerd); bijkeuken achterzijde; woonkamer met open keuken met toegang tot badkamer; slaapkamer achterzijde; achtertuin met twee bergingen (waarvan één aan bovenwoning toebehoort).

Herenstraat 16:

Entree op straatniveau; trapopgang naar eerste verdieping; overloop; woonkamer; toilet; badkamer; keuken achterzijde; slaapkamer linkervoorzijde; slaapkamer rechtervoorzijde; slaapkamer achterzijde; balkon achterzijde; trapopgang naar tweede verdieping; overloop; keuken; slaapkamer voorzijde met badkamer; slaapkamer achterzijde met badkamer en toegang tot dakterras.

Terrein

Getaxeerde beschikt over een achtertuin met berging.

Bouwjaar: 1905

Bouwaard, materialen en constructie

Getaxeerde betreft een klassiek (gesplitst) herenhuis uitgevoerd in drie bouwlagen, gemetselde gevels, hellend dak met keramische dakpannen, gemetselde draagconstructie, houten vloeren en houten kozijnen met geïsoleerd glas. Getaxeerde beschikt over een achtertuin met een gemetselde vrijstaande berging en twee balkons. Verder beschikt het getaxeerde over moderne- meterkasten alsmede boilers.

Bouwkundige staat: Redelijk

Staat van onderhoud buiten: Matig

Staat van onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

Getaxeerde wordt op waardepeildatum deels gerenoveerd.

Getaxeerde verkeert voornamelijk in een goede staat van onderhoud. De binnenzijde verkeert esthetisch in een goede staat van onderhoud. Echter kent het getaxeerde enige gebreken. Het dak van het getaxeerde verkeert in een matige tot slechte staat van onderhoud. Verder kent één plafond vochtdoorslag en dienen enkele kozijnen vervangen te worden. Derhalve wordt de algehele bouwkundige staat van het getaxeerde als redelijk beoordeeld, waarbij het onderhoud buiten vanwege de hoge investering voor het dak als matig is beoordeeld.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2025

Normonderhoud type: wt 39R HK - Gerenoveerde EGW, 1930-1950, hellend dak

Parkeren (op eigen terrein): Niet van toepassing

Toelichting parkeren

Geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Functionaliteit: Goed

Toelichting functionaliteit

Getaxeerde beschikt over een courante indeling waarbij optimaal gebruikt wordt gemaakt van het beschikbare vloeroppervlak. Indien de beoogde renovaties uitgevoerd zijn wordt het getaxeerde goed functioneel beoordeeld.

F.2 OPPERVLAKE

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD-type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woningen	Herenstraat 16A	1	83	1905
	Herenstraat 16	1	122	1905
	Subtotaal / gemiddeld	2		
Totaal / gemiddeld		2	103	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatiejaar: 2025

Laatste renovatie

Getaxeerde wordt op waardepeildatum gerenoveerd.

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 redelijk beoordeeld.

Object score: Redelijk

G

GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het getaxeerde object is deels verhuurd en wordt deels gerenoveerd. Getaxeerde 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)
Herenstraat 16-A, Leiden	83	Nee	201	€ 650	€ 1.348	Geen	€ 1.200	€ 1.850	€ 1.200
Herenstraat 16, Leiden	122	Nee	226	-€ 270	€ 1.522	Geen	€ 2.420	€ 2.150	€ 2.420
Totaal	205			€ 380	€ 2.871		€ 3.620	€ 4.000	€ 3.620

Huurbijzonderheden
De verhuursituatie van het getaxeerde wordt als goed beoordeeld.

De benedenwoning is conform huuroverzicht verhuurd voor EUR 1.200,- per maand. Dit betreft de verhuur van één kamer. De mogelijkheid bestaat om ook de kamer aan de voorzijde separaat te verhuren. In dat geval dient echter wel de max. redelijke huur voor onzelfstandige verhuur aangehouden te worden. Zelfstandige verhuur wordt het meest rendabel geacht waarvoor een markthuur van EUR 1.850,- per maand is vastgesteld.

De bovenwoning wordt boven marktconform verhuurd voor EUR 2.420,- per maand. Dit betreffen drie separate overeenkomst, hetgeen niet is toegestaan conform regelgeving van de gemeente Leiden zonder omzettingsvergunning kamerverhuur. De markthuur voor zelfstandige verhuur is vastgesteld op EUR 2.100,- per maand.

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.

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.

Appartementen algemeen:
Er werden maar liefst ruim 23% meer appartementen verkocht dan een jaar geleden. De toename wordt deels veroorzaakt door het aantal uitpodingen van voormalig huurwoningen. Ongeveer tweederde van alle uitgeponde woningen is een appartement. De gemiddelde transactieprijs van een appartement steeg met 2,8% tot EUR 403.990,- waarbij een stijging van 6,4% van toepassing is op de prijs per m², welke steeg tot EUR 5.547,-.

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 appartement in Leiden in het tweede kwartaal van 2025 bedroeg EUR 421.018,- en was daarmee 6,3% hoger ten opzichte van een jaar eerder en 1,3% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter steeg ten opzichte van een jaar eerder met 9,5% naar EUR 5.622,-.

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 appartement in Leiden bedroeg EUR 412.905,- en is 0,1% hoger dan een jaar eerder en 0,8% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde vraagprijs per m² steeg ten opzichte van een jaar eerder met 17,7% tot EUR 5.754,-.

Huurwoningmarkt:
In de provincie Zuid-Holland werden conform de markt cijfers 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 vergelijkbare woningen gelegen in een straal van 2 kilometer van het getaxeerde. De eerste twee huurreferenties betreffen benedenwoningen en zijn vergeleken met de benedenwoning aan de Herenstraat 16A. De referenties zijn vergeleken met de benedenwoning met als uitgangspunt dat de benedenwoning geheel gerenoveerd is. De derde en vierde huurreferenties zijn vergeleken met een verhuurde kamer van de benedenwoning aan de Herenstraat 16A. De referenties zijn vergeleken met de benedenwoning met als uitgangspunt dat de benedenwoning geheel gerenoveerd is. De laatste drie huurreferenties zijn vergeleken met de bovenwoning aan de Herenstraat 16.

De eerste twee referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak van 75 m² tot en met 78 m² met een gemiddeld woonoppervlak van 76,5 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 22,44,- tot en met EUR 26,- met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 24.22. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt EUR 1.850-.

Het derde en vierde referentieobject beschikken over een woonoppervlak van 27 m² tot en met 44 m² met een gemiddeld woonoppervlak van 35,5 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 23,93,- tot en met EUR 38,89 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 31,41. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt circa EUR 1.050-.

De laatste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak van 100 m² tot en met 130 m² met een gemiddeld woonoppervlak van 115,33 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 16,88,- tot en met EUR 22,- met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 19.71. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt EUR 2.250-.

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
17-7-2025	Hogewoerd 104	Leiden	Woningen	78	€ 1.750	€ 22
25-2-2025	Oude Vest 97	Leiden	Woningen	75	€ 1.950	€ 26
12-5-2025	Oranjeboomstraat 2	Leiden	Woningen	44	€ 1.053	€ 24
26-11-2024	Vestestraat 15B	Leiden	Woningen	27	€ 1.050	€ 39
5-8-2025	Herenstraat 49	Leiden	Woningen	100	€ 2.200	€ 22
31-12-2024	Lammenschansweg 117	Leiden	Woningen	130	€ 2.195	€ 17
1-12-2024	Zeemanlaan 8A	Leiden	Woningen	116	€ 2.350	€ 20

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 7

1 - Referentie Type: huurtransactie | Hogewoerd 104 - 2311HT Leiden

Transactiedatum:	17-07-2025	Aanvangshuur:	€ 2.250
Straat:	Hogewoerd 104	Huuropbrengst per maand:	€ 1.750
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 28,85
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 22,44
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1750	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	78	Energielabel:	A
Bron:	NVM		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Oude Vest 97 - 2312XT Leiden

Transactiedatum:	25-02-2025	Aanvangshuur:	€ 1.950
Straat:	Oude Vest 97	Huuropbrengst per maand:	€ 1.950
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 26,00
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 26,00
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1725	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	75	Energielabel:	A
Bron:	NVM		



3 - Referentie Type: huurtransactie | Oranjeboomstraat 2 - 2311NX Leiden

Transactiedatum:	12-05-2025	Aanvangshuur:	€ 1.053
Straat:	Oranjeboomstraat 2	Huuropbrengst per maand:	€ 1.053
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 23,93
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 23,93
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1908	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	44	EnergieLabel:	C
Bron:	NVM		



4 - Referentie Type: huurtransactie | Vestestraat 15B - 2312SV Leiden

Transactiedatum:	26-11-2024	Aanvangshuur:	€ 1.050
Straat:	Vestestraat 15B	Huuropbrengst per maand:	€ 1.050
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 38,89
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 38,89
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1650	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	27	EnergieLabel:	Onbekend



5 - Referentie Type: huurtransactie | Herenstraat 49 - 2313AE Leiden

Transactiedatum:	05-08-2025	Aanvangshuur:	€ 2.200
Straat:	Herenstraat 49	Huuropbrengst per maand:	€ 2.200
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 22,00
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 22,00
Sub IPD Type:	Eengezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1920	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	100	EnergieLabel:	C



6 - Referentie Type: huurtransactie | Lammenschansweg 117 - 2313DL Leiden

Transactiedatum:	31-12-2024	Aanvangshuur:	€ 2.195
Straat:	Lammenschansweg 117	Huuropbrengst per maand:	€ 2.195
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 16,88
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 16,88
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1933	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	130	EnergieLabel:	C



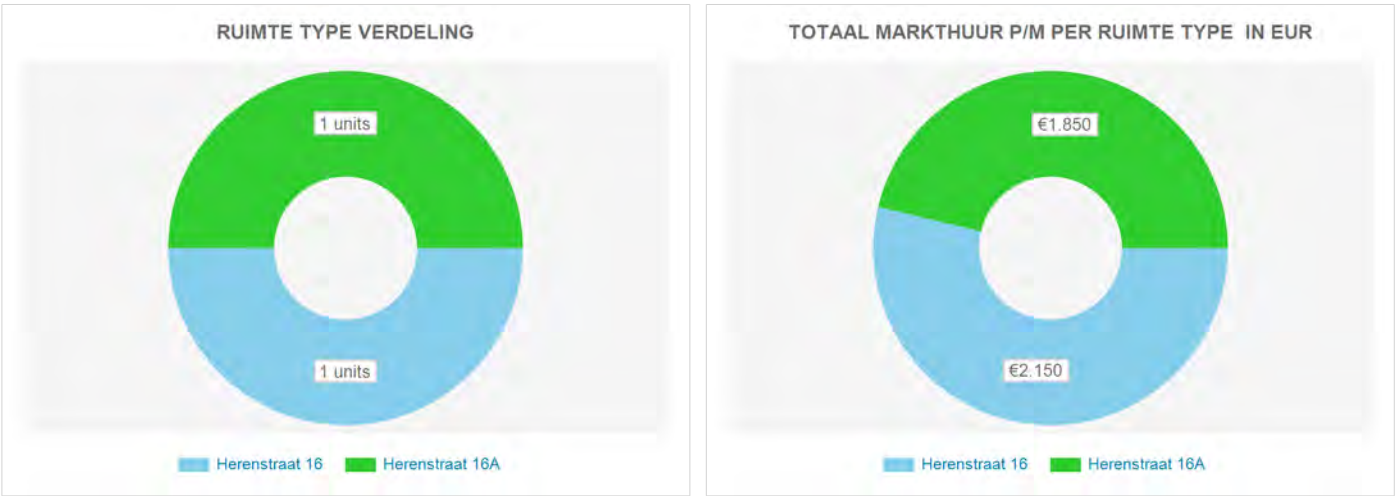
7 - Referentie Type: huurtransactie | Zeemanlaan 8A - 2313SX Leiden

Transactiedatum:	01-12-2024	Aanvangshuur:	€ 2.350
Straat:	Zeemanlaan 8A	Huuropbrengst per maand:	€ 2.350
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 20,26
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 20,26
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1935	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	116	EnergieLabel:	Onbekend



Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Herenstraat 16A	Woningen	1	83	€ 1.850	€ 1.200	€ 1.348	€ 500.000
Herenstraat 16	Woningen	1	122	€ 2.150	€ 2.420	€ 1.522	€ 475.000



Verklaring gehanteerde markthuur

De markconforme huurprijzen voor het getaxeerde zijn tot stand gekomen op basis van een uitgebreide referentieanalyse.

Voor de Herenstraat 16A wordt een bedrag van EUR 1.850,- per maand marktconform geacht. Na renovatie betreft het een goed onderhouden woning, met een courante indeling en een riante achtertuin 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.

Voor de Herenstraat 16 wordt een bedrag van EUR 2.150,- per maand marktconform geacht. Het betreft een intern goed onderhouden woning, met een courante indeling en groot woonoppervlak op een gewilde locatie in Leiden. Voor de bestaande gebreken is een correctie opgenomen waardoor geen beperking van toepassing op de markthuur. Door de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt is de verwachting dat de woning bij mutatie direct wederverhuurd kan worden voor de vastgestelde markthuur.

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%.

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:	Slechter
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:	Slechter
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:	Slechter
VVO (m²) / stuks:	174	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	Onbekend



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De getoonde referenties betreffen leegwaarde transacties van vergelijkbare woningen gelegen in een straal van 250 meter van het getaxeerde. De eerste drie leegwaarde referenties zijn vergeleken met de benedenwoning aan de Herenstraat 16. De referenties zijn vergeleken met de benedenwoning met als uitgangspunt dat de benedenwoning geheel gerenoveerd is. De laatste vier leegwaarde referenties zijn vergeleken met de dubbele bovenwoning aan de Herenstraat 16A.

De eerste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 71 m² tot en met 82 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 6.478.87 tot en met EUR 7.124.21 met een gemiddelde transactieprijs per m² van circa EUR 6.705.50. De gemiddelde absolute transactieprijs bedraagt circa EUR 511.000,-.

De laatste vier referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 95 m² tot en met 111 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 4.257.14 tot en met EUR 5.931.37 met een gemiddelde transactieprijs per m² van circa EUR 5.132,-. De gemiddelde absolute transactieprijs bedraagt circa EUR 528.500,-.

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
14-5-2025	Zoeterwoudesingel 6	Leiden	Woningen	82	€ 584.185	€ 7.124
30-5-2025	Drie Octoberstraat 19	Leiden	Woningen	75	€ 488.500	€ 6.513
13-2-2025	Duivenbodestraat 12	Leiden	Woningen	71	€ 460.000	€ 6.479
26-7-2025	Duivenbodestraat 14A	Leiden	Woningen	95	€ 511.014	€ 5.379
30-10-2024	Magdalena Moonsstraat 21A	Leiden	Woningen	102	€ 605.000	€ 5.931
3-1-2025	Drie Octoberstraat 18A	Leiden	Woningen	105	€ 447.000	€ 4.257
29-3-2024	Herenstraat 44A	Leiden	Woningen	111	€ 551.000	€ 4.964

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 7

1 - Referentie type: leegwaarde | Zoeterwoudesingel 6 - 2313 AX Leiden

Transactiedatum:	14-5-2025	Koopsom kk:	€ 584.185
Straat:	Zoeterwoudesingel 6	Koopsom per / m²:	€ 7.124
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	- / Geen
Woning type:	Benedenwoning		
Bouwjaar:	1875		
Totaal m² of stuks:	82		
Bron:	NVM		



2 - Referentie type: leegwaarde | Drie Octoberstraat 19 - 2313 ZL Leiden

Transactiedatum:	30-5-2025	Koopsom kk:	€ 488.500
Straat:	Drie Octoberstraat 19	Koopsom per / m²:	€ 6.513
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	D
Woning type:	Benedenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	75		
Bron:	NVM		



3 - Referentie type: leegwaarde | Duivenbodestraat 12 - 2313 XS Leiden

Transactiedatum:	13-2-2025	Koopsom kk:	€ 460.000
Straat:	Duivenbodestraat 12	Koopsom per / m²:	€ 6.479
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	D
Woning type:	Benedenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	71		
Bron:	NVM		



4 - Referentie type: leegwaarde | Duivenbodestraat 14A - 2313 XS Leiden

Transactiedatum:	26-7-2025	Koopsom kk:	€ 511.014
Straat:	Duivenbodestraat 14A	Koopsom per / m²:	€ 5.379
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	E
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	95		
Bron:	NVM		



5 - Referentie type: leegwaarde | Magdalena Moonsstraat 21A - 2313 ZB Leiden

Transactiedatum:	30-10-2024	Koopsom kk:	€ 605.000
Straat:	Magdalena Moonsstraat 21A	Koopsom per / m²:	€ 5.931
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	B
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	102		
Bron:	NVM		



6 - Referentie type: leegwaarde | Drie Octoberstraat 18A - 2313 ZP Leiden

Transactiedatum:	3-1-2025	Koopsom kk:	€ 447.000
Straat:	Drie Octoberstraat 18A	Koopsom per / m²:	€ 4.257
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	D
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	105		
Bron:	NVM		



7 - Referentie type: leegwaarde | Herenstraat 44A - 2313AL Leiden

Transactiedatum:	29-3-2024	Koopsom kk:	€ 551.000
Straat:	Herenstraat 44A	Koopsom per / m²:	€ 4.964
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1920		
Totaal m² of stuks:	111		
Bron:	NVM		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield	Output yield	Yield factor
Disconteringsvoet	7,00 %	BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	5,77 % 17,3
NAR % v.o.n.	3,90 %	BAR k.k. markthuur (excl. overige waarde)	6,38 % 15,7
		BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	5,77 % 17,3

Verklaring gehanteerde rendementen

Het betreft hier twee appartementensrechten van een benedenwoning en een dubbele bovenwoning. De waarde voor de beide appartementensrechten zijn in een separaat rekenmodel tot stand gekomen en bijgevoegd aan dit taxatierapport.

Ten behoeve van de benedenwoning met huisnummer 16A is uitgegaan van zelfstandige woonruimte. De woning is thans ingericht ten behoeve van onzelfstandige woonruimte met twee slaapkamers en tevens dusdanig verhuurd aan één huurder en een lege kamer aan de voorzijde van het object. Een woning kan kamergewijs verhuurd worden aan maximaal twee personen conform regelgeving gemeente Leiden. Het wordt echter door taxateur niet als meest gerede gebruik geacht. De max. redelijke huur voor twee onzelfstandige eenheden is lager dan de markthuur voor de zelfstandige woning. In deze taxatie is derhalve uitgegaan van reguliere verhuur. De markthuur ad EUR 22.200,- bedraagt circa 4,40% van de leegwaarde. De huidige huursom is echter lager dan de markthuur waardoor de huidige huur-leegwaarde (HI-LW) ratio circa 2,90% bedraagt. Een dusdanig lage HI-LW ratio impliceert dat er sprake is van huurpotentie. In dit geval bedraagt de huurpotentie 154%. Taxateur heeft een daarbij marktconforme BAR van circa 3,75% op de huurinkomsten vastgesteld resulterende in een marktwaarde van EUR 390.000,- k.k. Dit betreft circa 78% van de leegwaarde.

De bovenwoning met huisnummer 16 is eveneens ingericht ten behoeve van onzelfstandige woonruimte met vijf slaapkamers en tevens dusdanig verhuurd aan drie huurders en twee lege kamer aan de voorzijde van het object. Het is conform regelgeving van de gemeente Leiden niet toegestaan om kamergewijs te verhuren aan drie personen of meer wanneer geen kamerverhuurvergunning is verkregen. Taxateur is derhalve uitgegaan van zelfstandige verhuur bij mutatie. De markthuur ad EUR 25.800,- bedraagt circa 5,40% van de leegwaarde. De huidige huursom is echter hoger dan de markthuur waardoor de huidige huur-leegwaarde (HI-LW) ratio circa 6,10% bedraagt. Een dusdanige HI-LW ratio (bij een hoge leegwaarde) impliceert dat er sprake is van huurdaling bij mutatie. In dit geval bedraagt de huurpotentie 89%. Taxateur heeft een daarbij marktconforme BAR van circa 8,15% op de huurinkomsten vastgesteld resulterende in een marktwaarde van EUR 360.000,- k.k. Dit betreft circa 75% van de leegwaarde.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

In deze taxatie is een correctie van EUR 50.000,- excl. BTW opgenomen. Dit betreft een investering inzake het verbeteren van het dak, kozijnen en enkele beperkte interne gebreken.

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	77
Nabijheid tramhaltes	8466
Nabijheid treinstation	655
Nabijheid metrostation	11139
Afstand tot de snelweg	1869

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	44

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	
Bebouwd oppervlak	94
Dakoppervlak van daken	141
Dakoppervlak geschikt voor plaatsing zonnepanelen	70
Geveloppervlak	232
Glasoppervlak	0

Bouwaard constructie	
Hout	
Houten gordingen	
Houten spanten	
Metselwerk	

Duurzaamheidscertificaten	
GPR certificaat	Geen
LEED	Geen
BREEAM	Unclassified
WELL certificaat	Onbekend

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	10 mm (Rc 0,22)	Gas m³	-	
Gevels	100 mm (Rc 2,5)	Water m³		
Vloer	10 mm (Rc 0,22)	Aantal zonnepanelen	-	-
Glas	HR +			

Toelichting aanwezige opwekenergie PV
Niet van toepassing

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

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	57.541	Gas m3	0	Opbrengst overig	0
O.b.v. label na maatregelen	0	Elektriciteit kWh	0	Opbrengst zonnepanelen	0
Paris Proof	12.375	Overig verbruik totaal	0	Huidige netto energieverbruik	0

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw

Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
	Warmtepomp	2	€ 7.500	€ 15.000	Inschatting taxateur
Totaal				€ 15.000	

Investerings

Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	€ 15.000
---	----------

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	D

EPC label	
Energielabel o.b.v. NEN7120	Onbekend
Afgiftedatum energielabel	
Energielabel geldig tot	

EPU U label	
Energielabel o.b.v. NTA8800	D
Afgiftedatum Energielabel	12-1-2022
Energy label valid until	12-1-2032
EP1 - Energiebehoefte	308
EP2 - Primair fossiel energiegebruik	394
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	€ 770.000

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 verantwoordelijkheid 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/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A++++	A++++	Kleiner of gelijk aan 0
A+++	A+++	0 - 50 (nieuwbouw)
A++	A++	50 - 75
A+	A+	75 - 105
A	A	105 - 160
B	B	160 - 190
C	C	190 - 250
D	D	250 - 290
E	E	290 - 335
F	F	335 - 380
G	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/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++	A+++++	Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	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



Vooraanzicht



Slaapkamer voor 16



Straatbeeld



Vooraanzicht



Achteraanzicht



Achteraanzicht



Meterkast 16A



Achteraanzicht



Slaapkamer voor 16A



Meterkast 16A



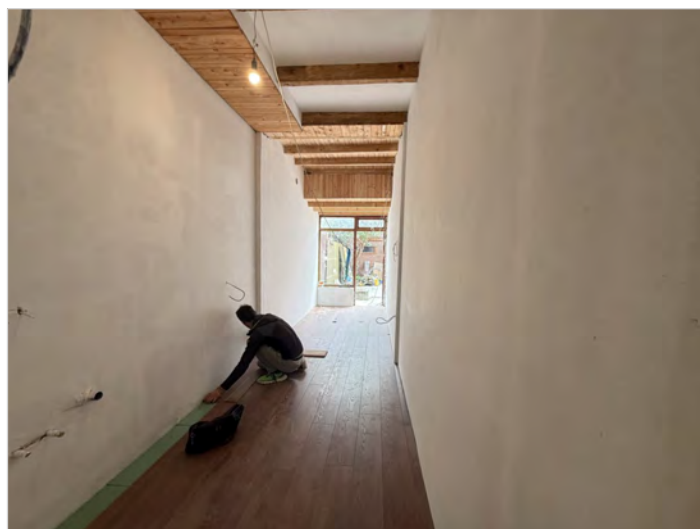
Toilet 16A



Badkamer voor 16A



Tuin 16A



Keuken 16A



Achtergevel



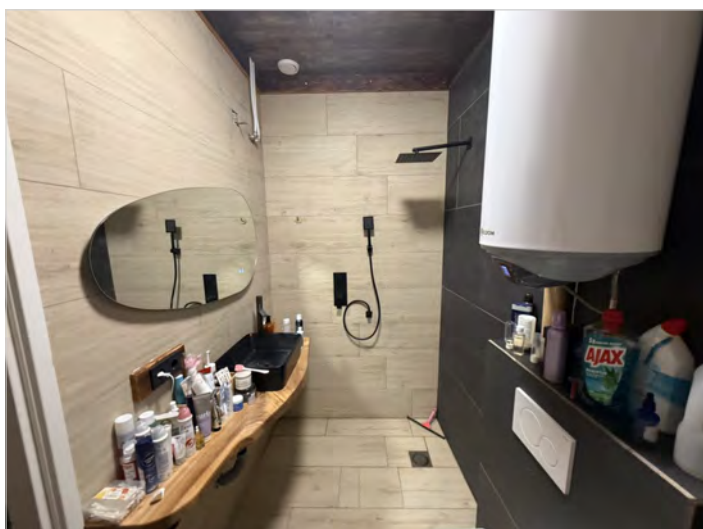
Achtergevel



Slaapkamer achter 16A



Slaapkamer achter 16A



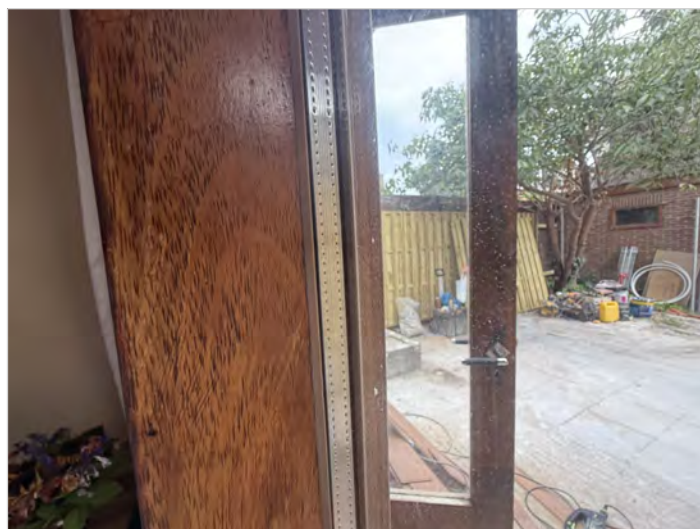
Badkamer achter 16A



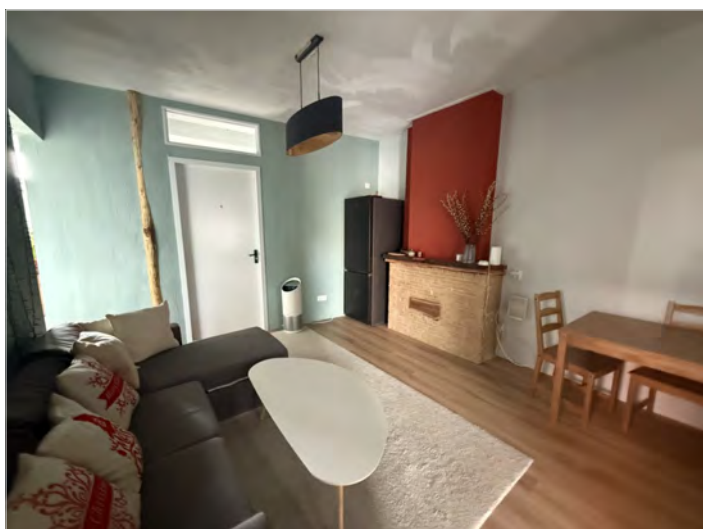
Badkamer achter 16A



Berging



Detail kozijn



Woonkamer 16



Meterkast 16



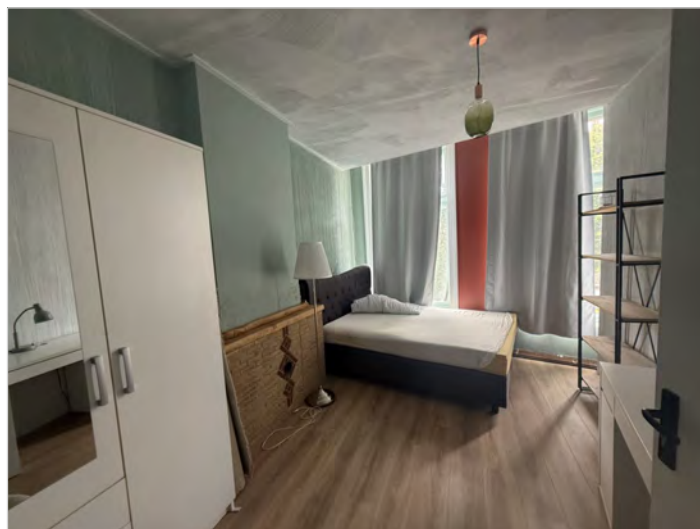
Woonkamer 16



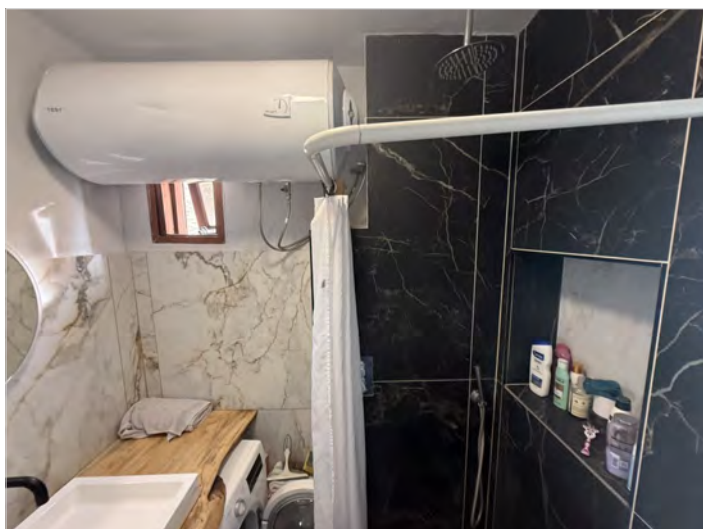
Meterkast 16



Toilet 16



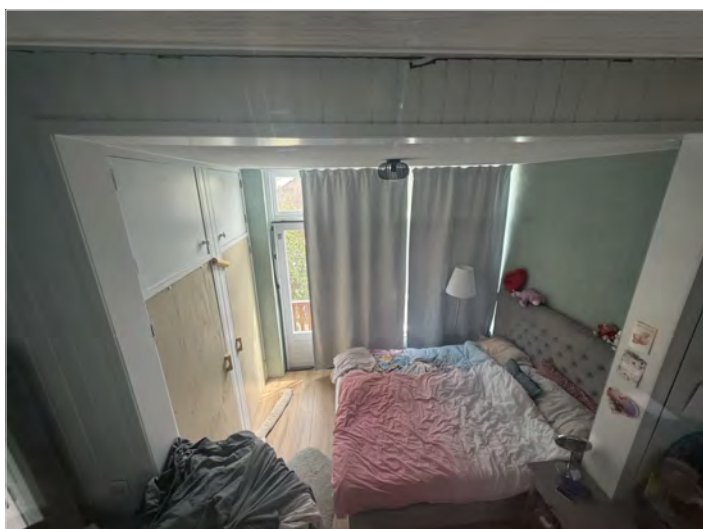
Slaapkamer voor 16



Badkamer 16



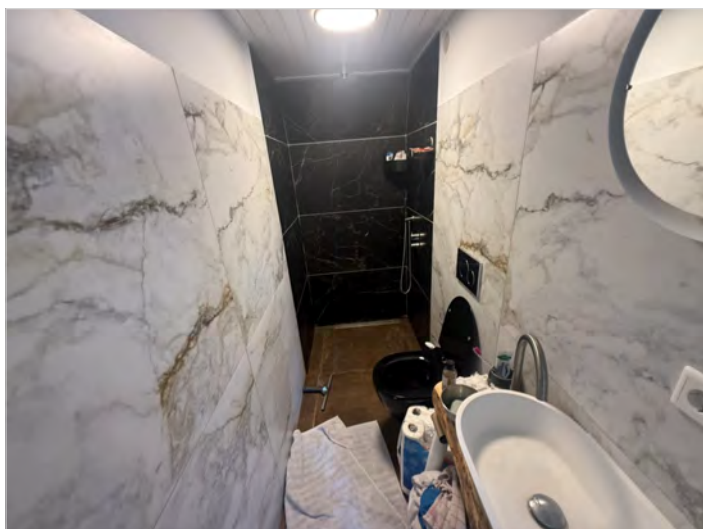
Badkamer 16



Slaapkamer achter 16



Keuken 16



Badkamer achter 16 -2e



Keuken 16



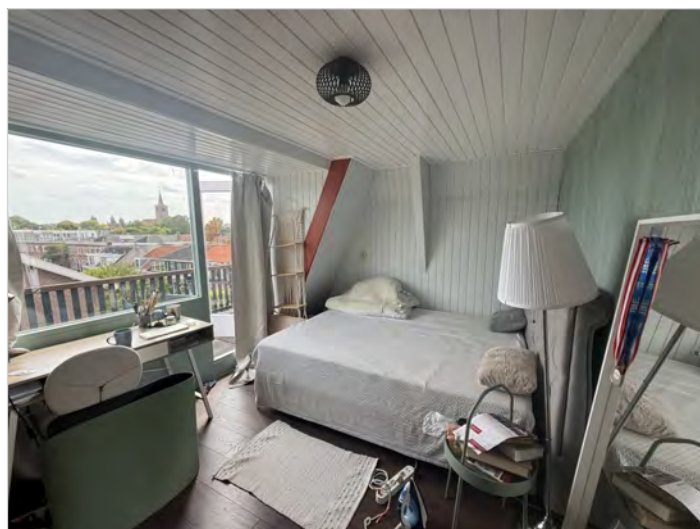
Dak



Keuken 16-2e



Dak



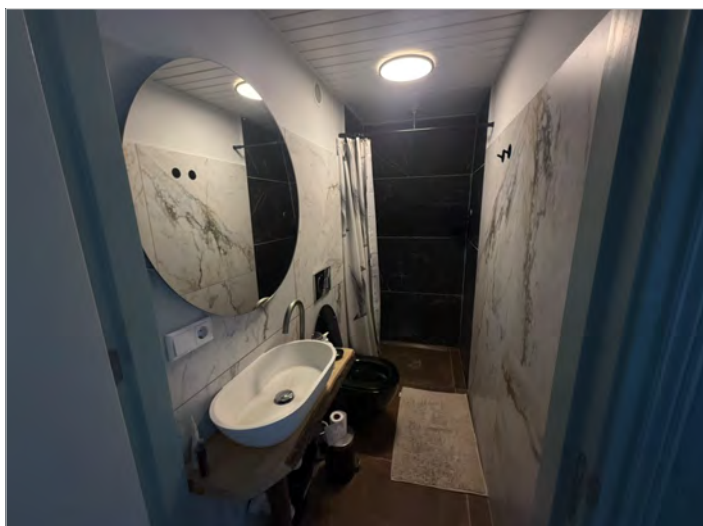
Slaapkamer achter 16-2e



Dak



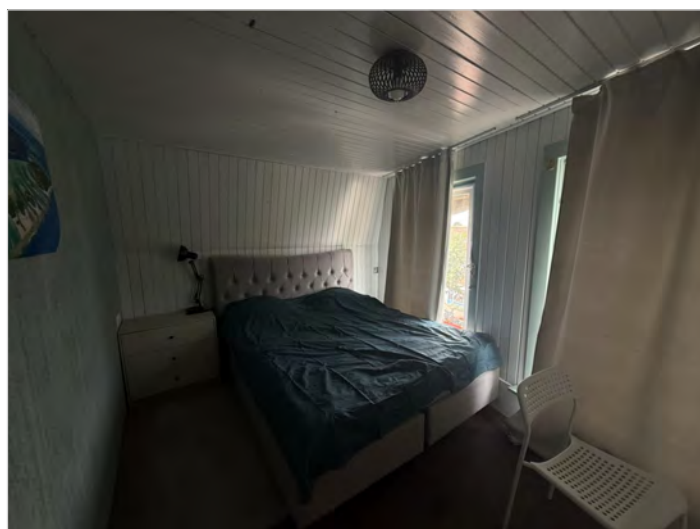
Dak



Badkamer voor 16 2e



Dak



Slaapkamer voor 16-2e



Lekkage 16

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%.

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/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:	Slechter
VVO (m²) / stuks:	140	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	D



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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Veel minder, doch niet in relatie tot marktwaarde.
Gebruiksoppervlakte: Minder.
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: Minder.
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/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:	Slechter
VVO (m²) / stuks:	225	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energielabel:	Onbekend



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

Vastgoedtype: Betreft een woon-/winkelpand.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
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: Vergelijkbaar.
Verhuursituatie: Minder.
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:	Slechter	
VVO (m²) / stuks:	174	Eigendom:	Vol eigendom	
Bron:	NVM	Energie label:	Onbekend	

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

Vastgoedtype: Betreft een driedubbele bovenwoning.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Minder.
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: Minder.
Overige wezenlijke verschillen: Woning wordt verhuurd aan zes huurders.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 7

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van vergelijkbare woningen gelegen in een straal van 2 kilometer van het getaxeerde. De eerste twee huurreferenties betreffen benedenwoningen en zijn vergeleken met de benedenwoning aan de Herenstraat 16A. De referenties zijn vergeleken met de benedenwoning met als uitgangspunt dat de benedenwoning geheel gerenoveerd is. De derde en vierde huurreferenties zijn vergeleken met een verhuurde kamer van de benedenwoning aan de Herenstraat 16A. De referenties zijn vergeleken met de benedenwoning met als uitgangspunt dat de benedenwoning geheel gerenoveerd is. De laatste drie huurreferenties zijn vergeleken met de bovenwoning aan de Herenstraat 16.

De eerste twee referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak van 75 m² tot en met 78 m² met een gemiddeld woonoppervlak van 76,5 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 23,93,- tot en met EUR 26,- met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 24,22. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt EUR 1.850-.

Het derde en vierde referentieobject beschikken over een woonoppervlak van 27 m² tot en met 44 m² met een gemiddeld woonoppervlak van 35,5 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 23,93,- tot en met EUR 38,89 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 31,41. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt circa EUR 1.050-.

De laatste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak van 100 m² tot en met 130 m² met een gemiddeld woonoppervlak van 115,33 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 16,88,- tot en met EUR 22,- met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 19,71. De gemiddelde absolute huurprijs per maand bedraagt EUR 2.250-.

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** | Hogewoerd 104 - 2311HT Leiden

Transactiedatum:	17-07-2025	Aanvangshuur:	€ 2.250
Straat:	Hogewoerd 104	Huuropbrengst per maand:	€ 1.750
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 28,85
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 22,44
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1750	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	78	Energie label:	A
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Minder, doch niet in relatie tot markthuur.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energie label: Beter.
Voorzieningen: Veel minder, object beschikt niet over een buitenruimte.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Beter, gelegen in het centrum van Leiden.
Mate van luxe: Vergelijkbaar.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Huur is inclusief gas water licht en meubels. Exclusief bedraagt de huur per maand EUR 1.750,-.

Referentie type: **huurtransactie** | Oude Vest 97 - 2312XT Leiden

Transactiedatum:	25-02-2025	Aanvangshuur:	€ 1.950
Straat:	Oude Vest 97	Huuropbrengst per maand:	€ 1.950
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 26,00
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 26,00
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1725	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	75	Energielabel:	A
Bron:	NVM		



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

Vastgoedtype: Beter, onderdeel van een monumentaal grachtenpand.
Bouwjaar: Minder, doch niet in relatie tot markthuur.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Veel minder, object beschikt niet over een buitenruimte.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Veel beter, gelegen aan het water in het centrum van Leiden.
Mate van luxe: Minder, sanitair beschikt over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Oranjeboomstraat 2 - 2311NX Leiden

Transactiedatum:	12-05-2025	Aanvangshuur:	€ 1.053
Straat:	Oranjeboomstraat 2	Huuropbrengst per maand:	€ 1.053
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 23,93
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 23,93
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1908	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	44	Energielabel:	C
Bron:	NVM		



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

Vastgoedtype: Veel beter, zelfstandige benedenwoning.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Vergelijkbaar.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar.
Mate van luxe: Minder, sanitair beschikt over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Veel beter, zelfstandige benedenwoning.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Vestestraat 15B - 2312SV Leiden

Transactiedatum:	26-11-2024	Aanvangshuur:	€ 1.050
Straat:	Vestestraat 15B	Huuropbrengst per maand:	€ 1.050
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 38,89
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 38,89
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1650	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	27	Energielabel:	Onbekend



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

Vastgoedtype: Veel beter, betreft een zelfstandige benedenwoning.
Bouwjaar: Veel minder, doch niet in relatie tot marktwaarde.
Gebruiksoppervlakte: Minder.
Energielabel: Geen.
Voorzieningen: Veel minder, woning beschikt niet over een buitenruimte.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Beter, gelegen in het centrum van Leiden.
Mate van luxe: Minder, sanitair beschikt over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Veel beter, betreft een zelfstandige benedenwoning.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Herenstraat 49 - 2313AE Leiden

Transactiedatum:	05-08-2025	Aanvangshuur:	€ 2.200
Straat:	Herenstraat 49	Huuropbrengst per maand:	€ 2.200
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 22,00
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 22,00
Subtype:	Eengezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1920	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	100	Energielabel:	C

Geen Foto
beschikbaar**Toelichting op deze referentie**

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

Vastgoedtype: Beter, betreft een eengezinswoning.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Minder.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Beter, beschikt over een achtertuin.
Onderhoudssituatie: Beter, woning verkeert bouwkundig in een betere staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
Mate van luxe: Minder, keuken alsmede sanitair beschikken over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Beter, betreft een eengezinswoning.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Lammenschansweg 117 - 2313DL Leiden

Transactiedatum:	31-12-2024	Aanvangshuur:	€ 2.195
Straat:	Lammenschansweg 117	Huuropbrengst per maand:	€ 2.195
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 16,88
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 16,88
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1933	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	130	Energielabel:	C

**Toelichting op deze referentie**

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Beter, doch niet in relatie tot markthuur.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Licht minder, woning beschikt niet over een zonneterras.
Onderhoudssituatie: Beter, dak en kozijnen verkeren in een betere staat van onderhoud.
Locatie: Minder, gelegen aan een drukke weg.
Mate van luxe: Minder, keuken alsmede sanitair liggen op een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Zeemanlaan 8A - 2313SX Leiden

Transactiedatum:	01-12-2024	Aanvangshuur:	€ 2.350
Straat:	Zeemanlaan 8A	Huuropbrengst per maand:	€ 2.350
Plaats:	Leiden	Aanvangshuur per maand m²:	€ 20,26
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 20,26
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1935	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	116	Energielabel:	Onbekend

**Toelichting op deze referentie**

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Beter, doch niet in relatie tot markthuur.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Geen.
Voorzieningen: Licht minder, woning beschikt niet over een zonneterras.
Onderhoudssituatie: Beter, woning verkeert bouwkundig in een betere staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar.
Mate van luxe: Minder, keuken alsmede sanitair beschikken over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.



BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 7

De getoonde referenties betreffen leegwaarde transacties van vergelijkbare woningen gelegen in een straal van 250 meter van het getaxeerde. De eerste drie leegwaarde referenties zijn vergeleken met de benedenwoning aan de Herenstraat 16. De referenties zijn vergeleken met de benedenwoning met als uitgangspunt dat de benedenwoning geheel gerenoveerd is. De laatste vier leegwaarde referenties zijn vergeleken met de dubbele bovenwoning aan de Herenstraat 16A.

De eerste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 71 m² tot en met 82 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 6.478.87 tot en met EUR 7.124.21 met een gemiddelde transactieprijs per m² van circa EUR 6.705.50. De gemiddelde absolute transactieprijs bedraagt circa EUR 511.000,-.

De laatste vier referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 95 m² tot en met 111 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 4.257.14 tot en met EUR 5.931.37 met een gemiddelde transactieprijs per m² van circa EUR 5.132,-. De gemiddelde absolute transactieprijs bedraagt circa EUR 528.500,-.

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 | Zoeterwoudesingel 6 - 2313 AX Leiden

Transactiedatum:	14-5-2025	Koopsom kk:	€ 584.185
Straat:	Zoeterwoudesingel 6	Koopsom per / m ² :	€ 7.124
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	- / Geen
Woning type:	Benedenwoning		
Bouwjaar:	1875		
Totaal m ² of stuks:	82		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

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

Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Volledig eigendom.
Bouwjaar: Minder, doch niet in relatie tot marktwaarde.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energie label: Geen, naar verwachting vergelijkbaar.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Beter, uitzicht op het water.
Mate van luxe: Vergelijkbaar.
Mate van doelmatigheid: Beter, ingericht als reguliere benedenwoning. Getaxeerde thans voorzien van twee separate wooneenheden.
Overige wezenlijke verschillen: Betreft een gemeentelijk monument.

Referentie type: leegwaarde | Drie Octoberstraat 19 - 2313 AX Leiden

Transactiedatum:	30-5-2025	Koopsom kk:	€ 488.500
Straat:	Drie Octoberstraat 19	Koopsom per / m ² :	€ 6.513
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	D
Woning type:	Benedenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m ² of stuks:	75		
Bron:	NVM		



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: Licht minder.
Energie label: Vergelijkbaar.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
Locatie: Vergelijkbaar.
Mate van luxe: Vergelijkbaar.
Mate van doelmatigheid: Beter, ingericht als reguliere benedenwoning. Getaxeerde thans voorzien van twee separate wooneenheden.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Taxatierapport

Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden

Referentie type: leegwaarde | Duivenbodestraat 12 - 2313 AX Leiden

Transactiedatum:	13-2-2025
Straat:	Duivenbodestraat 12
Plaats:	Leiden
IPD-type:	Woningen
Subtype:	Meergezinswoning
Woning type:	Benedenwoning
Bouwjaar:	1915
Totaal m² of stuks:	71
Bron:	NVM

Koopsom kk:	€ 460.000
Koopsom per / m²:	€ 6.479
Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Eigendom:	Vol eigendom
Energie label:	D



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: Licht minder.
 Energie label: Vergelijkbaar.
 Voorzieningen: Vergelijkbaar.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Vergelijkbaar.
 Mate van luxe: Vergelijkbaar.
 Mate van doelmatigheid: Beter, ingericht als reguliere benedenwoning. Getaxeerde thans voorzien van twee separate wooneenheden.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Duivenbodestraat 14A - 2313 AX Leiden

Transactiedatum:	26-7-2025
Straat:	Duivenbodestraat 14A
Plaats:	Leiden
IPD-type:	Woningen
Subtype:	Meergezinswoning
Woning type:	Bovenwoning
Bouwjaar:	1915
Totaal m² of stuks:	95
Bron:	NVM

Koopsom kk:	€ 511.014
Koopsom per / m²:	€ 5.379
Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Eigendom:	Vol eigendom
Energie label:	E



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: Minder.
 Energie label: Licht beter.
 Voorzieningen: Licht minder, kleinere buitenruimte.
 Onderhoudssituatie: Licht beter, object verkeert bouwkundig in een betere staat van onderhoud.
 Locatie: Vergelijkbaar.
 Mate van luxe: Vergelijkbaar.
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Taxatierapport

Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden

Referentie type: leegwaarde | Magdalena Moonsstraat 21A - 2313 AX Leiden

Transactiedatum:	30-10-2024	Koopsom kk:	€ 605.000
Straat:	Magdalena Moonsstraat 21A	Koopsom per / m²:	€ 5.931
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	B
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	102		
Bron:	NVM		



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 minder.
 Energie label: Beter.
 Voorzieningen: Vergelijkbaar.
 Onderhoudssituatie: Beter, woning verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een betere staat van onderhoud.
 Locatie: Vergelijkbaar.
 Mate van luxe: Beter, algehele afwerking alsmede keuken liggen op een hoger niveau.
 Mate van doelmatigheid: Beter, courantere indeling.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Drie Octoberstraat 18A - 2313 AX Leiden

Transactiedatum:	3-1-2025	Koopsom kk:	€ 447.000
Straat:	Drie Octoberstraat 18A	Koopsom per / m²:	€ 4.257
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	D
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	105		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

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

Woningtype: Vergelijkbaar.
 Eigendomssituatie: Volledig eigendom.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Licht minder.
 Energie label: Licht beter.
 Voorzieningen: Veel minder, aanzienlijk minder buitenruimte.
 Onderhoudssituatie: Minder, woning verkeert esthetisch 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: Vergelijkbaar.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Herenstraat 44A - 2313 AX Leiden

Transactiedatum:	29-3-2024	Koopsom kk:	€ 551.000	
Straat:	Herenstraat 44A	Koopsom per / m²:	€ 4.964	
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C	
Woning type:	Bovenwoning			
Bouwjaar:	1920			
Totaal m² of stuks:	111			
Bron:	NVM			

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 minder.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Beter, woning verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een betere staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar.
Mate van luxe: Beter, algehele afwerking alsmede keuken liggen op een hoger niveau.
Mate van doelmatigheid: Beter, courantere indeling.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

HOOGENRAAD

TAXATIES

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

Bijlagen

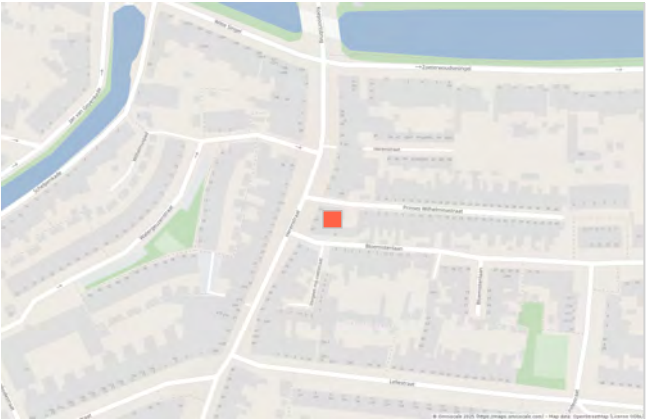
- Rekenmodel
- Kadastrale informatie
- Huurovereenkomst
- Vergunning
- Bestemmingsplan
- Milieu
- WWS puntentelling
- Opdrachtbrief

Rekenmodel

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610700
Complex:	Herenstraat 16A, 16 te Leiden
Adres:	Herenstraat 16A-16, 2313AL Leiden
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Energietabel:	D

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
Herenstraat 16A	1	83	-	€ 500.000	€ 6.024	€ 1.850	€ 1.348	€ 14,46	€ 1.200	€ 14.400	2,9%
Herenstraat 16	1	122	-	€ 475.000	€ 3.893	€ 2.150	€ 1.522	€ 19,84	€ 2.420	€ 29.040	6,1%
Totaal	2	205	0							€ 43.440	

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
Marktwaarde per m²:	€ 3.659

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

EUR 750.000

Marktwaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1905
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	205 m²
Gemiddelde GBO per woning:	103 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 43.440
Markthuur:	€ 48.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 8.814
Kosten % markthuur:	18,36%
Leegwaarde:	€ 975.000
Huur / leegwaarde ratio:	4,46%
Leegwaarde ratio:	77,21%
NAR % VON na correcties:	4,60%
BAR kk % markthuur	6,38%
BAR contracthuur kk:	5,77%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	5,77 % 17,3

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)
Herenstraat 16A	1	83	0	500.000	6.024	1.850	1.348	14,46	1.200	14.400
Herenstraat 16	1	122	0	475.000	3.893	2.150	1.522	19,84	2.420	29.040
Totaal	2	205	0							43.440

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	2,03	0,96%	417
Rioolbelasting	1,86	0,88%	382
Waterschaps- en polderlasten	,9	0,42%	184
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	1,82	0,86%	374
VvE-bijdrage	14,63	6,91%	3.000
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	21,25	10,03%	4.357
Onderhoud	14,09	6,65%	2.888
Beheerkosten	3,41	1,61%	700
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	17,5	8,26%	3.588
Gemiddelde leegstand	4,24	2,00%	869
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	4,24	2,00%	869
Totale kosten	42,99	20,29%	8.814
Netto huuropbrengst			34.626
NAR % von			3,90%
Marktwaarde voor correcties			887.857

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-49.235
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-49.235
Marktwaarde von	838.623
Transactiekosten	-85.820
Marktwaarde kk	752.803
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaarde kk afgerond	750.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	4,89%
NAR % voor correcties	3,90%
Kapitalisatiefactor	20,4
Marktwaarde per m²	4.331
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	5,77%
BAR % kk markthuur	6,38%
NAR % kk huuropbrengst	4,60%
Kapitalisatiefactor	17,33
Marktwaarde per m²	3.672
Leegwaarde	975.000
Leegwaarde ratio	77,21%
Huur / leegwaarde ratio	4,46%

Huurdersoverzicht

Herenstraat 16A-16, 2313AL 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
Herenstraat 16A, 16 te Leiden	Herenstraat 16-A, Leiden		D	83	Nee	1	14.400	22.200	201	7.800	16.180	Geen
	Herenstraat 16, Leiden		G	122	Nee	1	29.040	25.800	226	-3.240	18.267	Geen
Totaal				205			43.440	48.000		4.560	34.447	

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.
	Herenstraat 16 A	2313AL	Leiden	Herenstraat 16A	83	1.850	3.568	16,07%	Nee	1.200	24,78%	338.000	500.000	300.197
	Herenstraat 16	2313AL	Leiden	Herenstraat 16	122	2.150	5.245	20,33%	Nee	2.420	18,06%	459.000	475.000	449.803
Totaal					205	4.000	8.814	18,36%		3.620	20,29%	797.000	975.000	750.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	20,29%
Leegwaarde	975.000
Leegwaarderatio	77,21%
Huur / leegwaarde ratio t=0	4,46%

Vaste kosten			
WOZ waarde	797.000	Normonderhoud bouwkundig	2.322
OZB	416,83	Onderhoudsnorm basis installatie	566
Riool belasting	382	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	184	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	374	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	2.888
Beheerkosten	700		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Herenstraat 16 A	Leiden		1.161	CV solo	283	338.000	191,15	177	1.960	14,94 %
Herenstraat 16	Leiden		1.161	CV solo	283	459.000	191,15	240	1.960	22,41 %
			2.322		566	797.000	382,3	417	3.920	

Andere waardering(en)

Herenstraat 16A, 2313AL Leiden



Marktwaaarde Herenstraat 16a - Benedenwoning

EUR 390.000

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Locatie

Complex foto

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	105231179
Complex:	16A
Adres:	Herenstraat 16A, 2313AL Leiden
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	152 m²
Energielabel:	D

Error: Subreport could not be shown.



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
Herenstraat 16A	1	83	-	€ 500.000	€ 6.024	€ 1.850	€ 1.348	€ 14,46	€ 1.200	€ 14.400	2,9%
Totaal	1	83	0							€ 14.400	

Waardering

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Eigenaar:	De heer A. Tolmachev
Taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaaarde per m²:	€ 4.699

Het object is per 05-08-2025 getaxeerd op:

EUR 390.000

Marktwaaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1905
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	83 m²
Gemiddelde GBO per woning:	83 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 14.400
Markthuur:	€ 22.200
Exploitatiekosten excl canon:	€ 3.877
Kosten % markthuur:	17,47%
Leegwaarde:	€ 500.000
Huur / leegwaarde ratio:	2,88%
Leegwaarde ratio:	77,11%
NAR % VON na correcties:	2,73%
BAR kk % markthuur	5,76%
BAR contracthuur kk:	3,74%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	3,74 % 26,8

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)
Herenstraat 16A	1	83	0	500.000	6.024	1.850	1.348	14,46	1.200	14.400
Totaal	1	83	0							14.400

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	2,13	1,23%	177
Rioolbelasting	2,3	1,33%	191
Waterschaps- en polderlasten	,94	0,54%	78
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	1,8	1,04%	149
VvE-bijdrage	14,46	8,33%	1.200
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	21,63	12,47%	1.795
Onderhoud	17,4	10,03%	1.444
Beheerkosten	4,22	2,43%	350
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	21,61	12,46%	1.794
Gemiddelde leegstand	3,47	2,00%	288
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	3,47	2,00%	288
Totale kosten	46,72	26,93%	3.877
Netto huuropbrengst			10.523
NAR % von			2,45%
Marktwaarde voor correcties			429.493

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaarde von	429.493
Transactiekosten	-43.952
Marktwaarde kk	385.542
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaarde kk afgerond	390.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	3,35%
NAR % voor correcties	2,45%
Kapitalisatiefactor	29,8
Marktwaarde per m²	5.175
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	3,74%
BAR % kk markthuur	5,76%
NAR % kk huuropbrengst	2,73%
Kapitalisatiefactor	26,77
Marktwaarde per m²	4.645
Leegwaarde	500.000
Leegwaarde ratio	77,11%
Huur / leegwaarde ratio	2,88%

Huurdersoverzicht

Herenstraat 16A, 2313AL Leiden
Waarde op: 5-8-2025 | Taxateur: Steven Bakker RT

Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contractuur	Martkhuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parking
16A	Herenstraat 16-A, Leiden		D	83	Nee	1	14.400	22.200	201	7.800	16.180	Geen
Totaal				83			14.400	22.200		7.800	16.180	

Leegwaarde

Herenstraat 16A, 2313AL Leiden
Waarde op: 5-8-2025 | 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	Marktwaarde k.k.
	Herenstraat 16 A	2313AL	Leiden	Herenstraat 16A	83	1.850	3.877	17,47%	Nee	1.200	26,93%	338.000	500.000	390.000
Totaal					83	1.850	3.877	17,47%		1.200	26,93%	338.000	500.000	390.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	26,93%
Leegwaarde	500.000
Leegwaarderatio	77,11%
Huur / leegwaarde ratio t=0	2,88%

Vaste kosten			
WOZ waarde	338.000	Normonderhoud bouwkundig	1.161
OZB	176,77	Onderhoudsnorm basis installatie	283
Riool belasting	191	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	78	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	149	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	1.444
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
Herenstraat 16 A	Leiden		1.161	CV solo	283	338.000	191,15	177	1.960	14,94 %
			1.161		283	338.000	191,15	177	1.960	

Andere waardering(en)

Herenstraat 16, 2313AL Leiden



Marktwaaarde Herensttraat 16 - Bovenwoning

EUR 360.000

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	105231207
Complex:	16
Adres:	Herenstraat 16, 2313AL Leiden
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Energielabel:	D

Locatie

Error: Subreport could not be shown.

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
Herenstraat 16	1	122	-	€ 475.000	€ 3.893	€ 2.150	€ 1.522	€ 19,84	€ 2.420	€ 29.040	6,1%
Totaal	1	122	0							€ 29.040	

Waardering

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Eigenaar:	De heer A. Tolmachev
Taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaarde per m²:	€ 2.951

Het object is per 05-08-2025 getaxeerd op:

EUR 360.000

Marktwaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1905
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	122 m²
Gemiddelde GBO per woning:	122 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 29.040
Markthuur:	€ 25.800
Exploitatiekosten excl canon:	€ 4.936
Kosten % markthuur:	19,13%
Leegwaarde:	€ 475.000
Huur / leegwaarde ratio:	6,11%
Leegwaarde ratio:	75,05%
NAR % VON na correcties:	6,76%
BAR kk % markthuur	7,24%
BAR contracthuur kk:	8,15%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	8,15 % 12,3

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)
Herenstraat 16	1	122	0	475.000	3.893	2.150	1.522	19,84	2.420	29.040
Totaal	1	122	0							29.040

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	1,97	0,83%	240
Rioolbelasting	1,57	0,66%	191
Waterschaps- en polderlasten	,87	0,37%	106
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	1,84	0,77%	224
VvE-bijdrage	14,75	6,20%	1.800
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	20,99	8,82%	2.561
Onderhoud	11,84	4,97%	1.444
Beheerkosten	2,87	1,21%	350
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	14,7	6,18%	1.794
Gemiddelde leegstand	4,76	2,00%	581
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	4,76	2,00%	581
Totale kosten	40,46	17,00%	4.936
Netto huuropbrengst			24.104
NAR % von			5,40%
Marktwaarde voor correcties			446.368

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-49.235
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-49.235
Marktwaarde von	397.133
Transactiekosten	-40.640
Marktwaarde kk	356.493
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaarde kk afgerond	360.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	6,51%
NAR % voor correcties	5,40%
Kapitalisatiefactor	15,4
Marktwaarde per m²	3.659
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	8,15%
BAR % kk markthuur	7,24%
NAR % kk huuropbrengst	6,76%
Kapitalisatiefactor	12,28
Marktwaarde per m²	2.922
Leegwaarde	475.000
Leegwaarde ratio	75,05%
Huur / leegwaarde ratio	6,11%

Huurdersoverzicht

Herenstraat 16, 2313AL Leiden
Waarde op: 5-8-2025 | Taxateur: Steven Bakker RT

Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contractuur	Martkhuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parking
16	Herenstraat 16, Leiden		G	122	Nee	1	29.040	25.800	226	-3.240	18.267	Geen
Totaal				122			29.040	25.800		-3.240	18.267	

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.
	Herenstraat 16	2313AL	Leiden	Herenstraat 16	122	2.150	4.936	19,13%	Nee	2.420	17,00%	459.000	475.000	360.000
Totaal					122	2.150	4.936	19,13%		2.420	17,00%	459.000	475.000	360.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	17,00%
Leegwaarde	475.000
Leegwaarderatio	75,05%
Huur / leegwaarde ratio t=0	6,11%

Vaste kosten			
WOZ waarde	459.000	Normonderhoud bouwkundig	1.161
OZB	240,06	Onderhoudsnorm basis installatie	283
Riool belasting	191	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	106	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	224	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	1.444
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
Herenstraat 16	Leiden		1.161	CV solo	283	459.000	191,15	240	1.960	22,41 %
			1.161		283	459.000	191,15	240	1.960	

Kadastrale informatie

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Leiden M 9397 A1](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023150939710001

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Herenstraat 16 A

2313 AL Leiden

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie [0546010000017670](#)

Vereniging van eigenaren [Vereniging van Eigenaars Herenstraat 16/16A te Leiden](#)

Ontstaan uit [Leiden M 7000](#)

Splitsingsakte [Hyp4 85101/40](#)

Splitsing in appartementsrechten

Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 30-09-2022 om 09:00

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85101/40](#)

Splitsing in appartementsrechten

Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 30-09-2022 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 84890/191](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 30-08-2022 om 09:00

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



BETREFT

Leiden M 9397 A1

UW REFERENTIE

SBA

GELEVERD OP

06-08-2025 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11211841426

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-08-2025 - 09:01

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-08-2025 - 09:01

BLAD

2 van 2

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)

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Leiden M 9397 A2](#)

Kadastrale objectidentificatie: 023150939710002

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Herenstraat 16

2313 AL Leiden

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie [0546010000017669](#)

Vereniging van eigenaren [Vereniging van Eigenaars Herenstraat 16/16A te Leiden](#)

Ontstaan uit [Leiden M 7000](#)

Splitsingsakte [Hyp4 85101/40](#)

Splitsing in appartementsrechten

Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 30-09-2022 om 09:00

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85101/40](#)

Splitsing in appartementsrechten

Is met tekening ingeschreven

Ingeschreven op 30-09-2022 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 84890/191](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 30-08-2022 om 09:00

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



BETREFT

Leiden M 9397 A2

UW REFERENTIE

SBA

GELEVERD OP

06-08-2025 - 14:26

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11211841410

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-08-2025 - 09:01

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-08-2025 - 09:01

BLAD

2 van 2

Adres Leidseweg 553
2253 JJ VOORSCHOTEN

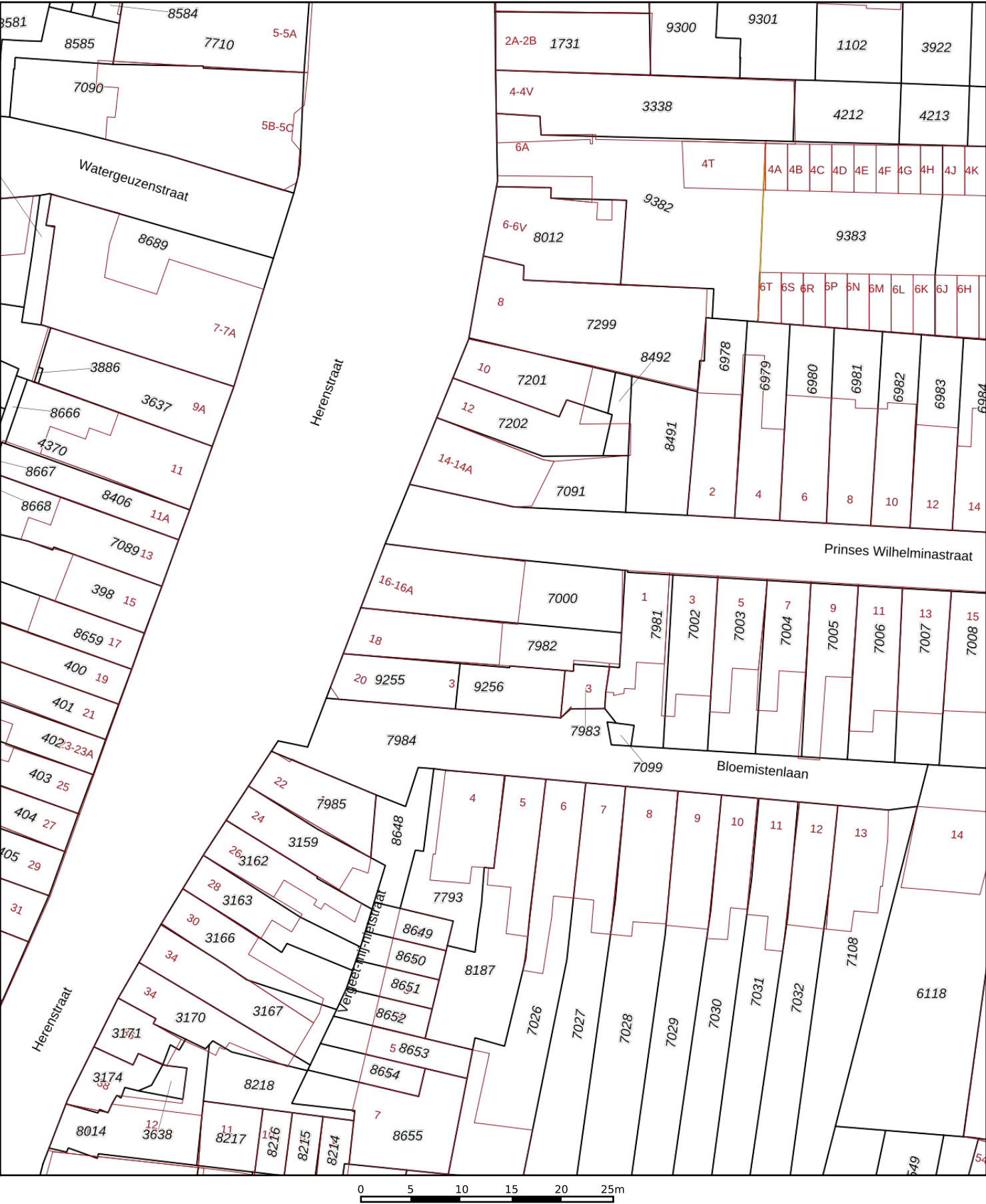
Geboortedatum 15-01-1987

Geboorteplaats MOSKOU

Geboorteland Sovjet-Unie

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Leiden

Sectie M

Perceel 7000

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
30-09-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85101 nummer 40.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20220927000108.

De bewaarder.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN HERENSTRAAT 16/16A TE LEIDEN

MV132691

Heden, negenentwintig september tweeduizend tweeëntwintig, verscheen voor mij, mr. Henri Marc François Neve, notaris te Leiderdorp: de heer **ARTEM GERMANOVICH TOLMACHEV**, geboren te Moskou, Sovjet-Unie, op vijftien januari negentienhonderdzevenentachtig, wonende 2316 XH Leiden, Schutterstraat 13, houder van een Nederlands paspoort met nummer NVKHP8899, afgegeven te Leiden op vijftien september tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner; hierna te noemen: de gerechtigde.

De comparant verklaarde:

A. INLEIDING

De gerechtigde wil overgaan tot splitsing van na te melden registergoed in appartementsrechten, in de zin van de artikelen 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en oprichting van een vereniging van eigenaars.

B. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is gerechtigd tot:

HET WOONHUIS met ondergrond en tuin, gelegen te **2313 AL Leiden, Herenstraat 16 en 16A, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, nummer 7000**, ter grootte van een are en twee en vijftig centiare (1 a 52 ca);

hierna te noemen: het registergoed.

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond door de inschrijving kantore van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Apeldoorn op dertig augustus tweeduizend tweeëntwintig in register Hypotheken 4 in deel 84890 en nummer 191, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom en afstand van de rechten ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op negenentwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig, voor mr. E.J. Moolenaar, notaris te Leiden, verleden.

C.1 HYPOTHEEK

Het registergoed is wel bezwaard met een hypotheekrecht.

C.2 BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het registergoed is aan de gerechtigde geen lasten en beperkingen bekend.

D.1 VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het registergoed in twee (2) appartementsrechten in de zin van de artikelen 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

D.2 SPLITSINGSTEKENING

De grenzen van de verschillende gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven op een aan deze akte te **hechten** uit één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Binnen de begrenzing van de op deze tekening aangegeven onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is een nummer in Arabische cijfers aangebracht, welk cijfer ook dient als appartementsindex.

De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van voormelde Dienst in elektronische vorm in bewaring genomen op achtentwintig september tweeduizend tweeëntwintig onder depotnummer 20220927000108, blijkens een aan deze akte **gehechte** verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het (in de splitsing betrokken) registergoed: 9397-A.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 respectievelijk de Huisvestingsverordening van de gemeente Leiden is niet vereist, hiervan blijkt uit een aan deze akte **hechten** email de dato tweeëntwintig december tweeduizend eenentwintig van de gemeente Leiden.

F. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het registergoed (hierna ook te noemen: het gebouw) zal worden gesplitst in de volgende twee (2) appartementsrechten:

1. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de begane grond met tuin en schuur, **plaatselijk bekend te 2313 AL Leiden, Herenstraat 16A, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, complexaanduiding 9397-A, indexnummer 1**, uitmakende het één/derde (1/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het registergoed;
2. HET APPARTEMENTSRECHT, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met een schuur op de begane grond, **plaatselijk bekend te 2313 AL Leiden, Herenstraat 16, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, complexaanduiding 9397-A, indexnummer 2**, uitmakende het twee/derde (2/3e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, zullen toebehoren aan de gerechtigde.

G. VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING

Op grond van het bepaalde in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek wordt bij de onderhavige akte van splitsing het reglement vastgesteld. Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van *het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021* van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte op zestien augustus tweeduizend eenentwintig verleden voor mr. N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris in het vacante protocol van mr. C.T.T. van Rooijen, gedefungeerd notaris te Gorinchem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 81953, nummer 24. Het modelreglement is hierna opgenomen.

De wijzigingen in en/of aanvullingen op het modelreglement zijn daarin **vet en cursief** aangegeven. Het reglement komt met inachtneming van de wijzigingen en/of aanvullingen bij deze integraal te luiden als volgt:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1

Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "BW") na te leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor zover die op hem betrekking hebben.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s). Voorbeelden zijn uitzicht belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond en de vereniging.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven.
5. In dit artikel en het reglement wordt onder eigenaar verstaan:
de gerechtigde tot een appartementsrecht.

Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan de eigenaar, het gebruik van een privégedeelte heeft, als bedoeld in artikel 5:120 BW.

Artikel 2

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan het gebouw en/of de grond is toegebracht. Dat geldt ook voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of toe te staan die als doel hebben om de schade of hinder te voorkomen of te beperken.

Artikel 3

Waarschuingsplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van gevaar

Als er belangrijke schade is ontstaan in een gedeelte van het gebouw en/of de grond die volgens de akte van splitsing bestemd is om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (ook wel privégedeelte genoemd), of dreigt te ontstaan, of als er ernstige hinder voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s) dreigt, dan is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om de andere eigenaar(s) of gebruiker(s) direct te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die onmiddellijk dreigend gevaar moeten voorkomen voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), het gebouw en/of de grond. Hij moet de eigenaar(s) of gebruiker(s) dan direct waarschuwen.

Artikel 4

Ondersplitsing niet toegestaan

Een appartementseigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan

Artikel 5

Aandelen in de gemeenschap

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het breukdeel dat hiervoor onder F. van deze akte is vermeld.

De breukdelen zijn gebaseerd op de volgende grondslag:

De breukdelen zijn vastgesteld aan de hand van de totale bruto vloeroppervlakte in vierkante meters (inclusief de buitenruimten) van de privégedeelten.

De verdeling van de breukdelen is nader uitgewerkt in de Bijlage die aan deze akte is **gehecht**.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

Artikel 6

Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars

1. De eigenaars zijn voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
2. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon respectievelijk retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.

Artikel 7

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend:
 - a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van

- de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s);
 - c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure;
 - f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten als het een gemeenschappelijke installatie betreft. Daaronder vallen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, en de administratie die betrekking heeft op de desbetreffende kosten. Ook vallen hieronder (voor zover van toepassing) de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik.
Voor alles geldt: voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
 - j. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken: de canon respectievelijk retributie die na de datum van splitsing opeisbaar wordt;
 - k. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 sub a BW;
 - l. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
3. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 25.
4. Als een recht van erfpacht of een recht van opstal in de splitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in artikel 5 het geval zou zijn, zijn de eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

Artikel 8

Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

1. In de akte van splitsing kan worden bepaald welke onderdelen van het gebouw gemeenschappelijk zijn en welke onderdelen behoren bij het privégedeelte.

- Onder het gebouw moet in dit geval worden verstaan: het gebouw met toebehoren waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft. Onder toebehoren vallen de roerende zaken die behoren bij het gebouw (ook wel gemeenschappelijke zaken genoemd).
2. Niet gemeenschappelijk zijn de volgende zaken, die tot het privégedeelte behoren (voor zover aanwezig):
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privégedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privégedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privégedeelte;
 - c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld.
 3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag waarop ze zijn aangebracht.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 9

Jaarlijkse begroting

1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar van de vereniging.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is. Ook het aandeel van iedere eigenaar daarin wordt dan bepaald.
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of op de gezamenlijke eigenaars.

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de meest recent vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de voorschotbijdragen die door de vergadering zijn vastgesteld. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 10

Jaarrekening en bijdragen eigenaars

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur een jaarrekening op.

De jaarrekening van de vereniging bestaat uit:

 - de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub b BW, die de baten en lasten over het afgelopen boekjaar omvat, aangevuld met een toelichting daarop;
 - de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.
2. In de jaarvergadering van de vereniging legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars.
4. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 3 van dit artikel komen de definitieve bijdragen in de plaats van de voorschotbijdragen. Als deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Als de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening

aanzuiveren.

Artikel 11

Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Eigenaars moeten de bedragen en/of boetes, die ze aan de vereniging verschuldigd zijn, voldoen binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden. Als dat niet gebeurt, is de eigenaar in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Hij is dan over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, een rente verschuldigd. Die wordt berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks eventueel vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten aan de vereniging te vergoeden. Daaronder vallen ook kosten voor rechtskundige bijstand. Het gaat dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte.
3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

E. Verzekeringen

Artikel 12

Verzekeringen

1. Het bestuur dient het gebouw te verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
2. De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van dit artikel bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in dit artikel in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepeningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepeningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: "Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is

in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekwetten”.

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de breukdelen, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur onverwijld van een verandering in het privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

Artikel 13

Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 14

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privégedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van het vorige lid kan in het reglement worden bepaald dat aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald

gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak is verbonden. Tenzij het reglement anders bepaalt, hoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 15

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten, het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, en het ophangen van voorwerpen of het aanbrengen van decoraties en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij de vergadering daarvoor toestemming verleent.
2. Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privégedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte met inachtneming van het in lid 3 van dit artikel bepaalde.
3. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, te belemmeren. Het is dus verboden om hier een scootmobiel, voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken) te plaatsen.

Artikel 16

Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook als die door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht van wie de op-, aan-, onder- of bijbouw is. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw én de extra premies die voor de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en dus ten laste van de bovengenoemde eigenaar respectievelijk van zijn rechtsopvolgers.
3. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen - in of aan het gebouw of op de grond - mag alleen met toestemming van de vergadering of volgens regels die worden bepaald in het huishoudelijk reglement. Het aanbrengen van die voorwerpen mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke besluiten en/of verordeningen. Dit geldt ook voor de buitenruimten die bij de privégedeelten horen.
4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet als deze zich in privégedeelten bevinden.

Artikel 17

Veranderingen in constructie gebouw

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend als de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten

Artikel 18

Gebruik privégedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn

privégedeelte.

De bestemming van het appartementsrecht met **indexnummer 1** is: woonruimte met berging;

de bestemming van het appartementsrecht met **indexnummer 2** is: woonruimte met berging.

2. Een eigenaar heeft geen toestemming nodig om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privégedeelte in gebruik te nemen. Hij mag ook zonder toestemming iemand in huis nemen die tot dusver niet tot zijn huisgenoten behoorde.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die eraan gegeven is in de akte van splitsing.
Een gebruik dat afwijkt van de in de akte van splitsing gegeven bestemming en dat niet bij reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering.
Eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.
4.
 - a. Het is niet toegestaan in het privégedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te laten uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden. Hieronder wordt onder andere verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of laten uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en beroepsmatige erotiek. De handel in, productie en teelt en verwerking van hard- en softdrugs of andere verdovende middelen is verboden.
 - b. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare casu quo verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.
 - c. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur-/ haardinstallaties aanleggen.
 - d. Het is niet toegestaan in het privégedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen. Verhuur voor recreatie is ook niet toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie valt onder andere:
 - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privégedeelte of een gedeelte daarvan. Of ook ontbijt wordt verstrekt, doet niet ter zake;
 - het tegen vergoeding in gebruik geven van het privégedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of gebruiker. Dit geldt niet als er een huurovereenkomst voor zes maanden of langer is.Het privégedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
 - e. Elektriciteitsaansluitingen in bij privégedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars, mogen uitsluitend worden gebruikt voor verlichting, tenzij de vergadering voor andere doeleinden toestemming heeft gegeven.
 - f. Een privégedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen, moet worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen. Het mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke. Het mag ook niet worden gebruikt voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen met uitzondering van noodreparaties (zoals een lekke band, een kapotte accu, het vervangen van lampen). Ook ander gebruik dan is toegestaan, is verboden, tenzij de vergadering toestemming heeft gegeven.
Het bovenstaande verbod geldt niet voor afgesloten privégedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan casu quo in gebruik zijn bij de eigenaar of gebruiker van het

betreffende privégedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 dan wel lid 4 onder e en f kan alleen worden genomen indien:
 - a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privégedeelte; en
 - c. het van de akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering. Het betreffende privégedeelte moet dan weer overeenkomstig de daaraan in de akte van splitsing gegeven bestemming gebruikt worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het besluit van de vergadering.
6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Dit geldt ook voor de vloerbedekking in de privégedeelten. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in het Handelsregister of de openbare registers.

Artikel 19

Onderhoud privégedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke gedeelten die zich in zijn privégedeelte bevinden, te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Als voor het verrichten van een handeling in een ander privégedeelte of een gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu quo het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun privégedeelte zodat ze kunnen vluchten via de vluchtroutes in het gebouw.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of personen die door het bestuur zijn aangewezen, toegang tot hun privégedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Wanneer wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een privégedeelte, moet de betreffende eigenaar het beloopbare oppervlak daarop (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.
7. Glasschade in of aan een privégedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 12. Als dat wel het geval is, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 20

Risico

1. Schade aan een privégedeelte, met uitzondering van schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die zich daarin bevinden, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privégedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de

schade aan het privégedeelte voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan. Voor glasschade in of aan een privégedeelte geldt het bepaalde in artikel 19 lid 7.

3. Schade aan de zich in de privégedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken is voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan.

Artikel 21

Tot de privégedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privégedeelte waar een tuin bij hoort, is verplicht dit (deel van het) privégedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden. Daarbij moet hij de besluiten van de vergadering en het bepaalde in het eventuele huishoudelijk reglement in acht nemen.
Onder dit onderhoud valt het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergtuinen en schuren.
2. De tot de privégedeelten behorende (dak)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt. Hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van de (dak)terrassen, het onderliggende dak en de balkons overtreffen. Op die manier moet worden voorkomen dat schade ontstaat aan de (dak)terrassen, balkons, plafonds en daken.
Tevens mogen op de (dak)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan mag worden verwacht dat het draagvermogen wordt overschreden als de planten volgroeid zijn.
Mogelijk groeit de beplanting zó uit dat de lichtinval in een ander privégedeelte wordt belemmerd. Dat is ook verboden.
3. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak)terras, het balkon of een andere buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers wordt belemmerd. Ook het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw mag niet worden belemmerd. Het is ook niet toegestaan om zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin of op het (dak)terras, het balkon of een andere buitenruimte te plaatsen.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker

Artikel 22

Ingebruikgeving privégedeelte

1. Een eigenaar kan de gebruiksrechten die aan zijn appartementsrecht verbonden zijn, door een ander laten uitoefenen. Voorwaarde is dat hij ervoor zorgt dat die ander het gebruik alleen verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring. Daarin verklaart hij dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal naleven. Ook eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, moet de gebruiker naleven. Alle drie de exemplaren van de verklaring moeten door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. Eén exemplaar wordt behouden door het bestuur, een exemplaar is voor de gebruiker en een exemplaar voor de eigenaar.
2. De in lid 1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld.

Artikel 23

Borgtocht gebruiker

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van het bedrag dat die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.

2. Deze borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging gebruik maakt van de bevoegdheid die bedoeld wordt in lid 1 van dit artikel. De gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nooit meer verschuldigd dan een bedrag dat gelijk is aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privégedeelte.

I. Ontzegging van het gebruik

Artikel 24

Ontzegging gebruik

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een waarschuwing geven wanneer deze laatste(n):
 - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere eigenaar en/of gebruiker;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt.Indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privégedeelte en van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Ondanks deze ontzegging moet de betreffende eigenaar de verplichtingen die voortvloeien uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de vergadering blijven naleven.
2. De besluiten die in dit artikel worden bedoeld, te weten een besluit tot het geven van een waarschuwing en het besluit tot ontzegging als bedoeld in het eerste lid, worden door het bestuur per aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de redenen die tot de maatregel hebben geleid.
Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag pas ten uitvoer worden gelegd na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in dit lid. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

J. Overtredingen

Artikel 25

Overtredingen

1. Het bestuur ziet er ten behoeve van de eigenaars en gebruikers op toe dat een eigenaar of een gebruiker de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering nakomt. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, zal het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Als de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan/kunnen de andere eigenaar(s) hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Het gaat om ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zulke overtredingen of niet-nakoming is bepaald. De betreffende eigenaar of gebruiker is nog steeds verplicht om de schade te vergoeden, als daartoe termen aanwezig zijn. Het is ook nog steeds mogelijk dat de vergadering andere maatregelen neemt krachtens de wet of

het reglement. Als de vergadering niet anders heeft besloten, bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet is voldaan binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd, is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

K. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging

I. Algemene Bepalingen

Artikel 26

De vereniging

1. Bij deze akte wordt de vereniging opgericht. Zij kan een verkorte naam voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.
2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Herenstraat 16/16A te Leiden", met als verkorte naam: "VvE Herenstraat 16/16A te Leiden". De vereniging is gevestigd in de gemeente Leiden.
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond, met uitzondering van de privégedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheclair verbinden tot zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 27

Financiële middelen van de vereniging

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars die verschuldigd zijn krachtens het reglement alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening worden aan dat saldo toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds. Daarbij moeten algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding in acht worden genomen. De belegging moet zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.
5. Over de gelden van het reservefonds kan alleen worden beschikt door het bestuur voor de uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van het reservefonds voor de uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.
6. Opheffing van het reservefonds is alleen mogelijk bij opheffing van de splitsing.
7. De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Als de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te

- worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
8. Als het reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in artikel 5 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en jegens de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 28

Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Het eerste boekjaar van de vereniging loopt vanaf negenentwintig september tweeduizend tweeëntwintig en eindigt op eenendertig december tweeduizend tweeëntwintig.

II. De vergadering

Artikel 29

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.
2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de eigenaars dit nodig acht.

Artikel 30

De vergadering: procedurevoorschriften

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:
 - a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en
 - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen. De dag van oproeping en die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail aan het bestuur en de andere eigenaar(s).
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijk daarvan ondertekend door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).
5. De notulen worden binnen twee weken na de vergadering aan iedere eigenaar toegezonden.

Artikel 31

Stemrecht

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Ingeval van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van

- gebruik en bewoning bepaalt de akte van vestiging aan wie het stemrecht toekomt.
2. Het totale aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen, worden in deze akte bepaald.
Het totaal aantal stemmen is gelijk aan de som van de tellers van de breukdelen van alle appartementsrechten die in de splitsing betrokken zijn. Iedere eigenaar brengt zoveel stemmen uit als de teller in het breukdeel van het aan hem toebehorende appartementsrecht; het totaal aantal stemmen bedraagt derhalve drie (3).
 3. Als een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht verbonden is, in een vergadering door slechts één van die eigenaars worden uitgeoefend.

Artikel 32

Bevoegdheden ter vergadering

1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde (die al dan niet lid van de vereniging is), de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel. Voorwaarden zijn dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering, kan deelnemen aan de beraadslaging en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 33

Voorschriften inzake het stemmen

1. Alle besluiten waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2.
 - a. Indien de stemmen staken zal, als één of meer eigenaars daartoe de wens te kennen geeft/geven, het advies worden ingewonnen van de aangewezen beheerder als deskundige. Als er geen beheerder is aangewezen, kan een deskundige worden gevraagd. Die moet binnen twee weken na de vergadering waarin de stemmen hebben gestaakt, worden benoemd. Dat gebeurt door de eigenaars in onderling overleg. Als zij niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming kunnen komen, kan de deskundige worden benoemd door de kantonrechter van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Dat gebeurt op verzoek van de meest gereede partij.
 - b. De deskundige brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder van de eigenaars nadat deze zijn gehoord – of in elk geval behoorlijk zijn opgeroepen.
 - c. Telkens wanneer een deskundige optreedt zal hij bij het nemen van zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gemeenschap en de vereniging waarin de gezamenlijke eigenaars zijn verenigd. De kosten van de deskundige worden door de vereniging gedragen in de verhouding zoals bedoeld in artikel 6.
 - d. De beslissing van de deskundige geldt als besluit van de vergadering.
 - e. De eigenaars zijn verplicht om alles wat redelijkerwijze in hun macht staat, te doen om de deskundige toegang te geven tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privégedeelten. Zij moeten er ook voor zorgen dat de deskundige inzage krijgt in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als dat naar het oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.
 - f. Wanneer een van de eigenaars zich niet aan de verplichtingen houdt die hierboven zijn

- genoemd, moet hij de vereniging een boete betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- g. Het recht tot opeising van de boete vervalt een jaar na de dag waarop de deskundige zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt.
 - h. Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal de deskundige dit voor partijen bindend vaststellen.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

Artikel 34

Besluiten over beheer en onderhoud

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk en over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten volgens de akte van splitsing voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder valt ook het verfwerk aan de deuren naar de privégedeelten voor zover het gaat om de zijde die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

III. Het bestuur

Artikel 35

Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging

1. Alle appartementseigenaars zijn tevens bestuurder, tenzij de vergadering anders besluit.
2. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de vereniging, benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
3. Het bestuur dient onmiddellijk de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld, te laten inschrijven in het Handelsregister.
4. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Voor zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt of de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 27. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
5. Het bestuur heeft de machtiging nodig van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het bestuur heeft geen machtiging nodig

om in een geding verweer te voeren, en evenmin voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

Artikel 36

Boekhoud- en bewaarplicht

1. Het bestuur is verplicht een administratie bij te houden van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles wat de werkzaamheden van de vereniging betreft naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden. Alle bijbehorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers moeten zodanig worden bewaard dat op elk moment inzage mogelijk is in de rechten en verplichtingen van de vereniging.
2. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende de wettelijke termijn te bewaren. De wettelijke termijn wordt berekend vanaf de datum waarop de jaarrekening waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
3. Alle andere dan de in lid 2 van dit artikel bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing. Daarna door de bewaarder in overeenstemming met datgene wat daarover in de wet is bepaald.

Artikel 37

Administratie en Beheer

1. De vergadering kan besluiten de administratie – ofwel het ontvangen en (laten) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.

L. Geschillenregeling

Artikel 38

Geschillenbeslechting

Geschillen tussen eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaar(s) en de vereniging kunnen worden voorgelegd aan de beheerder als bedoeld in artikel 37, of aan een of meer deskundige(n). Deze kan/kunnen het geschil beslechten door middel van arbitrage of bindend advies, maar ook door bemiddeling. Dat kan gebeuren op grond van een gezamenlijke keuze van de betrokkenen.

H. BENOEMING BESTUUR

De gerechtigde wordt bij deze akte als (eerste) bestuurder benoemd. Opvolgende gerechtigde(n) van de appartementsrechten dienen steeds door de vergadering te worden benoemd, als bedoeld in artikel 35 lid 2 van het reglement.

I. WOONPLAATSKEUZE

Voor alle gevolgen van deze akte kiezen de gerechtigden woonplaats op het kantoor van de notaris die deze akte bewaart en ook op het kantoor van de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers waar een afschrift van deze akte zal worden ingeschreven.

TOESTEMMING BEPERKT GERECHTIGDE

Van de toestemming tot onderhavige splitsing in appartementsrechten van de beperkte gerechtigde blijkt uit een aan deze akte te **hechten** document.

Het registergoed is niet met beslag bezwaard.

SLOT VAN DE AKTE

Ik, notaris, heb de volgende stukken aan deze akte gehecht:

- de toestemming van de hypotheekhouder;
- een exemplaar van de splitsingstekening waarvan in deze akte sprake is;
- een uitdraai van het elektronisch verzonden bewijs van in depotname en toekenning complexaanduiding;
- een verklaring van de gemeente Leiden terzake de splitsingsvergunning;
- de verdeling van de breukdelen.

De identiteit van de verschenen personen heb ik vastgesteld aan de hand van hun identiteitsbewijzen, zodat zij mij bekend zijn.

Ik heb de verschenen personen de inhoud van deze akte uitgelegd, een toelichting gegeven en gewezen op de gevolgen die de inhoud met zich meebrengt. Zij hebben verklaard dat zij een concept van deze akte hebben gelezen, de inhoud kennen en daarmee instemmen.

Nadat ik de akte gedeeltelijk heb voorgelezen hebben de verschenen personen en ik de akte ondertekend. Het origineel van deze akte zal op mijn kantoor blijven. De akte is verleden in Leiderdorp op de datum die ik in het begin van deze akte vermeld heb om veertien uur en tien minuten (**14:10u**) (Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) mr H.M.F. Neve

Ondergetekende, mr Henri Marc François Neve, notaris te Leiderdorp, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet is vereist.

(getekend:) mr H.M.F. Neve

Ondergetekende, mr Henri Marc François Neve, notaris te Leiderdorp, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20220927000108 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Gemeente: Leiden Sectie: M Nr(s): 7000

De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de
openbare registers, verklaart

dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken
rechten de gereserveerde complexaanduiding is: 9397A

Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare
registers, verklaart dat bijgevoegd document in
elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer
20220927000108,

De bewaarder

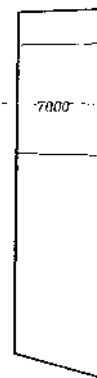
Voorgenomen splitsing in appartementsrechten

van het kadastrale perceel

Gemeente LEIDEN

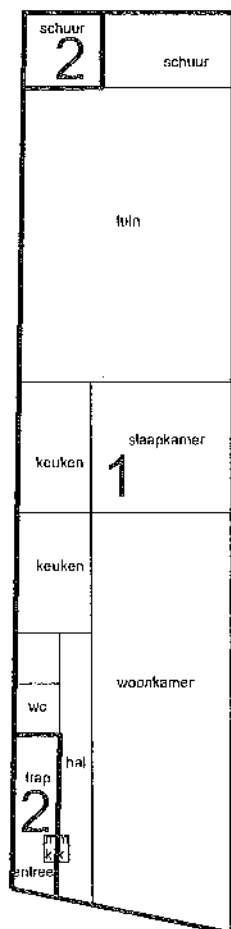
Sectie M Nummer 7000

D.d. 22/09/2022 de Notaris *na. H.M.F. Neve*

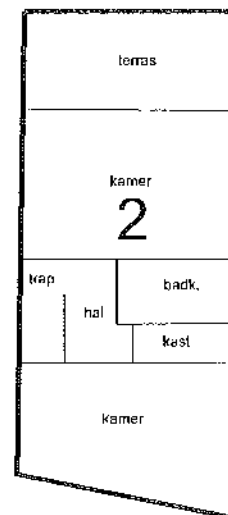


Herenstraat

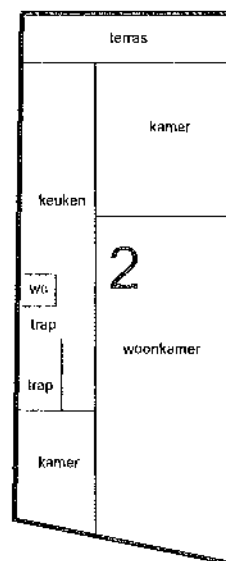
Situatie 1 : 500



Begane grond 1 : 200



2^e verdieping 1 : 200



1^e verdieping 1 : 200

Verklaring:

Onroerende Zaken Hyp4 in deel 84890 nummer 191 omvat:

- Oorspronkelijk stuk 20220830000520
- Bewaardersverklaring 20230227005028

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
30-08-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 84890 nummer 191.

De bewaarder.

Ondergetekende, mr. Egbert Johan Moolenaar, notaris te Leiden, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om zestien uur dertig minuten (16:30 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 235230MC

Heden, negenentwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, mr. Egbert Johan Moolenaar, notaris te Leiden:

1. a. de heer **Cornelis Haasnoot**, geboren te Leiden op vijftien mei negentienhonderdtweeënzeventig, zich identificerende met zijn Nederlandse identiteitskaart, met kenmerk IPJ0HP491, uitgegeven te Leiden op dertig maart tweeduizend vijftien, zonder het maken van huwelijks voorwaarden gehuwd, wonende te 2331 HV Leiden, Beppy Nooijsstraat 58;
 - b. de heer **Aldert Johannes Haasnoot**, geboren te Leiden op een mei negentienhonderdnegenenzestig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NNKF67916, uitgegeven te Voorschoten op zesentwintig april tweeduizend achttien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2251 RH Voorschoten, Zuiderzichtlaan 6; hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper";
- en
2. mevrouw Aagje Neeltje Vooijs, geboren te Katwijk op dertig maart negentienhonderdtweeëntachtig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2311 KG Leiden, Plantsoen 25, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: de heer **Artem Germanovich Tolmachev**, geboren te Moskou, Sovjet-Unie op vijftien januari negentienhonderdzevenentachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NVKHP8899, uitgegeven te Leiden op vijftien september tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2316 XH Leiden, Schutterstraat 13; hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op tweeëntwintig juli tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die aan deze akte wordt gehecht en hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het woonhuis met afzonderlijke bovenwoning, ondergrond, erf, tuin en verdere aanhorigheden, gelegen te 2313 AL Leiden, Herenstraat 16 en 16 A, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie M, nummer 7000, ter grootte van honderdtweeënvijftig vierkante meter (152 m²), hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **zevenhonderdzeventigduizend euro (€ 770.000,00).**

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

VOLMACHT

Van volmacht die door koper is verleend, blijkt uit notariële volmacht op drie en twintig september tweeduizend twintig verleden voor mij, notaris.

KWIJTING

De koopprijs is door koper betaald op een daartoe bestemde rekening van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte.

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Verder verlenen verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen die als gevolg van de Koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn.

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door verkoper, ieder voor de onverdeelde helft, door vererving, waarvan blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op twee juni tweeduizend tien in register Hypotheken 4 deel 58375 nummer 184, van het afschrift van een Verklaring van Erfrecht, op dertig september tweeduizend negen opgemaakt door mr. H.L.J. Kamps, notaris te Leiden, verleden.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

De bepalingen van de Koopovereenkomst blijven van kracht voor zover daarvan in deze akte niet wordt afgeweken.

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten

1. Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
2. De overdrachtsbelasting, het kadastrale tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte 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 Verkochte

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

Artikel 3 - Milieubepaling

1. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het Verkochte 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 Verkochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend, is in het Verkochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloeistoffen).
3. Voor wat betreft de eventuele aanwezigheid van asbest verwerkt in het Verkochte wordt verwezen naar de koopovereenkomst.
4. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte 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 Verkochte:

- vrij van hypotheek, 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, blijvend en/of voortvloeiend uit:

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

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 Verkochte geen publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie, zoals bedoeld in de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn met betrekking tot het Verkochte 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 Verkochte 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 Verkochte 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 Verkochte 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 Verkochte 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 Verkochte 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 Verkochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 7 - Aanvaarding van het Verkochte

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard, de benedenwoning in verhuurde staat en de bovenwoning vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik, leeg en ontruimd, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken.

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

Artikel 8 - Aflevering. Overgang van het risico

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

Artikel 9 - Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte 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 Verkochte 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

Meeverkochte roerende zaken

Aan de eventueel meeverkochte roerende zaken is geen waarde toegekend.

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

Medewerking

Mevrouw Gabriëlle GRESSIE, wonende te 2331 HV Leiden, Beppy Nooijsstraat 58, geboren te Zoeterwoude op twee oktober negentienhonderdeenzeventig, houder van Nederlandse identiteitskaart nummer IWP85B384, geldig tot achttien februari tweeduizend vijftientig, echtgenote van verkoper sub 1.a. heeft voorzover nodig verklaard:

1. niet het bestuur te hebben over het Verkochte;
2. dat met betrekking tot haar huwelijk geen verzoek tot echtscheiding, verzoek tot scheiding van tafel en bed of verzoek tot opheffing van de gemeenschap is ingediend;
3. dat het hiervoor beschreven Verkochte niet dienstbaar is aan een door haar uitgeoefend beroep of bedrijf.

Voor zover dat nodig is voor de bestuurs- dan wel beschikkingsbevoegdheid van verkoper werkt zij mee aan de in deze akte vermelde rechtshandelingen en de totstandkoming daarvan.

Dit blijkt uit haar meeverschijnen bij en meeondertekenen 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 Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

NEDERLANDS RECHT

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

FISCALE VERKLARING

Hoewel het Verkochte een woning is, zal het volgens de koper niet als diens hoofdverblijf worden gebruikt.

Namens de koper wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat de koper moet betalen, dat is een bedrag van een en zestig duizend zes honderd euro (€ 61.600,00).

Dit bedrag is berekend naar het tarief van acht procent (8%) van artikel 14 lid 1 Wet op belastingen van rechtsverkeer, over de hiervoor vermelde koopprijs.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte is de koopovereenkomst met de getekende ontvangstbevestiging gehecht.

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 zestien uur dertig.

Bewaardersverklaring

Het ingeschreven stuk dat hiervoor is getoond met zijn eventuele bijlage(n) is ondertekend met een gekwalificeerde elektronische handtekening van de aanbieder van het stuk.

Ten tijde van de inschrijving van het stuk is gecontroleerd op de rechtsgeldigheid van deze elektronische handtekening. Vanwege een omissie in de programmatuur van de aanbieder, verschijnt na inschrijving in de openbare registers op het authentieke afschrift, anders dan op de afdrukversie, een rood kruis bij de handtekening van de aanbieder, hetgeen doet vermoeden dat deze handtekening niet geldig zou zijn.

Na ambtshalve onderzoek is echter gebleken dat de conclusie kan worden getrokken dat de elektronische handtekening van de aanbieder rechtsgeldig is.

In de navolgende tekst staat vermeld op welke wijze u de rechtsgeldigheid van de desbetreffende handtekening kunt controleren.

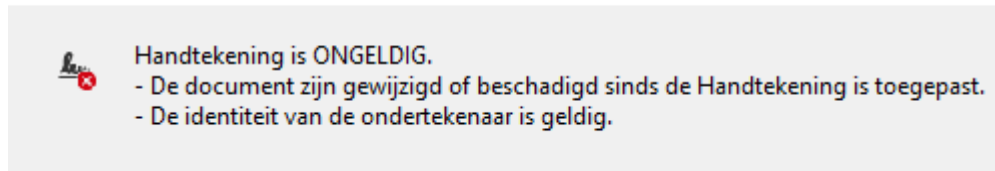
De Bewaarder.

Controlemogelijkheid rechtsgeldigheid elektronische handtekening van stukken met een rood kruis

Weergegeven fout

Bij het raadplegen van de elektronische handtekening van de ondertekenaar geeft Adobe Reader aan dat de handtekening ongeldig is. Ten tijde van de ondertekening van deze bewaardersverklaring wordt dit in Adobe Reader als volgt weergegeven:

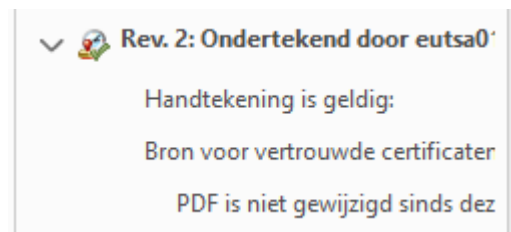
Validatiestatus handtekening



Deze melding is echter niet juist. De onjuiste melding heeft de volgende oorzaak:

Oorzaak fout

De elektronische handtekening is direct nadat deze door de aanbieder is geplaatst op het pdf-bestand met een andere elektronische handtekening ook voorzien van een timestamp. Deze timestamp is geldig en wordt ook in pdf Adobe Reader als geldig weergegeven.

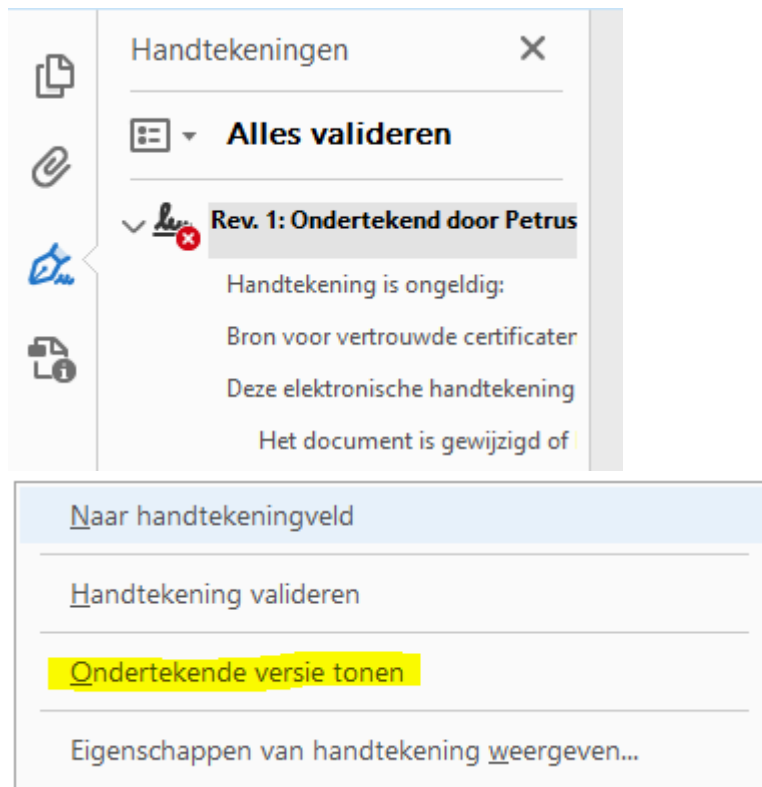


Bij het plaatsen van meerdere elektronische handtekeningen dient conform de Technische Handleiding Elektronisch Aanbieden (THEA) te worden voldaan aan een specifieke voorwaarde (ISO 32000-1 regel "7.5.4 Cross-Reference table") .

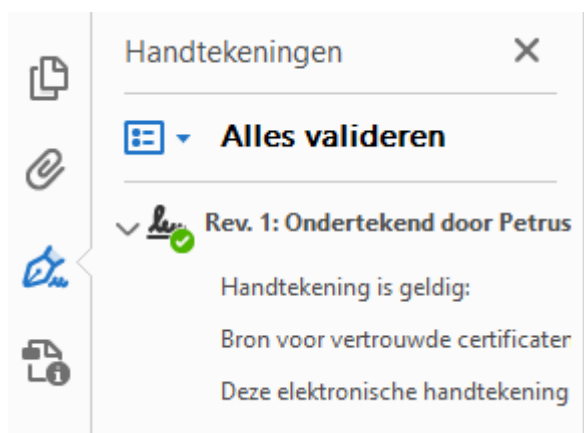
Indien niet is voldaan aan de hiervoor vermelde specifieke voorwaarde zoals bij het hiervoor vermelde stuk ook het geval is, kan Adobe Reader de geldigheidscontrole niet uitvoeren en wordt melding gemaakt van een ongeldige handtekening.

Controle op geldigheid

U kunt controleren of de geplaatste handtekeningen nog steeds geldig zijn door op het in Acrobat Reader geopende bestand te klikken op het handtekeningen icoontje en met de rechter muisknop op de vetgedrukte eerste regel van de weergegeven elektronische handtekening te klikken. U kiest daarna voor 'Ondertekende versie tonen'.



De ondertekende versie van het bestand wordt geopend in een nieuw tabblad van Acrobat Reader. Hier kiest u ook weer voor het handtekeningen icoontje:



U ziet dat de handtekening van de ondertekenaar van het stuk toch geldig is.

Doordat de digitale handtekening van de timestamp geldig was en de handtekening van de ondertekenaar van het stuk eveneens geldig is, is te concluderen dat slechts de representatie van beide handtekeningen op hetzelfde moment leidt tot een melding dat de handtekening ongeldig zou zijn. Dit is dus niet het geval. Deze melding ontstaat doordat het pdf-document op het moment van ondertekening niet voldeed aan de eerder vermelde ISO 32000-1 regel.

Mocht de elektronische handtekening van de ondertekenaar van het stuk op bovengenoemde wijze toch als ongeldig worden weergegeven, dan is de reden van die melding niet verklaard met bovenstaande en moet u er rekening mee houden dat het document toch gewijzigd kan zijn.

Huurovereenkomst

☐ **Rental Agreement for Indefinite Term – Employee of TISA – Herenstraat 16a**

R.A. 

Parties

Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.

Tenant: Roman Alekseev, born on 25-09-1991.

Together referred to as "the Parties".

R.A. 

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at **herenstraat 16a** and locally known as **Middle Front Big**, in Leiden.

R.A. 

Designated Use

The rented object is designated for **residential use only by employees of TISA**. The tenant must be currently employed at TISA.

This agreement is conditional on that employment. If the employment ends, the landlord may terminate the contract in accordance with Dutch law.

Use as a business address or for unlawful purposes is strictly prohibited.

R.A. 

Duration and Termination

This rental agreement is entered into for an **indefinite period** and commences on **15-08-2025**.

- The **tenant** may terminate the agreement at any time with a **notice period of one calendar month**, effective at the end of the month.
- The **landlord** may terminate only on legal grounds, as described in Dutch tenancy law, and must respect the applicable statutory notice periods and procedures.

R.A. 

Tenant's Payment Obligations

Rent: € 800,00 per month.

Service Fee: € 200,00 per month. This includes access to internet/wifi, water, general building upkeep (e.g. façade cleaning, hallway electricity), and an advance for electricity usage based on sub-metered consumption.

R.A. 

Electricity

Electricity usage is tracked via a sub-meter and billed at the supplier's actual rate (capped at €0.45 per kilowatt).

Tenants must submit a meter reading photo in the apartment WhatsApp group around the **1st of each month**.

R.A. 

Security Deposit

A security deposit of € 250,00 applies for this agreement.

If agreed in the future, the deposit shall never exceed **two months' base rent** and must be returned within **14 days** after contract termination (or 30 days if deductions apply, with full written specification).

Permitted deductions include:

- unpaid rent
- damages caused by the tenant
- unpaid service costs
- any agreed energy performance fee

R. A. 

Payment Details

Any future payments must be made in advance by the 1st day of each rental month to:

Name: Artem Tolmachev

IBAN: NL57 BUNQ 2157 8619 12

Reference: "rent Herenstraat 16a"

A 2% surcharge applies if using payment services like PayPal.

Final electricity usage will be calculated at the end of the tenancy and settled if applicable.

R.A. 

Rent Adjustment

The rent may be increased once per year, in line with Dutch law and the maximum allowed percentage for the applicable rental segment.

The landlord will notify the tenant with sufficient legal notice.

R.A. 

Taxes and Levies

The tenant is responsible for all **user-based municipal charges**, including water board levies and environmental taxes.

All **owner-based taxes** remain the responsibility of the landlord.

R.A. 

Use, Guests, and Subletting

- Subletting or transferring the lease is **not allowed** without written approval.
- Guests are welcome, but **frequent overnight stays** or extended visits require landlord consent.
- Parties and disruptive activities are not permitted.
- The tenant must avoid nuisance and care for the property.
- **Quiet hours** are enforced from **22:00 to 07:00**.

R.A. 

Housing Registration and Permits

The tenant must register with the **municipality of Leiden (BRP)** in accordance with local laws.

If the address falls under a rental permit regime, the landlord confirms they will comply. If such a permit is not granted, the agreement may be voided and any payments refunded.

R.A. 

Maintenance and Repairs

- Major repairs and structural maintenance are the landlord's responsibility.
- Day-to-day upkeep (as defined under the Dutch *Besluit Kleine Herstellingen*) is the tenant's responsibility.
- Defects and damage must be reported immediately.

R.A. 

Inspection and Access

- The landlord may enter the premises for inspection or maintenance with a **minimum of 3 days' notice**, during reasonable hours.
- In emergencies (e.g., gas leaks, flooding), access without prior notice is allowed.

R.A. 

Legal Compliance

This agreement complies with current Dutch tenancy law, including:

- **Wet vaste huurcontracten** (Fixed-term rental rules)
- **Wet betaalbare huur** (Affordable rent legislation)
- **Wet goed verhuurderschap** (Fair landlord practices)

If any clause contradicts Dutch law, the legal provision will prevail.

R.A. 

Final Provisions

- This contract contains the complete agreement between landlord and tenant.
- Changes are only valid if made in writing and signed by both parties.

R.A. 

Signed in duplicate at [Location] on [Date]:

Landlord: _____

Tenant: _____



Naam: Roman

Getekend op: 14-08-2025

Plaats: Alekseev

Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 14-08-2025

Plaats: Leiden

R.A. 

☐ **Rental Agreement for Indefinite Term – Employee Teddy Kids or TISA**

Parties

Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.

Tenant: Violeta Hardalova , born on 26-04-1996 .

Together referred to as "the Parties".

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized 'V' followed by a loop, likely representing Violeta Hardalova. The second signature is a more complex, cursive-style signature, likely representing Artem Tolmachev.

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at herenstraat 16a, leiden.

Designated Use

The rented object is designated for residential use only by the tenant as their **main residence**, and exclusively for tenants affiliated with Teddy Kids or TISA as an employee. Business use or illegal use is not permitted.



Duration and Termination

This rental agreement is entered into for an **indefinite period** and will commence on 01-08-2025 .

- The **tenant** may terminate the agreement at any time with a **notice period of one calendar month**, effective at the end of the month.
- The **landlord** may terminate only on legal grounds, as described in Dutch tenancy law, and must respect applicable notice periods and procedures.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, likely representing the tenant and landlord respectively.

Tenant's Payment Obligations

Rent: € 820,00 per month.

Service Fee: € 80,00 per month. This covers internet/wifi, water, general maintenance (e.g. façade cleaning, hallway electricity), and includes an advance for electricity consumption via a sub-meter.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Electricity

Electricity consumption is tracked using a private meter at a rate based on the actual supplier's rate (not exceeding €0.45 per kilowatt).

Tenants must submit a meter reading photo via the apartment WhatsApp group around the 1st of each month.



Security Deposit

No deposit

Wub 

Payment Details

All payments must be made in advance, no later than the 1st day of each rental month, to:

Artem Tolmachev

IBAN: NL57 BUNQ 2157 8619 12

Reference: "16a middle balcony"

If payment is made using a third-party service such as PayPal, a **2% processing fee** will be added.

At the end of the tenancy, the final electricity usage will be calculated and settled against the deposit or charged/refunded separately.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Rent Adjustment

The rent may be increased **once per year**, in accordance with Dutch law and within the maximum percentage permitted for the applicable rental segment.

The landlord shall notify the tenant in writing with the required legal notice.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Taxes and Levies

The tenant is responsible for all user-based municipal charges, including environmental levies, water board taxes, and other applicable user fees related to occupancy.

Owner-based taxes remain the responsibility of the landlord.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized 'V' followed by a loop, and the second is a more complex, cursive signature.

Use, Guests, and Subletting

- Subletting or transferring the lease is **not allowed** without prior written consent of the landlord.
- Reasonable guest visits are allowed. However, **frequent overnight stays** or structural occupancy by third parties (e.g., long stays, visiting partners) require the landlord's written approval.
- The tenant is expected to care for the property and its contents and avoid nuisance.
- Parties and disruptive events are not permitted.
- Quiet hours apply from **22:00 to 07:00**.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom left of the page. The first signature is a stylized 'V' followed by a loop, and the second is a more complex, cursive signature.

Housing Registration and Permits

The tenant is required to register at the **municipality of Leiden (BRP)** in accordance with local regulations.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Maintenance and Repairs

- The landlord is responsible for major maintenance and repairs.
- The tenant is responsible for minor repairs and upkeep as defined under Dutch law (*Besluit Kleine Herstellingen*).
- Damages or defects must be reported promptly to the landlord.

Inspection and Access

- The landlord may inspect the property or perform maintenance with **a minimum of 3 days' notice**, during reasonable hours.
- In the event of an emergency (e.g., gas or water leak), the landlord may enter without prior notice.

Legal Compliance

This agreement complies with the Dutch **Tenancy Law**, including the **Wet vaste huurcontracten**, the **Wet betaalbare huur**, and the **Wet goed verhuurderschap**. If any clause conflicts with statutory law, the legal rule prevails.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned at the bottom left of the page.

Final Provisions

- This contract reflects the full agreement between the parties.
- Amendments are only valid if made in writing and signed by both parties.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, representing the parties to the agreement.

Signed in duplicate at [Location] on [Date]:

Landlord: _____

Tenant: _____



Naam: Violeta Hardalova

Getekend op: 19-08-2025

Plaats: Herenstraat 16 A



Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 21-08-2025

Plaats: leiden



☐ Huurovereenkomst Onbepaalde Tijd – Herenstraat 16A, Leiden

Partijen

Verhuurder: Artem Tolmachev, geboren op 15-01-1987, wonende te Weimarstraat 346, 2562 HT Den Haag.

Huurder: Sofia Dubemkaia, geboren op 11-01-1991.

(Tezamen: "Partijen".)

SD 

1. Gehuurde woonruimte

Zelfstandige woonruimte aan **Herenstraat 16A, 2313 AL Leiden** (hierna: "het Gehuurde").

SD 

2. Doel van het gebruik

Het Gehuurd wordt uitsluitend gebruikt als **hoofdverblijf van huurder** en het huishouden dat samen met haar is toegestaan.
Zakelijk gebruik of onrechtmatig gebruik is niet toegestaan.

SD 

3. Looptijd

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor **onbepaalde tijd** en vangt aan op **01-08-2025**.

SD 

4. Opzegging

4.1 Door huurder: Huurder kan de overeenkomst op elk moment opzeggen met inachtneming van een **opzegtermijn van één maand**, eindigend aan het einde van een kalendermaand.

4.2 Door verhuurder: Verhuurder kan slechts opzeggen op basis van de in de wet bepaalde gronden, met inachtneming van de geldende opzegtermijn.

SD 

5. Huurprijs en betaling

5.1 Kale huur: € 800,00 per maand.

5.2 Voorschot servicekosten en nutsvoorzieningen: € 200,00 per maand. Dit dekt o.a. internet/wifi, water, algemene voorzieningen (zoals gevelschoonmaak/elektra), en een voorschot voor elektriciteitsverbruik via een tussenmeter.

5.3 Betaling: Huur en voorschot zijn **vooruit verschuldigd**, uiterlijk op de **eerste dag van elke maand**, op IBAN **NL57 BUNQ 2157 8619 12** t.n.v. Artem Tolmachev onder vermelding van "huur Herenstraat 16A".

5.4 Extra kosten betalingsmethode: Bij betaling via systemen met transactiekosten (zoals PayPal) kan een toeslag van maximaal 2% worden gerekend.

5.5 Jaarlijkse afrekening: Aan het einde van het kalenderjaar wordt een afrekening gemaakt op basis van werkelijke kosten en verbruik. Eventuele nabetalingen of teruggaven worden met huurder verrekend. Verhuurder maakt geen winst op deze kosten.

SD 

6. Huurverhoging

De huurprijs kan jaarlijks worden verhoogd, **binnen de wettelijke grenzen en termijnen**, afhankelijk van het woningsegment (geliberaliseerd of gereguleerd). Verhuurder zal huurder schriftelijk informeren met inachtneming van de wettelijke termijn.

SD 

7. Waarborgsom

De waarborgsom bedraagt **€ 0,00**. Indien later een waarborgsom wordt overeengekomen, bedraagt deze maximaal **twee maanden kale huur** en wordt deze binnen **14 dagen** na einde huur terugbetaald (of binnen 30 dagen bij inhouding met schriftelijke specificatie). Inhouding is uitsluitend toegestaan voor:

- openstaande huur;
- schade aan het Gehuurde waarvoor huurder verantwoordelijk is;
- niet-betalde servicekosten;
- eventueel overeengekomen energieprestatievergoeding.

SD 

8. Gebruik, gasten en onderverhuur

8.1 Onderverhuur en overdracht: Niet toegestaan zonder **schriftelijke toestemming van verhuurder**.

8.2 Gasten: Incidenteel bezoek is toegestaan. Structurele bewoning door derden (bijv. langdurige logies) is alleen toegestaan met voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder.

8.3 Overlast & rusttijden: Huurder dient overlast te vermijden en zich te houden aan huisregels en/of VvE-reglementen.

Rusttijden: **22:00–07:00 uur**.

SD 

9. Inschrijving & vergunningen

9.1 Inschrijving gemeente: Huurder is verplicht zich in te schrijven bij de gemeente Leiden (BRP) indien zij daar langer dan vier maanden verblijft.

SD 

10. Onderhoud

10.1 Groot onderhoud en gebreken: zijn voor rekening van verhuurder.

10.2 Klein dagelijks onderhoud: is voor rekening van huurder conform het Besluit Kleine Herstellingen.

10.3 Melden gebreken: Huurder meldt schade of storingen tijdig aan verhuurder.

SD 

11. Toegang & inspectie

11.1 Inspectie: Verhuurder heeft het recht het Gehuurde te betreden voor controle, onderhoud of bezichtiging, met een **voorafgaande kennisgeving van ten minste 3 dagen** en op redelijke tijdstippen.

11.2 Noodsituaties: In noodgevallen (zoals een gaslek of ernstige lekkage) mag verhuurder het Gehuurde betreden zonder voorafgaande melding.

SD 

12. Belastingen en heffingen

12.1 Huurder is verantwoordelijk voor **gebruikersheffingen**, zoals afvalstoffenheffing en waterschapsbelasting.

12.2 Eigenarenbelastingen (zoals OZB eigenaar) zijn voor rekening van verhuurder.

SD 

13. Wettelijke naleving

Deze overeenkomst is opgesteld in overeenstemming met de geldende regels, waaronder de **Wet betaalbare huur**, **Wet goed verhuurderschap**, en de **Wet vaste huurcontracten**. Indien enige bepaling strijdig is met dwingend recht, prevaleert het toepasselijke wettelijke regime.

SD 

14. Overige bepalingen

- Deze overeenkomst bevat de volledige afspraken tussen partijen.
- Wijzigingen zijn alleen geldig indien schriftelijk overeengekomen en door beide partijen ondertekend.

SD 

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te [plaats], op [datum]:

Verhuurder: _____

Huurder: _____

SD 



Naam: Sofia Dubenskaia

Getekend op: 15-08-2025

Plaats: Leiden



Naam: artem tolmatchev

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

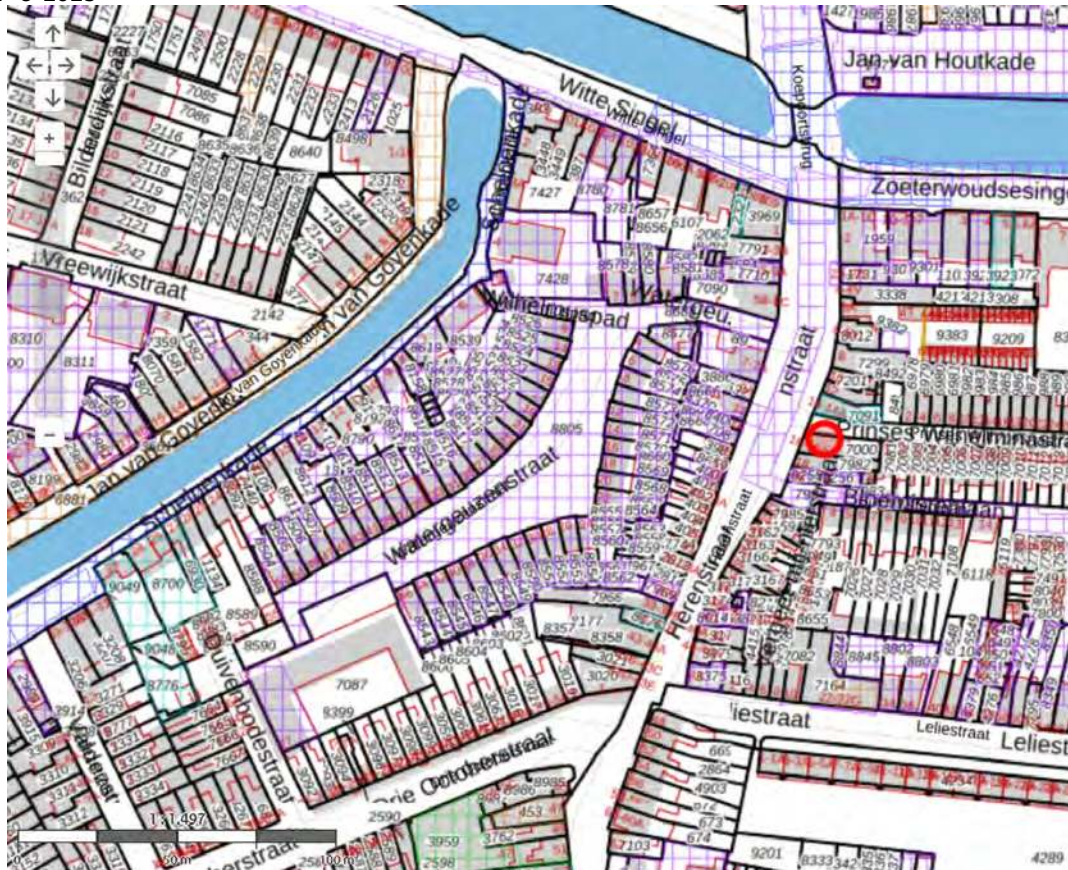
Verhoging toegangspoorten 20 SAB AMSTERDAM • BESTEMMINGSPLAN ZUIDELIJKE SCHIL • GEMEENTE LEIDEN Burgemeester en Wethouders mogen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.3.9 door toe te staan dat de bouwhoogte van een toegangsdeur of poort aan de openbare ruimte een hoogte heeft, die gelijk is 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: 7-8-2025



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 Woningwaarderingssysteem

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Herenstraat 16, 2313AL Leiden
Tijdvak	1 januari 2025 - 31 december 2025
Datum ingevuld	21-08-2025

Samenvatting

Totaal aantal punten	201
Huurprijs volgens WWS (Woningwaarderingssysteem zelfstandige woningen)	€ 1.284,15
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 64,21
Inclusief opslagen	€ 1.348,36

Punten per onderdeel

Woning	53
Binnenruimtes	133,25
Buitenruimtes	15

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 21-8-2025 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 Woningwaarderingssysteem. 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: € 338.000 (peildatum: 2024)	42
Energielabel: Label D	11
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	53

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	63	63
Badkamer (1)	7	
Badkamer (2)	7	
Woonkamer met open keuken (3,80 x 3,40)	12.92	
Slaapkamer (1) (3,80 x 3,00)	11.4	
Slaapkamer (2)	17.15	
Keuken (1,80 x 3,30)	5.94	
Badkamer (3)	2	
Overige ruimten:	6	4,50
Wasruimte / bijkeuken (1,80 x 3,40)	6.12	

Binnenruimtes	m ²	Punten
Verwarming en verkoeling		18
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Woonkamer met open keuken (verwarmd)</i>		4
<i>Slaapkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (verwarmd)</i>		2
<i>Toiletruimte (verwarmd)</i>		1
<i>Badkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Wasruimte / bijkeuken (verwarmd)</i>		1
Keukens		21
<i>Woonkamer met open keuken</i>		9,75
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Keuken		11,25
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		26,75
<i>Badkamer (1)</i>		9
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Douche</i>		4
<i>Badkamer (2)</i>		9
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Douche</i>		4
<i>Toiletruimte</i>		4,75
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Hangend toilet 1x</i>		0,75
<i>Badkamer (3)</i>		4
<i>Douche</i>		4
Totaal Binnenruimtes		133,25

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte: (afgetopt)*	54	15
<i>Achtertuint (5,60 x 7,70)</i>	43.12	
<i>Fietsenberging (1) (2,90 x 1,90)</i>	5.51	
<i>Fietsenberging (2) (2,90 x 1,90)</i>	5.51	
Totaal Buitenruimtes		15

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.



Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Herenstraat 16a, 2313AL Leiden
Tijdvak	1 januari 2025 - 31 december 2025
Datum ingevuld	21-08-2025

Samenvatting

Totaal aantal punten	226
Huurprijs volgens WWS (Woningwaarderingstelsel zelfstandige woningen)	€ 1.449,75
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 72,49
Inclusief opslagen	€ 1.522,24

Punten per onderdeel

Woning	32,75
Binnenruimtes	182,50
Buitenruimtes	10,75

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 21-8-2025 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: € 459.000 (peildatum: 2024)	47,75
Energielabel: Label G	-15
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	32,75

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	106	106
Woonkamer	21.09	
Slaapkamer (1)	13.76	
Slaapkamer (2)	8.64	
Slaapkamer (3)	11.52	
Badkamer (1)	3.52	
Keuken (1)	5.76	
Keuken (2)	10.64	
Slaapkamer (4)	10.75	
Badkamer (2)	2.4	

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Slaapkamer (5)</i>	15.1	
<i>Badkamer (3)</i>	2.5	
Verwarming en verkoeling		23
<i>Woonkamer (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Toiletruimte (verwarmd)</i>		1
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Keuken (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (4) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (5) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (3) (verwarmd)</i>		2
Keukens		24,50
<i>Keuken (1) (afgetopt)*</i>		14

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Extra kastruimte 6x</i>		4,50
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Inbouw oven elektrisch 1x</i>		1
<i>Inbouw vrieskast 1x</i>		0,75
<i>Inbouw koelkast 1x</i>		1
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Keuken (2)		10,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		29
Toiletruimte		4,75
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Hangend toilet 1x</i>		0,75

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Badkamer (1)</i>		6,75
<i>Douche</i>		4
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Stopcontact 1x</i>		0,25
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Badkamer (2)</i>		8,75
<i>Stopcontact 1x</i>		0,25
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Douche</i>		4
<i>Badkamer (3)</i>		8,75
<i>Stopcontact 1x</i>		0,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Douche</i>		4
Totaal Binnenruimtes		182,50

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte:	25	10,75
<i>Dakterras (6,20 x 2,50)</i>	15.5	
<i>Balkon (5,80 x 1,60)</i>	9.28	
Totaal Buitenruimtes		10,75

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.

Opdrachtbrief

Artem Tolmachev



can you send 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	Hoogenraad Taxaties B.V.
Adres	Leidseweg 553	Haagweg 177
Postcode	2253 JJ	2281 AJ
Plaats	Voorschoten	Rijswijk
Telefoon	06-14448800	070-3993634
E-mail	artyomx@gmail.com	s.bakker@hoogenraad.nl
Optredend als	Eigenaar	Register Taxateur
Contactpersoon	De heer A. Tolmachev	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
Renovatiejaar		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 aangeverde 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.