



Taxatierapport

Leidseweg 553 2253 JJ VOORSCHOTEN

Gevalideerd door:



Dit rapport is geregistreerd bij NWWI onder nummer: [18418472707914](#)

Dit is een rapport **met** bijlagen.

Het NWWI heeft dit rapport gevalideerd in opdracht van de taxateur. Dit betekent dat het NWWI het rapport inhoudelijk heeft beoordeeld en dat het rapport tenminste voldoet aan de daaraan gestelde normen. De taxateur is verantwoordelijk voor de inhoud van dit rapport. Als u vragen heeft over de inhoud van dit rapport is de taxateur uw eerste aanspreekpunt.

Taxatierapport woonruimte, versie oktober 2025. Resultaat van een samenwerking tussen banken en andere geldverstrekkers, NHG, NRVt, NVM en Vastgoed Nederland. Beheerd door Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.



Inhoudsopgave

A. Opdracht	5
B. Inspectie	6
C. Gegevens woning	7
D. Doel van de taxatie	7
E. Waardering	8
F. Verantwoording en aansprakelijkheid	10
G. Juridische kenmerken van de woning	13
H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving	16
I. Duurzaamheid van de woning	20
J. Het onderhoud van de woning	24
K. Verontreiniging in en om de woning	29
L. Bewoning	30
M. Onderbouwing van de waarde van de woning	31
N. De woningmarkt	48
O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?	50
P. Nadere mededelingen	51
Q. Foto's van de woning	52
R. Overzicht van bijlagen	59
Modelwaarderapporten	60
Samenvatting taxatierapport	63
Overeenkomst voor taxatie van een woning	64
Bouwkundige opnamestaat	74
Energetische opnamestaat	82
Uniforme verbouwingsspecificatie	85
Kaart van het Kadaster	
Informatie over het eigendom van de woning	
Akte van levering van de notaris	



Akte van levering van de notaris

Uniforme meetstaat

Bodem informatie

Bestemmingsplankaart / Omgevingsplankaart

Transitievisie warmte

Rapport funderingsrisico



Beste opdrachtgever,

U heeft mij gevraagd de marktwaarde te bepalen van **Leidseweg 553, 2253 JJ VOORSCHOTEN**. Ik ben **M. van der Weijden** van **Van der Weijden Taxaties & Advies** uit **ZOETERMEER**. Ik ben onafhankelijk taxateur en heb deze taxatie uitgevoerd volgens een vaste methode. In dit taxatierapport leest u wat de marktwaarde van de woning is op **20 november 2025** (*waardepeildatum*) en hoe ik die bepaald heb.

Waar in dit taxatierapport de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar', 'hen' of 'hun' of 'die' of 'diens' lezen.

Sommige woorden zijn schuingedrukt. Dat zijn de officiële termen.



A. Opdracht

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	De heer A.G. Tolmachev
Adres:	Leidseweg 553
Postcode en plaats:	2253 JJ Voorschoten

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.

Tussenpersoon

Bedrijfsnaam:	Hypotheken Unie & Overbrugging.nl
Contactpersoon:	De heer B. Brauer
Adres:	
Postcode en plaats:	

Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Van der Weijden Taxaties & Advies
Adres:	Thomas Morelaan 18
Postcode en plaats:	2721 AV ZOETERMEER
KvK-nummer:	68751400
Naam taxateur:	Mevrouw M. van der Weijden
Inschrijfnummer NRVt:	RT142723148
Lid van of aangesloten bij:	Vastgoed Nederland
Rapportkenmerk taxateur:	

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie heeft uitgevoerd noemen we verder 'ik'.



Leerling-taxateur

Bij de taxatie heb ik een leerling meegenomen die in opleiding is voor taxateur, een *gezel*. Alle voorwaarden en regels die voor mij gelden, gelden ook voor deze leerling. Maar alleen ik ben verantwoordelijk en aansprakelijk voor deze taxatie.

Taxatiebedrijf:

De Wekker Makelaardij

Naam leerling-taxateur:

De heer M. van Valderen

B. Inspectie

Inspectiegegevens

Ik geef u een indruk van **Leidseweg 553, 2253 JJ VOORSCHOTEN** en van de omgeving. Voor die indruk gebruik ik mijn zintuigen, mijn kennis van de omgeving en van de woningen in de omgeving en informatie die ik heb gekregen van u of van anderen.

Inspectiedatum:

20 november 2025

Volledige inspectie:

Ja

Anderen aanwezig bij inspectie:

Eigenaar de heer A.G. Tolmachev.

Bijzonderheden:

Nee



C. Gegevens woning

De woning

Hieronder beschrijf ik de woning. Daarbij heb ik de **Fotowijzer woningen** gebruikt. Dit document laat met foto's zien wat taxateurs bedoelen met de verschillende woningtypes.

Woningtype:	Vrijstaande woning
Bijzonder woningtype:	Woonboerderij
Adres:	Leidseweg 553
Postcode en plaats:	2253 JJ VOORSCHOTEN
Afstand tussen vestigingsadres van de taxateur en de getaxeerde woning:	10.94 kilometer
Hemelsbreed	

D. Doel van de taxatie

Waarom heeft u mij gevraagd de woning te taxeren?

U heeft mij gevraagd de woning te taxeren met het volgende doel:

U wilt een lening krijgen of aanpassen

Het verkrijgen van (hypothecaire) financiering



E. Waardering

Wat is 'marktwaaarde'?

De officiële definitie van 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, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

De marktwaaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen. Er zijn daarbij een paar voorwaarden:

1. De verkoper heeft reclame gemaakt voor verkoop van de woning.
2. De koper en de verkoper hebben genoeg verstand van woningprijzen.
3. De koper en de verkoper handelen nadat ze er goed over hebben nagedacht.
4. De koper en de verkoper handelen vrij en zonder dwang.

De kosten die betaald worden bij de koop en overdracht maken geen onderdeel uit van de marktwaaarde.

Wat is de marktwaaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaaarde op [20 november 2025](#).

Marktwaaarde: € 1.975.000,-

U heeft mij gevraagd een of meer extra marktwaaarden te bepalen voor een situatie die nu nog niet bestaat. Bijvoorbeeld voor een verbouwing die nog moet gebeuren of voor een nieuwbouwwoning die nog gebouwd wordt. Dit wordt een bijzonder uitgangspunt genoemd.

De marktwaaarden hieronder gaan over een situatie die op [20 november 2025](#) nog niet bestaat.

Wat is de marktwaaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning verbouwd is? € 2.400.000,-

Ik ben ervan uitgegaan dat de woning wordt verbouwd zoals in de bijlagen staat en zoals ik in dit taxatierapport beschrijf.

Hoe kom ik aan deze waarden?

[Bij de bepaling van de marktwaaarde en de marktwaaarde na verbouwing is de comparatieve methode toegepast. De geselecteerde referentieobjecten zijn zorgvuldig gekozen op basis van vergelijkbaarheid qua woningtype, gebruiksoppervlakte, perceelgrootte, ligging, onderhoudstoestand, luxe en energetische](#)



kenmerken. Aangezien er voor het getaxeerde, met name voor de situatie na verbouwing met een uitzonderlijk groot gebruiksoppervlak van 655 m² wonen, slechts beperkt vergelijkbaar transactiemateriaal beschikbaar was binnen de directe omgeving van Voorschoten, is uitgeweken naar omliggende gemeenten waar transacties met een vergelijkbaar volume en kwaliteitsniveau beschikbaar zijn gebleken. Deze referenties zijn geïndexeerd naar de waardepeildatum en beoordeeld op hun representativiteit.

Voor het bepalen van de waardecorrecties is een analyse gemaakt van zowel de perceeloppervlakte als de gebruiksoppervlakte wonen, waarbij rekening is gehouden met het effect van afnemend grensnut. Daarnaast is voor bepaling van de marktwaarde specifiek gekeken naar de inpandige stalruimte van circa 400 m², welke aanzienlijk groter is dan bij de referenties en door omvang en gebruiksmogelijkheden een hogere marktwaarde vertegenwoordigt.

De uiteindelijke marktwaarde is gewogen op basis van de mate van vergelijkbaarheid van de referenties, de omvang van de toegepaste correcties en de actualiteit van de transacties. Bij referenties ouder dan twee jaar is, conform de richtlijn, gemotiveerd dat deze door gebrek aan alternatieven en na indexatie als voldoende representatief zijn aangemerkt. Voor de waarde na verbouwing is dezelfde methodiek toegepast, waarbij expliciet is uitgegaan van de uitvoering van de verbouwing zoals opgenomen in de uniforme verbouwingsspecificatie. De waardevermeerdering is hierbij in verhouding gesteld tot de investering, met inachtneming van het feit dat een deel van de werkzaamheden door opdrachtgever zelf wordt uitgevoerd.

De waardering is afgerond met inachtneming van de actuele regionale marktomstandigheden, tendensen in het hogere segment en de unieke positionering van het object binnen de lokale markt.

Is verder onderzoek nodig?

Er is geen verder onderzoek nodig naar deze woning.



F. Verantwoording en aansprakelijkheid

Welke standaarden en regels heb ik gebruikt?

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen uit de [Europese Taxatiestandaarden](#).

Ik heb de woning getaxeerd volgens de laatste eisen in de [Reglementen Gedrags- en Beroepsregels en Kamers](#) en de [Praktijkhandreiking Wonen](#) van NRVt.

Welke voorwaarden gelden voor deze taxatie?

Voor deze taxatie gelden [Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij](#).

Heeft u klachten?

Bent u niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de [Stichting Tuchtrechtspraak NRVt](#). De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege.

Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.

Indien ik ben aangesloten bij NVM of Vastgoed Nederland, kunt u ook contact opnemen met het [Klachtenloket Vastgoedprofessionals](#) van de Geschillencommissie.

Als ik ben aangesloten bij een andere brancheorganisatie of beroepsorganisatie dan hiervoor genoemd, kunt u met de betreffende organisatie contact opnemen.

Ook kunt u naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of het klachtenloket kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

Verklaring

Ik verklaar het volgende:

- Ik en [Van der Weijden Taxaties & Advies](#) waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop, advies, bemiddeling, beheer of taxatie van deze woning.
- Minder** dan 25% van de in Nederland behaalde omzet van [Van der Weijden Taxaties & Advies](#) uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - De opdrachtgever van deze taxatie, en
 - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.



3. Ik ben onafhankelijk:

- Ik heb de waarde van de woning helemaal onafhankelijk kunnen bepalen. Er is niemand die mij daarbij beïnvloed heeft of onder druk gezet. Ik heb me bij deze taxatie niet laten leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
- Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, een bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
- Ik en [Van der Weijden Taxaties & Advies](#) hebben niets te maken met aankoop, verkoop, advies of bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
- Geen van mijn [bloedverwanten](#) of [aanverwanten](#) heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

Wie is verantwoordelijk voor de taxatie?

Ik heb dit taxatierapport gemaakt met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u dit taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport is opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.



U mag dit taxatierapport niet aan anderen geven

Dit taxatierapport is voor u en de partijen die in de Opdrachtvoorwaarden staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in dit taxatierapport is opgenomen.

Wilt u het taxatierapport met anderen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig.

Indien u het taxatierapport wilt delen met een persoon of organisatie die niet in dit taxatierapport genoemd is, dan is daarvoor mijn schriftelijke toestemming nodig. Is die schriftelijke toestemming niet toegevoegd, dan weet deze persoon of organisatie dat u zonder mijn toestemming het taxatierapport hebt gedeeld.

Hoe volledig is dit taxatierapport?

Ik heb het oordeel en dit taxatierapport afgestemd op het doel van de taxatie. Daarom heb ik alleen in het taxatierapport opgeschreven wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik heb gebruikt voor mijn oordeel staan in dit taxatierapport.

Informatie van anderen

In dit taxatierapport staat ook informatie die ik van anderen heb gekregen. Er staat steeds bij hoe ik aan die informatie ben gekomen. Ik heb gebruik gemaakt van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Ik heb deze informatie beoordeeld op basis van mijn eigen kennis of ervaring. Twijfel ik aan de juistheid dan heb ik hier melding van gemaakt in het taxatierapport. In de bijlagen bij dit taxatierapport vindt u kopieën van de belangrijkste informatie. Alle informatie die ik heb gebruikt, zit in mijn taxatiedossier.



G. Juridische kenmerken van de woning

Privaatrechtelijke aspecten

Ik heb bij het Kadaster opgezocht welke informatie er is over de woning. Het Kadaster bewaart documenten over bijvoorbeeld de eigenaar van een woning. En waar de grenzen zijn van de grond (*perceel*) waarop de woning staat. Maar ook of er bijzondere rechten en plichten zijn. Daarnaast heb ik andere documenten onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigendomsbewijs	Ja
Kadastrale kaart	Ja
Eigendomsinformatie Kadaster	Ja
Koopovereenkomst	Nee, want betreft geen recente verkoop.
Andere bronnen	Nee

Een stuk grond / Een stuk grond met woning

Hoe is het perceel bij het Kadaster bekend?

In welke kadastrale gemeente ligt de grond?	Voorschoten
In welke sectie van de gemeente ligt de grond?	C
Welk perceelnummer heeft de grond?	1295
Is er gezamenlijke grond? <i>Mandeligheid</i>	Nee
Hoe groot is het perceel?	3330 m ²
Wat is de totale grootte van de percelen die door mij getaxeerd zijn? <i>(exclusief gezamenlijke grond)</i>	3330 m ²

Welke rechten bestaan er voor de woning?



1. Volle eigendom

Staat de woning op eigen grond? **Ja**
Volle eigendom

2. Het recht van erfpacht

Bestaat er een recht van erfpacht? **Nee**

3. Het recht van ondererfpacht

Bestaat er een recht van ondererfpacht? **Nee**

4. Het recht van opstal

Bestaat er een recht van opstal? **Nee**

5. Het recht van gebruik en bewoning

Bestaat er een recht van gebruik en bewoning? **Nee**

6. Het recht van vruchtgebruik

Bestaat er een recht van vruchtgebruik? **Nee**

7. Ander recht

Bestaat er een ander recht? **Nee**

Bijzondere rechten, plichten of voorwaarden

Ik heb gecontroleerd of er bijzondere rechten en plichten gelden voor het stuk grond en de woning. Bijvoorbeeld: de burens mogen door mijn tuin naar de straat. Ik heb ook gecontroleerd of er andere zaken zijn die veel invloed op de waarde kunnen hebben.

De verkoper kan ook bijzondere afspraken gemaakt hebben met de koper over verkoop in de toekomst. Bijvoorbeeld als de verkoper een woningcorporatie, een gemeente of een projectontwikkelaar is. Zo'n bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper niet meteen het hele verkoopbedrag krijgt. Pas als de koper de woning weer verkoopt, betaalt hij de rest van het bedrag. Een andere bijzondere afspraak kan zijn dat de verkoper de woning mag terugkopen. Voor een bedrag dat wordt bepaald zoals in de afspraak staat.

Zijn er bijzondere rechten en plichten? **Nee**
Bijzondere erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten



of verplichtingen, bijzondere lasten of beperkingen

Zijn er bijzondere voorwaarden van toepassing op de verkoop van de woning in de toekomst? **Nee**

Zijn er voorwaarden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? **Nee**

Zijn er andere bijzonderheden die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst? **Nee**



H. Omschrijving van de woning en zijn omgeving

1. Getaxeerde woning

Uit welke onderdelen bestaat de getaxeerde woning?	Vrijstaande woning, zijnde een woonboerderij met dierenverblijf, vrijstaande berging, tuin en parkeerplaats, gelegen op eigen grond. Traditionele bouwaard, indicatief gefundeerd op staal, gevels bestaande uit metselwerk, keldervloer, betonnen begane grondvloer en houten verdiepingsvloer, houten kozijnen, met enkel glas en dubbel glas. Het getaxeerde heeft een dwarskap dat bedekt is met riet. Verwarming/warm water door middel van HR combi-ketel, de HR combi-ketel betreft een Nefit uit 2021. Meterkast met 15 groepen en drie aardlekschakelaars.
Wat is het bouwjaar?	1886
Hoe is de indeling?	Begane grond: - Entree/hal. Deze ruimte heeft een meterkast. - Slaapkamer 1. - Woonkamer, voorzien van open haard. - Hal. - Slaapkamer 2, voorzien van inbouwkast. - Gedateerde badkamer, voorzien van inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel. - Gedateerde toiletruimte, voorzien van staand toilet. - Halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, met o.a. inductie kookplaat, oven, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser, toegang tot tuin door middel van enkele deur. - Stal. 1e verdieping: - Overloop 1. - Slaapkamer 1, voorzien van inbouwkast. - Slaapkamer 2, voorzien van inbouwkast. - Slaapkamer 3, voorzien van inbouwkast. - Gedateerde badkamer, voorzien van douche, staand toilet en wastafel. - Slaapkamer 4, voorzien van inbouwkast. - Overloop 2. Deze ruimte heeft een opstelplaats voor een HR combi-ketel. - Stal, voorzien van vier dakramen.



Extern:

- Verzorgd aangelegde tuin (rondom).
- Dierenverblijf.
- Vrijstaande houten berging.
- Voldoende parkeer gelegenheid op eigen terrein, voorzien van oplaadpunt voor elektrische auto.

Zijn er grote
verbouwingen of
uitbreidingen geweest?

Nee

Zijn er installaties of
onderdelen gehuurd of
geleased?

Nee

De gebruiksoppervlakten zijn gemeten zoals dat moet volgens de laatste instructies van onze branche, de branchebrede **Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen BBMI**. In de bijlage vindt u de 'Uniforme meetstaat'.

Wie heeft de gebruiksoppervlakten gemeten?

Meetrapport Zien24 NEN 2580

Hoe is de gebruiksoppervlakte verdeeld?

Wonen	255 m ²
-------	--------------------

Andere binnenruimte <i>Overige inpandige ruimte</i>	395 m ²
--	--------------------

Buitenruimte die bij het gebouw hoort <i>Gebouwgebonden buitenruimte</i>	0 m ²
---	------------------

Bergruimte buiten het gebouw <i>Externe bergruimte</i>	5 m ²
---	------------------



2. Omgeving van de getaxeerde woning

Locatie	Het getaxeerde is gelegen in een woonwijk (Noord-Hofland) van Voorschoten. Ligging aan de rand van natuurgebied.
Gebouwen rondom	Soortgelijke objecten in de directe omgeving.
Bereikbaarheid (zoals o.a. afstand tot openbaar vervoer)	De woning is bereikbaar via N-weg en bus. Parkeren is gratis en de hoeveelheid parkeergelegenheid in de directe nabijheid is voldoende.
Voorzieningen (zoals winkels, scholen, speeltuinen, huisarts)	In de nabijheid van het getaxeerde zijn verschillende voorzieningen (zoals een supermarkt, winkels, basisschool, speeltuin en huisarts).
Zijn er bijzonderheden in de omgeving die veel invloed kunnen hebben op de waarde van de woning? Nu of in de toekomst?	Nee



3. Fundering

De fundering is de basis van een woning. Als de fundering zwak is, kan de woning gaan verzakken. Daarom is het belangrijk om te weten wat de toestand van de fundering is. Ik heb als eerste mijn kennis van de omgeving gebruikt. En dus van het soort funderingsproblemen dat je in deze omgeving kunt verwachten. Ik heb zelf geen keuring van de fundering van de woning uitgevoerd of laten uitvoeren. Mijn oordeel en de uitkomst van het funderingsrisicorapport geven u geen volledige zekerheid of er wel of geen gebreken aan de fundering van de woning zijn. Daarnaast heb ik de hierna genoemde bronnen geraadpleegd om te kijken wat er bekend is over de fundering van de woning. Ik heb in ieder geval het funderingsrisicorapport van FunderMaps opgevraagd en als bijlage bij het taxatierapport gedaan. Wilt u meer zekerheid over mogelijke funderingsproblemen? Dan kunt u een funderingsonderzoeksrapport laten opmaken dat is opgesteld volgens de onderzoeksrichtlijn van het Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF).

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Eigenaar of bewoner	Nee
Funderingsonderzoeksrapport volgens de KCAF of F3O onderzoeksrichtlijnen	Nee
Andere bronnen of rapportages	Ja, rapport funderingsrisico

Mogelijke funderingsproblemen

Weet ik van problemen of heb ik problemen gezien?	Nee
---	-----



I. Duurzaamheid van de woning

Duurzaamheid en energie spelen een steeds belangrijkere rol in de woningmarkt. Hoe duurzaam en energiezuinig een woning is, wordt bij het vaststellen van de marktwaarde van een woning steeds belangrijker. Het energielabel geeft aan hoe goed of slecht de energieprestatie van uw woning is.

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe energiezuinig en duurzaam de woning is. Ik heb bronnen onderzocht en ik heb zelf onderzoek gedaan, maar ik heb geen uitgebreide inspectie gedaan met als doel om een energielabel vast te stellen. De details staan in de '*Energetische opnamestaat*'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport.

1. Energietabel

Er zijn op dit moment 2 soorten energietabels. Deze energietabels zijn 10 jaar geldig. De oude labels zijn afgegeven tot 1 januari 2021 en geven maar beperkte informatie. De labels, afgegeven vanaf 1 januari 2021, geven uitgebreidere informatie over isolatie, verwarming en ventilatie. Bij het opstellen van het nieuwe energietabel is er een energiedeskundige in de woning geweest om dit label nauwkeurig te kunnen vaststellen.

Als u een woning gaat (ver)kopen en/of (ver)huren is een energietabel verplicht. Behalve bij onder andere monumenten, dan hoeft dit niet.

Op het energietabel kunt u in één oogopslag zien hoe energie(on)zuinig uw woning is. Dat is mooi, want als uw woning energiezuinig is, betekent dit dat het energieverbruik lager, het wooncomfort hoger en de CO₂-uitstoot minder is. Dus beter voor het milieu.

Het energietabel voor woningen geeft de energieprestatie aan in de klasse A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig).

Hernieuwbare energie

In 2030 moet de CO₂-uitstoot in ons land 49% lager zijn dan in 1990. In dat jaar worden 2 miljoen woningen verwarmd met hernieuwbare energie. Dit staat in het Klimaatakkoord en dat Klimaatakkoord heeft gevolgen voor alle woningeigenaren. In 2050 mag bijna geen enkele woning nog gas gebruiken.

Isolatiestandaard

De overheid heeft een isolatiestandaard gemaakt. Daarop kunt u zien hoe goed u de woning kunt isoleren. Want de ene woning is beter te isoleren dan de andere. Hoe goed u een woning kunt isoleren hangt er bijvoorbeeld van af wanneer de woning is gebouwd. En hoe duur het is om een woning te isoleren hangt er ook van af hoe de woning is gebouwd.

De isolatiestandaard is nog niet verplicht. Maar waarschijnlijk heeft u in de toekomst wel een



isolatiestandaard nodig als u overheidssubsidie wilt krijgen voor het isoleren van uw woning. Of als u daarvoor een lening van een bank of een andere geldgever wilt krijgen.

Heeft de woning een energielabel van vóór 1 januari 2021? **Nee**

Heeft de woning een energielabel dat vanaf 1 januari 2021 door een gecertificeerd bedrijf is afgegeven? **Ja**

Wat is de labelklasse van het energielabel (A-G)? **C**

Hoe hoog is het gebruik van fossiele energie? **237.5 kWh/m2 per jaar**

Hoe hoog is de warmtebehoefte? **162.2 kWh/m2 per jaar**

Wat is het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning? (Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem) **0 %**

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is: **Hoog**

Is het energielabel gebaseerd op een basisopname of een detailopname? **Basisopname**

Wat is de datum van registratie van het energielabel? **4 oktober 2024**

Tot wanneer is het energielabel geldig? **3 oktober 2034**

Is het energielabel als document aan mij verstrekt? **Nee**

Het energielabel woningen vanaf 1 januari 2025

Labelklasse Primair fossiel energiegebruik in kWh/m2 per jaar

A++++	A+++	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
Kleiner of gelijk aan 0,00	0,01 t/m 50,00	50,01 t/m 75,00	75,01 t/m 105,00	105,01 t/m 160,00	160,01 t/m 190,00	190,01 t/m 250,00	250,01 t/m 290,00	290,01 t/m 335,00	335,01 t/m 380,00	Groter dan 380,00

2. Stappen naar een beter energielabel



Hierna wordt uitgelegd hoe u stappen naar een beter energielabel kunt maken. Vaak is het goed om te beginnen met eenvoudige maatregelen die altijd nuttig zijn ongeacht toekomstige ontwikkelingen. Dat begint vaak met het beter isoleren van het dak, de gevel en de vloer en het aanbrengen van isolerende beglazing. Daarnaast het vervangen van een oude c.v.-ketel door duurzame opwekkingsbronnen zoals een warmtepomp. Tenslotte zijn er soms mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen om stroom op te wekken.

Aan al deze maatregelen kunnen financiële voordelen zitten, namelijk een lage(re) energierekening en soms zijn er subsidiemogelijkheden waardoor de investering lager uitvalt. Daarnaast kan de woning ook meer waard worden als u dergelijke investeringen doet. Wat uw huis meer waard wordt: daarvoor moet u bij mij als taxateur zijn. Ik kan u hierover informeren en adviseren.

Verbetermogelijkheden

Heeft de woning mogelijkheden om (het energielabel) te verbeteren?

Ja

Aanbrengen gevelisolatie:

Ja

Vervangen gevelpanelen:

Nee

Aanbrengen dakisolatie vlakke daken:

Nee

Aanbrengen dakisolatie hellende daken:

Ja

Aanbrengen vloerisolatie:

Ja

Aanbrengen leidingisolatie:

Ja

Aanbrengen hoogrendementsglas woonruimten:

Ja

Aanbrengen hoogrendementsglas slaapkamers:

Ja

Aanbrengen energiezuinige kozijnen en deuren:

Ja

Aanbrengen kierdichting:

Nee

Aanbrengen (hybride) warmtepomp:

Nee

Aanbrengen ander energiezuinig verwarmingstoestel:

Nee

Aanbrengen installatie voor warmteterugwinning:

Ja

Aanbrengen zonneboiler:

Nee

Aanbrengen energiezuinige ventilatie:

Ja

Aanbrengen hoogrendementsventilatoren:

Ja



Aanbrengen zonnepanelen:

Ja

Voor inhoudelijk advies over de maatregelen, de kosten en de besparingen adviseren wij u om contact op te nemen met een **energieprestatieadviseur** of **energiecoach**. De geadviseerde maatregelen zijn niet meegenomen in de door mij getaxeerde marktwaarde van de huidige situatie.

3. Transitievisie warmte en wijkuitvoeringsplan

Iedere gemeente heeft een transitievisie warmte opgesteld. Hierin wordt aangegeven hoe de betreffende gemeente in uiterlijk 2050 gasloos denkt te kunnen zijn. Op dat moment moeten de eigenaren van woningen zijn overgestapt op duurzame energiebronnen. Hierover wordt in de verschillende gemeenten verder nagedacht en op wijkniveau worden er plannen ontwikkeld. De gemeente kan bijvoorbeeld in een wijk een warmtenet laten aanleggen of bepalen dat iedere eigenaar de verwarming individueel moet regelen.

Als u investeert in duurzaamheid en daarmee uw energielabel verbetert, wordt uw woning energiezuiniger. Het is dus goed om van dergelijke ontwikkelingen op de hoogte te zijn om te bepalen wat het beste bij uw woning past.

Wat zijn de gevolgen van de 'Transitievisie Warmte' voor de woning?

Conform landelijke richting in 2050 aardgasvrij. De gemeente Voorschoten heeft in haar warmtevisie aangegeven de transitie naar duurzame warmte stap voor stap te willen maken, in buurtuitvoeringsplannen.

Heeft de gemeente voor de wijk waarin de woning staat een uitgebreid plan op basis van de 'Transitievisie Warmte'?

Nee



J. Het onderhoud van de woning

Ik heb de woning bekeken om te zien hoe goed de woning onderhouden is. Ik heb daarbij niet alle onderdelen van de woning apart bekeken. Ook de onderdelen die je niet kunt zien, heb ik niet bekeken.

Let op! Ik heb dus geen bouwkundige keuring gedaan. Mijn oordeel geeft u dus geen zekerheid of er wel of geen gebreken zijn. Wilt u daarover wel zekerheid? Dan moet u een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

Nieuwbouw en verbouwing

Bij nieuwbouw en een verbouwing ben ik ervan uitgegaan dat deze voldoen aan wetten en regels.

Bijvoorbeeld dat de gemeente vergunning heeft gegeven voor de nieuwbouw of verbouwing. En dat het werk professioneel is gedaan.

Bouwkundig onderzoek

Twijfel ik over het onderhoud van de woning? Of over de bouwkundige toestand van de woning? Dan adviseer ik aanvullend om een bouwkundig onderzoek of een ander onderzoek te laten uitvoeren door een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Geschatte kosten onderhoud en reparatie

Moet er volgens mij extra onderhoud worden gedaan? Of moet er iets worden gerepareerd? Dan ga ik ervan uit dat een daartoe gespecialiseerd bedrijf het onderhoud of de reparatie uitvoert. Daarop baseer ik de geschatte kosten.

Installaties in de woning

Bij de bepaling van de waarde van de woning heb ik ook rekening gehouden met de installaties in de woning. Ik heb daarbij alleen rekening gehouden met de installaties die van de eigenaar zijn. Van installaties die de eigenaar huurt of leaset heb ik alleen de staat van onderhoud beoordeeld.

Is de woning een nieuwbouwwoning of een
bestaande woning?

Bestaande woning

Bestaande woning

Hieronder staat hoe het is met het onderhoud en de bouwkundige toestand van de woning.

De details staan in de 'Bouwkundige opnamestaat' of in het 'Bouwkundig rapport'. Dit document zit als bijlage bij dit taxatierapport. Deze bijlage toont u de geschatte kosten van extra onderhoud en reparatie.



Is er minder dan 1 jaar voor de inspectiedatum een
bouwkundige keuring gedaan in opdracht van de
huidige eigenaar en/of opdrachtgever en heb ik dit
bouwkundig rapport ontvangen? **Nee**

Is er volgens mij een bouwkundige keuring nodig? **Nee**

De bouwkundige toestand van de woning kan goed, redelijk, matig of slecht zijn:

- **Goed:** De woning is in goede staat, soms is er veroudering te zien.
- **Redelijk:** Er is veroudering te zien, maar de veroudering is geen probleem.
- **Matig:** Er is veroudering te zien en soms is de veroudering een probleem.
- **Slecht:** De veroudering is een groot probleem en niet op te lossen met normaal onderhoud.
- **Niet waarneembaar:** Ik heb dit deel van de woning niet kunnen bekijken.
- **Niet van toepassing:** Dit onderdeel is niet aanwezig.

De gebreken uit het bouwkundig rapport hoeven niet te worden opgenomen in de bouwkundige opnamestaat. In de bouwkundige opnamestaat staat de geschatte kosten om de gebreken te repareren.

Hieronder staat de bouwkundige toestand van de woning:

Fundering, kruipruimte en kelder: **Goed**

Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde: **Redelijk**

Gevels, balkon, wanden en plafonds: **Redelijk**

Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk: **Redelijk**

Daken: **Redelijk**

Keuken, badkamer en toilet: **Redelijk**

Installaties en leidingen: **Goed**

Bijgebouwen en perceel: **Redelijk**

Overige bijzonderheden: **N.v.t.**

Bouwkundige toestand: van de hele woning **Redelijk**

Toelichting op de bouwkundige toestand van de woning **Nee**



Hieronder staan de geschatte kosten uit de bouwkundige opnamestaat voor de reparatie van de gebreken:

	Directe kosten (0-1 jaar)	Kosten binnen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaal van de geschatte kosten:	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-

Deze geschatte kosten zijn een indicatie en worden in een bandbreedte getoond. U kunt hieraan geen rechten ontlenen. Wilt u de precieze kosten weten? Dan adviseer ik u een offerte te vragen bij een daartoe gespecialiseerd bedrijf.

Verbouwing en energiebesparende maatregelen van de woning

U wilt de woning verbouwen en/of u neemt energiebesparende maatregelen. Ik heb van u een document gekregen waarin precies staat wat u van plan bent. En wat u zelf doet en wat u laat doen door een daartoe gespecialiseerd bedrijf. Dit document (*Uniforme verbouwingsspecificatie*) vindt u als bijlage bij dit taxatierapport.

Ik heb de marktwaarde na verbouwing met een referentievergelyker onderbouwd. Als het verschil tussen de marktwaarde en de marktwaarde na verbouwing 4% of meer en minimaal € 10000 is, dan heb ik een 2e referentievergelyker ter onderbouwing van de marktwaarde toegevoegd.

Verbouwing

Wat gaat u doen?

Badkamer, Aanschaf van 4 badkamers



	Keuken, Aanschaf van 4 keukens Vloeren, wanden en/of plafonds, Betonvloer, tegels, gips wanden + isolatie, binnenbeglazing, plafonds Schilderwerk inwendig, Volledige schilderafwerking muren, plafonds, deuren CV-installatie, Plaatsen vloerverwarming Elektrische installatie / groepenkast, Bekabeling, armaturen, stopcontacten, groepenkast, hoofdaansluiting upgrade Dak en/of dakgoten, Rieten dak plaatsen Tuin en/of oprit, Drainage, grondwerk, aanleg en verharding
Hoe ver bent u met de verbouwing?	De werkzaamheden zijn nog niet begonnen.
Doet u de verbouwing zelf?	Ja, Opdrachtgever komt zelf uit de bouwwereld.
Hoeveel kost de verbouwing volgens u?	€ 242.000,-
Ben ik het eens met uw schatting van de kosten?	Nee, Gebaseerd op werk door derden zijn de kosten niet reëel. De kosten zijn laag doordat de verbouwing door opdrachtgever zelf, die eigenaar is van een aannemersbedrijf, wordt uitgevoerd. Hierdoor worden materialen tegen inkoopprijs aangeschaft en zijn de kosten voor arbeid ook veel lager. De waarde stijging na verbouwing, ten opzichte van de investering is hierdoor erg hoog.
Heeft de verbouwing invloed op de grootte van de woning?	Ja, Door de stal bij de woning te betrekken zal de gebruiksoppervlak wonen met ca. 395 m ² toenemen, het gebruiksoppervlak overig inpandig zal met een gelijk aantal afnemen.

Hoe is de gebruiksoppervlakte na de verbouwing verdeeld?

Wonen	650 m ²
Andere ruimte in de woning <i>Overige inpandige ruimte</i>	0 m ²
Ruimte buiten de woning	0 m ²



Gebouwgebonden buitenruimte

Bergruimte buiten de woning <i>Externe bergruimte</i>	5 m ²
--	------------------

Energiebesparende maatregelen

Wat gaat u doen?	Dakisolatie, Onder riet aangebrachte isolatie Vloerisolatie, 350 m ² isolatie onder betonvloer Hoogrendementsbeglazing (HR++), Kleine buitenramen Zonnecellen, Aanschaf 20 zonnepanelen
Hoe ver bent u met de gekozen maatregelen?	De werkzaamheden zijn nog niet begonnen.
Doet u dit zelf?	Ja, Opdrachtgever komt zelf uit de bouwwereld.
Hoeveel kosten de maatregelen volgens u?	€ 60.000,-
Ben ik het eens met uw schatting van de kosten?	Nee, Gebaseerd op werk door derden zijn de kosten niet reëel. De kosten zijn laag doordat de verbouwing door opdrachtgever zelf, die eigenaar is van een aannemersbedrijf, wordt uitgevoerd. Hierdoor worden materialen tegen inkoopprijs aangeschaft en zijn de kosten voor arbeid ook veel lager. De waardestijging na verbouwing, ten opzichte van de investering is hierdoor erg hoog.

Hoeveel procent van de investering komt bovenop de huidige marktwaarde van de woning?	140,73%
--	---------



K. Verontreiniging in en om de woning

Gevaarlijke stoffen

We hebben in ons land wetten en regels die bepalen wat gevaarlijke stoffen zijn. En hoeveel er van elk van die gevaarlijke stoffen in de grond mag zitten. Als er meer van zo'n stof in de grond zit, is de grond vervuild.

1. Onderzoek

Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over vervuiling in de grond die bij de woning hoort en in de buurt daarvan. Ik heb geen technisch onderzoek gedaan naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater. Hieronder leest u waar en wat ik gevonden heb.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Bij het Kadaster:	Ja
Bij de eigenaar of de bewoner:	Ja, eigenaar de heer A.G. Tolmachev.
Bij de gemeente of provincie: <i>Bevoegd gezag</i>	Ja
Andere bronnen:	Nee
Is er bij het Kadaster informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Nee
Is er in andere bronnen informatie over vervuiling in of bij de grond van de woning te vinden?	Nee
Zie ik een risico dat er vervuilde grond of grondwater is bij de woning of in de buurt van de woning?	Nee

2. Asbest

Vooraf in woningen van vóór 1994 kan asbest zitten. Ik heb onderzocht of er informatie bekend is over asbest in of bij de woning. Of informatie over vermoedelijke asbest. Bij een taxatie kan ik dit niet altijd zien. Bedenk dus dat er ook asbest kan zitten op plekken die ik niet heb kunnen bekijken. Indien u meer zekerheid wilt of asbest aanwezig is, dan adviseer ik u een gespecialiseerd bedrijf een asbestonderzoek uit te laten voeren.

Bestaat er informatie over asbest in of bij de woning?	Nee
Heb ik asbest gezien?	Nee



Denk ik dat er asbest aanwezig is?

Nee, in de oorspronkelijke bouwperiode (vóór 1945) werd asbest nog niet toegepast, maar het is niet volledig uit te sluiten dat tijdens latere verbouwingen (tussen de jaren 1945–1993) asbesthoudende materialen aan de woning zijn toegevoegd.

L. Bewoning

1. Wie woont er in de woning?

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Bij de eigenaar of de bewoner:

Ja, de heer A.G. Tolmachev.

Bij de verkopende makelaar:

Nee

Andere bronnen:

Nee

Wat is de situatie van de woning?

Alleen de eigenaar woont in de woning, eventueel samen met zijn gezin.

Woont de aanvrager van de lening al in de woning?

Ja

Blijft de aanvrager van de lening zelf in de woning wonen?

Ja

Heb ik andere informatie ontdekt dan de informatie die hierboven staat?

Nee



M.Onderbouwing van de waarde van de woning

Als dat kan, onderbouw ik de waarde van de woning in de referentievergelijker door de woning te vergelijken met minimaal 3 andere woningen. Dit noem ik in de rest van dit taxatierapport 'referentiewoningen.' Daarbij beschrijf ik dan de overeenkomsten en verschillen.

Als dat niet kan, onderbouw ik de waarde van de woning op een andere manier.

1. Manier van vergelijken

Heb ik de woning vergeleken met andere woningen? **Ja**, met de referentiewoningen die hieronder staan

Op de kaart hieronder staan de getaxeerde woning en de referentiewoningen.



A	Wilgenlaan 4, 2251AM Voorschoten
B	Grieglaan 10, 2253BC Voorschoten
C	Rijksstraatweg 629, 2245CA Wassenaar
D	Westeindseweg 6, 2381EA Zoeterwoude



E	Zuidbuurtseweg 50-B, 2381LG Zoeterwoude
F	Wilgenlaan 4, 2251AM Voorschoten



Vergelijking met andere woningen die verkocht zijn

Referentieobject 1: Wilgenlaan 4, 2251 AM Voorschoten

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde per 20 november 2025

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 1.780.000,-	
	Verkoopdatum:	21 oktober 2024	
	Transportdatum:	15 januari 2025	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1.887.000,-	€ 1.975.000,-
Bron gegevens:	Archief Provadie		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Vershil
Foto vooraanzicht:			
Woningtype:	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vergelijkbaar
	Toelichting: Gelijk woningtype		
Eigendomssituatie:	Volle eigendom	Volle eigendom	Vergelijkbaar
	Toelichting: Betreft eveneens volle eigendom.		
Bouwjaar:	1886	1997	111 jaar jonger
	Toelichting: Referentiewoning is 111 jaar jonger.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	255	269	5.49%
	Toelichting: Referentiewoning heeft een vergelijkbaar gebruiksoppervlakte wonen.		



Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Vershil
Perceeloppervlakte (m2):	3330	1475	-55.71%
Toelichting: Referentiewoning heeft 1.855 m ² minder perceeloppervlakte. Bij grotere percelen is sprake van afnemend grensnut, waarbij iedere volgende meter minder waard wordt. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.			
Energielabel:	C, geldig tot: 02-10-2034	A+, geldig tot: 25-03-2034	Veel beter
Toelichting: Veel meer energiebesparende voorzieningen.			
Bij-, op-, en/of aanbouwen:	Dierenverblijf Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats Anders, Stal Kelder / souterrain	Berging / schuur (aangeb.) Garage (enkel) Parkeerplaats	Minder
Toelichting: De referentiewoning beschikt alleen over standaard bijgebouwen met een gebruiksoppvlak van 65m ² . Het getaxeerde heeft daarentegen circa 400 m ² inpandige stallocatie, die door omvang en gebruiksmogelijkheden een significant hogere marktwaarde vertegenwoordigt.			
Onderhoudssituatie:	Redelijk	Goed	Beter
Toelichting: Recenter onderhouden als het getaxeerde.			
Objectkenmerken			Vershil
Locatie:	De woning is gelegen in dezelfde plaats als getaxeerde. De wijk Starrenburg staat als beter aangeschreven dan Noord-Hofland en de woning ligt op een rustigere plek. Getaxeerde ligt aan doorgaande weg.		Beter
Mate van luxe:	Woning is luxe en modern afgewerkt.		Veel beter
Mate van doelmatigheid:	Vergelijkbaar woningtype met vergelijkbare indeling.		Vergelijkbaar
Andere wezenlijke verschillen:	Geen		
Waarom is dit referentieobject door	Recente transactie van vrijstaande woning, met iets betere ligging, gelegen in Voorschoten.		



Objectkenmerken	Vershil
de taxateur gebruikt?	
De referentiewoning staat op een veel kleiner perceel, en beschikt over ca 400m2 minder overig inpandige ruimte. Aan de andere kant is de woning veel energiezuiniger, recenter onderhouden en veel beter qua afwerking.	
De combinatie van deze factoren verklaart het waardeverschil.	

Referentieobject 2: Grieglaan 10, 2253 BC Voorschoten

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde per 20 november 2025

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 1.550.000,-	
	Verkoopdatum:	13 mei 2024	
	Transportdatum:	10 juli 2024	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1.715.000,-	€ 1.975.000,-
Bron gegevens:	Archief Provadie		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Vershil
Foto vooraanzicht:			
Woningtype:	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vergelijkbaar
	Toelichting: Gelijk woningtype		
Eigendomssituatie:	Volle eigendom	Volle eigendom	Vergelijkbaar



Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Verskil
Toelichting: Betreft eveneens volle eigendom.			
Bouwjaar:	1886	1962	76 jaar jonger
Toelichting: Referentiewoning is 76 jaar jonger.			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	255	279	9.41%
Toelichting: Referentiewoning heeft een vergelijkbaar gebruiksoppervlakte wonen.			
Perceeloppervlakte (m2):	3330	830	-75.08%
Toelichting: Referentiewoning heeft 2.500 m ² minder perceeloppervlakte. Bij grotere percelen is sprake van afnemend grensnut, waarbij iedere volgende meter minder waard wordt. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.			
Energielabel:	C, geldig tot: 02-10-2034	C, geldig tot: 25-07-2033	Vergelijkbaar
Toelichting: Vergelijkbare energiebesparende voorzieningen.			
Bij-, op-, en/of aanbouwen:	Dierenverblijf Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats Anders, Stal Kelder / souterrain	Balkon Parkeerplaats Garage (enkel)	Minder
Toelichting: De referentiewoning beschikt alleen over standaard bijgebouwen met een gebruiksoppvlak van 49m2. Het getaxeerde heeft daarentegen circa 400 m ² inpandige stallocatie, die door omvang en gebruiksmogelijkheden een significant hogere marktwaarde vertegenwoordigt.			
Onderhoudssituatie:	Redelijk	Goed	Beter
Toelichting: Recenter onderhouden als het getaxeerde.			
Objectkenmerken			Verskil
Locatie:	De woning is gelegen in dezelfde wijk als het getaxeerde met een iets vrijere ligging.		Beter



Objectkenmerken		Vershil
Mate van luxe:	Woning is standaard tot modern qua afwerking.	Beter
Mate van doelmatigheid:	Vergelijkbaar woningtype met vergelijkbare indeling.	Vergelijkbaar
Andere wezenlijke verschillen:	Geen	
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt?	Recente transactie van vrijstaande woning, met iets betere ligging, gelegen in Voorschoten. De referentiewoning staat op een veel kleiner perceel, en beschikt over ca 400m2 minder overig inpandige ruimte. Aan de andere kant is de woning recentier onderhouden en beter qua afwerking. De combinatie van deze factoren verklaart het waardeverschil.	

Referentieobject 3: Rijkstraatweg 629, 2245 CA Wassenaar

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde per 20 november 2025

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 1.522.000,-	
	Verkoopdatum:	16 september 2024	
	Transportdatum:	15 januari 2025	Marktwaaide getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1.628.000,-	€ 1.975.000,-
Bron gegevens:	Archief Provadie		



Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Verskil
Foto vooraanzicht:			
Woningtype:	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vergelijkbaar
	Toelichting: Gelijk woningtype		
Eigendomssituatie:	Volle eigendom	Volle eigendom	Vergelijkbaar
	Toelichting: Betreft eveneens volle eigendom.		
Bouwjaar:	1886	1906	20 jaar jonger
	Toelichting: Referentiewoning is 20 jaar jonger.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	255	255	0.00%
	Toelichting: Referentiewoning heeft een gelijk gebruiksoppervlakte wonen.		
Perceeloppervlakte (m2):	3330	1729	-48.08%
	Toelichting: Referentiewoning heeft 1.601 m ² minder perceeloppervlakte. Bij grotere percelen is sprake van afnemend grensnut, waarbij iedere volgende meter minder waard wordt. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.		
Energielabel:	C, geldig tot: 02-10-2034	E, geldig tot: 08-05-2034	Minder
	Toelichting: Minder energiebesparende voorzieningen.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen:	Dierenverblijf Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats Anders, Stal Kelder / souterrain	Balkon Garage (enkel) Parkeerplaats	Minder
	Toelichting: De referentiewoning beschikt alleen over standaard bijgebouwen met een		



Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Vershil
	gebruiksoppvlak van 49m2. Het getaxeerde heeft daarentegen circa 400 m ² inpandige stallocatie, die door omvang en gebruiksmogelijkheden een significant hogere marktwaarde vertegenwoordigt.		
Onderhoudssituatie:	Redelijk	Redelijk	Vergelijkbaar
Toelichting: In vergelijkbare staat van onderhoud.			

Objectkenmerken		Vershil
Locatie:	Vergelijkbare locatie in de aangrenzende plaats met vergelijkbaar prijspeil. Door het geringe aanbod aan referentiewoningen.	Vergelijkbaar
Mate van luxe:	Woning is standaard qua afwerking.	Beter
Mate van doelmatigheid:	Vergelijkbaar woningtype met vergelijkbare indeling.	Vergelijkbaar
Andere wezenlijke verschillen:	Geen	
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt?	Recente transactie van vrijstaande woning, met vergelijkbare ligging, gelegen in het aangrenzende Wassenaar. De referentiewoning staat op een veel kleiner perceel, is minder energiezuinig en beschikt over ca 400m2 minder overig inpandige ruimte. Aan de andere kant is de woning iets beter qua afwerking. De combinatie van deze factoren verklaart het waardeverschil.	

Referentieobject 1: Westeindseweg 6, 2381 EA Zoeterwoude

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na verbouwing) per **20 november 2025**

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 2.125.000,-
	Verkoopdatum:	-



Transportdatum:	1 september 2023	Marktwaaarde getaxeerde:
Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 2.535.000,-	€ 2.400.000,-
Bron gegevens:	Archief Provadie	

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Vershil
Foto vooraanzicht:			
Woningtype:	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vergelijkbaar
Toelichting: Gelijk woningtype			
Eigendomssituatie:	Volle eigendom	Volle eigendom	Vergelijkbaar
Toelichting: Betreft eveneens volle eigendom.			
Bouwjaar:	1886	1680	206 jaar ouder
Toelichting: Referentiewoning is 206 jaar ouder. Maar, net zoals het getaxeerde, recent volledig gerenoveerd waardoor goed vergelijkbaar.			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	650	705	8.46%
Toelichting: Referentiewoning heeft een vergelijkbaar gebruiksoppervlakte wonen.			
Perceeloppervlakte (m2):	3330	17000	410.51%
Toelichting: Referentiewoning heeft 13.670 m² meer perceeloppervlakte. Hiervan is ca 5000m2 met bestemming wonen, de overige grond betreft weiland met een agrarische bestemming. Bij grotere percelen is sprake van afnemend grensnut, waarbij iedere volgende meter minder waard wordt. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.			



Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Vershil
Energielabel:	Niet precies aan te geven omdat het getaxeerde nog niet over een energielabel met de genomen maatregelen na verbouwing beschikt.	Geen	Vergelijkbaar
Toelichting: Niet precies aan te geven omdat de woning niet over een energielabel beschikt. Daarnaast beschikt het getaxeerde nog niet over een energielabel met de genomen maatregelen na verbouwing beschikt.			
Bij-, op-, en/of aanbouwen:	Dierenverblijf Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats Kelder / souterrain	Kelder / souterrain Parkeerplaats Garage (dubbel)	Beter
Toelichting: Beschikt over meer bij-, op- en aanbouwen. Voorzien van garage van 59m2.			
Onderhoudssituatie:	Goed	Goed	Vergelijkbaar
Toelichting: In vergelijkbare staat van onderhoud.			
Objectkenmerken			Vershil
Locatie:	Gelegen in een andere plaats dan getaxeerde met een iets lager prijspeil.		Minder
Mate van luxe:	Woning is luxe en modern qua afwerking.		Vergelijkbaar
Mate van doelmatigheid:	Vergelijkbaar woningtype met vergelijkbare indeling.		Vergelijkbaar
Andere wezenlijke verschillen:	Geen		
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt?	Transactie van vrijstaande woning, met mindere ligging als het getaxeerde. De referentiewoning staat op een veel groter perceel, maar hiervan is het grootste deel weiland met een agrarische bestemming. Ook beschikt de woning over een garage.		



Objectkenmerken	Vershil
De optelsom van deze beter factoren verklaart het waardeverschil.	
Deze transactie dateert van iets meer dan twee jaar geleden, maar is bij gebrek aan recentere vergelijkbare transacties toch gebruikt. De referentie is na indexatie en beoordeling overige kenmerken als representatief aangemerkt.	

Referentieobject 2: Zuidbuurtseweg 50 B, 2381 LG Zoeterwoude

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na verbouwing) per **20 november 2025**

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 2.125.000,-	
	Verkoopdatum:	17 juli 2025	
	Transportdatum:	17 oktober 2025	Marktwaaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 2.147.000,-	€ 2.400.000,-
Bron gegevens:	Archief Provadie		

Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Vershil
Foto vooraanzicht:			
Woningtype:	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vergelijkbaar
Toelichting: Gelijk woningtype			
Eigendomssituatie:	Volle eigendom	Volle eigendom	Vergelijkbaar



Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Verskil
Toelichting: Betreft eveneens volle eigendom.			
Bouwjaar:	1886	2015	129 jaar jonger
Toelichting: Referentiewoning is 129 jaar jonger. Vanwege de volledige renovatie van het getaxeerde toch goed vergelijkbaar.			
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	650	376	-42.15%
Toelichting: Referentiewoning heeft 279 m ² minder gebruiksoppervlakte wonen. Bij grotere gebruiksoppervlakte wonen is sprake van afnemend grensnut, waarbij iedere volgende meter minder waard wordt. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.			
Perceeloppervlakte (m2):	3330	18668	460.60%
Toelichting: Referentiewoning heeft 15.338 m ² meer perceeloppervlakte. Dit overige deel betreft agrarische grond, waar in de waardering rekening mee is gehouden.			
Energielabel:	Niet precies aan te geven omdat het getaxeerde nog niet over een energielabel met de genomen maatregelen na verbouwing beschikt.	A+, geldig tot: 13-05-2035	Beter
Toelichting: Niet precies aan te geven omdat het getaxeerde nog niet over een energielabel met de genomen maatregelen na verbouwing beschikt.			
Bij-, op-, en/of aanbouwen:	Dierenverblijf Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats Kelder / souterrain	Garage (enkel) Parkeerplaats	Beter
Toelichting: Beschikt over meer bij-, op- en aanbouwen. Voorzien van garage van 49 m2.			
Onderhoudssituatie:	Goed	Goed	Vergelijkbaar
Toelichting: In vergelijkbare staat van onderhoud.			



Objectkenmerken		Vershil
Locatie:	Gelegen in een andere plaats dan getaxeerde met een iets lager prijspeil.	Minder
Mate van luxe:	Woning is luxe en modern qua afwerking.	Vergelijkbaar
Mate van doelmatigheid:	Vergelijkbaar woningtype met vergelijkbare indeling.	Vergelijkbaar
Andere wezenlijke verschillen:	Geen	
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt?	Zeer recente transactie van vrijstaande woning, met mindere ligging als het getaxeerde. De referentiewoning staat op een veel groter perceel, maar hiervan is het grootste deel weiland met een agrarische bestemming. Ook beschikt de woning over een garage en is deze iets energiezuiniger. Aan de andere kant beschikt de woning over veel minder gebruiksoppervlakte wonen. De combinatie van deze factoren verklaart het waardeverschil.	

Referentieobject 3: Wilgenlaan 4, 2251 AM Voorschoten

Referentievergelijker ter onderbouwing van de marktwaarde (waarde na verbouwing) per **20 november 2025**

Transactiegegevens:	Verkoopprijs:	€ 1.780.000,-	
	Verkoopdatum:	21 oktober 2024	
	Transportdatum:	15 januari 2025	Marktwaarde getaxeerde:
	Gecorrigeerde verkoopprijs:	€ 1.887.000,-	€ 2.400.000,-
Bron gegevens:	Archief Provadie		



Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Vershil
Foto vooraanzicht:			
Woningtype:	Vrijstaande woning	Vrijstaande woning	Vergelijkbaar
	Toelichting: Gelijk woningtype		
Eigendomssituatie:	Volle eigendom	Volle eigendom	Vergelijkbaar
	Toelichting: Betreft eveneens volle eigendom.		
Bouwjaar:	1886	1997	111 jaar jonger
	Toelichting: Referentiewoning is 111 jaar jonger. Vanwege de volledige renovatie van het getaxeerde toch goed vergelijkbaar.		
Gebruiksoppervlakte wonen (m2):	650	269	-58.62%
	Toelichting: Referentiewoning heeft een vergelijkbaar gebruiksoppervlakte wonen. Bij grotere gebruiksoppervlakte wonen is sprake van afnemend grensnut, waarbij iedere volgende meter minder waard wordt. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.		
Perceeloppervlakte (m2):	3330	1475	-55.71%
	Toelichting: Referentiewoning heeft 1.855 m² minder perceeloppervlakte. Bij grotere percelen is sprake van afnemend grensnut, waarbij iedere volgende meter minder waard wordt. Hier is in de waardering rekening mee gehouden.		
Energielabel:	Niet precies aan te geven omdat het getaxeerde nog niet over een energielabel met de genomen maatregelen na verbouwing beschikt.	A+, geldig tot: 25-03-2034	Beter



Objectkenmerken	Getaxeerde object	Referentieobject	Vershil
	Toelichting: Niet precies aan te geven omdat het getaxeerde nog niet over een energielabel met de genomen maatregelen na verbouwing beschikt.		
Bij-, op-, en/of aanbouwen:	Dierenverblijf Berging / schuur (vrijst.) Parkeerplaats Kelder / souterrain	Berging / schuur (aangeb.) Garage (enkel) Parkeerplaats	Beter
	Toelichting: Beschikt over meer bij-, op- en aanbouwen. Voorzien van garage van 55m2.		
Onderhoudssituatie:	Goed	Goed	Vergelijkbaar
	Toelichting: In vergelijkbare staat van onderhoud.		

Objectkenmerken	Vershil
Locatie:	Beter
	De woning is gelegen in dezelfde plaats als getaxeerde. De wijk Starrenburg staat als beter aangeschreven dan Noord-Hofland en de woning ligt op een rustigere plek. Getaxeerde ligt aan doorgaande weg.
Mate van luxe:	Vergelijkbaar
	Woning is luxe en modern qua afwerking.
Mate van doelmatigheid:	Vergelijkbaar
	Vergelijkbaar woningtype met vergelijkbare indeling.
Andere wezenlijke verschillen:	Geen
Waarom is dit referentieobject door de taxateur gebruikt?	Recente transactie van vrijstaande woning, met iets betere ligging als het getaxeerde. De referentiewoning staat op een veel kleiner perceel en beschikt over veel minder gebruiksoppervlakte wonen. Aan de andere kant is de woning energiezuiniger en beschikt deze over een garage. De combinatie van deze factoren verklaart het waardeverschil.



2. Hoe gewild en verkoopbaar is de woning?

Hoe lang staan vergelijkbare woningen in de buurt te koop? **0 - 3 maanden**

Is de getaxeerde woning kortgeleden verkocht? **Nee**



N. De woningmarkt

Hieronder beschrijf ik de situatie op de woningmarkt in de omgeving (gemeente, wijk of buurt) waar de woning staat. Wat betekent dat voor de waarde van de woning? Wat betekent dat voor de tijd dat de woning te koop staat? Wat betekent dat voor dat type woning?

1. Hoe is de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

In het COROP-gebied Agglomeratie Leiden en Bollenstreek (CR25) laat de woningmarkt een stabiele en positieve ontwikkeling zien. Volgens de CBS/Kadaster-marktcijfers steeg de gemiddelde verkoopprijs in het derde kwartaal van 2025 met 1,1% ten opzichte van het tweede kwartaal, en ligt deze 7,2% hoger dan in dezelfde periode van 2024. Dit duidt op een gestage prijsstijging en een blijvend gezonde vraag in de regio.

Binnen het postcodegebied 2248–2258 tonen de Funda-marktcijfers een compacte maar zeer actieve markt. Er staan momenteel drie woningen van hetzelfde type te koop, terwijl in het derde kwartaal van 2025 vier transacties zijn geregistreerd, gelijk aan het gemiddelde over de periode Q1–Q3 2025. De gemiddelde verkooptijd bedraagt slechts 14 dagen, fors korter dan het gemiddelde van 58 dagen over de eerste drie kwartalen van dit jaar. Dit wijst op een bijzonder snelle doorstroming en een hoge mate van koopbereidheid binnen dit segment.

2. Sterke en zwakke punten van de woning

Hieronder beschrijf ik de sterke en zwakke punten van de woning. En wat zijn de kansen en bedreigingen voor deze woning?

Wat zijn de sterke punten van de woning?

De woning heeft een zeer statige uitstraling, daarnaast is er een kans om de stal bij de woning te betrekken waardoor deze veel groter wordt.

Wat zijn de zwakke punten van de woning?

De woning is redelijk gedateerd qua afwerking.

Wat zijn de kansen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

De gemeente Voorschoten investeert de komende jaren in diverse gebieds- en kwaliteitsverbeteringen die de leefomgeving aanzienlijk versterken. Belangrijke ontwikkelingen zijn onder meer de herinrichting en modernisering van het dorpscentrum, de verdere uitwerking van de Ontwikkelvisie Centrum Voorschoten, en de ontwikkeling van nieuwe woongebieden zoals Starrenburg III. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de vergroening van de openbare ruimte, het verbeteren van fiets- en wandelverbindingen en het versterken van de bereikbaarheid richting Leiden, Den Haag en de omliggende woonkernen.



De ligging van Leidseweg 553 binnen dit verbeterende en goed ontsloten woongebied zorgt ervoor dat de woning direct profiteert van deze stedelijke investeringen en de toenemende aantrekkelijkheid van Voorschoten. Deze ontwikkelingen dragen bij aan een positief toekomstperspectief en versterken de marktpositie van de woning.

Wat zijn de bedreigingen op de woningmarkt in de omgeving van deze woning?

De ontwikkeling van nieuwe, energiezuinige woonprojecten in Voorschoten en de omliggende regio, waaronder uitbreidingsplannen zoals Starrenburg III en diverse herontwikkelingslocaties richting Leiden, leidt tot toenemende concurrentie voor bestaande woningen met een ouder bouwjaar. Deze nieuwbouwprojecten voldoen doorgaans aan de nieuwste duurzaamheids- en isolatienormen en bieden moderne voorzieningen die voor veel kopers aantrekkelijk kunnen zijn. Op termijn kan dit druk uitoefenen op de waardeontwikkeling van bestaande bebouwing aan de Leidseweg, met name wanneer deze woningen niet tijdig worden gemoderniseerd of verduurzaamd om aan de huidige markteisen te voldoen.



O. Welke wetten en regels gelden voor de woning?

Publiekrechtelijke aspecten

Er gelden verschillende wetten en regels voor de woning. Ik heb de beschikbare gegevens voor u onderzocht. In dit hoofdstuk leest u de informatie die invloed kan hebben op de waarde van de woning. Heb ik informatie gekregen waardoor er beperkingen in het gebruik zijn? Dan vindt u die ook in dit hoofdstuk.

Waar heb ik gezocht naar informatie?

Bij het Kadaster:	Ja
Bij de eigenaar of de bewoner:	Ja, de heer A.G. Tolmachev.
Bij de gemeente of provincie: <i>Bevoegd gezag</i>	Ja
Andere bronnen:	Nee
Wat is de bestemming of gebruiksfunctie van de woning?	Wonen Anders, nl.: Tuin
Is het gebruik 'Wonen' bij deze woning dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of omgevingsplan?	Ja, wonen is toegestaan conform bestemmingsplanvoorschriften.
Staan er aantekeningen in het Kadaster volgens de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken?	Ja, aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Welke bijzonderheden heb ik gezien?

Zijn er vestigingseisen die invloed hebben op de waarde van de woning?	Nee
Zijn er regels over het gebruik van de woning die invloed hebben op de waarde? <i>Gebruiksbelemmerende bepalingen</i>	Nee
Zijn er regels over de verkoop van de woning die invloed hebben op de waarde? <i>Verkoopbelemmerende bepalingen</i>	Nee



Moet de eigenaar de woning eerst aanbieden aan de gemeente, de provincie of de rijksoverheid?
Voorkeursrecht

Nee

Is de woning een Rijksmonument? Of is de overheid van plan om van de woning een Rijksmonument te maken?

Nee

Is de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht? Of is de overheid van plan om van de woning een beschermd stads- of dorpsgezicht te maken?

Nee

Is de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument? Of is de overheid van plan om van de woning een gemeentelijk of provinciaal beschermd monument te maken?

Ja, het object is aangewezen als gemeentelijk monument. Het aanwijzingsbesluit is als bijlage van dit taxatierapport opgenomen.

P. Nadere mededelingen

Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?
Nee



Q. Foto's van de woning

Ik heb alleen foto's gemaakt van wat er is en waarvan ik een foto kon maken. De foto's geven een goed beeld van de huidige situatie. De foto's zijn gemaakt op de dag dat ik de woning inspecteerde. Indien er sprake is van delen van de woning die onderhoud nodig hebben of gerepareerd moeten worden, heb ik deze ook gefotografeerd.

Ik heb ook foto's gemaakt van het deel van de woning dat verbouwd wordt.



Voorgevel



Meterkast



Toilet



Woonkamer



Keuken



Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Stal



Slaapkamer



Slaapkamer



Slaapkamer



Badkamer



Slaapkamer



HR combi-ketel



Achtergevel



Zijgevel



Zijgevel



Tuin



Dierenverblijf



Tuin



Tuin



Berging



Straatbeeld



Verbouwing



Verbouwing



R. Overzicht van bijlagen

De onderstaande bijlagen vormen samen met het taxatierapport één geheel.

- Modelwaarderapporten
- Samenvatting taxatierapport
- Opdrachtvoorwaarden
- Bouwkundige opnamestaat
- Energetische opnamestaat
- Uniforme verbouwingsspecificatie
- Kaart van het Kadaster
- Informatie over het eigendom van de woning
- Akte van levering van de notaris
- Akte van levering van de notaris
- Uniforme meetstaat
- Bodeminformatie
- Bestemmingsplankaart / Omgevingsplankaart
- Transitievisie warmte
- Rapport funderingsrisico

Mevrouw M. van der Weijden

ZOETERMEER

2 december 2025



Bijlage:

Modelwaarderapporten

In deze bijlage vindt u één of twee modelwaarderapporten. Dit zijn rapporten die door modelwaardeleveranciers zijn aangeleverd. Dit is gebeurd nadat ik de marktwaarde al had vastgesteld. Ik heb als taxateur dus geen invloed op wat er in de modelwaarderapporten staat.

Modelwaarderapporten worden geautomatiseerd samengesteld. Naast een aantal door de computer berekende waardes staan in elk modelwaarderapport de kenmerken van drie woningen genoemd. Volgens de modelwaardeleverancier zijn die vergelijkbaar met de getaxeerde woning. Per referentiewoning geef ik een toelichting.

	Brainbay	Nbwo
Op welke marktwaarde heb ik de woning getaxeerd?	€ 1.975.000,-	€ 1.975.000,-
Wat is de modelwaarde van de modelwaardeleverancier?	€ 1.665.000,-	€ 2.126.294,-
Hoeveel procent wijkt de modelwaarde af van de getaxeerde marktwaarde?	-15,7%	7,7%
Hoe nauwkeurig is de modelwaarde? <i>Nauwkeurigheidsindicator</i>	2	2
Verkoopprijs woning	€ 1.950.000,-	€ 1.900.000,-
Datum verkoop woning	27 mei 2025	11 juni 2025
Gecorrigeerde verkoopprijs woning	€ 2.006.000,-	€ 1.865.000,-
Modelwaarde volgens postcodemodel	-	-
Modelwaarde volgens straatmodel	-	-
Modelwaarde volgens kenmerkenmodel	-	-



Vergelijkbare referentiewoningen

Gegevens woning	Woningtype	Grondop- pervlakte	GO Wonen	Bouw - jaar	Verkoop- prijs	Verkoop- datum	Gecorrig. verkoop- prijs
Getaxeerde woning:	Vrijstaande woning	3330m ²	255m ²	1886	Marktwaarde:		€ 1.975.000,-
Brainbay							
Leidseweg 369, 2253 JD VOORSCHOTEN	Vrijstaande woning	488m ²	186m ²	1930	€ 1.153.000,-	3-7-2024	€ 1.247.000,-
	Toelichting: Niet vergelijkbaar, want is 44 jaar jonger dan getaxeerde, heeft 69 m² minder gebruiksoppervlakte wonen en heeft 2.842 m² minder perceeloppervlakte.						
De Hooghkamer 2, 2253 JW Voorschoten	Vrijstaande woning	3386m ²	207m ²	1651	€ 1.368.500,-	2-10-2024	€ 1.461.000,-
	Toelichting: Vergelijkbaar op basis van woningtype en heeft een vergelijkbaar perceeloppervlakte. Is echter 235 jaar ouder dan getaxeerde en heeft 48 m² minder gebruiksoppervlakte wonen en beschikt niet over een stal van ca. 400m2.						
Leidseweg 367, 2253 JD VOORSCHOTEN	Vrijstaande woning	410m ²	112m ²	1930	€ 677.500,-	2-3-2024	€ 764.000,-
	Toelichting: Niet vergelijkbaar, want is 44 jaar jonger dan getaxeerde, heeft 143 m² minder gebruiksoppervlakte wonen en heeft 2.920 m² minder perceeloppervlakte.						
Nbwo							
Ter Wadding 45 b, 2253 LZ Voorschoten	Vrijstaande woning	1133m ²	151m ²	2002	€ 995.000,-	23-9-2024	€ 1.060.526,-
	Toelichting: Niet vergelijkbaar, want is 116 jaar jonger dan getaxeerde, heeft 104 m² minder gebruiksoppervlakte wonen en heeft 2.197 m² minder perceeloppervlakte. Ook beschikt de woning niet over een stal van ca. 400m2.						
Leidseweg 279, 2253 JB Voorschoten	Vrijstaande woning	2600m ²	260m ²	1880	€ 975.000,-	1-6-2021	€ 1.284.150,-
	Toelichting: Transactie ligt te ver in het verleden om een degelijke vergelijking te kunnen maken.						
Leidseweg 369, 2253 JD Voorschoten	Vrijstaande woning	488m ²	186m ²	1930	€ 1.153.000,-	1-8-2024	€ 1.228.931,-
	Toelichting: Niet vergelijkbaar, want is 44 jaar jonger dan getaxeerde, heeft 69 m² minder						



Gegevens woning	Woningtype	Grondop- pervlakte	GO Wonen	Bouw - jaar	Verkoop- prijs	Verkoop- datum	Gecorrig. verkoop- prijs
-----------------	------------	-----------------------	-------------	----------------	-------------------	-------------------	--------------------------------

gebruiksoppervlakte wonen en heeft 2.842 m² minder perceeloppervlakte. Ook beschikt de woning niet over een stal van ca. 400m2.



A	Leidseweg 369, 2253JD VOORSCHOTEN
B	De Hooghkamer 2, 2253JW Voorschoten
C	Leidseweg 367, 2253JD VOORSCHOTEN
D	Ter Wadding 45-b, 2253LZ Voorschoten
E	Leidseweg 279, 2253JB Voorschoten
F	Leidseweg 369, 2253JD Voorschoten



Bijlage:

Samenvatting taxatierapport

Hieronder vindt u een samenvatting van het taxatierapport. Het zijn de belangrijkste vragen uit het taxatierapport, die *automatisch* zijn ingevuld op basis van de gegevens uit het taxatierapport. Ik adviseer u het hele taxatierapport goed te lezen.

1. Bestaan er afspraken die de waarde van de woning beïnvloeden? <i>privaatrechtelijke aspecten</i>	Nee
2. Bestaan er regels van de overheid die de waarde van de woning beïnvloeden? <i>publiekrechtelijke aspecten</i>	Nee
3. Zijn er mogelijk problemen met de fundering van de woning of woningen in de directe omgeving?	Nee
4. Is de bouwkundige toestand van de woning 'matig' of 'slecht'?	Nee
5. Is de grond (mogelijk) vervuild of zit er (mogelijk) een waardeverlagende hoeveelheid asbest in of bij de woning?	Nee
6. Woont er iemand anders dan de eigenaar in de woning?	Nee
7. Gaat iemand anders in de woning wonen dan de persoon die de lening krijgt?	Nee
8. Heb ik bijzonderheden gezien bij de Vereniging van Eigenaars (VvE)?	Nee
9. Heb ik bij de taxatie alleen de buitenkant van de woning bekeken?	Nee
10. Is er volgens mij een bouwkundig onderzoek nodig, maar heeft u hiervoor nog geen opdracht gegeven?	Nee
11. Heb ik geadviseerd meer onderzoek te doen?	Nee
12. Heb ik andere informatie die belangrijk is voor deze taxatie?	Nee
13. Heb ik afwijkingen geconstateerd t.o.v. het afgegeven energielabel?	Nee



Bijlage:

Overeenkomst voor taxatie van een woning

Opdrachtvoorwaarden professionele taxatiedienst wonen

Geeft u een taxatiebedrijf de opdracht om de waarde van een woning te laten taxeren? Dan gelden de regels en afspraken die in deze overeenkomst voor taxatie van een woning staan. Deze regels gelden voor u, voor het taxatiebedrijf en voor de taxateur die de taxatie doet.

Waar in deze opdrachtvoorwaarden de mannelijke voornaamwoorden 'hij', 'hem' of 'zijn' worden gebruikt, kunt u deze ook in voorkomende situaties als 'zij' of 'haar', 'hen' of 'hun' of 'die' of 'diens' lezen.

De opdrachtgevers hieronder geven aan het taxatiebedrijf de opdracht de woning op **Leidseweg 553 2253 JJ VOORSCHOTEN** te taxeren.

Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	De heer A.G. Tolmachev
Adres:	Leidseweg 553
Postcode en plaats:	2253 JJ Voorschoten
E-mailadres:	artyomx@gmail.com
Telefoonnummer:	0614448800

De opdrachtgever noemen wij in de rest van dit document 'u'.



Taxatiebedrijf en taxateur

Bedrijfsnaam taxatiebedrijf:	Van der Weijden Taxaties & Advies
Adres:	Thomas Morelaan 18
Postcode en plaats:	2721 AV ZOETERMEER
E-mailadres:	info@taxatievoormijnhuis.nl
Telefoonnummer:	0624330858
KvK-nummer:	68751400

Eén van de volgende taxateurs van dit bedrijf zal de taxatie uitvoeren:

Naam taxateur:	Mevrouw M. van der Weijden
Lid van of aangesloten bij:	Vastgoed Nederland

Het taxatiebedrijf en de taxateur samen noemen wij in de rest van dit document 'wij'. De taxateur die de taxatie uitvoert noemen we verder 'ik'.

Leerling-taxateur

Bij de taxatie heb ik een leerling meegenomen die in opleiding is voor taxateur, een *gezel*. Alle voorwaarden en regels die voor mij gelden, gelden ook voor deze leerling. Maar alleen ik ben verantwoordelijk en aansprakelijk voor deze taxatie.

Taxatiebedrijf:	De Wekker Makelaardij
Naam leerling-taxateur:	De heer M. van Valderen

1. Doel van de taxatie

U wilt een lening krijgen of aanpassen

Het verkrijgen of aanpassen van (hypothecaire) financiering

2. Datum waarop de taxatie geldt

U heeft de opdracht gegeven op **20 november 2025**. Wij hebben de opdracht geaccepteerd op **20 november 2025**.

De marktwaarde van de woning geldt op **20 november 2025**.

Waardepeildatum



3. Soort taxatie

U krijgt een taxatierapport volgens het laatste model 'Taxatierapport woonruimte' van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Als taxateur laat ik het taxatierapport controleren door een validatie-instituut dat is aangesloten bij NRVT.

4. Beperkingen

Ik maak een taxatierapport met een bepaald doel en voor een bepaalde opdrachtgever. Voor dit doel en deze opdrachtgever heeft het taxatierapport waarde. Hieronder licht ik toe waarvoor ik verantwoordelijk ben.

Is het doel van deze taxatie: een lening krijgen of aanpassen?

Heeft u een taxatierapport nodig voor uw bank of een andere geldgever om een lening voor de woning te krijgen of aan te passen?

- Dan mag u het taxatierapport gebruiken.
- De bank of een andere geldgever mag het gebruiken.
- Nationale Hypotheek Garantie mag het gebruiken als u een lening met NHG wilt of heeft.

Alleen voor dat gebruik ben ik verantwoordelijk. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport wordt opgenomen.

Heeft deze taxatie een ander doel?

Heeft u het taxatierapport nodig voor een ander doel? Dan ben ik alleen verantwoordelijk voor het gebruik door u. Ik ben niet verantwoordelijk voor een ander doel dan in het taxatierapport wordt opgenomen. En ook niet voor het gebruik van het taxatierapport door anderen.

U mag dit rapport niet aan andere partijen geven

Ik maak het taxatierapport voor u en de partijen die in deze overeenkomst staan. Is het doel van deze taxatie een lening krijgen of aanpassen? U mag het taxatierapport dan ook aan de bank of een andere geldgever en NHG geven. Ook mag u het rapport aan de tussenpersoon geven die in deze overeenkomst is opgenomen.

Wilt u het rapport dat ik maak met andere partijen delen? Dan heeft u vooraf mijn schriftelijke toestemming nodig. In dit kader geef ik bij het aanvaarden van deze opdracht toestemming om dit rapport ook te delen met: **Betrokken partijen rondom de financiering van het te taxeren object**. Ik ben niet verantwoordelijk voor het gebruik van het rapport door deze andere partijen.

Hoe volledig wordt het taxatierapport?

Ik stem het oordeel in het taxatierapport af op het doel van de taxatie. Daarom schrijf ik alleen in het taxatierapport wat relevant is voor dat doel. Niet alle gegevens die ik gebruik voor mijn oordeel schrijf ik in het taxatierapport.

Informatie van anderen



In het rapport schrijf ik ook informatie op die ik van anderen krijg. Ik schrijf er steeds bij hoe ik aan die informatie kom. Ik maak gebruik van informatie waarvan ik in redelijkheid mag vertrouwen op de juistheid. Als ik hieraan twijfel op basis van mijn eigen kennis of ervaring dan verricht ik nader onderzoek. Blijf ik twijfelen, dan schrijf ik dat op in mijn taxatierapport. Ik doe kopieën van de belangrijkste informatie als bijlage bij het taxatierapport. Alle informatie die ik gebruik, verzamel ik in mijn taxatiedossier.

5. Persoonlijke gegevens

In het taxatierapport en het taxatiedossier staan persoonlijke gegevens. Bijvoorbeeld namen en adressen, telefoonnummers en e-mailadressen. Wij en alle hierna genoemde partijen houden ons aan de regels van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Op onze website en op de websites van deze partijen staan de privacyverklaringen. Daarin staat bijvoorbeeld wat uw rechten zijn.

Wij kunnen het taxatierapport met onder meer uw persoonlijke gegevens sturen naar de organisaties en personen hieronder. Ook het taxatiedossier met daarin onder meer uw persoonlijke gegevens kunnen wij sturen naar de organisaties en personen hieronder:

- NRVt of een organisatie die NRVt zal aanwijzen voor kwaliteitsonderzoek.
- Stichting Tuchtrechtspraak NRVt
 - om een klacht door de tuchtrechter te laten behandelen
 - om een verschil van mening op te lossen tussen mij en het validatie-instituut over het taxatierapport.
- Tuchtrechtorganisatie of **Klachtenloket Vastgoedprofessionals** van de brancheorganisatie of de beroepsorganisatie van de taxateur om een klacht te laten behandelen.
- De leerling-taxateur om praktijkervaring op te doen en te gebruiken voor het portfolio-assessment dat wordt afgenomen door de exameninstelling.

Wij mogen de persoonlijke gegevens sturen aan de partijen die hierboven staan. Dat mag omdat wij een overeenkomst hebben met u en deze partijen.

Wij kunnen het taxatierapport met onder meer uw persoonlijke gegevens sturen aan de organisaties en personen hieronder:

- NRVt of een organisatie die NRVt zal aanwijzen. Zij gebruiken het taxatierapport om het werk van het validatie-instituut te controleren.
- Een validatie-instituut dat is aangesloten bij NRVt. Zij gebruiken het taxatierapport om te kunnen valideren.
- De bank of een andere geldgever en een organisatie die deze partijen helpt. Zij gebruiken het taxatierapport om u een nieuwe lening te kunnen geven of uw bestaande lening aan te passen.
- Nationale Hypotheek Garantie. Zij gebruiken het taxatierapport om een garantie te kunnen geven voor de lening die u wilt of heeft.
- Andere organisaties of personen aan wie ik toestemming heb gegeven en die in deze overeenkomst zijn opgenomen.



Wij mogen de persoonlijke gegevens sturen aan de partijen die hierboven staan. Dat mag omdat wij een overeenkomst met u hebben en met een deel van de partijen hierboven. Hebben wij geen overeenkomst met een partij? Dan hebben wij een gerechtvaardigd belang.

6. Welke regels gelden nog meer voor de taxatie?

Voor de taxatie gelden naast de wettelijke regels ook de regels die hieronder staan:

- De **Europese Taxatiestandaarden** van TEGOVA, in het Engels *European Valuation Standards (EVS)*. Wij mogen afwijken van deze standaarden. In het taxatierapport staat dan hoe en waarom wij dat doen.
- Het **Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVt**, het **Reglement Kamers NRVt** en de **Praktijkhandreiking Wonen** van NRVt. Wij mogen hiervan afwijken. In het taxatierapport staat dan hoe en waarom wij dat doen.
- De voorwaarden en de beroepscodes, erecodes en gedragscodes van de branche- of beroepsorganisatie waarbij wij zijn aangesloten: [Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij](#).

7. Welke waarde taxeert de taxateur?

De taxateur stelt de marktwaarde vast van de woning. Dat doet hij in euro's.

Moet ik daarnaast nog een marktwaarde vaststellen voor een situatie die nu nog niet bestaat? Nee

Nieuwbouw

Moet ik ook de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning gebouwd is vaststellen? Nee

Verbouwing

Moet ik ook de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de woning verbouwd is vaststellen? Ja

Ik bepaal de marktwaarde van een woning die nog verbouwd moet worden, of die nog niet klaar is. Dit wordt een bijzonder uitgangspunt genoemd. Ik ga ervan uit dat de verbouwing precies zo gebeurt als is afgesproken. De stukken, waaruit blijkt hoe de woning wordt verbouwd, stuurt u mij voor de taxatie. Ik neem ze op in een bijlage bij het taxatierapport, de 'Uniforme verbouwingsspecificatie'.

Afspraken bij koop of verkoop van de woning

Is de taxatie voor een woning die kortgeleden is verkocht? Nee

Is de taxatie voor een lening om de woning te kopen? Nee



8. Informatie over de eigenaar en de bewoner van de woning

U heeft verklaard dat op dit moment **alleen de eigenaar in de woning woont, eventueel samen met zijn gezin.**

U heeft verklaard dat u **eigenaar van de woning bent en in de woning blijft wonen.**

9. Verklaring van de taxateur

Ik verklaar het volgende:

- Ik en **Van der Weijden Taxaties & Advies** waren in de afgelopen 2 jaar niet betrokken bij de aankoop, verkoop of taxatie van deze woning.
- Minder** dan 25% van de in Nederland behaalde omzet van **Van der Weijden Taxaties & Advies** uit het afgelopen kalenderjaar komt vanuit:
 - De opdrachtgever van dit taxatierapport, en
 - de bedrijfsonderdelen van deze opdrachtgever, en
 - de tussenpersoon die de opdracht heeft gegeven uit naam van de opdrachtgever.
- Ik zal alles in het werk stellen om de taxatieopdracht binnen **10** werkdagen uit te voeren. Ik ben hierin wel afhankelijk wanneer ik de woning kan inspecteren. Ook ben ik afhankelijk van de aanlevering van noodzakelijke gegevens door u en anderen. Ik informeer u schriftelijk wanneer ik denk dat de hiervoor bedoelde periode overschreden gaat worden.
- Ik ben onafhankelijk:
 - Ik bepaal de waarde van de woning helemaal onafhankelijk. Ik laat mij daarbij door niemand beïnvloeden of onder druk zetten. Ik laat me bij deze taxatie niet leiden door wensen vooraf of tijdens de taxatie over de uitkomst. Ik heb geen persoonlijk belang bij de waarden in deze taxatie. Er is ook niets in mijn situatie waardoor iemand zou kunnen denken dat ik wel persoonlijk belang heb.
 - Ik ben geen werknemer van u. Ik ben ook niet in dienst van een bedrijf dat banden heeft met u. Ik ben onafhankelijk van een tussenpersoon, bank of een andere geldgever die belang heeft bij deze taxatie.
 - Ik en **Van der Weijden Taxaties & Advies** hebben niets te maken met advies, aankoop, verkoop, bemiddeling of beheer van deze woning. Dit geldt ook voor andere ondernemingen waarbij ik belang heb, direct of indirect.
 - Geen van mijn **bloedverwanten** of **aanverwanten** heeft iets te maken met de koop of verkoop van deze woning. Of met de lening of hypotheek. Ik weet daar in ieder geval niets van.

10. Heeft u schade door het taxatierapport?

Heeft u schade door onjuistheden in het taxatierapport? En moeten wij de schade betalen? Dan betalen wij maximaal het bedrag dat de verzekering voor beroepsaansprakelijkheid betaalt, plus het bedrag van het 'eigen risico' dat in die verzekering staat. Daarvoor hebben wij een goede beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.



11. Heeft u klachten?

Bent u straks niet tevreden over de geleverde taxatie? Vindt u achteraf dat ik mij niet gehouden heb aan de regels? En komt u er met mij niet uit? Dan kunt u een klacht indienen bij de **Stichting Tuchtrechtspraak NRVt**. De klacht wordt dan behandeld door een onafhankelijk tuchtcollege. Het tuchtcollege beoordeelt of ik de waarde op de juiste manier heb vastgesteld. Maar ze bepalen geen nieuwe waarde. En ze kunnen ook niet van mij eisen dat ik het taxatierapport aanpas.

Indien ik ben aangesloten bij NVM of Vastgoed Nederland, kunt u ook contact opnemen met het **Klachtenloket Vastgoedprofessionals** van de Geschillencommissie. Als ik ben aangesloten bij een andere brancheorganisatie of beroepsorganisatie dan hiervoor genoemd, kunt u met de betreffende organisatie contact opnemen.

Ook kunt u naar de overheidsrechter gaan. Anders dan de tuchtrechter of het klachtenloket kan de overheidsrechter ook bepalen of u schade hebt geleden. Alleen de overheidsrechter kan bepalen wat de omvang van die schade is. Die kan mij dan veroordelen om de door u geleden schade te vergoeden.

12. De informatie van de opdrachtgever

U verklaart dat de informatie die u aan ons geeft klopt en volledig is.

13. Welke onderdelen van de te taxeren woning betreft de taxateur in zijn rapportage?

Voor een goede taxatie verwerk ik in ieder geval:

- Wie gebruikt de woning en hoe?
- Welke regels en afspraken gelden er voor de woning?
- Hoe is het met de bouwkundige toestand en het onderhoud van de woning?
- Hoe is het met gevaarlijke stoffen en asbest in de grond en de woning?
- Hoe is het met de isolatie van de woning?
- Wat is de waarde van vergelijkbare woningen?
- Hoe is het met de woningmarkt in de omgeving waar de woning staat?

14. Hoe onderzoekt de taxateur dit?

Ik gebruik informatie van anderen, bijvoorbeeld van het Kadaster en de gemeente. Als ik informatie van anderen gebruik, staat dat in het taxatierapport. Ook staat deze informatie in de bijlage bij het taxatierapport en in het taxatiedossier.

Onderhoud

Ik beoordeel het onderhoud van de woning door de woning van binnen en buiten goed te bekijken. Ik kijk alleen en maak niets kapot om ergens bij te kunnen. Ik doe geen bouwkundige keuring.



Gevaarlijke stoffen

Ik doe onderzoek naar gevaarlijke stoffen door informatie van anderen te gebruiken. Bijvoorbeeld informatie van het Kadaster en de gemeente. Ik doe zelf geen technisch onderzoek naar gevaarlijke stoffen in de grond of in het grondwater.

Energiebesparende maatregelen

Ik stel vast of er voor de woning een energielabel aanwezig is en ik bekijk de genomen energiebesparende maatregelen in de woning. Ik baseer mij daarbij op de aan mij verstrekte informatie en wat ik zelf zie.

Overheidsregels

Ik doe onderzoek naar de regels en afspraken van de overheid voor uw woning. Het gaat alleen om regels en afspraken die belangrijk zijn voor deze taxatie. Bijvoorbeeld hoe u de woning mag gebruiken.

15. Kosten van de taxatie

Hieronder staat een overzicht van de kosten van de taxatie:

Kosten taxateur:	€ 774,36
Overige kosten:	€ 0,00
Kosten validatie:	€ 47,95
Btw:	€ 172,69
Totaal:	€ 995,00

Rekening

Wij sturen u een rekening voor de taxatie. U betaalt de rekening **uiterlijk 14 dagen nadat wij het taxatierapport naar u hebben gestuurd.**

De opdracht stopzetten

Wilt u de taxatieopdracht intrekken? Meld dat dan schriftelijk bij ons. Als u de opdracht intrekt krijgt u van ons een rekening van **€ 500,00** inclusief Btw voor de intrekkingskosten.

Geven wij de taxatieopdracht terug? Dan betaalt u alleen de directe kosten die wij al gemaakt hebben en de kosten voor validatie. Wij sturen hierover een brief aan u met een uitleg waarom wij de opdracht teruggeven.

Is er meer dan één opdrachtgever? Dan kunnen alleen alle opdrachtgevers samen de taxatieopdracht intrekken. Hierover kunnen wij en u andere afspraken maken.

Wil of kan één van de opdrachtgevers de rekening aan het taxatiebedrijf niet betalen? Alle opdrachtgevers zijn ieder voor zich verplicht om de rekening te voldoen. Ik kan dus ieder van de opdrachtgevers aanspreken



voor de volle rekening en de opdrachtgevers dienen onderling dan de door hen of één van hen betaalde kosten te verrekenen. U moet de rekening ook betalen als u het niet eens bent met de uitkomsten van de taxatie.

16. Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft)

Voor ons geldt de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Wat dit betekent kunt u lezen op www.fiu-nederland.nl.

17. Bedenktijd voor consumenten

Als u deze overeenkomst met ons sluit, heeft u in bepaalde situaties recht op 14 dagen bedenktijd. Dit geldt alleen als u een consument bent en geen bedrijf.

Geen bedenktijd

Bezoekt u ons op kantoor? En bevestigt of ondertekent u daar deze overeenkomst voor taxatie van een woning? Dan heeft u **geen** recht op bedenktijd.

Wel bedenktijd

Bevestigt of ondertekent u de overeenkomst niet bij ons op kantoor? Dan heeft u **wel** recht op deze bedenktijd. De bedenktijd gaat in op de dag nadat u deze overeenkomst hebt bevestigd of ondertekend.

Wanneer kan ik beginnen met de taxatie?

Ik kan pas beginnen met de taxatie na de bedenktijd. Want binnen de bedenktijd kunt u de overeenkomst nog zonder kosten stoppen. Dat moet u ons dan tijdig schriftelijk of per e-mail laten weten.

Heeft u het taxatierapport toch eerder nodig?

Vaak moet het taxatierapport snel gemaakt worden en is er geen tijd om te wachten. Wij kunnen dan samen afspreken dat ik toch al meteen start met de taxatie. Wilt u daarna toch binnen de bedenktijd deze overeenkomst stoppen, dan kan dat. U moet ons dan wel betalen voor het werk dat wij al gedaan hebben. Als het taxatierapport al klaar is, kan dat betekenen dat u alles moet betalen.

Wij hebben daarom samen het volgende afgesproken:

U wilt dat ik al start met de taxatie terwijl de bedenktijd nog niet afgelopen is. Geeft u tijdens de bedenktijd aan dat ik met de opdracht moet stoppen? Dan moet u ons betalen voor het werk dat wij al gedaan hebben. Als het rapport op dat moment al klaar is, kan dat betekenen dat u alles moet betalen. Daarmee bent u akkoord.

Extra afspraken



Handtekening taxatiebedrijf

Handtekening opdrachtgever(s)

Datum: 20 november 2025

Datum: 20 november 2025



Bijlage:

Bouwkundige opnamestaat

Opname

Adres object	Leidseweg 553 2253 JJ VOORSCHOTEN
Aanwezig bij opname:	Eigenaar
Interne opname mogelijkheid:	Ja
Datum:	20-11-2025

Legenda

G	G = Goed
R	R = Redelijk
M	M = Matig
S	S = Slecht
NO	NO = Nader onderzoek nodig
NW	NW = Niet waarneembaar
	Niet van toepassing

Algemeen

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1886
Bouwtype/Hoofddraagconstructie	Traditioneel gebouwd
Aantal bouwlagen:	3
Weersomstandigheden:	Droog Regen
Bron kengetallen voor herstelkosten	Taxateur
Overige bijzonderheden	Nee



Buitenzijde

	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Daken							
Dakconstructie	Ja	dwarskap	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Materiaal dak	Ja	Riet	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Dakkapel(len)	Nee						
Schoorstenen	Nee						
Goten	Nee						
Loodwerk	Nee						
Gevel							
Gevelwerk	Ja	Metselwerk	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Balkon	Nee						
Kozijnen	Ja	Hout	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitendeuren	Ja	In voldoende conditie.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Hang- en sluitwerk	Ja	In voldoende conditie.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Buitenschilderwer- k	Ja	In voldoende conditie.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 1 ^e woonlaag	Ja	Enkel glas.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 2 ^e woonlaag	Ja	Enkel glas, Dubbel glas.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas 3 ^e woonlaag	Ja	Enkel glas.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Glas overige woonlagen	Nee						
Overige waarnemingen buitenzijde	Nee						



Binnenzijde

	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Fundering (visueel waarneembaar)	Ja	indicatief gefundeerd op staal	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Kelder	Ja	Kelder: kelderruimte.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Kruipruimte	Nee						

Vloeren

Vloeren 1 ^e woonlaag	Ja		G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 2 ^e woonlaag	Ja	Beton	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren 3 ^e woonlaag	Ja	Hout	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Vloeren overige woonlagen	Nee						

Wanden

Wanden en binnenmuren	Ja	In voldoende conditie.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Binnendeuren en overige kozijnen (in de binnenwanden)	Ja	In voldoende conditie.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-

Plafonds

Plafonds	Ja	In voldoende conditie.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
----------	----	---------------------------	---	-----	--	-------	-------

Inrichting

Trappen	Nee						
Binnenschilderwerk	Ja	In voldoende conditie.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Keuken (+eventuele inbouwapparatuur)	Ja	Oven Koelkast Vriezer Inductie kookplaat Vaatwasser	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-

Handwritten signature



Binnenzijde

	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
		Combi-oven					
Badkamer 1	Ja	Ligbad Inloopdouche Dubbele wastafel	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 2	Ja	Wastafel Toilet Douche	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Badkamer 3	Nee						
Toilet 1	Ja	Gedateerde toiletruimte, voorzien van staand toilet.	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Toilet 2	Nee						
Toilet 3	Nee						
Overige waarnemingen binnenzijde	Nee						

Handwritten signature



Installaties

	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Leidingen							
Gas	Ja	Niet de gehele gasinstallatie en leidingen zijn visueel waarneembaar. De zichtbare onderdelen zijn in voldoende staat.	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Water	Ja	Niet volledig visueel waarneembaar. De zichtbare onderdelen zijn in voldoende staat.	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Riolering	Ja	Niet volledig visueel waarneembaar. De zichtbare onderdelen zijn in voldoende staat.	NW	Nee		€ 0,-	€ 0,-

Verwarmingsinstallatie

Soort toestel	Ja	HR combi ketel open haard	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		Eigendom					
Bouwjaar	2021						
Verwarmingssyst	Nee						
eem 1 ^e woonlaag							
Verwarmingssyst	Ja	Radiatoren	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
eem 2 ^e en volgende woonlaag							

Warmwatervoorziening

Soort toestel	Ja	Geïntegreerd in cv	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Eigendom		Eigendom					
Bouwjaar	2021						



Installaties

	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
--	-----------	---------------	-----------	---------------------	--------------	--------	----------

Ventilatie

Soort ventilatie	Ja	Natuurlijk	R	Nee		€ 0,-	€ 0,-
------------------	----	------------	---	-----	--	-------	-------

Koeling

Soort koeling	Nee						
---------------	-----	--	--	--	--	--	--

Electrotechnische installaties

Meterkast	Ja	Meterkast bevindt zich in de entree/hal.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
-----------	----	--	---	-----	--	-------	-------

Aantal groepen:	15						
-----------------	----	--	--	--	--	--	--

Aantal aardlekschakelaars:	3						
-------------------------------	---	--	--	--	--	--	--

Krachtstroom aanwezig:	Nee						
---------------------------	-----	--	--	--	--	--	--

Aanwezigheid oplaadpunt (auto):	Nee						
---------------------------------------	-----	--	--	--	--	--	--

ICT / Domotica	Nee						
----------------	-----	--	--	--	--	--	--

Brandveiligheid	Nee						
-----------------	-----	--	--	--	--	--	--

Brandmeldinstallatie	Nee						
----------------------	-----	--	--	--	--	--	--

Overige waarnemingen installaties	Nee						
---	-----	--	--	--	--	--	--



Bijgebouwen en perceel

	Aanwezig:	Omschrijving:	Conditie:	Aandachts- punt:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
Schuur / berging	Ja	Vrijstaande houten berging.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Garage	Nee						
Overige bijgebouwen	Ja	Dierenverblijf.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Tuinaanleg	Ja	Verzorgd aangelegde tuin (rondom).	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Niet standaard buitenvoorziening en	Ja	Parkeerplaats, gelegen op het hoofdperceel.	G	Nee		€ 0,-	€ 0,-
Overige waarnemingen bijgebouwen en perceel	Nee						

Overige bijzonderheden

	Aanwezig:	Omschrijving:	Risico:	Opmerkingen:	Direct	1-5 jaar
--	-----------	---------------	---------	--------------	--------	----------

Objectgebonden aspecten

Houtaantasters (zwam / schimmel / overig)	Nee					
Vochtproblemen (lekkage, condensatie)	Nee					
Niet eerder genoemde bijzonderheden	Nee					



Specifieke aandachtspunten bouwdelen

	Bouwkundige staat:	Indicatie directe herstelkosten	Indicatie herstelkosten tussen 1-5 jaar
Fundering, kruipruimte en kelder	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Vloeren, trappen en overige waarnemingen binnenzijde	Redelijk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Gevels, balkon, wanden en plafonds	Redelijk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Kozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenschilderwerk	Redelijk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Daken	Redelijk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Keuken, badkamer en toilet	Redelijk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Installaties en leidingen	Goed	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Bijgebouwen en perceel	Redelijk	€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Overige bijzonderheden		€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-
Totaalbeeld van de taxateur over de woning:	Redelijk		
Totaal van de geschatte kosten		€ 0,- - € 0,-	€ 0,- - € 0,-



Bijlage:

Energetische opnamestaat

Opname

Adres object:	Leidseweg 553, 2253 JJ VOORSCHOTEN
Datum opname:	20-11-2025
Bron energetische opnamestaat:	Visuele waarneming taxateur Eigenaar

Algemeen

Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1886
Bouwtype/Hoofddraagconstructie:	Traditioneel gebouwd
Aantal bouwlagen:	3



Isolatie

	Aanwezig:	Gedeeltelijk:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
--	-----------	---------------	--------------------	--------------

Gevel

Gevelisolatie	Ja	Ja	Onbekend	
Gevelpanelen	Nee			

Daken

Hellend dak aanwezig	Ja			
Dakisolatie	Ja	Ja	Onbekend	
Platdak aanwezig	Nee			

Vloer

Vloerisolatie 1e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie 2e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie 3e woonlaag	Nee			
Vloerisolatie overige woonlagen	Nee			
Kruipruimteisolatie	Nee			

Ramen

Glas 1e woonlaag	Ja	Enkel glas	Onbekend	
Glas 2e woonlaag	Ja	Enkel glas Dubbel glas	Onbekend	
Glas 3e woonlaag	Ja	Enkel glas	Onbekend	
Glas overige woonlagen	Nee			

Overig

Leidingisolatie	Nee			
Energiezuinige kozijnen, deuren en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in combinatie met hoog rendement beglazing (tenminste HR++)	Nee			



Installaties

	Aanwezig:	Omschrijving:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
--	-----------	---------------	--------------------	--------------

Verwarming

Soort toestel	Ja	HR combi ketel open haard	2021	
Verwarmingssysteem 1e woonlaag	Nee			
Verwarmingssysteem 2e en volgende woonlaag	Ja	Radiatoren	Onbekend	

Warm water

Soort toestel	Ja	Geïntegreerd in cv	2021	Installatiejaar HR combi-ketel: 2021.
Douche-warmteterugwinnings-systeem	Nee			

Zonneboiler

Zonneboiler	Nee			
-------------	-----	--	--	--

Ventilatie

Soort ventilatie	Ja	Natuurlijk	1886	
------------------	----	------------	------	--

Koeling

Soort koeling	Nee			
---------------	-----	--	--	--

Energieopwekking

	Aanwezig:	Omschrijving:	Installatiemoment:	Opmerkingen:
--	-----------	---------------	--------------------	--------------

Zonnepanelen	Nee			
Wind	Nee			
Overige energieopwekking	Nee			



Bijlage: Uniforme verbouwingspecificatie

Aanvrager(s):

Adres:

Postcode:

Plaats:

Objectgegevens:

Adres: Leidseweg 553

Postcode: 2253 JJ

Plaats: VOORSCHOTEN

Specificatie verbouwingskosten:

Verbouwing	Omschrijving werkzaamheden	1	2	Bedrag
Badkamer	Aanschaf van 4 badkamers	√		€ 40.000,-
Keuken	Aanschaf van 4 keukens	√		€ 20.000,-
Vloeren, wanden en/of plafonds	Betonvloer, tegels, gipswanden + isolatie, binnenbeglazing, plafonds	√		€ 80.000,-
Schilderwerk inwendig	Volledige schilderafwerking muren, plafonds, deuren	√		€ 10.000,-
CV-installatie	Plaatsen vloerverwarming	√		€ 2.000,-
Elektrische installatie / groepenkast	Bekabeling, armaturen, stopcontacten, groepenkast, hoofdaansluiting upgrade	√		€ 20.000,-
Dak en/of dakgoten	Rieten dak plaatsen	√		€ 40.000,-
Tuin en/of oprit	Drainage, grondwerk, aanleg en verharding	√		€ 30.000,-
(Sub)Totaal				€ 242.000,-



Energiebesparende maatregelen	Omschrijving werkzaamheden	1	2	Bedrag
Dakisolatie	Onder riet aangebrachte isolatie	√		€ 25.000,-
Vloerisolatie	350 m² isolatie onder betonvloer	√		€ 5.000,-
Hoogrendementsbeglazing (HR++)	Kleine buitenramen	√		€ 15.000,-
Zonnecellen	Aanschaf 20 zonnepanelen	√		€ 15.000,-
(Sub)Totaal				€ 60.000,-

Totaalbedrag verbouwingskosten € 302.000,-

1 = Werkzaamheden die door de aanvrager(s) zelf worden uitgevoerd
2 = Direct noodzakelijk herstel van achterstallig onderhoud conform J.3.

Datum

Handtekening aanvrager(s)

20 november 2025



1295	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Voorschoten	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 12-11-2025 om 15:15.
553	Huisnummer	Gemeentecode:	VST00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1295	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	3330	
	Bebouwing			



BETREFT		Voorschoten C 1295
UW REFERENTIE		ProvPT69149670b8c877
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER	
12-11-2025 - 15:15	S11221316378	
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M	
12-11-2025 - 11:19	12-11-2025 - 11:19	
BLAD		1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Voorschoten C 1295
	Kadastrale objectidentificatie: 024790129570000
Locatie	Leidseweg 553
	2253 JJ Voorschoten
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen	
BAG identificatie	0626010000006630
Kadastrale grootte	3.330 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	91715 - 462600
Omschrijving	Wonen
	Perceel grond - gebruik onbekend
Koopsom	€ 1.900.000
Koopjaar	2025

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)
Betrokken bestuursorgaan	Gemeente Voorschoten
Datum in werking	08-09-1987
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79794/95
	Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)
Datum kenbaarheid: 27-03-1986	
Ingeschreven op	27-11-2020 om 09:03



BETREFT

Voorschoten C 1295

UW REFERENTIE

ProvPT69149670b8c877

GELEVERD OP

12-11-2025 - 15:15

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11221316378

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

12-11-2025 - 11:19

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

12-11-2025 - 11:19

BLAD

2 van 2

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk Hyp4 91393/164

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 11-06-2025 om 12:53

Naam gerechtigde De heer Artem Germanovich Tolmachev**Adres** Leidseweg 553

2253 JJ VOORSCHOTEN

Geboortedatum 15-01-1987**Geboorteplaats** MOSKOU**Geboorteland** Sovjet-Unie

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

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

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
11-06-2025 om 12:53 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 91393 nummer 164.

De bewaarder.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2025J240701AJ

Heden, elf juni tweeduizend vijftientwintig,
verschenen voor mij, mr. Mark Schwarze, notaris te Leiden:

1. A. mevrouw **Willemina Huiberta PESCH**, geboren te 's-Gravenhage op twaalf december negentienhonderdnegenenveertig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2441 CW Nieuwveen, Oude Nieuwveenseweg 82A,
te dezen handelend:
 - a. voor zich;
 - b. als executeur in de nalatenschap van de heer J.F.M. Westgeest, hierna ook te noemen: de "overledene",
de verschenen persoon sub 1.A. hierna ook te noemen: de "executeur".
 - c. als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - i. de heer Eduard Johannes Westgeest, geboren te 's-Gravenhage op zes en twintig april negentienhonderdzeventig, wonende te 2251 JE Voorschoten, Jan Steenlaan 31; en
 - ii. mevrouw Pamela Wilma Franca Westgeest, geboren te Leidschendam op vier november negentienhonderdzeven en tachtig, wonende te 2331 NE Leiden, Mary Zeldenrustweg 64;
- B. de heer Dennis Stephanus Franciscus Westgeest, geboren te Wassenaar op vier en twintig april negentienhonderddrie en zeventig, wonende te 2283 LV Rijswijk, van Vollenhovenlaan 68,

de verschenen persoon sub 1.A., handelend als gemeld, de personen genoemd hiervoor onder c.i en c.ii en de verschenen persoon sub 1.B., worden zowel tezamen als ieder van hen afzonderlijk, "verkoper" genoemd;
en

2. de heer **Artem Germanovich TOLMACHEV**, geboren te Moskou, Sovjet-Unie op vijftien januari negentienhonderdzevenentachtig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 346,
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen, die onder 1 handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op drie april tweeduizend vijftientwintig 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 perceel grond met woning met ondergrond en verdere aanhorigheden, gelegen te 2253 JJ Voorschoten, Leidseweg 553, kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 1295, ter grootte van drieduizend driehonderddertig vierkante meter (3.330 m²),

hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **een miljoen negenhonderdduizend euro (€ 1.900.000,00).**

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.

VOLMACHT

Van de volmachten aan de verschenen persoon sub 1 blijkt uit twee (2) onderhandse akten die aan deze akte worden gehecht.

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 hypotheken, 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 oorspronkelijk verkregen door de heer Johannes Franciscus Maria Westgeest, laatst wonende te 2253 JJ Voorschoten, Leidseweg 553, geboren te Wassenaar op zeven februari negentienhonderdvijf en veertig, door de overschrijving ten hypotheekkantore destijds te 's-Gravenhage (thans ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers) op zestien april negentienhonderdtachtig in deel 3155 nummer 27, van een afschrift van een akte, houdende kwijting en afstanddoening van het recht om op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het toenmalig Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen, op vijftien april negentienhonderdtachtig voor mr. H.C.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, verleden.

Vervolgens is de heer J.F.M. Westgeest, voornoemd, op dertien maart tweeduizend twee en twintig te 's-Gravenhage overleden.

Blijkens een verklaring van erfrecht (executele) op zestien mei tweeduizend twee en twintig door mr. B.E.V. Langelier, notaris te Wassenaar, opgemaakt, heeft de overledene zijn laatste uiterste wil gemaakt op twintig december tweeduizend achttien voor mr. M. Tacken, destijds notaris te Wassenaar. Bij gemeld testament heeft de overledene tot zijn erfgenamen benoemd:

1. zijn echtgenote, mevrouw W.H. Pesch, voornoemd, voor een/een honderdste (1/100^e) gedeelte van zijn nalatenschap; en
2. zijn kinderen, gezamenlijk voor negen en negentig/een honderdste (99/100^e) gedeelte van zijn nalatenschap.

Blijkens gemelde verklaring van erfrecht zijn uit het huwelijk tussen de overledene en mevrouw W.H. Pesch, voornoemd, drie kinderen geboren, te weten:

1. de heer Eduard Johannes Westgeest, voornoemd;
2. de heer Dennis Stephanus Franciscus Westgeest, voornoemd; en
3. mevrouw Pamela Wilma Franca Westgeest, voornoemd.

Blijkens gemelde verklaring van erfrecht heeft de overledene tot executeur benoemd: mevrouw W.H. Pesch, voornoemd, die deze benoeming heeft aanvaard. Mitsdien is verkoper tezamen bevoegd en gerechtigd te beschikken over het Verkochte.

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 (vloeistof)stoffen.
3. Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het Verkochte. 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 beperkingenbesluiten voor bodem zijn genomen door het bevoegd 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.

Ten aanzien van bekende bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden betreffende het Verkochte wordt verwezen naar gemelde akte van levering (deel 3155 nummer 27), waarin onder meer woordelijk is vermeld:

“Voor bijzondere verplichtingen wordt ten deze verwezen naar het bepaalde in eerst gemelde eigendomstitel de dato negentien januari negentienhonderd drie en zeventig, in het bijzonder het volgende, woordelijk aangehaalde gedeelte:

“6. De kopers verplichten zich het bij deze akte gekochte uitsluitend voor woon- en andere daarmee direct verband houdende doeleinden, zulks ter

beoordeling van Burgemeester en Wethouders der gemeente Voorschoten, te gebruiken, te doen of laten gebruiken, en derhalve niet voor de uitoefening van enig bedrijf te bezigen, te doen of te laten bezigen.

7. *Bij niet-nakoming over overtreding van de onder 6. genoemde bepaling wordt door kopers ten behoeve van de gemeente Voorschoten verbeurd een door het enkele feit van de niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van twee honderd vijftig gulden (f. 250,--) per dag, voor elke dag dat de niet-nakoming of overtreding voortduurt.*
8. *De bepalingen onder 6. en 7. alsmede deze bepaling moeten bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van voormeld onroerend goed en bij elke toekenning van een zakelijk genotsrecht van het gehele onroerend goed of een deel daarvan aan de opvolgende eigenaar of de zakelijk gerechtigde worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Voorschoten;*

bij niet-nakoming van dit beding verbeuren de kopers of de opvolgende eigenaar, die deze bepaling overtreden, ten behoeve van de gemeente Voorschoten een door het enkele feite der niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, dadelijk opeisbare boete van éénhonderd duizend gulden (f. 100.000,--);

Daarnaast blijven de kopers tegenover de gemeente Voorschoten hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk voor deze boete, met dien verstande dat de een betalend de ander zal zijn bevrijd."

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

Publiekrechtelijke beperkingen

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

"Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Voorschoten

Datum in werking 08-09-1987

Afkomstig uit stuk Hyp4 79794/95 **Ingeschreven op** 27-11-2020 om 09:03

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 27-03-1986".

Koper aanvaardt deze beperking.

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

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

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

Artikel 5 - Garanties. Verklaringen door verkoper

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het 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 koper is bekend dat het Verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing als gemeentelijk monument krachtens een gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.
 - c. Aan verkoper is niet bekend of het Verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet respectievelijk artikel 2.34 lid 4 Omgevingswet;
 - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening, bestemmingsplan of omgevingsplan.
 - d. Voor zover aan verkoper bekend is de vervreemding niet in strijd met Hoofdstuk 9 ('Voorkeursrecht') van de Omgevingswet en de daarop rustende bepalingen.

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 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.

Bedenktime

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.

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

Namens de koper wordt opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat de koper moet betalen, een bedrag van acht en dertig duizend euro (€ 38.000,00). Dit bedrag is berekend naar het tarief van twee procent (2%) van artikel 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer, over de hiervoor vermelde koopprijs.

Hiervoor moet de koper de verklaring afleggen - en doet dat hierbij - met de door de Belastingdienst voorgeschreven tekst: *"de koper verklaart de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken"*. Hiermee geeft de koper aan dat deze voornemens is in de woning te gaan wonen en nu geen plannen te hebben (ook nog) ergens anders te gaan wonen.

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zal worden gehecht: de koopovereenkomst met de getekende ontvangstbevestiging.

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 en de identiteit van de verschenen personen is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde documenten vastgesteld.

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 tien uur en zes en veertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

w.g. M. Schwarze

Ondergetekende, Mr Mark Schwarze, notaris te Leiden, verklaart dat de vervreemding niet in strijd is met Hoofdstuk 9 ('Voorkeursrecht') van de Omgevingswet en de daarop rustende bepalingen.

w.g. M. Schwarze

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

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

Op grond van het aangehechte brondocument welke bekendgemaakt is op 27-03-1986 zal een publiekrechtelijke beperking opgevoerd worden in de basisregistratie kadaster.

Deze publiekrechtelijke beperking heeft als wettelijke grondslag Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift) en betreft het volgende werkingsgebied:

Kadastrale objecten:

Voorschoten C 1295.

Deze publiekrechtelijke beperking zal op 08-09-1987 in werking treden.

Ondergetekende verklaart dat de essentialia van het besluit zoals hiervoor vermeld de volledige en juiste gegevens bevatten op grond waarvan de basisregistratie kadaster kan worden bijgewerkt.

Tevens verklaart de ondergetekende dat dit stuk met de daaraan gevoegde bijlage(n) een volledige en juiste weergave is van het stuk waarvan het een afschrift is.

Getekend op 27-11-2020 09:03.



GEMEENTE VOORSCHOTEN

Telefoon 01717-2141
Postbus 393
2250 AJ Voorschoten

Aan:

[REDACTED]
Leidseweg 553,
Voorschoten.

Uw brief van
Ons kenmerk
Bijlage(n)
Onderwerp

I/FvA/AV

Voorschoten, 8 september 1987

VERZONDEN - 8 SEP. 1987

plaatsing panden op gemeen-
telijke monumentenlijst.

Geachte [REDACTED]

Al vele jaren koestert het gemeentebestuur de wens te komen tot een lijst van voor het dorpsbeeld kenmerkende en beeldbepalende panden.

Op deze lijst zouden dan die panden en objecten geplaatst moeten worden die een zekere bescherming waard zijn en niet voorkomen op de rijksmonumentenlijst.

Op grond van artikel 32 van de Monumentenwet heeft de raad dezer gemeente in zijn vergadering van 27 maart 1986 vastgesteld de "Monumentenverordening van de gemeente Voorschoten 1986", welke verordening de juridische basis vormt voor bovenbedoelde lijst.

Het spreekt voor zich dat een dergelijke lijst niet van de ene op de andere dag tot stand is gekomen.

In het verleden heeft een gemeentelijke werkgroep een eerste aanzet daartoe gegeven. Vervolgens heeft de monumentencommissie ons college terzake geadviseerd.

Dit alles heeft uiteindelijk geresulteerd in een door ons college vastgestelde lijst van panden en zogenaamde kleine objecten die naar wij menen voor de Voorschotense samenleving van dusdanig monumentaal belang zijn dat zij voor de toekomst bewaard c.q. beschermd dienen te worden.

Wij kunnen u hierbij berichten dat wij, gehoord de monumentencommissie, ingevolge artikel 3 van de Monumentenverordening dezer gemeente het in uw eigendom toebehorende pand kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie C, nummer 1295 plaatselijk gemerkt Leidseweg 553 hebben geplaatst op deze gemeentelijke monumentenlijst.

De reden van deze plaatsing is, zoals wij hierboven al

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 27-11-2020 om 09:03 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79794 nummer 95.

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

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

ZIEN24



Object

Woning

Adres

Leidseweg 553

Postcode, plaats

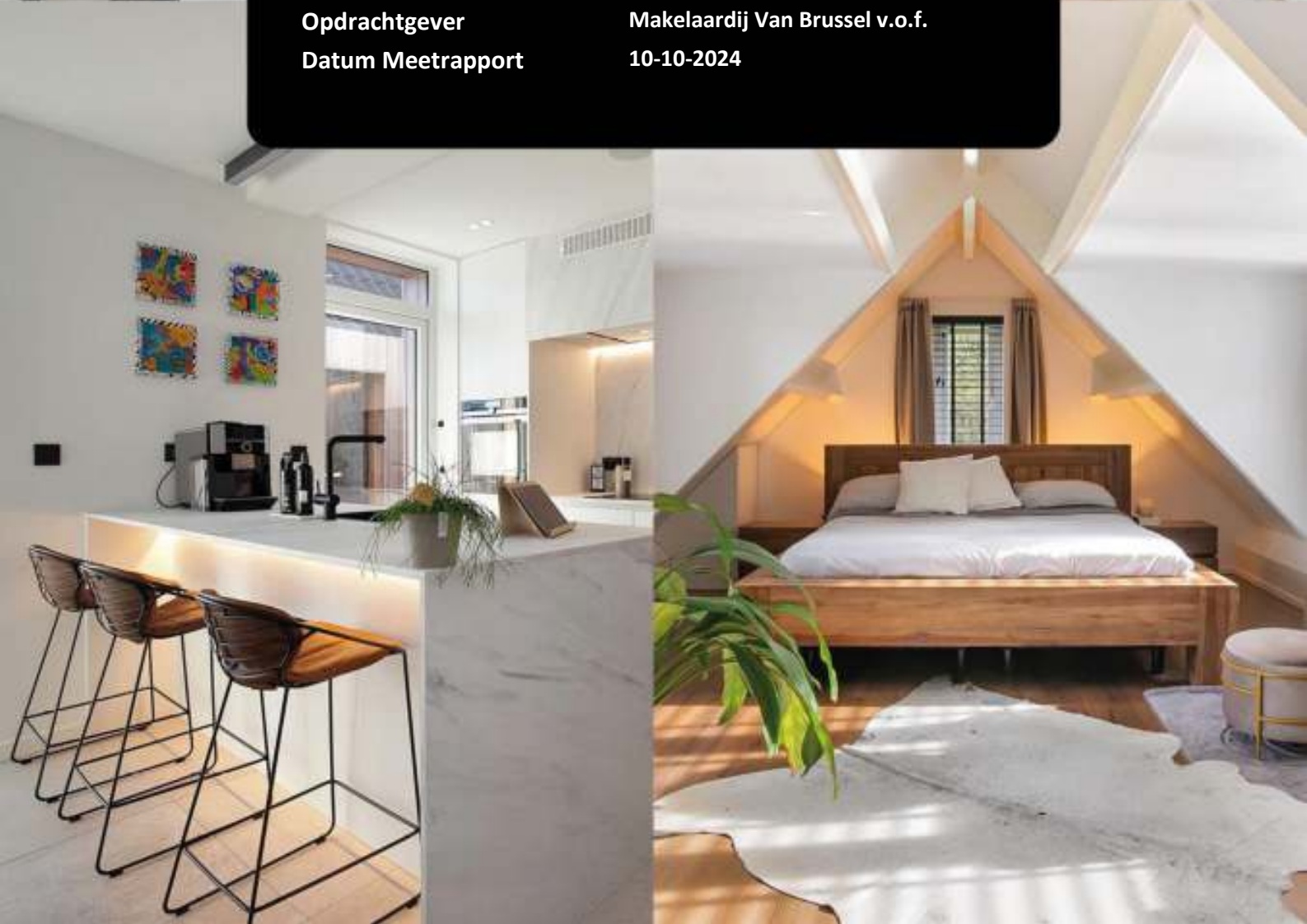
2253 JJ, Voorschoten

Opdrachtgever

Makelaardij Van Brussel v.o.f.

Datum Meetrapport

10-10-2024



Inhoud

Meetcertificaat _____	3
Toelichting bij rapport _____	4
Informatie over het rapport _____	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader _____	4
Bruto vloeroppervlak (BVO) _____	4
Bruto inhoud _____	4
Totaal gebruiksoppervlakte _____	4
Gebruiksoppervlakte wonen _____	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte _____	5
Gebouwgebonden buitenruimte _____	5
Externe bergruimte _____	5
Voorbehouden & Aannames _____	5
Vlakkentekening _____	6
Meetstaat _____	7

Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Makelaardij Van Brussel v.o.f. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Leidseweg 553
Postcode/plaats	2253 JJ, Voorschoten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	10-10-2024
Datum meetrapport	10-10-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	254,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	395,20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	5,10	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	902,90	M ²
Bruto inhoud woning	2410,11	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zien24 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakken:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergingruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m²;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m²).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Voorbehouden & aannames

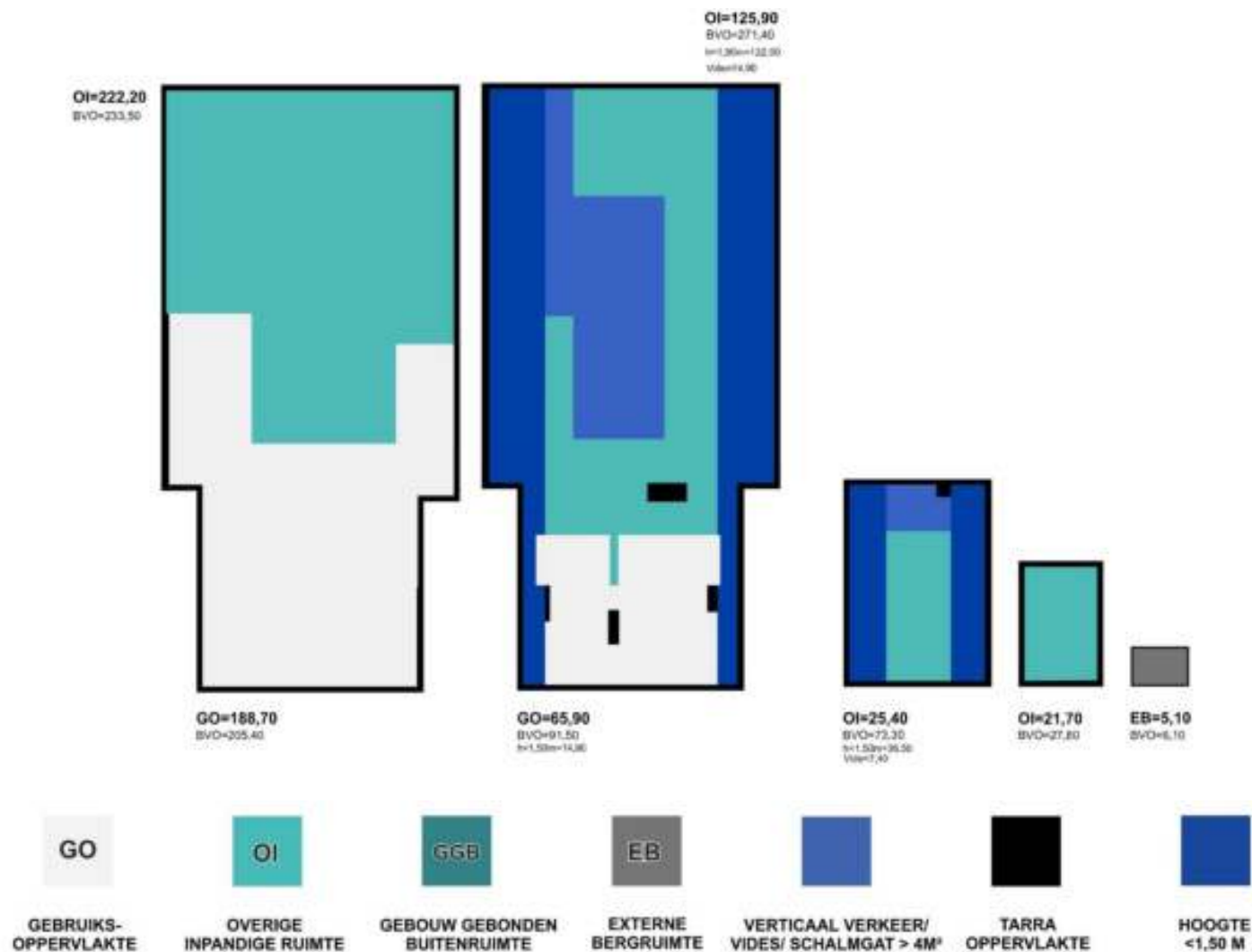
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m².

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Leidseweg 553, 2253 JJ, Voorschoten met datum: 10-10-2024



Meetstaat

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Tarra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwgebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/ Schalpgat > 4 m ²
Begane Grond	438,90	28,00	188,70	222,20	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	205,40	16,70	188,70	-	-	-	-	-
Berging (OIR)	233,50	11,30	-	222,20	-	-	-	-
Eerste Verdieping	362,90	34,20	65,90	125,90	0,00	0,00	136,90	74,90
Woon-/werkruimte	91,50	10,70	65,90	-	-	-	14,90	-
Vliering	271,40	23,50	-	125,90	-	-	122,00	74,90
Zolder	73,30	11,40	0,00	25,40	0,00	0,00	36,50	7,40
Zolder	73,30	11,40	-	25,40	-	-	36,50	7,40
Kelder	27,80	6,10	0,00	21,70	0,00	0,00	0,00	0,00
Kelder	27,80	6,10	-	21,70	-	-	-	-
Extra	6,10	1,00	0,00	0,00	0,00	5,10	0,00	0,00
Berging (EXT)	6,10	1,00	-	-	-	5,10	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	909,00	80,70	254,60	395,20	0,00	5,10	173,40	82,30
Procentueel tov BVO	100%	8,88%		43,48%	0,00%	0,56%		
Totalen (alleen woning)	902,90							



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket Rapport

Datum: 12-11-2025



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>.



A number line is shown with tick marks at 0, 10, 20, 30, 40, and 50. The segments from 10 to 20 and from 30 to 40 are shaded gray.

Adres:	Leidseweg 553, 2253JJ Voorschoten	Gemeente:	Voorschoten
Buurt:	Noord-Hofland	Waterschap:	Hoogheemraadschap van Rijnland
Wijk:	Wijk 00	Provincie:	Zuid-Holland
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0626.2012Noord-BP40
Hoofdgroep:	wonen	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Wonen	Plandatum:	22-11-2012
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels
Functie:	specifieke vorm van wonen - gemeentelijk monument		

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. **Dit document is gegenereerd op 12-11-2025 om 15:15.**

Legenda

	plangebied
Enkelbestemmingen	
	agrarisch
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Dubbelbestemmingen

	waterstaat
	leiding
	waarde

Bouwvlakken

	bouwvlak
--	----------

Gebiedsaanduidingen

	geluidzone
	luchtvaartverkeerzone
	vrijwaringszone
	milieuzone
	veiligheidszone
	wetgevingzone
	reconstructiewetzone
	overige zone

Aanduidingen

	bouwaanduiding
	functieaanduiding
	lettertekenaanduiding
	maatvoering

Figuren

	as van de weg
	dwarsprofiel
	gevellijn
	hartlijn leiding
	relatie
	figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

	besluitgebied
	besluitvlak
	besluitsubvlak

Structuurvisies

	plangebied
---	------------

Gescande kaarten

	plangebied
---	------------

Overige besluiten

	plangebied
---	------------

Regels

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 13 Tuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

met daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. toegangspaden;
- e. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

13.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen geldt dat uitsluitend bestaande gebouwen, fietsen- en containerbergingen en overkappingen zijn toegestaan, behoudens het bepaalde in lid 13.2.3 en 13.4.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. windmolens, reclamezuilen en overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 2 m voor pergola's;
 - 2. maximaal 7 m voor vlaggenmasten;
 - 3. maximaal 1 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder erf- en terreinafscheidingen worden begrepen).

13.2.3 Erker en ingangsportaal

Ten aanzien van het bouwen van een erker en/of ingangspoort aan een woning gelden de volgende regels:

algemeen:

- a. de totale breedte van een erker en/of een ingangspoort mag niet meer dan 60% van de breedte van de betreffende gevel van de woning bedragen;

ten aanzien van erkers:

- b. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 50% van de breedte van de erker met een maximum van 1,8 m, waarbij geldt dat de tuin over een diepte van ten minste 60% onbebouwd moet blijven;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens of de zijgevel van de woning mag niet minder dan de diepte van de erker bedragen, tenzij het betreft de zijdelingse perceelgrens of zijgevel tussen twee aaneengebouwde woningen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 2 m bedragen, indien het naburige erf een openbare weg of een openbaar water is, ook nadat die weg of dat water zijn openbare bestemming heeft verloren;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m;

ten aanzien van ingangsportalen:

- f. de diepte uit de betreffende gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 1,2 m;
- g. de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 2 m bedragen;
- h. de breedte mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de woning, vermeerderd met 0,25 m.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met het ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2 ten behoeve van het bouwen van:

- a. een fietsenberging, tot een oppervlakte van 3 m² en een bouwhoogte van 1,2 m;
- b. een containerberging, tot een oppervlakte van 2 m² en een bouwhoogte van 1,2 m;

waarbij geldt dat een omgevingsvergunning alleen wordt verleend indien een dergelijke voorziening niet inpandig of elders bij de betreffende woning kan worden gerealiseerd, met een redelijke bereikbaarheid en toegankelijkheid vanaf de openbare weg.

artikel 16 Water

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. waterwegen;
- e. vijvers en plassen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - landgoed': tevens behoud, herstel en ontwikkeling van de monumentale waarden toebehorend aan het landgoed;

met daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. oevers en kaden;
- i. bruggen en andere oeververbindingen;
- j. perceelontsluitingen en langzaam verkeer;
- k. groenvoorzieningen;

waarbij geldt dat:

- l. woonboten of daarmee vergelijkbare objecten niet zijn toegestaan.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

- a. maximaal 7 m voor palen en masten;
- b. maximaal 5 m voor bruggen;
- c. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen (niet gestapeld);
- b. de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'; tevens een maatschappelijke voorziening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garage'; tevens opslag en parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. erven en tuinen;
- h. toegangspaden;
- i. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

17.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

17.2.1 Hoofdgebouwen

- a. de hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- c. indien en voor zover ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' een maximale bouwhoogte van 3,5 m is aangegeven mag het hoofdgebouw naar keuze worden uitgebreid met:
 - 1. een kapverdieping, waarbij geldt dat:
 - de goothoogte maximaal 3,5 m mag bedragen;
 - de bouwhoogte maximaal 7,5 m mag bedragen;
 - een niet van een kapverdieping te voorzien gedeelte van het oorspronkelijke dak niet als dakterras mag worden gebruikt;
 - aan de kapverdieping geen balkons mogen worden aangebracht;
 - 2. een tweede bouwlaag, waarbij geldt dat:
 - de oppervlakte maximaal 50% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - de bouwhoogte van maximaal 6 m mag bedragen;
 - een niet met een tweede bouwlaag te voorzien gedeelte van het oorspronkelijke dak niet als dakterras mag worden gebruikt;
 - aan een tweede bouwlaag geen balkons mogen worden aangebracht;
- d. het bepaalde onder c. geldt niet ter plaatse van de aanduiding 'plat dak'.

17.2.2 Dakkapellen

- a. op het dakvlak van (het dak van) een hoofdgebouw is een dakkapel toegestaan, mits op het betreffende dakvlak, voor zover behorende bij de betreffende woning, niet reeds een dakkapel aanwezig is;
- b. de afstand van een dakkapel tot aan de onderzijde van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 m en maximaal 1 m;
- c. de afstand van een dakkapel tot aan de bovenzijde van het dakvlak bedraagt minimaal 0,5 m;
- d. de afstand van een dakkapel tot aan de zijkant van het dakvlak, dan wel woningscheidende muur, bedraagt minimaal 0,5 m;
- e. de ruimte tussen dakkapellen bedraagt minimaal 1 m;
- f. de bouwhoogte van een dakkapel bedraagt maximaal 50% van de in het verticale vlak geprojecteerde hoogte van het dakvlak, met een maximum van 1,5 m;
- g. de breedte van een dakkapel bedraagt maximaal 50% van de breedte van het dakvlak, met een maximum van 3 m;
- h. indien op een dakvlak, behorende bij meerdere woningen, reeds een dakkapel aanwezig is, geldt dat de boven- en onderzijde van de te bouwen dakkapel in dezelfde horizontale lijn moet liggen als respectievelijk de boven- en onderzijde van de reeds aanwezige dakkapel;
- i. indien op een dakvlak, behorende bij meerdere woningen, reeds meerdere dakkapellen aanwezig zijn, geldt dat de boven- en onderzijde van de te bouwen dakkapel in dezelfde horizontale lijn moet komen te liggen als respectievelijk de boven- en onderzijde van de dichtstbij gelegen, reeds aanwezige dakkapel.

17.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen

- a. bij ieder hoofdgebouw zijn aanbouwen en bijgebouwen toegestaan;
- b. de diepte van een aanbouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag maximaal 70 m² bedragen, mits:
 - 1. niet meer dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bij die woning behorende gronden buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
 - 2. de oppervlakte van een aanbouw of bijgebouw maximaal 30 m² bedraagt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' het bebouwingspercentage aan erfbebouwing 100% bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een aanbouw of bijgebouw mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
- f. in aanvulling op het bepaalde onder d kan voor een aanbouw aan de zijgevel van een hoofdgebouw, waarvan de kaprichting evenwijdig loopt aan de openbare weg, een bouwhoogte van maximaal 7 m worden toegestaan, indien:
 - 1. deze kap overeenkomstig vorm, richting en hellingshoek van het hoofdgebouw wordt uitgevoerd;
 - 2. geen hogere bouwhoogte ontstaat dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw; en
 - 3. een hogere bouwhoogte noodzakelijk is voor een goede beeldkwaliteit;
- g. aanbouwen en bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakkapellen of balkons;
- h. bijgebouwen mogen niet worden voorzien van dakterrassen.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:
 - 1. maximaal 3 m voor pergola's;
 - 2. maximaal 2 m voor erfafscheidingen voor zover gelegen achter (het verlengde van de) de voorgevel;
 - 3. maximaal 1 m voor overige erfafscheidingen;
 - 4. maximaal 2 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- b. in aanvulling op het bepaalde in sub a geldt dat overkappingen uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn;
- c. van dakterrassen op aanbouwen:
 - 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 3 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van de terrasafdeling, gemeten vanaf de voet daarvan, niet meer dan 1,2 m bedraagt;
- d. van balkons aan de woning mag:
 - 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1,5 m bedragen, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de achterperceelgrens niet minder dan 2 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van de balkonafdeling, gemeten vanaf de voet daarvan, niet meer dan 1,2 m bedragen;
- e. van privacyschermen op dakterrassen en balkons mag:
 - 1. de diepte uit de betreffende gevel van de woning niet meer dan 1 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van de terrasafdelingen, gemeten vanaf de voet daarvan, niet meer dan 1,8 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c en d mogen dakterrassen en balkons worden gebouwd op minder dan 2 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen en/of de achterperceelgrens voor zover het erf grenst aan een openbare weg, openbaar groen of een openbaar water is, ook nadat deze hun openbare bestemming hebben verloren.

17.3 Specifieke gebruiksregels

17.3.1 Beroep-aan-huis

In of bij een woning is de uitoefening van een beroep-aan-huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% van de totale vloeroppervlakte met een maximum van 50 m² per woning bedragen;
- b. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- e. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- f. de activiteiten mogen niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

17.3.2 Bedrijf-aan-huis

In of bij een woning is de vestiging van een bedrijf-aan-huis toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. uitsluitend bedrijfsactiviteiten, behorende tot milieucategorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie [Bijlage 1](#)) zijn toegestaan;
- b. de index voor verkeersaantrekkende werking in de Richtafstandenlijsten (zie [Bijlage 1](#)) voor milieubelastende activiteiten mag niet hoger zijn dan 1P of 1G (potentieel geringe verkeersaantrekkende werking voor personen- en goederenvervoer);
- c. horeca- of detailhandelsactiviteiten zijn niet toegestaan;
- d. een seksinrichting, porno- of escortbedrijf is niet toegestaan;
- e. de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een bedrijf-aan-huis, in voorkomend geval samen met de bruto vloeroppervlakte bedoeld voor beroep-aan-huis (zie lid 17.3.1), mag niet meer bedragen dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aanbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m²;
- f. op erven en tuinen is buitenopslag van goederen ten behoeve van het bedrijf niet toegestaan;
- g. het bedrijf mag niet leiden tot vergroting van de parkeerdruk, tenzij hierin op eigen terrein volledig kan worden voorzien;
- h. vanwege de bedrijfsactiviteiten mogen geen parkeerplaatsen op eigen terrein verloren gaan;
- i. behoudens vervoersbewegingen, mogen geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning plaatsvinden;
- j. de bedrijfsactiviteit moet hoofdzakelijk in pandig plaatsvinden;
- k. het aanbrengen van reclamevoorwerpen (zoals lichtbakken) is niet toegestaan, met uitzondering van een naambordje van ten hoogste 0,16 m² (40x40 cm);
- l. de bedrijfsactiviteit mag slechts worden uitgevoerd door de bewoner(s) van de woning;
- m. de omvang van de voor de woonfunctie beschikbaar blijvende bergruimte moet voldoen aan het Bouwbesluit 2003.

Transitievisie warmte 1.0

Oktober 2021



Voorwoord

Door wethouder Duurzaamheid Erika Spil

Eerste transitievisie warmte: door samen te werken kom je tot een prachtig resultaat!

Dit is de eerste transitievisie warmte van de gemeente Voorschoten. Het Rijk gaf twee jaar geleden opdracht om voor het einde van 2021 een dergelijke visie op te stellen. Deze opdracht komt voort vanuit het Klimaatakkoord. In deze visie schetsen we globaal hoe we kunnen zorgen dat er bij de verwarming van de huizen en andere gebouwen in Voorschoten in 2050 geen CO₂ en andere broeikassen meer vrijkomen. Oftewel hoe we vanaf nu tot 2050 stap voor stap, wijk voor wijk, over kunnen gaan van verwarming op aardgas naar verwarming op duurzame warmtebronnen. En ook hoe we nu meteen de energievraag, en dus de CO₂-uitstoot, kunnen verkleinen door te isoleren.

Ik ben heel blij dat deze warmtevisie er ligt. Er staan verschillende opties in per wijk zoals we die nu kennen voor Voorschoten. Zo zorgen we ervoor dat onze huizen en gebouwen duurzaam, maar goed en comfortabel, verwarmd blijven. Nog niet per huishouden, in de loop van de tijd zal dat wijk voor wijk steeds concreter worden.



Er zijn allerlei mogelijkheden in Voorschoten. Bijvoorbeeld warmtenetten met geothermie, aquathermie of restwarmte als bron of warmtepompen. En er gaan opties bijkomen. Maar ongeacht welke keuze er ook wordt gemaakt; zowel in ieder geval technisch als zeker ook financieel moet die haalbaar zijn voor iedereen. Die financiële haalbaarheid geldt zowel voor de gemeente als voor de inwoners zelf. Ook minder financieel draagkrachtigen moeten hun woning kunnen verduurzamen als zij dat willen. Er gebeurt nu al veel. We zijn er al volop mee bezig. Maar willen we écht doorzetten, dan hebben we het Rijk nodig voor financiële middelen.

Bij het opstellen van deze visie hebben wij een beroep kunnen doen op de woningcorporaties De Sleutels en Woonzorg Nederland, netwerkbeheerder Liander, drinkwaterbedrijf Dunea en de provincie Zuid-Holland. Zij waren bereid om zitting te nemen in de projectgroep transitievisie warmte. Ze fungeerden als klankbord en dachten in hoge mate met ons mee. Met de verschillende belangen en randvoorwaarden konden we op deze manier rekeninghouden. Daar wil ik ze graag bijzonder voor bedanken. Graag werken wij met hen in de toekomst verder samen.

Alle inwoners en ondernemers van Voorschoten die hebben meegedacht: hen wil ik ontzettend bedanken! Zonder volledig te zijn: het groepje inwoners dat zich erg betrokken toonde en waardevolle feedback gaf bij het maken van de technisch-economische analyse van extern bureau CE Delft. De maar liefst meer dan 600 inwoners die meedachten via de vragenlijst en de ruim 70 inwoners die meededen aan de online werksessie. En de nog eens 200 (waarvan het merendeel nieuwe mensen) inwoners die reageerden op de oproep of alle informatie die was opgehaald goed was verwoord in het participatieverslag. Dat vind ik werkelijk ongelooflijk. Dat is echt Voorschoten. Net als het initiatief van de bewoners van de Krimwijk. Deze groep is zelf aan de slag gegaan met de verduurzaming van hun woningen, en wil ook andere inwoners enthousiast maken. Daar zijn we heel blij mee! Hen wil ik ook hartelijk bedanken. Voorschoten heeft met het proces van de transitievisie warmte laten zien dat je door samenwerken tot een prachtig resultaat komt.

Projectgroep

Deze transitievisie warmte is tot stand gekomen door intensieve samenwerkingen met een kerngroep van belanghebbenden. Samen vormen zij de projectgroep. Deelnemers aan deze projectgroep zijn de gemeente Voorschoten, Woningcorporatie De Sleutels en Woonzorg Nederland, netwerkbeheerder Liander, waterbedrijf Dunea en de provincie Zuid-Holland.

Woningcorporatie De Sleutels

'Recentelijk heeft de gemeente Voorschoten de transitievisie warmte opgesteld. Wij als woningcorporatie de Sleutels hebben daar een belangrijke bijdrage aan mogen leveren net als andere stakeholders van de gemeente Voorschoten. Door verschillende stakeholders erbij te betrekken maakt dat de TVW belicht is vanuit verschillende invalshoeken. En daardoor breed gedragen wordt. De visie is een mooie onderlegger om verder de opgave energietransitie gezamenlijk op te pakken in de toekomst. Ieder heeft zijn eigen aandeel in de energietransitie en onze rol pakken wij dan ook in de toekomst graag op. Wij kijken uit naar verdere samenwerking in de duurzame toekomst.'

Melanie Ciere, bestuursondersteuner, De Sleutels

Woonzorg Nederland

Duurzaamheid is een belangrijke pijler voor Woonzorg Nederland. Als landelijke woningcorporatie dragen we op verschillende plekken in het land bij aan de energietransitie. We zijn blij dat we ook door gemeente Voorschoten actief betrokken zijn bij de ontwikkeling van de transitievisie warmte. En dat eveneens onze bewoners hierin konden participeren. De totstandkoming van deze transitievisie warmte is een mooi voorbeeld en begin van een duurzame samenwerking op het gebied van energietransitie.'

Youandi Gravesteyn-Hofman, bewonersconsulent, Woonzorg Nederland

Liander

'De warmtetransitie is een complexe opgave. Binnen deze opgave is Liander (de netbeheerder) verantwoordelijk voor de aanleg en het beheer van de elektriciteits- en gasnetten.

De impact van de transitie op deze netten is groot, er wordt steeds meer gevraagd van het elektriciteitsnet en deze zal op veel plekken moeten worden uitgebreid. Samen met de gemeente en andere partijen moeten we de transitie mogelijk maken. Daarbij is samenwerking cruciaal. Daarom blijft Liander ook graag betrokken bij de verdere uitwerking van de transitievisie warmte in buurtuitvoeringsplannen.'

Hannah Saers, gebiedsregisseur Regio Holland-Rijnland, Liander

Dunea

'De energietransitie brengt uitdagingen met zich mee die de kerntaak van Dunea raken. Als drinkwaterbedrijf heeft Dunea een groot belang in de ondergrond in relatie tot de energietransitie. Verzwaring van elektriciteitsnetten en plaatsing van warmtenetten betekenen meer drukte en meer activiteiten in de ondergrond. Niet overal zal voldoende ruimte zijn voor netuitbreidingen of aanvullende ondergrondse infrastructuur. Zeker warmtenetten nemen veel ruimte in beslag. Uitdagingen zijn ruimteschaarste, vroegtijdige aanpassing of vervanging van bestaande infrastructuur en een toename van de watertemperatuur in het leidingnet. De laatste kan risico's veroorzaken voor de drinkwaterkwaliteit – en dus de volksgezondheid. Dunea beheert duingebieden tussen Monster en Katwijk: Solleveld, Meijendel en een gedeelte van Berkheide. Dit gebied is milieubeschermingsgebied voor grondwater (waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden). Voor iedere beschermingszone zijn regels opgenomen die activiteiten in die beschermingszones nader reguleren of verbieden. Bodemenergie en aardwarmte (geothermie) brengen bijvoorbeeld risico's met zich mee voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Door Dunea al in de planvormingsfase van de energietransitie te betrekken en samen te werken aan de opgaven die voor ons liggen, creëren we de mogelijkheid om duurzame en integrale ruimtelijke keuzes te kunnen maken.'

Sanne Ebbinkhuijsen, strategisch omgevingsmanager, Dunea

Inhoudsopgave

Samenvatting	6
1. Inleiding	10
Landelijke afspraken	10
Regionale samenwerking	11
Lokale ambities	11
2. Technisch-economische analyse	13
Doelstellingen.....	13
Proces	13
Resultaten	14
3. Participatie gebouweigenaren	19
Doelstellingen.....	19
Proces	19
Resultaten	20
4. Warmtevisie 1.0, 2021-2026.....	22
Route naar 2050.....	22
Handelingsperspectief tot 2030.....	24
5. Uitvoeringsprogramma	27
Communicatie en participatie	27

Leeswijzer

Deze visie is als volgt opgebouwd. Als eerste leest u een samenvatting. In hoofdstuk 1 staat de inleiding. Daarin staat de aanleiding voor deze transitievisie; de opdracht vanuit het Rijk die elke gemeente heeft gekregen en hoe die opdracht is uitgevoerd. Het gaat over landelijke ambities en wat die betekenen voor Voorschoten. Ook leest u over de relatie tussen de transitievisie warmte, de Regionale Structuur Warmte en de Regionale Energie Strategie.

In hoofdstuk 2 worden de resultaten van de technisch-economische analyse behandeld. Op basis daarvan is vervolgens een participatietraject uitgevoerd. De resultaten hiervan worden in hoofdstuk 3 behandeld. In hoofdstuk 4 leest u de integrale warmtevisie en vervolg. In hoofdstuk 5 gaan we in op 'Hoe nu verder?': het uitvoeringsprogramma vanaf 1 januari 2022.

Buurt en wijken

We hanteren overal in deze visie 'buurten' terwijl sommige delen van het dorp als wijken worden aangeduid door de inwoners of ook wel als wijkgemeenschap. Waar we buurten zeggen, bedoelen we deze natuurlijk ook. Tegelijk spreken we ook van wijkuitvoeringsplannen, terwijl dat dan vaak plannen op buurtniveau betreft. Dat komt omdat wijkuitvoeringsplan een term is die de rijksoverheid vaak gebruikt. Zo gebruiken we in deze visie buurten en wijken dus door elkaar.

Samenvatting

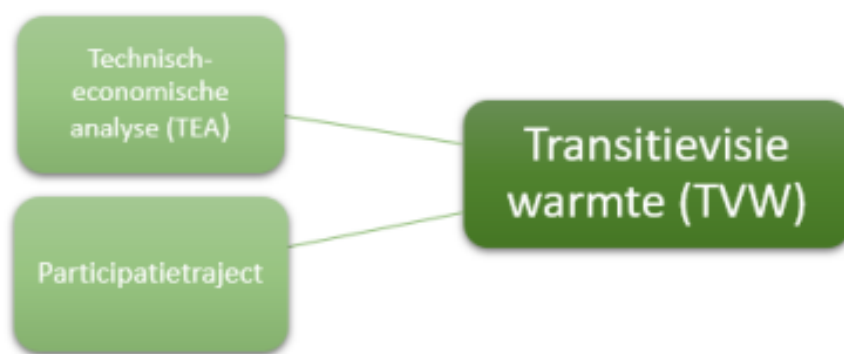
De aanleiding voor het opstellen van deze transitievisie warmte is een opdracht vanuit het Rijk. Internationaal is namelijk afgesproken om de temperatuurstijging door klimaatverandering niet verder te laten stijgen dan 2 °C, met inspanningen om die stijging verder te beperken tot 1,5 °C. De beperking moet worden bereikt door de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂ te verminderen. In Nederland is deze afspraak vertaald in het Klimaatakkoord. Hierin hebben vijf sectoren afspraken gemaakt, waaronder de sector Gebouwde omgeving. De Gebouwde omgeving bestaat uit bijna 7 miljoen huizen en 1 miljoen andere gebouwen in Nederland. De doelstelling van deze sector is om in 2050 CO₂-neutraal te zijn en in 2030 3,4 megaton minder CO₂ uit te stoten. Als tussendoelstelling is afgesproken om in 2030 1,5 miljoen woningen aardgasvrij te verwarmen. Om de doelstellingen te realiseren heeft de gemeente de regierol gekregen voor de transitie naar duurzame verduurzaming van de Gebouwde omgeving. Die bestaat uit drie stappen:

1. Opstellen transitievisie warmte
2. Opstellen routekaart en buurtuitvoeringsplannen
3. Realisatie

Vanuit het Rijk zijn twee doelstellingen meegegeven voor de transitievisie warmte:

1. Beschrijving van het tijdpad voor de stapsgewijze verandering naar een duurzame verwarming van de gebouwde omgeving. Per buurt geeft de gemeente aan hoe de route naar aardgasvrij eruit zal zien.
2. Voor de buurten waarin de gemeente vóór 2030 aan de slag gaat, staan in de transitievisie warmte ook de mogelijke warmtealternatieven weergegeven.

Tijdens dit proces in Voorschoten hebben inwoners, gebouweigenaren, woningcorporaties, netwerkbeheerder, drinkwaterbedrijf en de provincie Zuid-Holland veelvuldig meegedacht. Dit document, de transitievisie warmte (TVW), is het resultaat van deze inspanning. De transitievisie warmte van de gemeente Voorschoten is samengesteld op basis van een technisch-economische analyse in samenwerking met adviesbureau CE Delft en een uitgebreid participatietraject in samenwerking met adviesbureau +anderen. De gecombineerde resultaten van deze twee onderdelen hebben uiteindelijk geleid tot de eerste transitievisie warmte van de gemeente Voorschoten.



Figuur 1. De transitievisie warmte in Voorschoten komt voort uit een technisch-economische analyse en een uitgebreid participatietraject.

Beide onderdelen lichten we hieronder toe.

Technisch-economische analyse

In de technisch-economische analyse is uitgezocht wat de technologische mogelijkheden zijn voor ieder kansrijk duurzaam warmtealternatief om het aardgas te vervangen. Daarnaast is gekeken of deze warmtealternatieven ook economisch haalbaar zijn. De ene warmteoplossing is immers beter

betaalbaar voor de eindgebruiker en/of de samenleving dan de andere warmteoplossing, maar is technisch misschien minder geschikt. De technisch-economische analyse geeft een eerste beeld van de kansrijke mogelijkheden per buurt in Voorschoten voor de route naar 2050 en het handelingsperspectief tot 2030.

Participatietraject

In de totstandkoming van de transitievisie warmte was de inbreng van de inwoners en gebouw eigenaren van Voorschoten minstens zo belangrijk. In het tweede en derde kwartaal van 2021 kon iedere inwoner, ondernemer, of anderszins betrokkene in Voorschoten meedenken over de warmtetransitie. Daarvoor is een uitgebreide vragenlijst uitgezet en zijn twee werksessies georganiseerd waarbij iedereen welkom was om zijn of haar kennis, mening of ideeën te delen. Inwoners konden aangeven wat hun voorwaarden zijn voor een goede warmtetransitie, en wat zij zien als kansen en dilemma's. In totaal hebben hier meer dan 600 inwoners aan deelgenomen. Gecombineerd met de resultaten uit de technisch-economische analyse heeft dit uiteindelijk tot de eerste transitievisie warmte van de gemeente Voorschoten geleid.

Route naar 2050

In het jaar 2050 zullen alle gebouwen in de gemeente Voorschoten aardgasvrij zijn. Van de huidige aardgasgestookte ketels gaan we de gebouwen uiteindelijk verwarmen via een hernieuwbaar CO₂-neutraal systeem.

Op hoofdlijnen kunnen we drie systemen op basis van infrastructuur onderscheiden. Dit zijn 1) via een warmtenetwerk, 2) via elektriciteit of 3) via hernieuwbaar gas. Om tot deze eindoplossing te komen kunnen we nog twee tussenstappen maken: 1) isolatie en kierdichting; dit is in alle gevallen wenselijk en 2) optioneel via een hybride verwarmingssysteem. Dit bestaat uit een elektrische warmtepomp voor de basislast en met een aardgasketel voor de piekbelasting.

De route naar 2050 zal in chronologische volgorde bestaan uit:

1. Starten met vermindering van energieverbruik door isolatie, kierdichting en eventueel lagetemperatuurverwarming volgens de Standaard (verderop in de visie vindt u uitleg over de Standaard). Dit geldt voor alle oplossingen.
2. Kiezen voor een tussenoplossing. Hierbij gaat het om een hybride warmtepomp. De warmtepomp levert de basislast aan warmte en die gasketel levert de piekbelasting. Voordeel van dit systeem is dat het aardgasverbruik direct daalt. Ook levert de warmtepomp warmte met minder CO₂-uitstoot. Dit systeem draagt direct bij aan de reductie van aardgasverbruik en CO₂-uitstoot.
3. Per buurt een geschikte warmteoplossing door één van de drie opties 1) warmtenet, 2) all-electric of 3) duurzame gassen.

Om tot het advies voor een oplossingsrichting of voorkeurswarmtetechniek te komen, is een aantal buurtclusters samengesteld op basis van overeenkomende buurtkenmerken en oplossingsrichting. We benadrukken dat dit een voorlopig advies is op basis van enkel technisch-economische criteria. Bij de definitieve keuze voor een voorkeurswarmtetechniek spelen ook zaken als sociale en organisatorische overwegingen een rol.

Hoofddoelstellingen en uitgangspunten

Op basis van de route naar 2050 zijn dit de hoofddoelstellingen van de transitievisie warmte:

- De gemeente Voorschoten is in 2050 CO₂-neutraal.
- Doelstelling van de gemeente Voorschoten is dat de warmtetransitie moet verlopen met de laagste nationale kosten. Voor de eindgebruiker betekent dit minimaal woonlastenneutraal. Wat woonlastenneutraal is, wordt nog gedefinieerd door het Rijk. Als er subsidies of andere maatregelen nodig zijn om die woonlastenneutraliteit te bereiken, dan kan dat uitsluitend via Rijksregelingen.
- Mogelijke buurten waar Voorschoten voor 2030 kan starten: Bijdorp, Vlietwijk en Krimwijk:
 - Bijdorp (voorkeurstechiek: MT-warmtenet) lijkt een kansrijke buurt vanwege de realisatietijd van een warmtenet, het hoge aandeel corporatiebezit in de buurt en de leeftijd van het gasnetwerk.

- Vlietwijk is de buurt met het hoogste percentage corporatiewoningen in Voorschoten en is vanwege deze contracteerbaarheid kansrijk om met de warmtetransitie aan de slag te gaan. Voorkeurstechiek zal een MT-warmtenet of warmtepomp zijn.
- In Krimwijk is het corporatiebezit ook vrij hoog en een groot deel van de woningen is na 2005 gebouwd. De nieuwere woningen in de buurt zijn kansrijk voor verwarming met een elektrische warmtepomp.
- Voorschoten gaat tot aan 2030 vol inzetten op energiebesparing om daarmee de CO₂-uitstoot te verminderen. Deze maatregelen gaan bijdragen aan de CO₂-reductiedoelstelling van het Rijk. Ook dragen ze bij aan de haalbaarheid van meerdere warmtealternatieven. Dit zijn maatregelen waar woningeigenaren achteraf geen spijt van zullen krijgen. Dit zijn maatregelen die zorgen voor minder energieverbruik, eventueel comfortverhoging en ze zijn ook haalbaar en betaalbaar. Dit kan door isolatiemaatregelen en lagetemperatuurverwarming te nemen die aansluiten bij de Standaard. De Standaard is afkomstig van het Rijk. (zie verderop voor uitleg over de Standaard).
- Gebouweigenaren die zelf wel de ambitie hebben om het gebouw aardgasloos te verwarmen kunnen dit via individuele oplossingen doen. De gemeente faciliteert bewoners via het Duurzaam Bouwloket.
- In buurten waar nu al duidelijk is dat collectieve systemen niet de oplossing zijn (het buitengebied en de nieuwbouw van Starrenburg en de Krimwijk) en waar een individueel systeem dus de uitkomst is, kunnen inwoners als tussenoplossing kiezen voor een hybride warmtepomp.

Handelingsperspectief tot 2030

De gemeente Voorschoten heeft de ambitie om in 2030:

- De gemiddelde CO₂-uitstoot per gebouw/woning in 2030 met 11% te reduceren. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Regionale Energie Strategie (RES). De gemeente zal hiervoor buurtplannen opstellen samen met belanghebbenden waaronder inwoners hoe het totaal van de gebouwde omgeving deze ambitie kan gaan realiseren. De realisatiegraad zal afhangen van externe factoren zoals de markt, Rijksregelingen, wet- en regelgeving. De gemeente gaat actief op zoek naar knelpunten die de haalbaarheid van het doel of de snelheid ernaartoe belemmeren. De gemeente treft passende maatregelen om deze knelpunten weg te nemen of te verzachten. Financiële gevolgen worden aan de raad voorgelegd.
- Per buurt een routekaart op te stellen inclusief doelstellingen en het bijbehorende tijdpad. Het opstellen van de routekaart per buurt zal direct starten na vaststelling van de transitievisie warmte. We beginnen met een beperkt aantal buurten en breiden dat over de jaren uit. Alle lessen en ervaringen uit de buurtplannen vormen input voor de volgende versies van de transitievisie warmte.
- Per buurt minimaal een buurtuitvoeringsplan op te stellen voor het halen van de energie-reductiedoelstellingen uit de routekaart inclusief CO₂-reductie.
- Vanuit de Krimwijk is zelf ook al een bewonersgroep gestart met een aanpak voor verduurzaming van hun woningen. Deze aanpak bestaat uit woningisolatie en vervolgens via een elektrische warmtepomp aardgasvrij maken van de woning. De gemeente omarmt deze aanpak. In de routekaart en buurtuitvoeringsplannen gaan we onderzoeken of deze aanpak ook kansrijk is voor andere buurten.
- Mogelijke buurten waar we voor 2030 starten zijn Bijdorp, Vlietwijk en Krimwijk. Oplossingen zijn hiervoor benoemd. Voor de buurten Bijdorp en Vlietwijk zullen we onderzoeken worden of er daadwerkelijk een warmtebron beschikbaar is. Als dit het geval is wordt aan de hand van de routekaart een uitvoeringsplan opgesteld. De nieuwbouw van Krimwijk is in elk geval kansrijk om over te stappen op een elektrische warmtepomp. Voor deze buurt stellen we een uitvoeringsplan op.
- Minimaal één herziening (minimaal eens per 5 jaar) van de transitievisie warmte te hebben opgesteld, met daarin de laatste stand van zaken qua techniek en rijksoverheidsbeleid erin verwerkt.
- Voor 80% van de buurten een eenduidig warmtealternatief bekend te hebben voor 2030. Bij de tweede iteratie van de TVW (2026) is voor 30% van de buurten het warmtealternatief bekend. Daarom beginnen we direct met een zoektocht naar geschikt lokale warmtebronnen.

Gebouweigenaren en inwoners kunnen nu al aan de slag met het verduurzamen van hun woning, ook als zij pas in de tweede of derde fase aan de beurt komen om geheel CO₂-neutraal te worden. Tot aan 2030 wordt gewerkt aan stap 1 isolatie en stap 2 hybride warmtepompen. Meer informatie over het handelingsperspectief per buurt en de laatste stand van zaken staat op de gemeentelijke website met een online tool: <https://www.Voorschoten.nl/Voorschoten-aardgasvrij>.

Uitvoeringsprogramma

Uit de transitievisie warmte komen de volgende projecten voort die de gemeente Voorschoten in de komende periode na vaststelling gaat uitvoeren.

1. Project: Opstellen Buurtgerichte Routekaarten (2022-2024)
2. Project verankering transitievisie warmte in omgevingsvisie (2023-2025)
3. Onderzoek lokale alternatieve warmtebronnen (2022-2024)
4. Update transitievisie warmte naar de 2.0 versie (2026)

1. Inleiding

Vrijwel alle landen ter wereld sloten in 2015 het Klimaatakkoord van Parijs. Hierin is afgesproken dat de opwarming van de aarde niet verder mag oplopen dan 2 °C ten opzichte van het pre-industriële tijdperk en dat de temperatuurstijging als gevolg van broeikasgassen bij voorkeur onder de 1,5 °C moet worden gehouden.

In Nederland hebben we de doelstellingen van Parijs vertaald in een nationaal Klimaatakkoord. In het Klimaatakkoord is afgesproken dat de gemeenten de regie krijgen over de warmtetransitie. Als eerste stap stellen alle gemeenten uiterlijk in 2021 een transitievisie warmte (TVW) vast, het document dat nu voor u ligt. De TVW geeft een eerste beeld van de beschikbare voorkeurswarmte-alternatieven per buurt in Voorschoten. Ook geeft het aan of er buurten zijn waar de warmtetransitie al vóór 2030 kan starten. Hieronder wordt eerst de landelijke en lokale context geschetst die aan de TVW ten grondslag ligt, waarna we dieper ingaan op de visie zelf en de opbouw daarvan.

Landelijke afspraken

Nederland werkte de afspraken van Parijs uit in een eigen Klimaatakkoord, dat onderdeel is van het Nederlandse klimaatbeleid. Het belangrijkste doel van dit Klimaatakkoord is dat de CO₂-uitstoot in 2030 49 procent lager moet zijn dan in 1990. Daarnaast moet in 2050 de uitstoot van broeikasgassen met 95 procent verminderd zijn.

Om dit te bereiken hebben de overheid, het bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties in het Klimaatakkoord afspraken gemaakt over het verlagen van de CO₂-uitstoot in de verschillende sectoren: de industrie, mobiliteit, de gebouwde omgeving, elektriciteit en landbouw & landgebruik (zie Figuur 2). Voor de gebouwde omgeving heeft de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) met het Rijk afgesproken dat gemeenten de regisseurs van de warmtetransitie zijn. De taak om een TVW op testellen komt daarmee voort uit het nationale Klimaatakkoord.

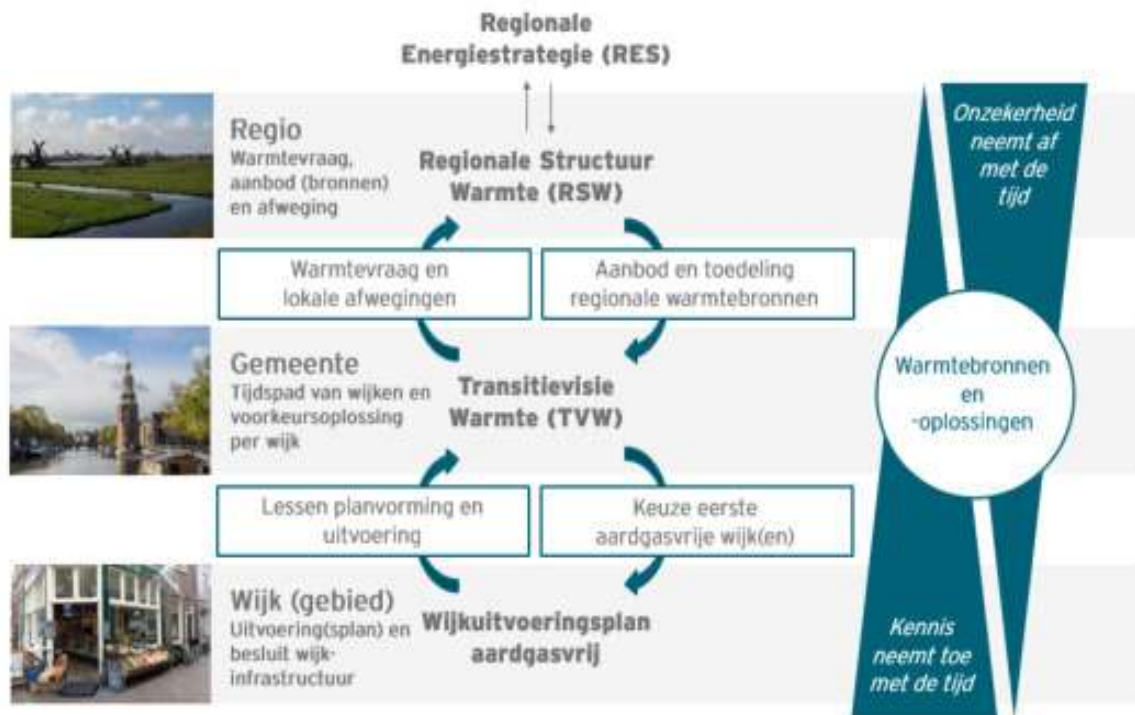


Figuur 2: De reductieopgave per onderdeel van het Klimaatakkoord.

Regionale samenwerking

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat 30 energieregio's in Nederland een Regionale Energiestrategie (RES) opstellen. De gemeente Voorschoten maakt onderdeel uit van de RES-regio Holland Rijnland (RES HR). De RES HR is op 10 juni 2021 vastgesteld. In de RES 1.0 HR staan de plannen die overheden, netbeheerders, maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners samen hebben gemaakt voor het grootschalig opwekken van wind- en zonne-energie. De ambitie van HR is om aanvullende opwek van hernieuwbare elektriciteit te realiseren in 2030. Hiervoor zijn zoekgebieden vastgesteld waar de mogelijkheden voor duurzame energieproductie verder worden onderzocht.

Het deel van de RES dat over warmte gaat, heet de Regionale Structuur Warmte (RSW). In deze RSW wordt inzicht gegeven in de warmtevraag, het aanbod van warmtebronnen en de (regionale) warmte-infrastructuur. Ook worden de context en regionale samenwerking beschreven. De focus ligt daarmee op kansen voor (grootschalige) warmtenetten. Figuur 3 geeft de verbanden aan tussen de RSW, de RES, de TVW en de wijkuitvoeringsplannen.



Figuur 3: De samenhang tussen de Regionale Energiestrategie, de Transitievisie Warmte en de Buurtuitvoeringsplannen.

Lokale ambities

De gemeente Voorschoten heeft, net als alle andere gemeenten, een belangrijke rol in de uitvoering van het Klimaatakkoord. De gemeente heeft zichzelf als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Voorschoten volgt hiermee het landelijke beleid. Een van de manieren om de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen is het verminderen van het aardgasgebruik in de woningen en gebouwen in de gemeente. De strategie om dat te bereiken is beschreven in deze TVW. Hierin legt de gemeente vast hoe zij voor 2030 al kan starten met de warmtetransitie van de gebouwde omgeving. Dat geeft ruimte en tijd om de vergaande doelstellingen van 2050 te realiseren. Het opstellen van deze TVW is onderdeel van het takenpakket van het team Lokale Energie Strategie Voorschoten, waarbinnen alle inspanningen op het gebied van de energietransitie samenkomen.

In de transitievisie warmte beschrijft een gemeente hoe de route tot 2050 eruit ziet als de gebouwde omgeving helemaal aardgasvrij is en dus CO₂-neutraal. Ook staat er in deze visie welke kansen er zijn tot 2030. Die kansen gaat Voorschoten, samen met de inwoners, daarna uitwerken in wijk uitvoeringsplannen. De wijk uitvoeringsplannen geven richting: wat kan welke buurt wanneer doen richting CO₂-neutraal. Vervolgens start de realisatiefase in die buurten waar nu mogelijkheden zijn om aan de slag te gaan. De lessen die de komende jaren worden geleerd, nemen we mee in de herziening van de TVW over vijf jaar, net als de technische ontwikkelingen en maatregelen van het Rijk de komende jaren. Dit heeft op zijn beurt ook weer invloed op de herziening van de RES. Figuur 13 geeft dit schematisch weer. In de praktijk betekent het dat in de komende decennia de verschillende buurten van Voorschoten zich in diverse stadia van ontwikkeling naar CO₂-neutraal zullen bevinden.

2. Technisch-economische analyse

In de eerste helft van 2021 is door CE Delft een technisch-economische analyse opgesteld, waarvan de resultaten een belangrijke inbreng hebben in deze transitievisie warmte. In de technisch-economische analyse zijn de technologische mogelijkheden van kansrijke warmtealternatieven uiteengezet, maar is tegelijk ook gekeken naar de economische haalbaarheid van de betreffende warmteoplossingen. CE Delft heeft op verzoek van de gemeente Voorschoten een technisch-economische analyse uitgevoerd. Dat is gedaan met de geactualiseerde informatie die in 2020 beschikbaar kwam, waaronder de vernieuwde Startanalyse die in het najaar van 2020 is gepubliceerd door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).

Zoals in de inleiding staat is de transitievisie warmte opgesteld aan de hand van een technisch-economische analyse en een traject van inwonerparticipatie. Over de inwonerparticipatie leest u meer in hoofdstuk 3. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de technisch-economische analyse.

Doelstellingen

De technisch-economische analyse van CE Delft moest voldoen aan de volgende doelstellingen:

1. *Inventariseren welke warmtebronnen en energiedragers beschikbaar zijn voor de gemeente Voorschoten.*
2. *Het inschatten van de kosten die de verschillende warmtetechnieken met zich meebrengen. Hierbij is gekeken naar de **nationale kosten** en de **eindgebruikerskosten** (toelichting in Tabel 1).*
3. *Het in kaart brengen van de gevolgen die aardgasvrije warmtetechnieken hebben op woningen, gebouwen, de openbare ruimte en de ondergrondse ruimte.*
4. *Inventariseren welke kansen er zijn om te starten met de warmtetransitie in de gemeente Voorschoten.*
5. *Inzicht bieden in welke route in de buurtaanpak mogelijk is om in 2050 aardgasvrij te zijn.*
6. *Het bieden van een handelingsperspectief voor inwoners van de gemeente Voorschoten voor de periode tot 2030.*

Tabel 1: Toelichting op de verschillende kostensoorten.

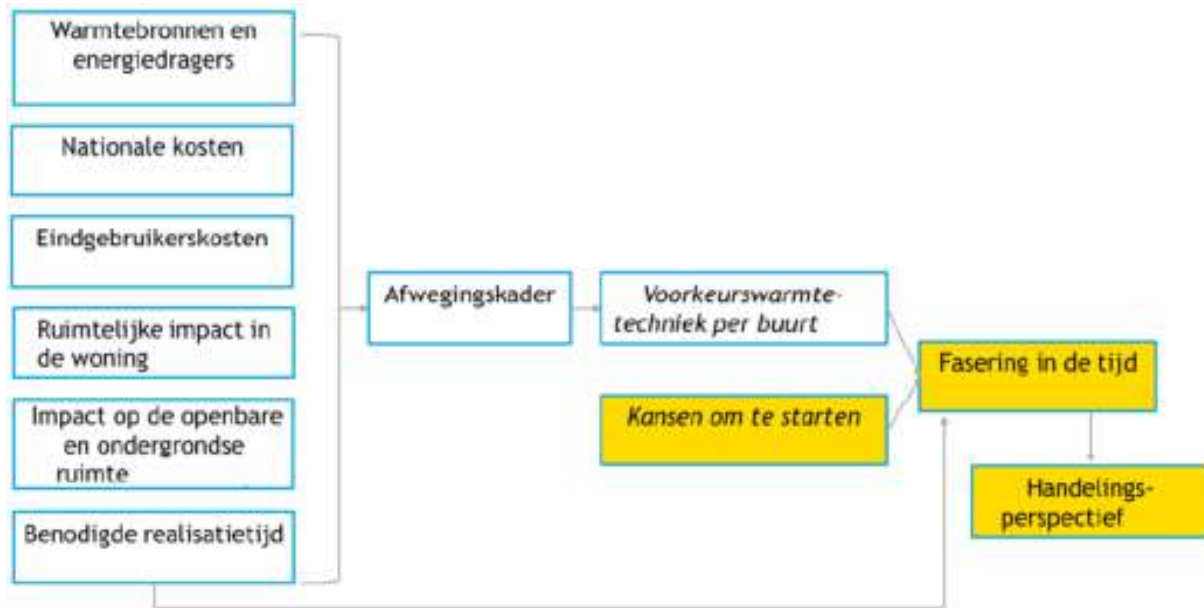
Kostensoort	Definitie
Nationale kosten	De totale kosten voor de maatschappij van alle maatregelen die (ergens) nodig zijn om over te stappen op een aardgasvrije warmtetechniek, ongeacht wie die kosten betaalt, exclusief belastingen en subsidies.
Eindgebruikerskosten	Alle kosten die een eigenaar/bewoner of huurder betaalt voor de overschakeling op aardgasvrij verwarmen.

Proces

In 2019 is door het Rijk een Leidraad voor het opstellen van de transitievisie warmte beschikbaar gesteld. De Leidraad bestaat uit twee onderdelen, namelijk de '*Handreiking voor lokale analyse*' van het Expertise Centrum Warmte (ECW) en de '*Startanalyse*' van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). In 2020 is vervolgens een update van de Startanalyse aan de gemeente Voorschoten verstrekt. De Startanalyse is gebaseerd op landelijke data en geeft inzicht in de technisch-economische gevolgen van vijf verschillende warmtestrategieën die je kunt toepassen ter vervanging van aardgas. Voor achtergrondinformatie: ga naar de website van het Expertise Centrum Warmte: [Infographic Startanalyse - Expertise Centrum Warmte](#).

Om ook op buurtniveau inzicht te krijgen in de (technische en economische) haalbaarheid van de verschillende warmtestrategieën heeft CE Delft een technisch-economische analyse opgesteld. Hierbij heeft nauw overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Voorschoten, de provincie Zuid-Holland, woningcorporaties, de netbeheerder en vertegenwoordiging vanuit inwoners. De technisch-economische analyse schetst per buurt een tijdspad voor de warmtetransitie, biedt een

concreet handelingsperspectief ('Wat kunt u doen?'), en wordt Voorschoten-breed gekeken naar de beste kansen om te starten met de warmtetransitie. Aan de hand van Figuur 4 is te zien hoe in de technisch-economische analyse toegewerkt is naar de drie belangrijkste eindresultaten (doelstelling 4 t/m 6, in het geel).



Figuur 4: De opbouw van de technisch-economische analyse.

Resultaten

Hierna worden per onderdeel de resultaten van de technisch-economische analyse beschreven.

Beschikbare warmtebronnen voor de gemeente Voorschoten

In (de regio) Voorschoten zijn verschillende lagetemperatuur(LT-)warmtebronnen beschikbaar, maar de beschikbaarheid van warmtebronnen van hogere temperatuur is nog onzeker. LT-warmtebronnen met potentie in de gemeente Voorschoten zijn aquathermie, zonthermie en lokale restwarmte. Aquathermie is verwarmen (en koelen) door het gebruik van warmte en koude uit water. Dat kan oppervlakte-, afval- of drinkwater zijn. Zonthermie is het gebruiken van de warmte van de zon, voor warm water, om ruimten te verwarmen of om elektriciteit van te maken door opvang via zonnepanelen. Restwarmte is warmte die vrijkomt bij een productieproces en die een bedrijf zelf niet meer kan gebruiken. Meer uitleg over deze warmtebronnen leest u in de bijlage Technische economische analyse.

Deze LT-warmte kan met behulp van elektriciteit worden opgewaardeerd naar MT-niveau. De enige warmtebronnen van hogere temperatuur in de regio zijn geothermie en WarmtelinQ+ (industriële restwarmte uit de haven van Rotterdam). De potentie en/of totstandkoming van deze warmtebronnen is echter nog onzeker. Nader onderzoek moet hierover meer duidelijkheid geven.

Warmtebronnen van lage temperatuur zijn warmte uit water (aquathermie) en zon(zonthermie). Vaak is voor deze bronnen opslag van warmte in de ondergrond nodig. De mogelijkheid voor deze opslag is beperkt in Voorschoten. Kansrijkheid van lagetemperatuurwarmte in een collectieve oplossing moet op buurniveau verder worden onderzocht.

Groengas en waterstof als energiedrager zijn naar verwachting tot 2030 niet beschikbaar voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Ook na 2030 zijn deze gassen waarschijnlijk alleen een optie als er geen andere reële warmtealternatieven voorhanden zijn. De reden is dat het beperkt beschikbare gas eerst nodig is voor de verduurzaming van andere processen (bijvoorbeeld industrie en zwaar transport). Onderstaande figuur geeft de gedachtegang hierover weer.

WATERSTOFLADDER

 ESSENTIEEL	 BELANGRIJK	 MOGELIJK	 BEPERKT	 GERING
Dit zijn de meest prioritaire toepassingen van waterstof, waar op termijn geen duurzame alternatieven voor zijn.	De alternatieven, die op termijn beschikbaar komen, zijn in de meeste gevallen niet meer geschikt dan waterstof.	De alternatieven die op termijn beschikbaar komen, kunnen in gevallen meer geschikt zijn dan waterstof, in andere gevallen zal waterstof de meest geschikte toepassing zijn.	De alternatieven die op termijn beschikbaar komen, zijn in de meeste gevallen meer geschikt dan waterstof.	Voor deze toepassingen bestaan al geschikte duurzame alternatieven.
Toepassing	Toepassing	Toepassing	Toepassing	Toepassing
1 Grondstof productie kunstmest 2 Zeer hoge temperatuur industriële proceswarmte	1 Grondstof in plastic- en staalindustrie ter vervanging van fossiele grondstof 2 Balansfunctie energie-infrastructuur (bufferfunctie) 3 Intercontinentaal vliegen en varen	1 Niche gebouwde omgeving 2 Binnenvaart 3 Continentaal vliegen	1 Hoge temperatuur industriële proceswarmte 2 Internationaal wegvervoer	1 Lage temperatuur industriële proceswarmte 2 Verwarmen, douchen, koken 3 Regionaal en nationaal wegvervoer 4 Treinen, regionale bussen, personenvervoer
Mogelijke alternatieven	Mogelijke alternatieven	Mogelijke alternatieven	Mogelijke alternatieven	Mogelijke alternatieven
1 Geen alternatief 2 Geen reële grootschalige alternatieven	1 Recycling 2 Batterijopslag; Netverzwaringen; Afschakelen hernieuwbare productie 3 Geen grootschalige alternatieven	1 Elektrisch verwarmen, warmtenetten 2 Elektrische scheepvaart 3 Elektrisch vliegen, trein	1 Hoge temperatuur warmtepompen 2 Elektrisch vervoer	1 Elektrisch verwarmen 2 Elektrisch verwarmen 3 Elektrisch vervoer 4 Elektrisch vervoer

Een hybride warmtepomp kan in veel gevallen een aantrekkelijke tussenoplossing zijn voor lastig te isoleren woningen om niet volledig, maar wel verregaand CO₂ te kunnen verminderen. De hybride warmtepomp combineert een elektrische warmtepomp met een hr-ketel op gas. Op momenten dat de hr-ketel bijspringt is als traditioneel fossiel-/aardgas wordt gebruikt de hybride warmtepomp dus nog niet CO₂-neutraal. Mochten duurzame gassen in de toekomst toch beschikbaar komen voor het verwarmen van gebouwen, is het mogelijk om met een hybride warmtepomp zonder CO₂ -uitstoot te verwarmen.

Kosten van de warmtetransitie

In de TEA is zowel gekeken naar de kosten van de warmtetransitie voor de maatschappij als geheel (nationale kosten), als naar de kosten voor eigenaar-bewoners (eindgebruikerskosten). Bij die laatste gaat het zowel om de eenmalige kosten voor de techniek en om een woning geschikt te maken (aardgasvrij-ready) voor een duurzame warmtetechniek, als de kosten van de energierekening.

De analyse laat een aantal belangrijke zaken zien:

Bij zowel de nationale- als de eindgebruikerskosten van de warmtetransitie wordt duidelijk dat het blijven verwarmen op aardgas op dit moment de goedkoopste oplossing is. Dit komt doordat alle infrastructuur al aanwezig is en er niets aan woningen aangepast hoeft te worden. Echter, bij het

verbranden van aardgas komt CO₂ vrij, daarom past dit niet bij een CO₂-neutrale gemeente. Het landelijke uitgangspunt is dat de overstap naar een aardgasvrije warmtetechniek woonlastenneutraal (op de eindgebruikerskosten) moet zijn. Op basis van de doorrekeningen van CE Delft is met de huidige kostensystematiek nog geen warmtealternatief woonlastenneutraal aan te bieden in Voorschoten. Elders in Nederland zijn er wel nu al mogelijkheden om buurten woonlastenneutraal aardgasvrij te maken. Mogelijk zijn in Voorschoten individuele woningen te vinden die woonlastenneutraal gemaakt kunnen worden. Dit detailniveau is echter niet meegenomen in de studie van CE Delft. Subsidies en nieuw landelijk beleid kunnen helpen om de kosten voor gebouweigenaren te verlagen. Subsidies hebben echter geen invloed op de nationale kosten. Landelijk beleid dat effect sorteert op het verlagen van de prijs van de verduurzaming kan wel effect hebben op de nationale kosten. Betaalbaarheid van de warmtetransitie voor woningeigenaren (eigenaar-bewoners, commerciële verhuurders en woningcorporaties) en huurders is een belangrijk uitgangspunt in de uitwerking van de transitievisie warmte.

Voorkeurswarmtetechniek

Technisch gezien zijn er veel verschillende mogelijkheden om van het aardgas af te stappen in de gebouwde omgeving, met verschillende technieken en met verschillende temperaturen. Daarbij wordt over het algemeen onderscheid gemaakt in collectieve oplossingen en individuele oplossingen. Bij collectieve oplossingen stapt meer dan één woning over op een bepaalde techniek, vaak gaat een heel gebied in een keer over. Een voorbeeld van een collectieve oplossing is een warmtenet. Individuele oplossingen kunnen voor iedere woning afzonderlijk worden toegepast. Een voorbeeld daarvan is een warmtepomp.

In deze transitievisie warmte wordt onderscheid gemaakt in drie oplossingsrichtingen:

1. Individuele elektrische warmtepompoplossingen
2. Warmtenetten
3. Duurzame bronnen waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande gasnetten

Per buurt is door CE Delft een eerste advies over de voorkeurstechneik(en) opgesteld, zie Tabel 2. Dit beeld is tot stand gekomen op basis van de criteria uit het afwegingskader, gecombineerd met specifieke bebouwingskenmerken en de beschikbaarheid van warmtebronnen in een buurt. De criteria uit het afwegingskader zijn:

- nationale kosten;
- eindgebruikerskosten;
- impact openbare en ondergrondse ruimte;
- ruimtelijke impact in de woning;
- benodigde realisatietijd van de warmtetechnieken.

Dit een voorlopig advies is op basis van technisch-economische criteria. Andere (bijvoorbeeld sociale of organisatorische) overwegingen of beschikbare ruimte in de boven- en ondergrond kunnen ook een rol spelen bij het tot stand komen van een voorkeurswarmtetechniek. Bovendien zullen niet alle gebouwen in een buurt geschikt zijn voor dezelfde warmtetechniek. Vooral wanneer een gebouw sterk afwijkt van de bebouwing in de rest van de buurt, kan een andere warmtetechniek meer voor de hand liggen.

Tabel 2: Buurtkenmerken en voorkeurswarmtetechnieken per buurt.

Buurtnaam	Voorkeurstechneik(en)	Toelichting/aandachtspunten
Noord-Hofland	MT-warmtenet – Mogelijk uitbreiding van het warmtenet vanuit Leiden – Potentiële LT-restwarmtebronnen in de buurt aanwezig	
Adegeest	MT-warmtenet – Mogelijke restwarmtebron in de buurt: zwembad	
Boschgeest	MT-warmtenet – Geen LT-restwarmtebron in de buurt aanwezig	
Bijldorp	MT-warmtenet (stap naar LT mogelijk) – Gelegen naast de Vlietland: grote potentiële bron voor aquathermie	
Vlietwijk	MT-warmtenet of elektrische warmtepomp – Beide opties lijken geschikt: overleggen met stakeholders in de buurt – Gelegen naast de Vlietland: grote potentiële bron voor aquathermie	

Starrenburg	Starrenburg II: elektrische warmtepomp Starrenburg I: elektrische warmtepomp of MT-warmtenet – Potentiële LT-restwarmtebronnen in de buurt aanwezig – Gelegen naast de Vlietland: grote potentiële bron voor aquathermie
Dobbewijk	Onderzoeken of MT-net rendabel kan zijn of groengas – Geen LT-restwarmtebronnen in de buurt aanwezig, wel potentie thermische energie uit drinkwater (TED) – Groengas en waterstof in ieder geval tot 2030 niet beschikbaar – Hybride warmtepomp geschikte tussenoplossing
Krimwijk	Nieuwbouw: elektrische warmtepomp Oudere woningen: 'mee' met eventueel warmtenet Adegeest
Centrum	Niet één duidelijke voorkeurstechiek – Verder onderzoek nodig
Nassauwijk	Nieuwbouw: elektrische warmtepomp Rest van de buurt: MT-net – Kleine waterloop in noordwesten van de buurt mogelijke bron voor aquathermie
Bloemenwijk	MT- of HT-warmtenet – Eén potentiële LT-restwarmtebron aanwezig – Aandachtspunt: smalle straten
Buitengebied	Individuele oplossing: elektrische warmtepomp of gasgestookte oplossing – Groengas en waterstof in ieder geval tot 2030 niet beschikbaar

Beschikbaarheid middentemperatuurwarmtebron belangrijk voor realisatie middentemperatuurwarmtenetten

Uit Tabel 2 blijkt dat een groot aantal buurten in Voorschoten een MT-warmtenet als voorkeurstechiek heeft. Zoals gezegd zijn in Voorschoten verschillende LT-warmtebronnen beschikbaar, maar is de beschikbaarheid van warmtebronnen van hogere temperatuur is nog onzeker. Gezien de potentie die we zien voor warmtenetten zal Voorschoten de lokale bronnen nader onderzoeken en werkt, samen met vijf andere gemeenten in de Leidse regio, aan het project WarmtelinQ+ Warmteling is een ondergrondse leiding die Gasunie wil aanleggen vanuit Rotterdam om huizen en bedrijven in Zuid-Holland van warmte te voorzien. Warmteling+ is het doortrekken van die leiding naar Leiden waardoor onder andere ook Voorschoten aan kan sluiten. De hoofdleiding kan restwarmte van bedrijven, warmte via geothermie (warmte diep uit de bodem (zo'n 2000-2500 meter) en aquathermie (warmte verkrijgen via oppervlakte-, afval-, of drinkwater) transporteren. Kleinere, nog aan te leggen leidingen, vervoeren de warmte vervolgens naar de huizen en bedrijven.

Mogelijke startbuurt(en) en fasering

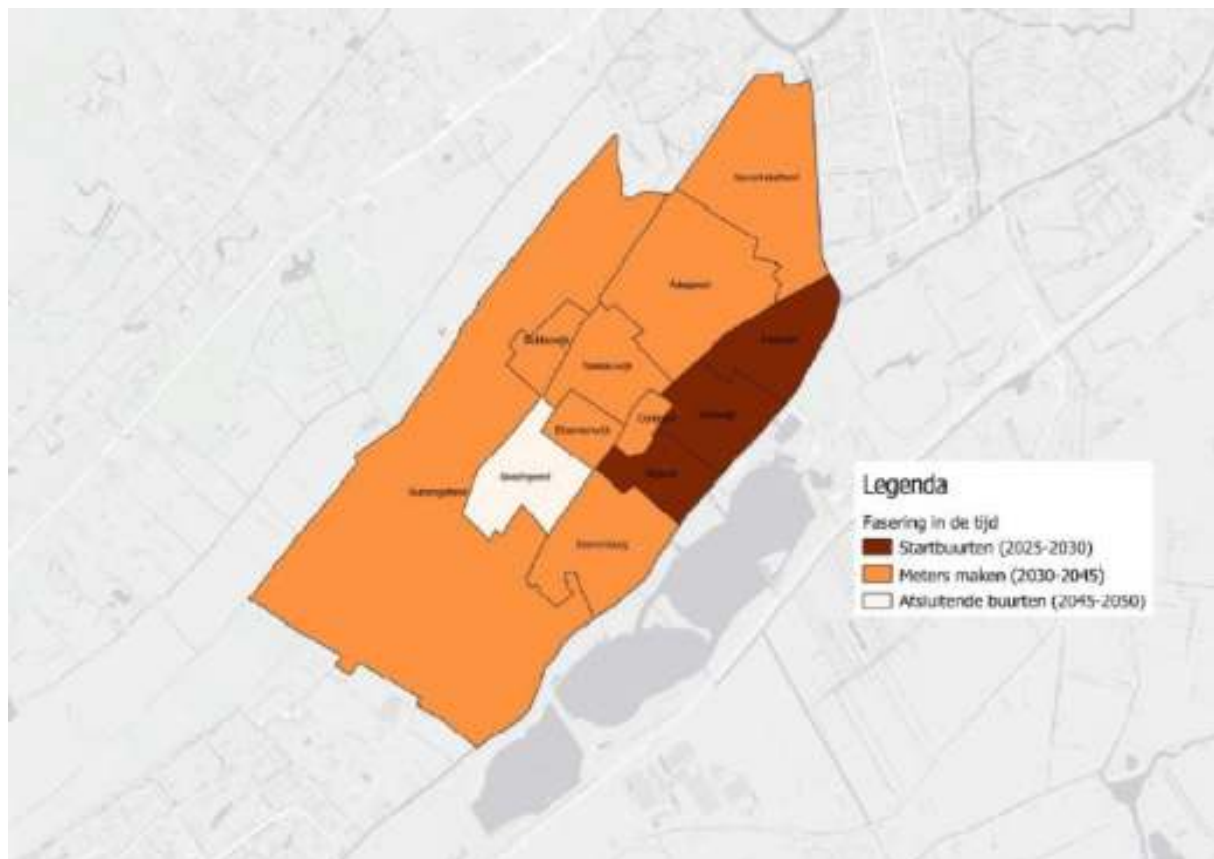
Bijldorp, Vlietwijk en Krimwijk: kansen om samen te starten met corporaties en huurders

- Bijldorp (voorkeurstechiek: MT-warmtenet) lijkt een kansrijke buurt vanwege de realisatietijd van een warmtenet, het hoge aandeel corporatiebezit in de buurt en de leeftijd van het gasnetwerk.
- Vlietwijk is de buurt met het hoogste percentage corporatiewoningen in Voorschoten en is vanwege deze contracteerbaarheid kansrijk om met de warmtetransitie aan de slag te gaan. Er zijn twee mogelijke voorkeurstechieken: een MT-warmtenet of warmtepompen.
- In de Krimwijk is het corporatiebezit ook vrij hoog en een groot deel van de woningen is na 2005 gebouwd. De nieuwere woningen in de buurt zijn kansrijk voor verwarming met een elektrische warmtepomp.

Overige buurten: al wel aan de slag met verduurzaming (handelingsperspectief)

De buurten die in latere fases aan de beurt komen, kunnen al wel starten met verduurzamen. De pandeigenaren kunnen hun bezit gaan isoleren. Als richtlijn voor het gewenste isolatieniveau heeft het Rijk een voorstel voor een Standaard en bijbehorende streefwaarden ontwikkeld. Deze standaard geeft aan wanneer uw woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te worden. Ook kunnen eigenaren hun woning of pand gereedmaken voor een hybride warmtepomp, zodat die kan worden bijgeplaatst bij de huidige hr-ketel, of geplaatst kan worden zodra de hr-ketel aan

vervanging toe is. Of dit een nuttige stap is, hangt af van de uiteindelijke warmtetechniek die wordt gekozen voor de buurt en de termijn waarop de buurt gaat overstappen.



3. Participatie gebouweigenaren

In het vorige hoofdstuk zijn de beschikbare voorkeurswarmtetechnieken, oplossingsrichtingen en handelingsperspectief besproken vanuit technisch-economisch oogpunt. Minstens zo belangrijk is de inbreng van de inwoners van Voorschoten. De gemeente vindt het belangrijk dat de geboden warmtealternatieven gedragen worden door de bevolking, en heeft daarom in samenwerking met adviesbureau +Anderen een uitgebreid participatietraject opgezet in het tweede en derde kwartaal van 2021, gericht op inwoners (gebouweigenaren, maar ook huurders) en ondernemers.

Doelstellingen

Het doel van dit participatietraject was om vanuit de dialoog met de bewoners en stakeholders in de buurten tot een goed afgewogen visie te komen die op steun kan rekenen voor een reëel pad voor de komende 30 jaar. Het kan hier gaan over eindoplossingen, maar ook over tussenoplossingen of een handelingsperspectief waar gebouweigenaren nu al mee aan de slag kunnen. Het doel is dat deze visie tot stand komt door participatie van een representatieve vertegenwoordiging uit de buurten. Voor goede participatie is het heel belangrijk dat de inwoners heldere en complete (achtergrond)informatie tot hun beschikking hebben, zoals rapportages, de technisch-economische analyse, veelgestelde vragen over de warmtetransitie etc. De informatie met specifiek genoeg zijn per buurt en er moet voldoende aandacht zijn voor keuzemogelijkheden. Daarbij wordt ook gezocht naar 'meekoppelkansen', oftewel projecten die zich in de specifieke buurt voordoen die tegelijk met werk voor de warmtetransitie kunnen worden uitgevoerd, zodat in de verdere planvorming hiermee voldoende rekening kan worden gehouden.

Proces

Gedurende het participatieproces zijn veel meningen, ideeën, zorgen en informatie opgehaald over het overstappen op duurzame warmte in de gemeente Voorschoten. De volgende middelen zijn hiertoe ingezet:

- *Het publiceren van een informatiekraant*
Deze informatiekraant is verschenen als bijlage bij de Voorschotense Krant. Naast informatie over de warmtetransitie en het traject naar de transitievisie warmte, is er in deze kraant een oproep tot deelname gedaan om mee te doen aan een vragenlijst en deelname twee online werkplaatsen.
- *Online vragenlijst onder inwoners en ondernemers.*
Hierbij was het doel om een beeld te krijgen van hoe de inwoners van Voorschoten aankijken tegen de warmtetransitie. Maar liefst ruim 500 inwoners hebben de vragenlijst ingevuld. Zowel het aantal respondenten als de verspreiding van deze respondenten over de verschillende buurten zijn kwantitatief én kwalitatief representatief voor de populatie van Voorschoten.
- *Online werkplaats met betrokken inwoners.*
Om meer inwoners uit Voorschoten écht een stem te geven in het proces naar de transitievisie warmte zijn er twee online werkplaatsen georganiseerd. In de bijeenkomst ging over de randvoorwaarden die inwoners stellen aan de warmtetransitie en kansen en dilemma's die inwoners zien met betrekking tot de warmtetransitie. Omwille van de geldende coronamaatregelen vond de bijeenkomst digitaal plaats. Toch heeft dit geleid tot heel veel nuttige inbreng vanuit de inwoners van Voorschoten.
- *Brede terugkoppeling en feedbackronde.*
Nadat +anderen de resultaten van de vragenlijst en de online werksessies samengevoegd had, zijn deze resultaten voorgelegd aan de groep inwoners die heeft deelgenomen aan het participatietraject. Hen werd gevraagd of ze zich herkennen in de resultaten. Aan de hand hiervan is op 27 augustus 2021 een tweede informatiekraant gepubliceerd met de resultaten van het participatietraject. Deze resultaten worden in de volgende paragraaf besproken.

Het participatietraject adviesbureau +anderen heeft bij de uitvoering gebruik gemaakt van de volgende punten die bijdragen aan de doelstelling:

1. *Iedereen die dat wil, moet kunnen meedoen.*
De transitie naar aardgasvrij wonen is een grote operatie met veel gevolgen voor alle inwoners van Voorschoten. Het is belangrijk om inwoners van Voorschoten zo goed mogelijk te betrekken bij deze overstap. Alle inwoners moet de kans gegeven worden om mee te denken en hun mening te geven, op een manier die bij hen past. Technische informatie moet daarom zo duidelijk mogelijk overgebracht worden.

2. *Een flexibel proces met resultaat.*

Om de transitievisie warmte op tijd af te krijgen, is het proces achter het participatietraject flexibel vormgegeven.

3. *Een creatieve mix aan communicatiemiddelen*

Door de abstractie van het onderwerp is het belangrijk dat de communicatie duidelijk en toegankelijk is, met onder andere beeldtaal en B1-taalgebruik. De informatie richting inwoners wordt laagdrempelig aangeboden om zoveel mogelijk inwoners op het juiste kennisniveau te brengen. Per doelgroep worden verschillende middelen ingezet.

4. *Buurtgerichtheid.*

Geen buurt in Voorschoten is hetzelfde. Er is dus ook niet één oplossing of manier om van het aardgas af te gaan. In het participatietraject is samengewerkt met onderzoeksbureau CE Delft, dat de technisch-economische analyse heeft opgesteld, om tot de beste keuzes per buurt te komen. Dit wordt namelijk niet alleen bepaald door technici, want in de transitievisie warmte speelt ook de mening van de inwoners uit de verschillende buurten een rol.

Resultaten

Het bovenstaande proces heeft tot interessante resultaten geleid. Op basis van de resultaten wordt in deze paragraaf een aantal conclusies getrokken uit het participatietraject. Aan de hand daarvan is een aantal aanbevelingen gedaan.

Conclusies:

- Er hebben in totaal ruim 600 mensen meegedacht over de transitievisie warmte tijdens dit participatieproces. Daaraan is te zien dat het een thema is dat leeft in de gemeente Voorschoten. Het is belangrijk om de energie die er los is gekomen vast te blijven houden en inwoners, ondernemers en organisatie langdurig te blijven betrekken bij deze opgave.
- Er is te zien dat er een verdeeld beeld is over de warmtetransitie: er zijn zowel voorstanders van het aardgasvrij maken van de woningen als tegenstanders. Belangrijk is om met beide groepen in gesprek te blijven en te zoeken naar een manier om gezamenlijk tot de juiste oplossing te komen.
- Wanneer er gekeken wordt naar de vragen die inwoners hebben en de zorgen die leven is duidelijk te zien dat men zich met name druk maakt om de kosten, de haalbaarheid en de mate van keuzevrijheid.
- Er is veel behoefte aan concrete informatie en hulpmiddelen om actief aan de slag te gaan. Ook heeft men behoefte aan duidelijkheid over welke rol de gemeente hierin kan spelen.
- Het is belangrijk voor Voorschoten om, gezien de diversiteit in de verschillende wijken, buurtgericht aan de slag te gaan met deze opgaven. Dit betekent vooral dat het onderwerp naar de mensen toe moet worden gebracht.

Uit de participatie zijn de volgende randvoorwaarden en prioritering voor de warmtetransitie naar voren gekomen:

1. Betaalbaar voor de eindgebruiker / met de meest gunstige terugverdientijd / woonlastenneutraal / voorkomen van energiearmoede
2. Het alternatief moet echt bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen
3. Planning moet haalbaar zijn (zowel in tijd als financieel)
4. Eigen invloed op de keuze
5. Betrouwbaarheid van het alternatief (temperatuur in de winter, leveringszekerheid)
6. Minimale noodzakelijke aanpassingen voor gebouweigenaren (zowel binnen als buiten)
7. Laagste nationale (totale) kosten
8. Duidelijkheid over de impact op de lange termijn (rendement, ruimte om nieuwe ontwikkelingen mee te nemen)
9. Buurtgericht / mogelijkheid tot collectieve actie
10. Minimale overlast voor de buurt en openbare ruimte (bijv. geen geluidsoverlast, kappen van bomen)
11. Minimale benodigde tijd om het aardgasalternatief te realiseren
12. Positieve invloed op het wooncomfort (inclusief gebruiksgemak)

Aanbevelingen

Op basis van de conclusies uit het participatietraject zijn zes aanbevelingen gedaan die meegenomen worden in de visie. De aanbevelingen zijn:

1. Wees duidelijk over concrete stappen en planning
Het is voor inwoners in Voorschoten belangrijk om een overzicht te krijgen van de concrete stappen die tot 2050 gezet worden. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen stappen op korte termijn en lange termijn. Inwoners hebben behoefte aan inzicht in wat zij op korte termijn kunnen doen om hun huis te verduurzamen en eventueel aardgasvrij-ready te maken. Voor de lange termijn hebben inwoners behoefte aan duidelijkheid over plannen voor de woonwijk: wanneer gaat er wat gebeuren in mijn wijk?
2. Zorg voor goede eerlijke informatie voor iedereen
Inwoners hebben behoefte aan duidelijkheid over de te nemen maatregelen nu en in de toekomst. Ook wanneer er nog geen duidelijkheid is over de uiteindelijke oplossing, is het belangrijk hier eerlijk over te zijn.
3. Maak zichtbaar wat al gebeurt of geef het goede voorbeeld
Er gebeurt al ontzettend veel in de gemeente Voorschoten. Een mooi voorbeeld hiervan is de Krimwijk. Ook tijdens dit proces is duidelijk geworden dat inwoners best bereid zijn om over duurzaamheid na te denken als zij hierin gestimuleerd en gefaciliteerd worden.
4. De inwoners geven duidelijk aan dat het belangrijk is om van het elkaar te leren en dat goede voorbeelden inspireren. Blijf onderzoek doen en houd ruimte voor nieuwe ontwikkelingen
5. Het is voor inwoners in Voorschoten belangrijk dat het beleid rond de energietransitie flexibel is. Dit betekent onder andere dat de transitievisie tijdig wordt herzien op zowel proces als inhoud. Stimuleer inwoners en gebouweigenaren om nu aan de slag te gaan
6. Inwoners geven aan dat zij behoefte hebben aan ondersteuning bij de duurzaamheidsmaatregelen die van hen worden verwacht. Het gaat zowel om financiële als praktische ondersteuning. Belangrijk daarbij is dat de gemeente zorgt voor goede subsidieregelingen op lokaal niveau die passen bij de te nemen maatregelen.

4. Warmtevisie 1.0, 2021-2026

In deze visie beschrijft de gemeente Voorschoten haar visie op de warmtetransitie. Voorschoten is een aantrekkelijke woongemeente met een hoog voorzieningenniveau. Dit wil Voorschoten ook blijven. De woningvoorraad is ook zeer divers met veel monumentale bouw, naoorlogse bouw en ook recente nieuwbouw. Dit diverse aanbod van wonen, groen en ruimte, middenin de zeer verstedelijkte gebieden, biedt ideale omstandigheden voor inwoners en geeft ruimte om te ademen. Voorschoten wil haar unieke woonomstandigheden en karakter graag behouden. Tegelijkertijd kijkt Voorschoten ook naar de toekomst met als doel een CO₂-neutrale gebouwde omgeving in 2050. De gemeente wil haar inwoners kansen bieden op verduurzaming van gebouwen en werken aan de reductie van de CO₂-uitstoot.

Deze transitievisie warmte beschrijft niet alleen de ambities en de inhoudelijke opgave, maar ook de wijze waarop deze verder tot ontwikkeling gebracht gaan worden in het vervolgtraject. De woning- en gebouw eigenaren zullen hierin centrale rol hebben. De transitievisie vormt de basis voor de warmtetransitie die zal bijdragen aan de gestelde nationale en internationale doelstellingen met betrekking tot het klimaatbeleid.

De transitievisie warmte wordt regelmatig geactualiseerd. Door nieuwe inzichten, innovaties, prijsveranderingen en veranderende meekoppelkansen zal de visie minstens elke vijf jaar herzien worden.

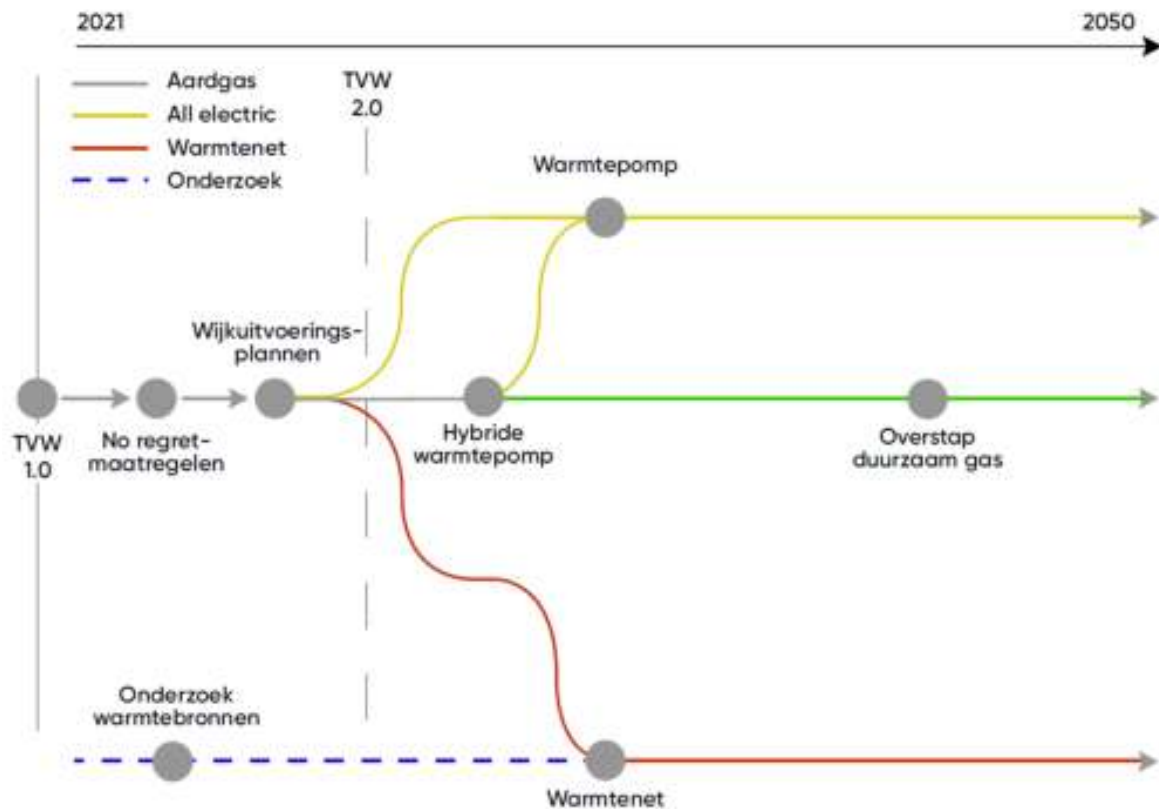
Route naar 2050

In het jaar 2050 zullen alle gebouwen in de gemeente Voorschoten aardgasvrij zijn. Van de huidige aardgasgestookte ketels gaan we de gebouwen uiteindelijk verwarmen via een nieuwe hernieuwbare, CO₂-neutraal systeem. Op hoofdlijnen kunnen we drie systemen op basis van infrastructuur onderscheiden. Dit zijn 1) via een warmtenetwerk, 2) via elektriciteit of 3) via hernieuwbaar gas. Om tot deze eindoplossing te komen kunnen er nog twee tussenstappen gemaakt worden 1) isolatie en kierdichting, dit is in alle gevallen wenselijk en 2) eventueel via een hybride systeem. Dit bestaat uit een elektrische warmtepomp voor de basislast en met aardgasketel voor de piekbelasting.

De route naar 2050 zal in chronologische volgorde bestaan uit:

1. Alle oplossingen starten met reductie van energieverbruik door middel van isolatie volgens de Standaard, kierdichting en eventueel lagetemperatuurverwarming.
2. Als tussenoplossing kan er worden gekozen voor een hybride warmtepomp. De warmtepomp levert de basislast aan warmte en een gasketel levert de piekbelasting. Voordeel van dit systeem is dat direct het aardgasverbruik daalt. Dit systeem draagt direct bij aan de reductie van aardgasverbruik en CO₂-uitstoot.
3. Uiteindelijk zal per buurt een geschikte warmte-oplossing naar voren komen door één van de drie opties 1) warmtenet, 2) all-electric en 3) duurzame gassen.

Zie hieronder deze route grafisch weergegeven:



Voorlopige voorkeurswarmtetechniek voor de buurtclusters in Voorschoten

Om tot het advies voor een oplossingsrichting of voorkeurswarmtetechniek te komen, is een aantal buurtclusters samengesteld op basis van overeenkomende buurtkenmerken en oplossingsrichting. Benadrukt wordt dat dit een voorlopig advies is op basis van enkel technisch-economische criteria. Bij de definitieve keuze voor een voorkeurswarmtetechniek spelen ook zaken als boven- en ondergrond, sociale en organisatorische overwegingen een rol. Daarnaast zullen niet alle gebouwen in een buurt geschikt zijn voor dezelfde warmtetechniek. Met name wanneer een gebouw sterk afwijkt van de bebouwing in de rest van de buurt, kan een andere warmtetechniek meer voor de hand liggen. De oplossingsrichting en/of voorkeurswarmtetechniek per buurtcluster is uiteengezet in Tabel 3.

Tabel 3: Buurtkenmerken en voorlopige voorkeurswarmtetechnieken per buurtcluster.

Buurtcluster	Overeenkomende kenmerken	Oplossingsrichting/voorkeurswarmtetechniek
1. Jonge woningbouw: <i>Krimwijk (nieuw)</i> <i>Starrenburg (nieuw)</i>	- Jonge woonwijken gebouwd na 2000 - Goed energielabel	➤ Elektrische warmtepomp
2. Naorlogs: <i>Noord-Hofland</i> <i>Bijdorp</i> <i>Adegeest</i> <i>Nassauwijk</i> <i>Starrenburg (ouder)</i> <i>Vlietwijk</i>	- Laag energielabel - Woonwijken gebouwd voor 2000 - Isolatieopgave - Veel corporatiebezit	➤ Nationale kosten van een midden-temperatuurwarmte(MT)-net en warmtepomp liggen dicht bij elkaar. Er zijn dus nog verschillende opties mogelijk. ➤ Gemiddeld isolatieniveau is laag. Hier ligt een isolatieopgave.

3. Centrum: <i>Centrum</i> <i>Boschgeest</i> <i>Bloemenwijk</i>	• Bouwjaar: divers • Woninglabels: Hoog aantal E, F, G • Relatief hoog energieverbruik	➤ Voor deze buurten is nog geen oplossingsrichting ➤ Wel ligt er een isolatieopgave. Woningeigenaren kunnen hiermee starten.
4. Voorschoten buitengebied <i>Buitengebied</i> <i>Dobbewijk</i>	➤ Buitengebied ➤ Zeer lage bebouwingsdichtheid ➤ Veel afstand tussen de woningen ➤ Woninglabels: Hoog aantal E, F, G ➤ Relatief hoog energiegebruik	➤ Bewoners kunnen aan de slag met individuele warmtetechnieken. ➤ Een warmtenet is geen realistische optie in deze buurten. De afstand tussen de gebouwen is zodanig groot dat een businesscase moeilijk rond te krijgen is.

Op basis van de route naar 2050 zijn dit de hoofddoelstellingen van de transitievisie warmte:

- De gemeente Voorschoten is in 2050 CO₂-neutraal.
- Doelstelling van de gemeente Voorschoten is om de warmtetransitie tegen de laagste nationale kosten te laten plaatsvinden en voor de eindgebruiker zal dit minimaal woonlastenneutraal zijn. Woonlastenneutraal zal bepaald worden volgens een nog te bepalen definitie van het Rijk. Als subsidies of andere maatregelen nodig zijn voor woonlastenneutraliteit zal dit uitsluitend via Rijksregelingen kunnen.
- Mogelijke buurten waar voor 2030 gestart kan worden zijn Bijdorp, Vlietwijk en Krimwijk:
 - Bijdorp (voorkeurstechiek: MT-warmtenet) lijkt een kansrijke buurt vanwege de realisatietijd van een warmtenet, het hoge aandeel corporatiebezit in de buurt en de leeftijd van het gasnetwerk.
 - Vlietwijk is de buurt met het hoogste percentage corporatiewoningen in Voorschoten en is vanwege deze contracteerbaarheid kansrijk om met de warmtetransitie aan de slag te gaan.
 - In Krimwijk is het corporatiebezit ook vrij hoog en een groot deel van de woningen is na 2005 gebouwd. De nieuwere woningen in de buurt zijn kansrijk voor verwarming met een elektrische warmtepomp.
- Voorschoten gaat tot 2030 in de overige buurten vol inzetten op energiebesparing en daarmee de CO₂-uitstoot reduceren. Deze maatregelen gaan bijdragen aan de CO₂-reductiedoelstelling van het Rijk en zullen ook bijdragen aan de haalbaarheid van meerdere warmte-alternatieven. Dit zijn maatregelen die zorgen voor minder energieverbruik, eventueel comfortverhoging en ook haalbaar en betaalbaar zijn, zoals isolatiemaatregelen.
- Gebouweigenaren buiten de startbuurten die zelf wel de ambitie hebben om het gebouw aardgasloos te verwarmen kunnen dit via individuele oplossingen doen. De gemeente faciliteert bewoners via het Duurzaam Bouwloket.
- In buurten waar nu al duidelijk is dat collectieve systemen niet de oplossing zijn (het buitengebied) en waar een individueel systeem dus de uitkomst is, kunnen als tussenoplossing kiezen voor een hybride warmtepomp.

Handelingsperspectief tot 2030

Hiervoor is de route naar 2050 weergegeven uit drie stappen. Gebouweigenaren en inwoners kunnen nu ook al aan de slag en willen graag weten welke mogelijkheden nu al geboden worden zonder dat er al een aardgasvrij alternatief is. Oftewel: wat kunnen gebouweigenaren nu al tot aan 2030 doen. Tot aan 2030 zal gewerkt worden aan stap 1 isolatie en stap 2 hybride warmtepompen.

Bewoners van buurten die pas in de tweede of derde fase aan de beurt komen om geheel CO₂-neutraal te worden, kunnen natuurlijk wel alvast aan de slag met het verduurzamen van hun woning. Tabel 4 geeft per buurtcluster een eerste handelingsperspectief voor bewoners. In deze tabel hebben we het over een Standaard. Het gaat hier om een recent advies vanuit de Rijksoverheid (de zogenaamde [Standaard en streefwaarden](#)) over welke isolatie nodig is in woningen. Bewoners kunnen via het Duurzaam Bouwloket meer te weten komen over wat de Standaard betekent voor hun woning. Eigenaren van monumentale panden kunnen daarnaast ook advies inwinnen bij De Groene Grachten.

Tabel 4: handelingsperspectief per buurtcluster

Buurtcluster	Handelingsperspectief
1. Jonge woningbouw	➤ Woning isoleren volgens de Standaard. Voor isolatieadvies kunt u terecht bij het Duurzaam Bouwloket of bij de Groene grachten voor monumenten. ➤ Een elektrische warmtepomp voor woningen met een goed isolatieniveau. ➤ De Krimwijk is een potentiële startbuurt, hier kan de gemeente met betrokkenen een buurtplan opstellen. Vanuit de Krimwijk is zelf ook al een bewonersgroep gestart met een aanpak voor verduurzaming van hun woningen. De gemeente omarmt deze aanpak.
2. Naoorlogs	➤ Woning isoleren volgens de Standaard. Voor isolatieadvies kunt u terecht bij het Duurzaam Bouwloket of bij de Groene grachten voor monumenten. ➤ Vlietwijk en Bijdorp zijn potentiële startbuurten indien hier een warmtebron beschikbaar is. Indien dit aanwezig is kan de gemeente met betrokkenen een buurtplan opstellen.
3. Centrum	➤ Woning isoleren volgens de Standaard. Voor isolatieadvies kunt u terecht bij het Duurzaam Bouwloket of bij de Groene grachten voor monumenten. ➤ Hybride warmtepomp als (tussen)oplossing voor woningen met een laag isolatieniveau. ➤ Een elektrische warmtepomp voor woningen met een goed isolatieniveau.
4. Voorschoten buitengebied	➤ Woning isoleren volgens de Standaard. Voor isolatieadvies kunt u terecht bij het Duurzaam Bouwloket of bij de Groene grachten voor monumenten. ➤ Hybride warmtepomp als (tussen)oplossing voor woningen met een laag isolatieniveau. ➤ Een elektrische warmtepomp voor woningen met een goed isolatieniveau. ➤ Meijendel is een potentiële startbuurt, hier kan de gemeente met betrokkenen een buurtplan opstellen.

Meer informatie over het handelingsperspectief per buurt en de laatste stand van zaken staat op de gemeentelijke website met online tool: <https://www.Voorschoten.nl/Voorschoten-aardgasvrij>

Op basis van dit handelingsperspectief heeft de gemeente Voorschoten de ambitie om in 2030:

- De gemiddelde CO₂-uitstoot per gebouw/woning in 2030 met 11% te reduceren. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Regionale Energie Strategie (RES). De gemeente zal hiervoor buurtplannen opstellen samen met bewoners hoe het totaal van de gebouwde omgeving deze ambitie kan gaan realiseren. De realisatiegraad zal afhangen van externe factoren zoals de markt, Rijksregelingen, wet- en regelgeving. De gemeente gaat actief op zoek naar knelpunten die de haalbaarheid van het doel of de snelheid ernaartoe belemmeren.

De gemeente treft passende maatregelen om deze knelpunten weg te nemen of te verzachten. Financiële gevolgen worden aan de raad voorgelegd.

- Per buurt wordt een routekaart opgesteld inclusief doelstellingen en het bijbehorende tijdspad. Het opstellen van de routekaart per buurt zal direct starten na vaststelling van de transitievisie warmte. We beginnen met een beperkt aantal buurten en breiden dat over de jaren uit. De input die behaald wordt uit de buurtplannen vormt input voor de volgende versies van de transitievisie warmte.
- Per buurt wordt minimaal een buurtuitvoeringsplan opgesteld voor het halen van de energie-reductiedoelstellingen uit de routekaart inclusief CO₂-reductie via hybride warmtepomp of aardgasvrije systemen.
- Vanuit de Krimwijk is zelf ook al een bewonersgroep gestart met een aanpak voor verduurzaming van hun woningen. Deze aanpak bestaat uit isolatie en vervolgens via een elektrische warmtepomp aardgasvrij worden. De gemeente omarmt deze aanpak. In de routekaart en buurtuitvoeringsplannen wordt verder onderzocht of deze aanpak ook kansrijk is voor andere buurten.
- Mogelijke buurten waar voor 2030 gestart kan worden zijn Bijdorp, Vlietwijk en Krimwijk:
 - Bijdorp (voorkeurstechiek: MT-warmtenet) lijkt een kansrijke buurt vanwege de realisatietijd van een warmtenet, het hoge aandeel corporatiebezit in de buurt en de leeftijd van het gasnetwerk.
 - Vlietwijk is de buurt met het hoogste percentage corporatiewoningen in Voorschoten en is vanwege deze contracteerbaarheid kansrijk om met de warmtetransitie aan de slag te gaan. Er zijn twee mogelijke voorkeurstechieken: een MT-warmtenet of warmtepompen.
 - In Krimwijk is het corporatiebezit ook vrij hoog en een groot deel van de woningen is na 2005 gebouwd. De nieuwere woningen in de buurt zijn kansrijk voor verwarming met een elektrische warmtepomp.Voor de buurten Bijdorp en Vlietwijk zal nader onderzocht worden of er daadwerkelijk een warmtebron beschikbaar is. Als dit het geval is wordt aan de hand van de routekaart een uitvoeringsplan opgesteld. De nieuwbouw van Krimwijk is in elk geval kansrijk om over te stappen op een elektrische warmtepomp. Voor deze buurt wordt een uitvoeringsplan opgesteld .
- Minimaal één iteraties (minimaal eens per 5 jaar) van de transitievisie warmte te hebben opgesteld, met daarin de laatste stand van zaken qua techniek en rijksoverheidsbeleid erin verwerkt.
- Voor 80% van de buurten is een eenduidig warmtealternatief bekend voor 2030. Bij de tweede iteratie van de TVW (2026) is voor 30% van de buurten het warmtealternatief bekend. Daarom beginnen we direct met een zoektocht naar geschikt lokale warmtebronnen.

5. Uitvoeringsprogramma

Uit de transitievisie warmte komen de volgende projecten voort die de gemeente Voorschoten na de vaststelling gaat uitvoeren.

1. Project: Opstellen Buurtgerichte Routekaarten (2022-2024)

- a. 2022: Proces opstellen met belanghebbenden en doelstellingen 2030 bepalen
- b. 2023: Uitvoeringsplan isolatie of aardgasvrij per buurt opstellen met belanghebbenden
- c. 2023-2030: Uitvoering en monitoring

In de buurtgerichte routekaart geven wij nadere invulling aan het proces van het opstellen van het uitvoeringsplan. Hiervoor zullen eerst de belangrijkste belanghebbenden waaronder de inwoners, netwerkbeheerder en gebouweigenaren in kaart gebracht worden. Via dit participatietraject wordt invulling gegeven aan het te doorlopen proces. Tevens worden hierbij ook de doelstellingen bepaald waar in onder andere bepaald worden welke maatregelen en CO₂-reductiedoelen gehaald kunnen worden. Deze route zal vervolgens concreet gemaakt worden in het op te stellen Uitvoeringsplan. Op basis hiervan kan gestart worden met de uitvoering en realisatie. De gemeente zal tot slot toe zien op de vooruitgang en monitoring van het behalen van doelstellingen.

2. Project verankering transitievisie warmte in omgevingsvisie (2023-2025)

- a. 2023: Inventarisatie
- b. 2024-2025: Inpassing

Op basis van de transitievisie warmte en vervolgtraject naar realisatie zal waar nodig de warmtetransitie verankerd worden in de omgevingsvisie. Eerst zal een inventarisatie plaats vinden wat nodig is voor in de omgevingsvisie. Vervolgens zal dit ingepast worden.

3. Onderzoek lokale alternatieve warmtebronnen (2022-2024)

Momenteel wordt veel onderzoek gedaan naar de nieuwe, toekomstige warmtebronnen voor Voorschoten. Voorbeelden zijn onderzoek naar de winbaarheid van aardwarmte (geothermie) en de haalbaarheid van de inzet van restwarmte (via de warmteleiding die mogelijk doorgetrokken wordt naar Leiden WLQ+). Daarnaast zullen mogelijk nog nieuwe (lagetemperatuur-) warmtebronnen mogelijk zijn. Om de potentie en beschikbaarheid goed in kaart te brengen met name ook voor potentiële startbuurten Vlietwijk en Bijdorp, zal een onderzoek gedaan worden naar lokale alternatieve warmtebronnen.

4. Update transitievisie warmte naar de 2.0 versie (2026)

De transitievisie warmte wordt binnen vijf jaar herzien. Nieuwe ontwikkelingen en innovaties in technieken en warmtebronnen nemen we hierin mee. Tevens worden ook kosten- en marktontwikkelingen meegenomen in de doorrekening van de nationale- en eindgebruikerskosten van de warmtetransitie.

Communicatie en participatie

Om de doelstellingen 2030 en 2050 te kunnen bereiken zijn goede communicatie en participatie cruciaal. Communicatie en participatie krijgen daarom hun eigen strategie en doelstellingen die onderdeel wordt van het uitvoeringsprogramma.

Bij het opstellen van de eerste transitievisie warmte heeft de gemeente een communicatie- en participatietraject uitgevoerd dat zeer succesvol bleek en waarmee heel goede ervaringen zijn opgedaan. De gemeente heeft veel informatie bij de inwoners opgehaald: hoe denken inwoners van Voorschoten over de overstap naar duurzame warmtebronnen, wat vinden zij belangrijk, waar maken ze zich zorgen over. Tegelijk heeft de gemeente veel informatie gegeven aan de inwoners. Over de warmtetransitie en de warmtevisie, maar ook voorlichting over energiebesparende maatregelen (Duurzaam Bouwloket, Energy Webinars) posts op social media, etc. Deze vormen van communicatie en participatie waren passend bij deze eerste fase waarin we een globale visie voor heel Voorschoten, gereflecteerd in deze transitievisie warmte, maakten. In de fase van het uitvoeringsprogramma blijft communicatie heel belangrijk en zal participatie intensiveren. Soms zal de scheidslijn tussen het een en de ander ook niet heel duidelijk zijn. Het doel van de communicatie en participatie is dat de warmtetransitie op de best mogelijke manier voor de inwoners van Voorschoten tot stand kunnen brengen. Dat betekent goed informeren (wat kun je nu al doen, wat zijn de mogelijkheden) en in gesprek gaan (waar zijn zorgen en waar kansen). Het in gesprek gaan is dan niet alleen tussen de gemeente en de inwoners maar vooral ook tussen inwoners onderling die elkaar kunnen helpen en enthousiasmeren. De gemeente heeft daarin een faciliterende rol, in de zin van ondersteuning bij praktische zaken zoals het beschikbaar stellen van ruimte voor samenkomsten en voorzien in inhoudelijke kennis over de onderwerpen die aan de orde zijn.

Voor wat betreft het niveau van participatie wordt een onderscheid gemaakt tussen de buitenruimte (infrastructuur en openbaar gebied) en binnenruimte (gebouw). Over de buitenruimte zijn meerdere partijen betrokken. Uiteraard de gemeente en bijvoorbeeld ook de netbeheerder, waterdrinkbedrijf, etc. Voorafgaand zal een inventarisatie gemaakt worden per buurt wie de belangrijkste belanghebbenden zijn. Daarbij zal ook bepaald worden wat de mate van participatie zal zijn. Veel beslissingen over de binnenruimte liggen bij de eigenaar van het gebouw (op de participatietrap in de rol van meebepalen, waarbij de gemeente faciliteert). In sommige gevallen is de eigenaar zelfs de enige die beslist, en heeft de gemeente daar geen rol in. Deze tweedeling kan een spanningsveld opleveren, aangezien de infrastructuur wel moet aansluiten bij de aanpassingen in de woning. Het is daarom van groot belang dat de bewoners intensief worden geïnformeerd over en betrokken worden bij de infrastructurele keuzes met als doel het draagvlak daarvoor zo groot mogelijk te maken. Dit betekent dat er veel aandacht moet worden besteed aan communicatie en interactie, met inzet van verschillende middelen. Voor het draagvlak en de acceptatie van de te maken infrastructurele keuzes moet het van tevoren helder zijn welke de rol en invloed de bewoners hebben in de deelprocessen. Dit betekent dat vooraf afspraken moeten worden gemaakt en vastgelegd, om misverstanden en teleurstelling te voorkomen. Voorafgaan aan het opstellen van de routekaart zal geïnventariseerd worden wie de belanghebbenden zijn. Tevens zal bepaald worden wat de mate van participatie zal zijn.

In het uitvoeringsprogramma krijgt de warmtetransitie meer concretisering. Dat betekent communicatie en participatie in samenspraak met inwoners en stakeholders en op maat. Als eerste betreft dat communicatie en participatie over de 'Routekaart', de manier hoe we aan de slag gaan na deze eerste transitievisie warmte. De routekaart wordt in overleg met de inwoners gemaakt, maar de gemeente beslist uiteindelijk over de inhoud. Het is belangrijk dat de inwoners dat bij de start van het participatieproces weten, zodat er geen misverstanden ontstaan over de rol, bevoegdheden en bijdragen van de partijen. Vanaf 2022 wordt gestart met het opstellen van de buurtplannen. Ook hier geldt dat de wederzijdse verwachtingen helder moeten zijn. Intensieve inwonerparticipatie en -communicatie is nodig voor de (delen van) buurten waar al concretere plannen voor kunnen worden gemaakt (zie hoofdstuk Handelingsperspectief tot 2030).

Subdoelen zijn:

1. Vergroten van kennis

- Over het handelingsperspectief (wat kun je nu al doen?) laten zien
- Over subsidies, acties etc. En verwijzing naar bijvoorbeeld Duurzaam Bouwloket (die gemeente inhuurt om advies te geven aan de inwoners van Voorschoten)

2. Vergroten van bewustzijn

Beide worden ondersteund door:

- **Inzet van communicatiemiddelen:**

- website www.Voorschoten.nl/Voorschoten-aardgasvrij continu up to date houden
- Social media (FB, LinkedIn, Instagram, Tiktok etc.)
- Papieren media (waar nodig)
- Borden bij toegangswegen
- Voorschotense Krant
- Persoonlijk contact
- evenementen

- **Metten van draagvlak, en vervolgens verhogen van draagvlak**

Acties steeds combineren in relatie tot handelingsperspectief 2030 en/of doelstellingen 2050.

Bijlage: Funderingsrisico rapport



Risico op funderingsproblematiek

Voor Leidseweg 553 2253JJ te VOORSCHOTEN zijn de volgende risicoschattingen beschikbaar:

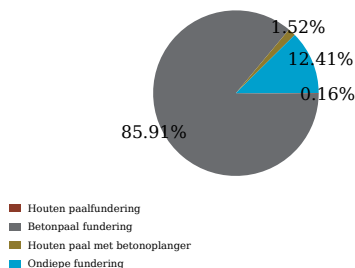
Risico op ontwateringsdiepte: **Laag**

De gemiddelde grondwaterstand bevindt zich voldoende diep. Hierbij neemt het risico op verzakkingen van een niet onderheide fundering(fundering op staal) bij de ondergrond op deze locatie niet toe bij veranderende omstandigheden. Ook is het risico op optrekkend vocht in het pand laag.

Betrouwbaarheid: Het risico op een tekort aan ontwateringsdiepte is een indicatief uitgangspunt, bepaald op basis van een modelanalyse.

Samenstelling in buurt

Funderingstype



Onderzoeken

Uitgevoerde onderzoeken in de buurt

2022	66
2020	3

Uitgevoerde onderzoeken in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen onderzoeken in de gemeente uitgevoerd.

Meldingen

Aantal meldingen in de buurt

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de buurt gemaakt.

Aantal meldingen in de gemeente

In de afgelopen jaren zijn er geen meldingen in de gemeente gemaakt.

Beschikbare gegevens

Pandgegevens

- Adres: Leidseweg 553
- Postcode: 2253JJ
- Stad: VOORSCHOTEN
- BAGID: 0626200000006630
- Bouwjaar fundering: 1886
- Pandhoogte: 7.9 m

Funderingstype

- Funderingstype: Ondiepe fundering
- Betrouwbaarheid: Indicatief
- Soort onderzoek: Onbekend
- Oorzaak funderingsschade: Onbekend

Ondergrond

- Grondwaterstand: -1.38 m t.o.v. maaiveld
- Maaiveldhoogte: 0.15 m t.o.v. NAP
- Ondergrond type: Zeekleigebied

Herstel

- Hersteld: Ja, type onbekend

Toelichting op de betrouwbaarheid van dit rapport:

Daar waar onderzoeksgegevens zijn gebruikt, is de betrouwbaarheid van de uitgangspunten hoog. Het funderingstype en/of funderingsrisico wordt dan ook als 'vastgesteld' beschouwd.

Wanneer geen onderzoeksgegevens beschikbaar zijn voor het betreffende pand, maar wel voor de naastgelegen panden, betreft het aangegeven funderingstype en de risicobeoordeling een 'afgeleid' uitgangspunt. Het is zeer aannemelijk deze afgeleide uitgangspunten ook voor dit betreffende pand gelden daar dit pand onderdeel is van dezelfde bouw- of funderingseenheid.

Indien er geen gegevens van het pand of de naastgelegen panden beschikbaar zijn, wordt een modelanalyse uitgevoerd. Deze analyseresultaten zijn indicatief en hebben een lagere betrouwbaarheid.

De taxateur neemt het pand op tijdens de taxatie. De taxateur kan de feitelijke situatie anders beoordelen dan in dit rapport is vermeld en licht dit dan toe in het taxatierapport. Indien de taxateur niet tot een adequaat oordeel kan komen, adviseert hij de opdrachtgever tot het uitvoeren van een QuickScan bij het pand die kan worden uitgevoerd door een daartoe gespecialiseerd bedrijf. Als de opdrachtgever instemt met deze Quickscan zal de taxateur het taxatierapport pas afmaken nadat hij de resultaten van de Quickscan van de opdrachtgever heeft ontvangen.

Wanneer u het niet eens bent met de beoordeling, wanneer u wijzigingen van de data wilt doorgeven of meer informatie wilt over dit funderingsrisicorapport of de QuickScan, dan kunt u terecht op [Fundermaps](#). Hier kunt u een wijziging indienen voor het funderingsrisicorapport.