



MARKTTECHNISCHE UPDATE

Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden

Taxateur

Ronald Vos RT
Dorpstraat 28
5391AW Nuland
T 0031626468278

Opdrachtgever

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

Waardepeildatum

14 mei 2026

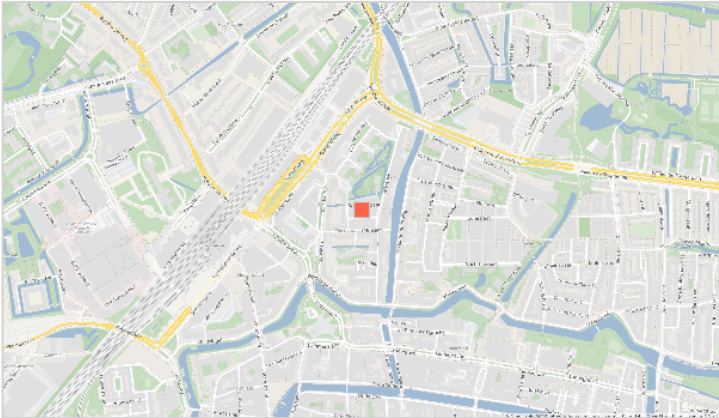
Rapportdatum

29 mei 2026



Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	118393714
Complex:	Schutterstraat 13, 13A en 13B Leiden - Markttechnische update
Adres:	Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden
Perceeloppervlakte:	77 m²
Energielabel:	F



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1910
Aantal woningen:	3
Totaal GBO:	149 m²
Gemiddelde GBO per woning:	50 m²



Waardering

Opdrachtgever:	De heer A.G. Tolmachev
Contactpersoon:	
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Ronald Vos RT
Waardepeildatum:	donderdag 14 mei 2026
Marktwaaarde kosten koper:	€ 565.000
Marktwaaarde per m²:	€ 3.792
BAR kk huuropbrengst:	9,5%
BAR kk gecorr. huuropbrengst	4,8%

Kengetallen

Contractuur:	€ 54.000
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 27.487
Markthuur:	€ 27.468
Exploitatiekosten excl canon:	€ 4.113
% exploitatiekosten van theoretische huur:	14,96%
% exploitatiekosten van markthuur:	14,97%
Leegwaarde:	€ 960.000
Leegwaarde per m²:	€ 6.443
Huur / leegwaarde ratio:	5,63%
NAR huuropbrengst / leegwaarde ratio:	2,86%
Leegwaarde ratio:	59,05%
NAR % VON na correcties:	4,12%

Gebruik beoordeling

Score

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

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

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

EUR 565.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

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

TWEEDE OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:
Verstrekt door:
Adres: , te
Telefoonnummer:
E-mailadres 2e opdrachtgever:

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

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

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Gloudemans B.V.
Controlerend taxateur: Tomas Donders RT
Adres: Dorpstraat 28, 5391AW te Nuland
Telefoonnummer: 0653644120
E-mailadres: tdonders@gloudemanszakelijk.nl
Lid van / aangesloten bij: NRVt RT625090949
Ingeschreven in het register onder nummer: RT625090949
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Bedrijfsmatig vastgoed; specialisatie in zorgvastgoed, beleggingen en herontwikkeling.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum:

woensdag 1 oktober 2025

Toelichting opdrachtverstrekking

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

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

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

Opdrachtvoorwaarden

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

Dossiervorming

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

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

Interne kwaliteitsborging

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

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

Roulatie

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

Onafhankelijkheid

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

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

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

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

Plausibiliteit

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

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

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

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

Tuchtrecht

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

B

TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving Het getaxeerde betreft een tussenwoning welke is onderverdeeld in 3 verhuurde zelfstandige studio's, waarvan één met achtertuin, ondergrond en overige aanhorigheden.	
Adres:	Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden
VMS-taxatienummer:	118393714
Waardepeildatum:	donderdag 14 mei 2026
Type taxatie:	Markttechnische update
Keuze waardering:	NAR (huuropbrengsten)

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	(Her)financiering
Toelichting doel van de taxatie Deze taxatie zal worden gebruikt om inzicht te geven in de waarde in verband met de financiering. Deze taxatie betreft een volledige taxatie.	

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.	
Valuta:	Alle in het rapport genoemde bedragen zijn in euro's (€) exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

HET OBJECT IS PER 14 MEI 2026 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)	EUR 565.000
Zegge: vijfhonderd vijfenzestig duizend euro	

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Marktwaaarde vrij van huur en gebruik	EUR 960.000
--	--------------------

Marktwaaarde leeg en vrij van huur en/of gebruik
Het getaxeerde betreft in totaliteit één eigendom dat juridisch niet is gesplitst in appartementsrechten. In de huidige hoedanigheid zou het getaxeerde enkel als totaliteit in eigendom worden overgedragen.

Gelet op kenmerken als het type vastgoed, de woonoppervlakte, locatie en het afwerkingsniveau, stelt taxateur de leegwaarde per m² binnen de bandbreedte vast op € 6.442,00 (afgerond) en een totale marktwaaarde (leeg en vrij van huur en gebruik) van € 960.000 k.k., dit valt buiten de bandbreedte van de opgenomen referentieobjecten van € 6.630,- en € 7.435,- per m2. Dit is als gevolg van de kosten om de woningen individueel te kunnen vervreemden.

Er is vanuit gegaan dat kadastrale splitsing mogelijk is omdat het geheel bouwkundig is gesplitst, beschikt over eigen aansluitingen en eigen huisnummers. Ook heeft de gemeente Leiden de 3 appartementen afzonderlijk gewaardeerd voor de WOZ. De splitsingskosten zijn meegenomen bij het bepalen van de leegwaarde. Gelet op het vorenstaande is de leegwaarde enigszins behouden ingestoken.

Handtekening uitvoerend taxateur:



Ronald Vos RT

Datum en plaats: **29 mei 2026** | **Nuland**

B.4 INSPECTIE

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

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie zijn op 14-05-2026 uitgevoerd door de uitvoerend taxateur Ronald Vos RT. Het object is zowel inpandig als extern feitelijk opgenomen zonder belemmeringen.

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

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

Titelonderzoek

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

Toestand van bodem en grondwater

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

Planologie

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

Roerende zaken

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

Onderhoudskosten

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

Bijzondere uitgangspunten

Op deze taxatie is het volgende bijzonder uitgangspunt van toepassing:

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

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

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

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

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

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

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

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

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

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

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

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

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

Het getaxeerde betreft een tussenwoning welke is onderverdeeld in 3 zelfstandige studio's, waarvan één met achtertuin, ondergrond en overige aanhorigheden. Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/NAR-methode, de comparatieve methode en door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentie-objecten.

Gebruik

Het object is thans in gebruik als drie zelfstandige woonruimtes, welke allen verhuurd zijn.

- Schutterstraat 13 (studio 1): De actuele kale huur bedraagt € 900,00 per maand, oftewel € 10.800,00 per jaar.
- Schutterstraat 13A (studio 2): De actuele kale huur bedraagt € 2.400,00 per maand, oftewel € 18.800,00 per jaar.
- Schutterstraat 13B (studio 3): De actuele kale huur bedraagt € 1.200,00 per maand, oftewel € 14.400,00 per jaar.

Huurprijschecks

Taxateur heeft voor de woning de huurprijscheck van de huurcommissie ingevuld. Hierin scoren de woningen onderstaand aantal punten:

- Schutterstraat 13: 127 punten wat een maximale maandelijkse redelijke huur van € 823,02 betekent;
- Schutterstraat 13A: 114 punten wat een maximale maandelijkse redelijke huur van € 733,79 betekent;
- Schutterstraat 13B: 114 punten wat een maximale maandelijkse redelijke huur van € 733,79 betekent.

De liberalisatiegrens in 2026 is € 1.228,07 per maand sinds de invoering van de Wet Betaalbare Huur. Woningen boven deze grens behoren tot de vrije sector en zijn niet gebonden aan hun puntenhuur (vanaf 187 punten). Op basis van de behaalde score liggen de woningen onder de liberalisatiegrens. Er is dan ook sprake van sociale huur en niet van vrije sector huur. Het object is gebonden aan de maximaal redelijke huur conform de Huurprijscheck Zelfstandige Woonruimte.

De totale bruto markthuur voor het getaxeerde object is bepaald op € 27.468,00 op jaarbasis.

Referenties koop (marktwaaarde in verhuurde staat)

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

Voor het bepalen van de rendementen zijn beleggingstransacties opgenomen die nauwkeurig inzicht geven in de gehanteerde aanvangsrendementen van vergelijkbare woonobjecten. Taxateur beoordeelt dat deze referenties een voldoende sterke weerspiegeling geven van de yield om te gebruiken als leidraad van het bepalen van de juiste BAR/NAR en disconteringsvoet. De beleggingstransacties zijn opgemaakt uit de marktgegevens die taxateurs ter beschikking staan, enerzijds ook uit publicaties en onderzoek, anderzijds uit transacties in de markt.

De beleggingsreferenties laten zien dat dergelijke panden worden geëxploiteerd met een BAR van 4,59% tot 6,17%. De BAR van onderhavig object bedraagt 4,85% op basis van de markthuur. Dit ligt binnen de gestelde bandbreedte.

De BAR op basis van de huuropbrengsten bedraagt 10,5%. De BAR van het object is aanzienlijk hoger doordat de BAR is bepaald op basis van de contracthuur (welke boven de markthuur is verhuurd en niet conform de huurprijscheck van de huurcommissie).

In onderhavige taxatie zijn wij uitgegaan van een totale marktwaaarde van (afgerond) € 565.000 k.k. Dit komt neer op € 3.791 per m² (BVO), dit valt binnen de bandbreedte van de opgenomen referentieobjecten van € 3.563,- en € 4.622,- per m².

Marktwaaarde leeg en vrij van huur en/of gebruik

Het getaxeerde betreft in totaliteit één eigendom dat juridisch niet is gesplitst in appartementsrechten. In de huidige hoedanigheid zou het getaxeerde enkel als totaliteit in eigendom worden overgedragen.

Gelet op kenmerken als het type vastgoed, de woonoppervlakte, locatie en het afwerkingsniveau, stelt taxateur de leegwaarde per m² binnen de bandbreedte vast op € 6.442,00 (afgerond) en een totale marktwaaarde (leeg en vrij van huur en gebruik) van € 960.000 k.k., dit valt buiten de bandbreedte van de opgenomen referentieobjecten van € 6.630,- en € 7.435,- per m². Dit is als gevolg van de kosten om de woningen individueel te kunnen vervreemden.

Er is vanuit gegaan dat kadastrale splitsing mogelijk is omdat het geheel bouwkundig is gesplitst, beschikt over eigen aansluitingen en eigen huisnummers. Ook heeft de gemeente Leiden de 3 appartementen afzonderlijk gewaardeerd voor de WOZ. De splitsingskosten zijn meegenomen bij het bepalen van de leegwaarde. Gelet op het vorenstaande is de leegwaarde enigszins behouden ingestoken.

Aanpassingen op conceptrapportage

Niet van toepassing.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

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

Taxatie onnauwkeurigheid

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

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

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

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

De heer Ronald Vos RT[H] > 2025 > Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden (106823158)

Toelichting eerdere taxaties**TOELICHTING OP DE MARKTTECHNISCHE UPDATE EN BACKTEST**

Aanleiding en proces

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

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

Cijfermatige vergelijking (Backtest)

Marktwaaarde verhuurde staat: Gestegen van € 540.000 naar € 565.000 (+ € 25.000)

Marktwaaarde leeg: Gestegen van € 875.000 naar € 960.000 (+ € 85.000)

WOZ-waarde: Gestegen van € 879.000 naar € 1.005.000 (+ € 85.000)

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

Huurstroom / Lopende huurcontract: Geheel ongewijzigd

Kwalitatieve onderbouwing van de waardemutaties

De marktwaaarde in verhuurde staat kent een stijging van 4,6%. Dit verschil is de optelsom van de volgende markttechnische en modelmatige factoren:

Herijking marktwaaarde leeg: Op basis van nieuwe, recente verkooptransacties van vergelijkbare objecten in de directe omgeving en een aanhoudend stijgende woningmarkt, is de marktwaaarde in lege staat opwaarts herzien naar € 960.000.

Actualisatie WOZ & WWS: De meest actuele WOZ-beschikkingen (€ 1.005.000) is in het model verwerkt. Als direct gevolg hiervan valt de WWS-puntenwaardering conform de wettelijke rekenregels van 2026 hoger uit.

Modelmatige doorrekening: Het onderliggende rekenmodel is geactualiseerd naar de geldende marktparameters van 2026. Aangezien de feitelijke huurstroom en het contract ongewijzigd zijn gebleven, leidt de combinatie van een hogere leegwaarde en de geactualiseerde WOZ-waarde via de rekenkundige eindwaarde (exit-yield) tot de geconstateerde, stijging naar € 565.000.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Ja	27-10-2025	eigenaar
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	30-10-2025	kadaster.nl
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.	31-10-2025	uitgangspunt is dat kadastraal splitsen mogelijk is
Kadastrale gegevens	Ja	27-05-2026	kadaster.nl
Milieu-informatie overheid	N.v.t.		
Milieuvergunning	N.v.t.		
Omgevingsplan	Ja	27-05-2026	www.omgevingswet.overheid.nl/www.ruimtelijkeplannen.nl
Omgevingsvergunning	Nee		nvt
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Nee	25-09-2025	ingemeten door taxateur
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	N.v.t.		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	N.v.t.		
Onderhoudsprognose	N.v.t.		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	27-05-2026	bodemloket.nl
Energielabel	Ja	27-05-2026	opgave eigenaar/ep-online.nl
Overige gegevens	Ja	27-05-2026	WWS punten berekening

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

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

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

Gebruikte methode

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

Toelichting BAR/NAR-methode

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

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

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

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

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

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

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

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

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

Handtekening controlerend taxateur:

Tomas Donders RT

Datum en plaats: 29 mei 2026 | Nuland

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING**C.1 SWOT ANALYSE****Sterktes**

- Ligging, nabij diverse voorzieningen/ centrum van Leiden;
- Bereikbaarheid, zowel met eigen- als met openbaar vervoer;
- Eigen buitenruimte nr 13 BG;
- Relatief modern afwerkingsniveau.

Zwaktes

- Onder liberalisatiegrens, gebonden aan puntenhuur;
- Geen eigen parkeerplaats;
- Niet gesplitst in appartementsrechten;
- Energielabel E en F;
- Geen buitenruimte bij 13 a en 13 b.

Kansen

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

Bedreigingen

- Hogere onderhoudskosten door achterstallig onderhoud;
- Hogere gebruikskosten door gebrekkige duurzaamheid;
- Onzekerheden rondom nieuw systeem vermogensbelasting box 3 bij woningverhuur;
- Fluctuaties rentestanden;
- Toegenomen handhaving op regelgeving omtrent woningverhuur;
- Veranderingen in puntensysteem huurprijscheck;

C.2 BEOORDELING**Courantheid verhuur:** **Goed****Verhuurbaarheid**

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

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

Verhuurtijd (maanden): **2 maand(en)****Courantheid verkoop:** **Goed****Verkoopbaarheid**

Het getaxeerde kent een goede verkoopbaarheid voor zowel eigen gebruik (leeg en vrij van huur en gebruik) als voor de beleggingsmarkt (in verhuurde staat). In de huidige markt is de verkoopbaarheid van dit type vastgoed dan ook goed te noemen. Omdat het getaxeerde bouwkundig is gesplitst, beschikt over eigen huisnummers en aansluitingen is ervan uitgegaan dat kadastrale splitsing mogelijk is.

Verkooptijd (maanden): **3 maand(en)****Courantheid algemeen:** **Goed****Geschiktheid object voor financiering**

Het object betreft een tussenwoning met drie zelfstandige wooneenheden. De wooneenheden zijn in gebruik of kunnen naar verwachting snel verhuurd worden tegen de marktconforme huur. Alle benodigde voorzieningen zijn aanwezig en de locatie sluit aan op de wensen van (potentiële) huurders. Het object is zodoende goed geschikt voor financiering.

D **GEBRUIK****D.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT****Huidig gebruik**

Het getaxeerde betreft een tussenwoning welke is onderverdeeld in 3 zelfstandige studio's, waarvan één met achtertuin, ondergrond en overige aanhorigheden. Om tot een waardering van het object te komen is de waarde van het totaal bekeken op basis van de BAR/NAR-methode, de comparatieve methode en door middel van de in dit taxatierapport opgenomen referentie-objecten.

Gebruik

Het object is thans in gebruik als drie zelfstandige woonruimtes, welke allen verhuurd zijn.

- Schutterstraat 13 (studio 1): De actuele kale huur bedraagt € 900,00 per maand, oftewel € 10.800,00 per jaar.
- Schutterstraat 13A (studio 2): De actuele kale huur bedraagt € 2.400,00 per maand, oftewel € 18.800,00 per jaar.
- Schutterstraat 13B (studio 3): De actuele kale huur bedraagt € 1.200,00 per maand, oftewel € 14.400,00 per jaar.

Huurbijzonderheden

Het geheel is boven markthuurniveau verhuurd.

E ONDERBOUWING

E.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Woningmarkt 2e kwartaal 2025

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

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

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

KANSEN WONINGMARKT

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

BEDREIGINGEN WONINGMARKT

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

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

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

Marktsituatie

De woningmarkt in Leiden is zeer krap. Het woningaanbod blijft beperkt, terwijl de vraag hoog blijft. Begin 2025 lag de gemiddelde verkoopprijs op circa €535.000. Woningen worden snel verkocht (gemiddeld binnen 29 dagen) en vaak boven de vraagprijs. Starters hebben het lastig door de hoge prijzen en sterke concurrentie.

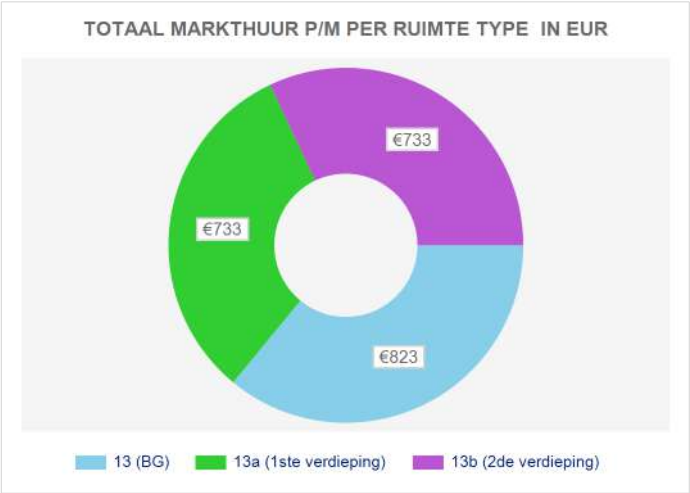
Leiden telt ruim 65.000 woningen, waarvan een groot deel huur. De betaalbaarheid staat onder druk, vooral in de particuliere huursector, waar veel woningen in het hogere segment vallen. Starters en middeninkomens ervaren hierdoor moeite om geschikte huisvesting te vinden.

De gemeente Leiden wil tot 2030 circa 8.800 woningen toevoegen, waarvan ongeveer 30% sociaal. Er wordt ingezet op versnelling van procedures, meer betaalbare bouw en betere benutting van bestaande locaties. Toch blijft het realiseren van voldoende betaalbare woningen uitdagend door ruimtegebrek, binnenstedelijke complexiteit en hoge bouwkosten.

E.2 OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
13b (2de verdieping)	Woningen	1	45	€ 733	€ 734	€ 734	€ 300.000
13a (1ste verdieping)	Woningen	1	51	€ 733	€ 734	€ 734	€ 320.000
13 (BG)	Woningen	1	53	€ 823	€ 823	€ 823	€ 340.000



Verwachtingen indices residentieel

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

Verklaring gehanteerde markthuur

Huurprijschecks
Taxateur heeft voor de woning de huurprijscheck van de huurcommissie ingevuld. Hierin scoren de woningen onderstaand aantal punten:

- Schutterstraat 13: 127 punten wat een maximale maandelijkse redelijke huur van € 823,02 betekent;
- Schutterstraat 13A: 114 punten wat een maximale maandelijkse redelijke huur van € 733,79 betekent;
- Schutterstraat 13B: 114 punten wat een maximale maandelijkse redelijke huur van € 733,79 betekent.

De liberalisatiegrens in 2026 is € 1.228,07 per maand sinds de invoering van de Wet Betaalbare Huur. Woningen boven deze grens behoren tot de vrije sector en zijn niet gebonden aan hun puntenhuur (vanaf 187 punten). Op basis van de behaalde score liggen de woningen onder de liberalisatiegrens. Er is dan ook sprake van sociale huur en niet van vrije sector huur. Het object is gebonden aan de maximaal redelijke huur conform de Huurprijscheck Zelfstandige Woonruimte.

De totale bruto markthuur voor het getaxeerde object is bepaald op € 27.468,00 op jaarbasis.

E.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

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

Kooppreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
04-7-2025	Watersteeg 2A(A)	Leiden	Woningen	174	6,17%	€ 620.000	€ 3.563,22
10-12-2024	Hooigracht 90	Leiden	Woningen	140	6,12%	€ 550.000	€ 3.928,57
18-7-2024	Bernadottelaan 249	Haarlem	Woningen	124	4,59%	€ 510.000	€ 4.112,90
22-7-2024	Schoterweg 7C	Haarlem	Woningen	53	4,95%	€ 245.000	€ 4.622,64

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

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

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



Referentie type: **koop** | Adres: **Bernadottelaan 249 - 2037 GR Haarlem**

Transactiedatum:	18-07-2024	Koopsom kk:	€ 510.000
Adres:	Bernadottelaan 249	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.112,90
Plaats:	Haarlem	BAR:	4,59%
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	103
Subtype:	Eengezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Woning type:	tussenwoning	Eigendom:	
Bouwjaar:	2009	Energielabel:	- / Geen
VVO (m²) / stuks:	124		
Bron:	Tiara Wonen		



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

Transactiedatum:	04-07-2025	Koopsom kk:	€ 620.000
Adres:	Watersteeg 2A(A)	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.563,22
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 38.260
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,17%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	kamers en studios	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1911	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	174	Energielabel:	- / Geen
Bron:	NVM		



Referentie type: **belegging** | Adres: **Schoterweg 7C - 2021 HZ Haarlem**

Transactiedatum:	22-07-2024	Koopsom kk:	€ 245.000
Adres:	Schoterweg 7C	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.622,64
Plaats:	Haarlem	Contractuur p/jaar:	€ 12.131
IPD-type:	Woningen	BAR:	4,95%
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Woning type:	Appartement	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1900	Energielabel:	E
VVO (m²) / stuks:	53		
Bron:	NVM		



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

Het getaxeerde bestaat feitelijk uit meerdere zelfstandige wooneenheden, echter is in juridische zin één eigendom c.q. appartementsrecht. Hierdoor is het getaxeerde enkel als totaal te verhandelen. De feitelijke eigenschappen en de gebruiksmogelijkheden maken het getaxeerde geschikt als beleggings-object, dat dan ook als "highest and best use" wordt gezien. Taxateur acht het onwaarschijnlijk dat het getaxeerde zou worden verhandeld aan een eindgebruiker. Leegwaarde-referenties zijn dan ook niet relevant.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
18-9-2025	Groenordstraat 26B	Leiden	Woningen	40	€ 269.000	€ 6.725
16-5-2025	Aloelaan 20B	Leiden	Woningen	39	€ 290.000	€ 7.436
27-10-2024	Langegracht 73	Leiden	Woningen	40	€ 265.200	€ 6.630
2-7-2024	Langegracht 163C	Leiden	Woningen	42	€ 290.968	€ 6.928

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie type: leegwaarde | Langegracht 163C - 2312 PA Leiden

Transactiedatum:	2-7-2024 22:00:00	Koopsom kk:	€ 290.968
Straat:	Langegracht 163C	Koopsom per / m²:	€ 6.928
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	portiekflat		
Bouwjaar:	1980		
Totaal m² of stuks:	42		
Bron:	Tiara Wonen		



2 - Referentie type: leegwaarde | Langegracht 73 - 2312 NW Leiden

Transactiedatum:	27-10-2024 23:00:00	Koopsom kk:	€ 265.200
Straat:	Langegracht 73	Koopsom per / m²:	€ 6.630
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	D
Woning type:	portiekflat		
Bouwjaar:	1975		
Totaal m² of stuks:	40		
Bron:	Tiara Wonen		



3 - Referentie type: leegwaarde | Groenordstraat 26B - 2316AX Leiden

Transactiedatum:	18-9-2025	Koopsom kk:	€ 269.000
Straat:	Groenordstraat 26B	Koopsom per / m²:	€ 6.725
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	A
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	40		
Bron:	NVM		



4 - Referentie type: leegwaarde | Aloelaan 20B - 2316 XT Leiden

Transactiedatum:	16-5-2025	Koopsom kk:	€ 290.000
Straat:	Aloelaan 20B	Koopsom per / m²:	€ 7.436
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	39		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	4,90 %
NAR % v.o.n.	3,80 %

Output yield	Yield factor
BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	4,85 % 20,6
BAR k.k. markthuur (excl. overige waarde)	4,85 % 20,6
BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	9,53 % 10,5

Verklaring gehanteerde rendementen

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

Voor het bepalen van de rendementen zijn beleggingstransacties opgenomen die nauwkeurig inzicht geven in de gehanteerde aanvangsrendementen van vergelijkbare woonobjecten. Taxateur beoordeelt dat deze referenties een voldoende sterke weerspiegeling geven van de yield om te gebruiken als leidraad van het bepalen van de juiste BAR/NAR en disconteringsvoet. De beleggingstransacties zijn opgemaakt uit de marktgegevens die taxateurs ter beschikking staan, enerzijds ook uit publicaties en onderzoek, anderzijds uit transacties in de markt.

De beleggingsreferenties laten zien dat dergelijke panden worden geëxploiteerd met een BAR van 4,59% tot 6,17%. De BAR van onderhavig object bedraagt 4,85% op basis van de markthuur. Dit ligt binnen de gestelde bandbreedte.

De BAR op basis van de huuropbrengsten bedraagt 10,5%. De BAR van het object is aanzienlijk hoger doordat de BAR is bepaald op basis van de contracthuur (welke boven de markthuur is verhuurd en niet conform de huurprijscheck van de huurcommissie).

In onderhavige taxatie zijn wij uitgegaan van een totale marktwaarde van (afgerond) € 565.000 k.k. Dit komt neer op € 3.791 per m² (BVO), dit valt binnen de bandbreedte van de opgenomen referentieobjecten van € 3.563,- en € 4.622,- per m².

In onderhavige taxatie zijn wij uitgegaan van een totale marktwaarde van (afgerond) € 540.000 k.k. Dit komt neer op € 3.625 per m² (BVO), dit valt binnen de bandbreedte van de opgenomen referentieobjecten van € 3.563,- en € 5.614,- per m².

E.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er is een correctie toegepast om het object kadastraal te splitsen en een VvE op te richten waardoor de studio's los verkocht kunnen worden. De correctie is verdisconteerd in de marktwaarde leeg van huur en gebruik.

Bijzondere waardecomponenten

In deze taxatie zijn geen bijzondere waardecomponenten opgenomen.

F

DUURZAAMHEID

Duurzaamheidsparagraaf

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

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

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

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

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

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw					
Omschrijving	Voorzieningen	Aantal	Prijs per eenheid	Bedrag	Toelichting taxateur
Hybride warmtepomp		3	€ 4.700	€ 14.100	Conform Rabo Duurzaam Vastgoed
Isolerende beglazing		3	€ 1.800	€ 5.400	Conform Rabo Duurzaam Vastgoed
Gevelisolatie		3	€ 1.700	€ 5.100	Conform Rabo Duurzaam Vastgoed
Totaal				€ 24.600	

Investeringsen	
Totale investering voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen:	€ 24.600

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

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

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

Isolerende beglazing

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

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

Gevelisolatie

Woningen gebouwd voor de jaren 80 hebben nog vaak een luchtsponw in plaats van spouwmuurisolatie. Met behulp van een spuitpistool kan de spouw alsnog worden gevuld met isolerend materiaal. Dit levert een significante verbetering in isolatie op, enige vereiste is een schone spouw van minimaal 4 cm.

De kosten voor deze energiebesparende voorziening worden geschat op ca. € 26,00 per m² (Koeter). Dit betreft een algemeen gemiddelde exclusief (eventuele)steigerkosten en staatkosten van de aannemer. Prijzen kunnen verschillen op basis van regio, aannemer en fabrikant van de installatie.

Toekomstbestendigheid object**Algemeen**

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

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

1. Gebouw gebonden toekomstbestendigheid
2. Integrale toekomstbestendigheid

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

1. Gebouw gebonden duurzaamheid

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

- Opwekken
- Vasthouden
- Gebruik

Opwekken

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

Vasthouden

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

Gebruik

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

Overig

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

2. Integrale toekomstbestendigheid

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

Environment – Milieu

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

Social – Maatschappij

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

Governance – bestuur

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

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

Energielabel: **F** **Onbekend**

BREEAM: **Unclassified**

Uitleg energielabel

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

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

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

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

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

Uitzonderingen hierop zijn:

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

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

Verwacht energielabel na investeringen: **A**

Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering

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

G BIJLAGEN OVERZICHT

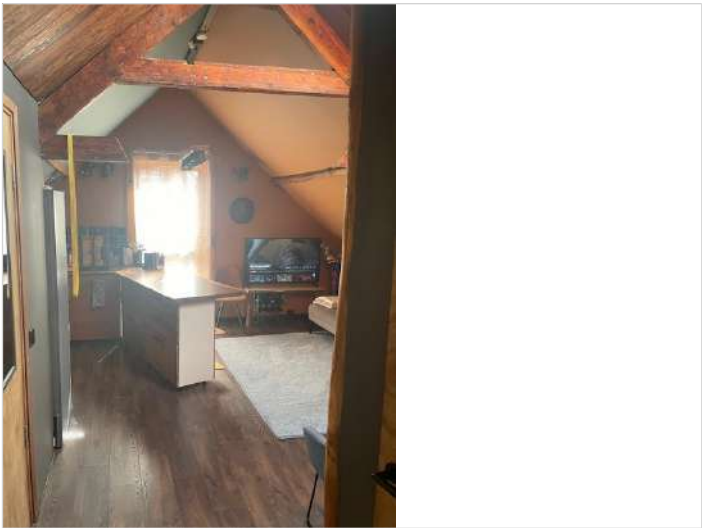
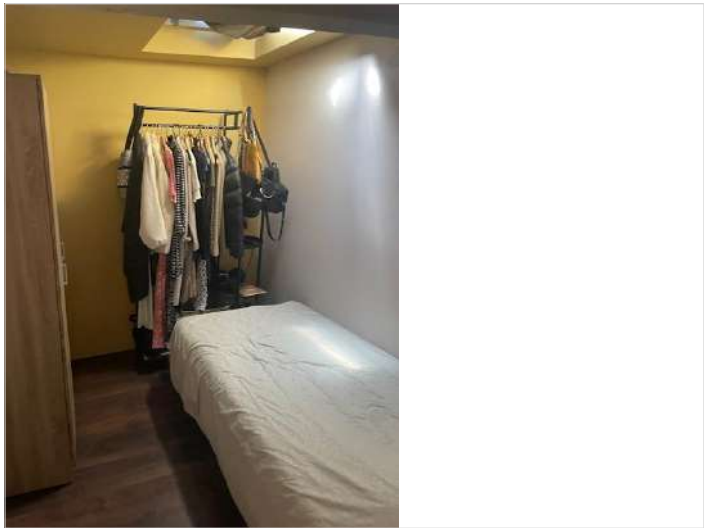
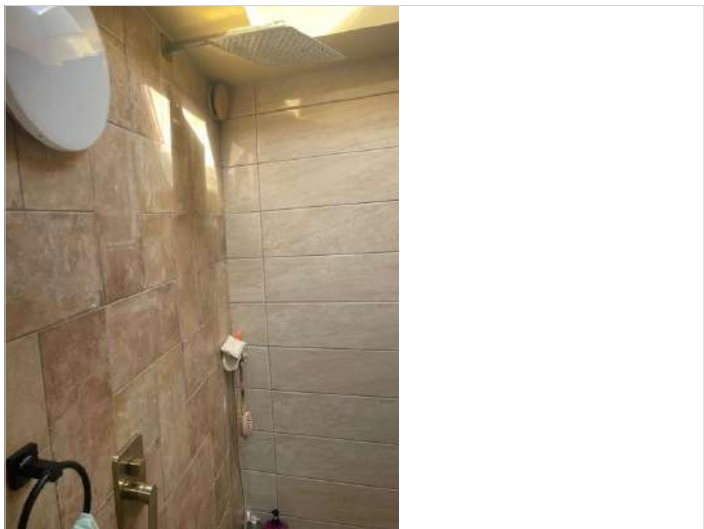
Bijlagen

Planologische kaarten (bodem, bestemming, kadaster en funderingsviewer)
Kadastrale gegevens
Notariële aktes
Bodemonderzoeken
Huurprijscheck huurcommissie
Huurovereenkomst

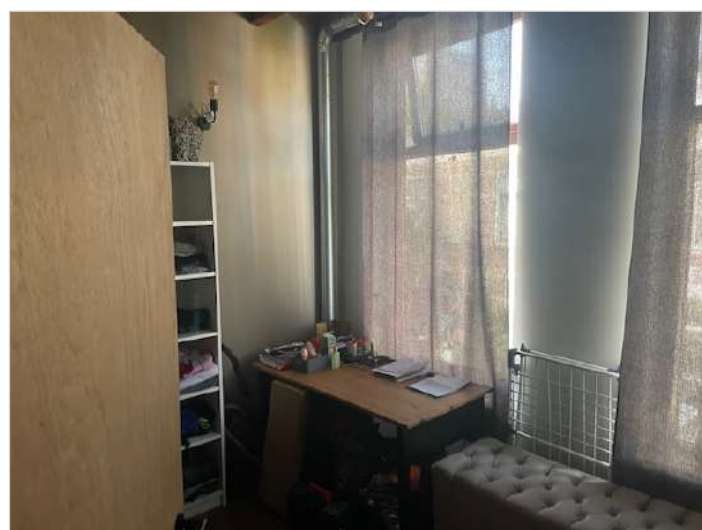
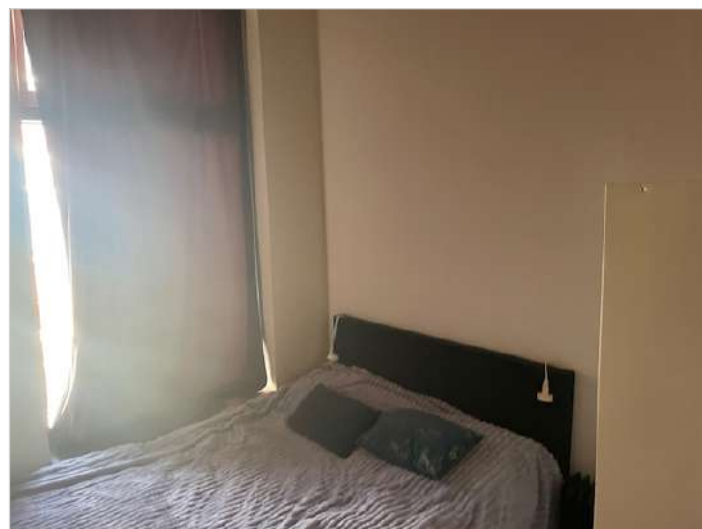


BIJLAGEN FOTO'S











Marktechnische update 14 mei 2026 straatbeeld



Marktechnische update 14 mei 2026 voorzijde



Marktechnische update 14 mei 2026 voorzijde



Marktechnische update 14 mei 2026 voorzijde



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 4

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

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

Transactiedatum:	10-12-2024	Koopsom kk:	€ 550.000
Adres:	Hooigracht 90	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.928,57
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 33.659
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,12%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	89
Woning type:	kamers en studios	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1750	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	140	Energie label:	D
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

De referentie betreft een monumentaal pand in het centrum van Leiden. Het object beschikt over een zelfstandige woonruimte op de begane grond en vier verhuurde kamers op de verdiepingen. De totale kale huur bedraagt € 33.659 per jaar. De referentie geeft inzage in aanvangsrendementen voor de combinatie van zelfstandige en onzelfstandige kamerverhuurobjecten.

Referentie type: **koop** | Adres: **Bernadottelaan 249 - 2037 GR Haarlem**

Transactiedatum:	18-07-2024	Koopsom kk:	€ 510.000
Adres:	Bernadottelaan 249	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.112,90
Plaats:	Haarlem	BAR:	4,59%
IPD-type:	Woningen	Perceeloppervlak:	103
Subtype:	Eengezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Woning type:	tussenwoning	Energie label:	- / Geen
Bouwjaar:	2009		
VVO (m²) / stuks:	124		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

Het object was op 18-07-2023 verhuurd voor € 23.400 per jaar, taxateur acht dit marktconform. Derhalve wordt er een BAR van 4,59% gerealiseerd.

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

Transactiedatum:	04-07-2025	Koopsom kk:	€ 620.000
Adres:	Watersteeg 2A(A)	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.563,22
Plaats:	Leiden	Contractuur p/jaar:	€ 38.260
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,17%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	kamers en studios	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1911	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	174	Energie label:	- / Geen
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

De referentie betreft een rijksmonumentaal kamerverhuurpand in het centrum van Leiden. Het object bestaat uit vier studio's en 2 kamergewijs verhuurde kamers. De totale kale huur bedraagt € 38.261 per jaar. Per aanbiedingstekst bij verkoop bevat de referentie nog enige huurpotentie door verschil tussen de actuele huur en de maximaal redelijke huur conform WWS. De stand en ligging in het centrum is beter. Het volume is iets groter. De uitstraling is beter Het opleveringsniveau is in totaliteit minder. Het bruto aanvangsrendement dient iets hoger te liggen voor wat betreft de markthuurl. De referentie geeft inzage in bruto aanvangsrendementen voor (on)zelfstandige kamerverhuurobjecten in Leiden.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Schoterweg 7C - 2021 HZ Haarlem**

Transactiedatum:	22-07-2024	Koopsom kk:	€ 245.000
Adres:	Schoterweg 7C	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.622,64
Plaats:	Haarlem	Contractuur p/jaar:	€ 12.131
IPD-type:	Woningen	BAR:	4,95%
Subtype:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Woning type:	Appartement	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1900	Energie label:	E
VVO (m²) / stuks:	53		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

De referentie betreft een buy-to-let transactie van een appartement ter inzage van de gehanteerde aanvangsrendementen. Het appartement heeft een maandelijkse huurprijs van EUR 1.010,- en wordt gehuurd door één huurder. Het object is vergelijkbaar qua bouwjaar en gelegen in andere stad (beter stand en ligging).

BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 4

Het getaxeerde bestaat feitelijk uit meerdere zelfstandige wooneenheden, echter is in juridische zin één eigendom c.q. appartementsrecht. Hierdoor is het getaxeerde enkel als totaal te verhandelen. De feitelijke eigenschappen en de gebruiksmogelijkheden maken het getaxeerde geschikt als beleggingsobject, dat dan ook als "highest and best use" wordt gezien. Taxateur acht het onwaarschijnlijk dat het getaxeerde zou worden verhandeld aan een eindgebruiker. Leegwaarde-referenties zijn dan ook niet relevant.

Referentie type: leegwaarde | Langegracht 163C - 2312 PA Leiden

Transactiedatum:	2-7-2024 22:00:00	Koopsom kk:	€ 290.968
Straat:	Langegracht 163C	Koopsom per / m²:	€ 6.928
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	portiekflat		
Bouwjaar:	1980		
Totaal m² of stuks:	42		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentie bevindt zich op een goed vergelijkbare locatie, heeft een vergelijkbaar bouwjaar, een goed vergelijkbare oppervlakte en een goed vergelijkbaar afwerkingsniveau.

Referentie type: leegwaarde | Langegracht 73 - 2312 NW Leiden

Transactiedatum:	27-10-2024 23:00:00	Koopsom kk:	€ 265.200
Straat:	Langegracht 73	Koopsom per / m²:	€ 6.630
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	D
Woning type:	portiekflat		
Bouwjaar:	1975		
Totaal m² of stuks:	40		
Bron:	Tiara Wonen		



Toelichting op deze referentie

De referentie bevindt zich op een redelijk tot goed vergelijkbare locatie, heeft een jonge bouwjaar, een goed vergelijkbare oppervlakte en een goed vergelijkbaar afwerkingsniveau. De referentie heeft een mindere energielabel (D).

Referentie type: leegwaarde | Groenordstraat 26B - 2316AX Leiden

Transactiedatum:	18-9-2025	Koopsom kk:	€ 269.000
Straat:	Groenordstraat 26B	Koopsom per / m²:	€ 6.725
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	A
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	40		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

Redelijk goed vergelijkbare bovenwoning van vergelijkbaar type in de omgeving van getaxeerde, in 2018 volledig gerenoveerd + A label. Het afwerkingsniveau is moderner de woning wordt als vergelijkbaar beoordeeld. De genoemde koopsom is geïndexeerd, de koopsom op transactiedatum was 265.000

Referentie type: leegwaarde | Aloelaan 20B - 2316 XT Leiden

Transactiedatum:	16-5-2025	Koopsom kk:	€ 290.000
Straat:	Aloelaan 20B	Koopsom per / m²:	€ 7.436
Plaats:	Leiden	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	39		



Toelichting op deze referentie
Redelijk goed vergelijkbare bovenwoning van vergelijkbaar type in de omgeving van getaxeerde, moderner afwerkingsniveau . Het afwerkingsniveau is moderner de woning wordt als beter beoordeeld De genoemde koopsom is geïndexeerd, de koopsom op transactiedatum was 280.000



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

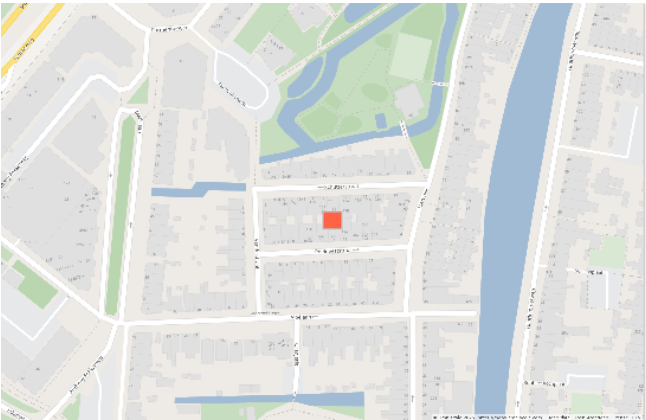
Taxatierapport samenvatting

Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden
Waarde op: 14-5-2026 | Taxateur: Ronald Vos RT

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	118393714
Complex:	Schutterstraat 13, 13A en 13B Leiden - Markttechnische update
Adres:	Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	77 m²

Locatie



Complex foto



Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Contract huur	Huur/leegw. ratio
13 (BG)	1	53	-	€ 340.000	€ 6.415	€ 823	€ 823	€ 15,53	€ 823	€ 14.400	2,9%
13a (1ste verdieping)	1	51	-	€ 320.000	€ 6.275	€ 733	€ 734	€ 14,39	€ 734	€ 28.800	2,8%
13b (2de verdieping)	1	45	-	€ 300.000	€ 6.667	€ 733	€ 734	€ 16,31	€ 734	€ 10.800	2,9%
Totaal	3	149	0							€ 54.000	

Waardering

Opdrachtgever:	De heer A.G. Tolmachev
Contactpersoon:	
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Taxateur:	Ronald Vos RT
Waardepeildatum:	donderdag 14 mei 2026
Marktwaaarde per m²:	€ 3.792

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

EUR 565.000

Marktwaaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1910
Monument:	Nee
Aantal woningen:	3
Totaal GBO:	149 m²
Gemiddelde GBO per woning:	50 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 54.000
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 27.487
Markthuur:	€ 27.468
Exploitatiekosten excl canon:	€ 4.113
Kosten % markthuur:	14,97%
Leegwaarde:	€ 960.000
Huur / leegwaarde ratio:	5,63%
Leegwaarde ratio:	59,05%
NAR % VON na correcties:	4,12%
BAR kk % markthuur:	4,85%
BAR contracthuur kk:	9,53%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	4,85 % 20,6

NAR doorexploitatie

Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden
Waarde op: 14-5-2026 | Taxateur: Ronald Vos RT

Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Theoretische huur (€/jr)
13 (BG)	1	53	0	340.000	6.415	823	823	15,53	823	9.876
13a (1ste verdieping)	1	51	0	320.000	6.275	733	734	14,39	734	8.805
13b (2de verdieping)	1	45	0	300.000	6.667	733	734	16,31	734	8.805
Totaal	3	149	0							27.487

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	7,1	3,85%	1.058
Rioolbelasting	1,81	0,98%	269
Waterschaps- en polderlasten	1,61	0,87%	240
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	1,82	0,98%	271
VvE-bijdrage		-	
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	12,34	6,69%	1.838
Onderhoud	4,53	2,46%	675
Beheerkosten	7,05	3,82%	1.050
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	11,58	6,28%	1.725
Gemiddelde leegstand	3,69	2,00%	550
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	3,69	2,00%	550
Totale kosten	27,6	14,96%	4.113
Netto huuropbrengst			23.374
NAR % von			3,80%
Marktwaaarde voor correcties			615.113

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaaarde von	615.113
Transactiekosten	48.189
Marktwaaarde kk	566.925
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaaarde kk afgerond	565.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	4,47%
NAR % voor correcties	3,80%
Kapitalisatiefactor	22,4
Marktwaaarde per m²	4.128

Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	4,85%
BAR % kk markthuur	4,85%
NAR % kk huuropbrengst	4,12%
Kapitalisatiefactor	20,63
Marktwaaarde per m²	3.805
Leegwaarde	960.000
Leegwaarde ratio	59,05%
Huur / leegwaarde ratio	5,63%

Huurdersoverzicht

Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden
Waarde op: 14-5-2026 | Taxateur: Ronald Vos RT

Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contractuur	Martkhuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parking
Schutterstraat 13, 13A en 13B Leiden - Markt ­ technische update	Schutterstraat 13, Leiden		F	53	Nee	2	14.400	9.876	127	-	9.876	Geen
	Schutterstraat 13-A, Leiden		F	51	Nee	2	28.800	8.796	114	-9	8.805	Geen
	Schutterstraat 13-B, Leiden		F	45	Nee	2	10.800	8.796	114	-9	8.805	Geen
Totaal				149			54.000	27.468		-19	27.487	

VHE-ID	Straat	Postcode	Plaats	Woningtype	GBO	Markthuur pm	Kosten	Kosten % MH	Huur aangepast	Contract huur pm	Kosten % THI	WOZ-waarde	Leegwaarde	Marktwaaarde k.k.
	Schutterstraat 13	2316xh	Leiden	13 (BG)	53	823	1.463	14,81%	Ja	823	14,81%	358.000	340.000	203.075
	Schutterstraat 13 A	2316xh	Leiden	13a (1ste verdieping)	51	733	1.408	16,00%	Ja	734	15,99%	350.000	320.000	180.963
	Schutterstraat 13 B	2316xh	Leiden	13b (2de verdieping)	45	733	1.242	14,12%	Ja	734	14,11%	297.000	300.000	180.963
Totaal					149	2.289	4.113	14,97%		2.291	14,96%	1.005.000	960.000	565.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	14,96%
Leegwaarde	960.000
Leegwaarderatio	59,05%
Huur / leegwaarde ratio t=0	2,86%

Onderhoud en overige kosten

Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden
Waarde op: 14-5-2026 | Taxateur: Ronald Vos RT

Vaste kosten			
WOZ waarde	1.005.000	Normonderhoud bouwkundig	375
OZB	1.058,16	Onderhoudsnorm basis installatie	300
Riool belasting	269	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	240	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	271	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	675
Beheerkosten	1.050		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Schutterstraat 13	Leiden		125	CV combi	100	358.000	89,76	377	1.901	9,34 %
Schutterstraat 13 A	Leiden		125	CV combi	100	350.000	89,76	369	1.901	8,86 %
Schutterstraat 13 B	Leiden		125	CV combi	100	297.000	89,76	313	1.901	8,86 %
			375		300	1.005.000	269,28	1.058	5.703	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Leiden L 909 Kadastrale objectidentificatie: 023140090970000
Locatie	Schutterstraat 13 2316 XH Leiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0546010000076850
Locatie	Schutterstraat 13 A 2316 XH Leiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0546010000076851
Locatie	Schutterstraat 13 B 2316 XH Leiden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	0546010000076852
Kadastrale grootte	77 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	93506 - 464712
Omschrijving	Wonen
Koopsom	€ 510.000
Koopjaar	2020

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 79816/29 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht) Ingeschreven op 30-11-2020 om 14:03
Naam gerechtigde	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Adres	Leidseweg 553 2253 JJ VOORSCHOTEN
Geboortedatum	15-01-1987
Geboorteplaats	MOSKOU
Geboorteland	Sovjet-Unie Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
Burgerlijke staat	Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

LEVERING/20204344.01/1/NP

Heden, dertig november tweeduizend twintig, verschenen voor mij, mr. Nicole Pijnenburg-Verhoogt, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Nico Cusell, notaris gevestigd te Leiden:

1. mevrouw Jolien Hogenboom, geboren te Leiden op vijf augustus negentienhonderdeenennegentig, werkzaam op het notariskantoor TeekensKarstens, gedomicilieerd Vondellaan 51, 2332 AA Leiden, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:
 - a. **RIJO VASTGOED B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Leiden, kantoorhoudende Nieuwe Beestenmarkt 28, 2312 CH Leiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 28103148;
 - b. **WA VASTGOED B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, gevestigd te Leiden, kantoorhoudende Flemingstraat 13, 2316 DC Leiden, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 55443125; de volmachtgevers hierna tezamen genoemd: verkoper;
2. mevrouw Savannah Michelle Moseman, geboren te Leiden op zeventien mei negentienhonderdvijfennegentig, werkzaam op het notariskantoor TeekensKarstens, gedomicilieerd Vondellaan 51, 2332 AA Leiden, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:

de heer **Artem Germanovich TOLMACHEV**, geboren te Moskou, Sovjet-Unie op vijftien januari negentienhonderdzevenentachtig, legitimatie: paspoort met nummer NVKHP8899, geldig tot vijftien september tweeduizend zevenentwintig, afgegeven te Leiden, wonende Herengracht 130, 2312 LH Leiden, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;

de volmachtgever hierna genoemd: koper;

De verschenen personen, sub 1. handelend als gemeld, verklaarden:

DOEL VAN DEZE AKTE

Deze akte heeft ten doel aan koper de eigendom van het hierna te omschrijven registergoed te leveren en daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten koopovereenkomst.

KOOPOVEREENKOMST

Verkoper heeft blijkens een op twee november tweeduizend twintig schriftelijk met koper gesloten koopovereenkomst aan koper verkocht het hierna te noemen registergoed.

Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die hierna wordt aangeduid met "de koopovereenkomst".

LEVERING EN AANVAARDING

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

het woonhuis met ondergrond, tuin, berging en verder toebehoren, plaatselijk bekend Schutterstraat 13, 13A en 13B, 2316 XH Leiden, **kadastraal bekend** gemeente Leiden, sectie L nummer 909, ter grootte van zevenenzeventig centiare (77 ca);

hierna ook te noemen het "verkochte"; door koper te gebruiken als woonhuis.

Het is verkoper niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING/ONDERZOEK BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen, ieder voor de onverdeelde helft, door levering ingevolge de inschrijving in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen te Apeldoorn op twee oktober tweeduizend twintig in deel 79194 nummer 26, van een afschrift van een akte van levering, op een oktober tweeduizend twintig verleden voor mr. Nicole Pijnenburg-Verhoogt, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Nico Cusell, notaris gevestigd te Leiden, in welke akte kwijting voor de koopsom is verleend en afstand is gedaan van het recht om ontbinding van de overeenkomst te vorderen op welke grond dan ook.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte is vijfhonderdtienduizend euro (€ 510.000,00).

OMZETBELASTING

Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd.

OVERDRACHTSBELASTING

1. Wegens de levering van het verkochte is overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
2. Bij deze overdracht worden geen roerende zaken verkocht en overgedragen.
3. De koper verklaarde dat het bepaalde in artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is, aangezien verkoper het verkochte heeft verkregen op een oktober tweeduizend

twintig.

De grondslag voor de door verkoper verschuldigde overdrachtsbelasting bij de verkrijging door de verkoper bedroeg vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00).

Deze overdrachtsbelasting heeft niet in mindering gestrekt op de betaling van schenk- of erfbelasting.

In de koopovereenkomst is overeengekomen dat koper aan verkoper de door verkoper betaalde overdrachtsbelasting ten bedrage van achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00) vergoedt.

Nu deze betaling onderdeel vormt van de door de koper verschuldigde tegenprestatie, is over dit bedrag eveneens overdrachtsbelasting verschuldigd en bedraagt de heffingsgrondslag voor de verschuldigde overdrachtsbelasting derhalve drieënnegentigduizend vijfhonderd euro (€ 93.500,00).

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs en het verder door hem blijkens de koopovereenkomst en deze akte verschuldigde voldaan door storting op een kwaliteitsrekening ten name van TeekensKarstens Notarissen te Leiden, ter uitbetaling op de wijze als is vermeld in de koopovereenkomst.

Verkoper kwiteert koper voor die betaling.

VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Voor zover daarvan in deze akte niet uitdrukkelijk is afgeweken, zijn op de koop en de levering van toepassing de bepalingen vermeld in de koopovereenkomst, waaronder:

Artikel 1

Kosten

De kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper levert aan koper het verkochte dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet is onderworpen aan inkorting, ontbinding of aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen of rechten van hypotheek of inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met beperkte rechten, behoudens erfdienstbaarheden die zijn ontstaan

- door bestemming of verjaring;
- d. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - e. niet belast is met andere bijzondere lasten en beperkingen.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, kan dit geen aanleiding geven tot vermeerdering of vermindering van de koopprijs noch tot enige andere rechtsvordering. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de vermelde grootte en/of omschrijving door de wederpartij is gegarandeerd, dan wel niet te goeder trouw is geschied.
3. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het verkochte zich op heden bevindt, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper en behoudens normale slijtage, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich bevond bij het tot stand komen van de koop.

Artikel 3

Baten en lasten, risico.

Met ingang van heden komen de baten aan koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4

Titelbewijzen en bescheiden.

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, indien en voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5

Aanspraken.

Voor zover de levering daarvan niet reeds heeft plaatsgehad, levert verkoper bij deze aan koper, die aanvaardt, alle in de koopovereenkomst bedoelde aanspraken die verkoper nu of te eniger tijd kan doen gelden ten aanzien van derden, waaronder begrepen architecten, constructeurs, bouwers, aannemers, onderaannemers, installateurs en/of leveranciers van het verkochte, of gedeelte(n) daarin/daarvan, alsmede de rechten uit eventuele premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voor zover deze regelingen overdraagbaar zijn en zonder dat verkoper tot enige vrijwaring gehouden is.

Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door

mededeling te doen aan de personen jegens wie die rechten kunnen worden uitgeoefend.

Artikel 6

Aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Artikel 7

Garanties/verklaringen van verkoper

De in de koopovereenkomst door verkoper verstrekte garanties en/of verklaringen van verkoper blijven onverkort van kracht, voor zover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die eventueel zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt.

Noch verkoper noch koper kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

SPECIALE BEPALING(EN)/ARTIKELN KOOPOVEREENKOMST

Te dezen wordt nog speciaal verwezen naar:

- artikel 20.1: ouderdomsclausule;
- artikel 20.2: asbestclausule; en
- artikel 20.5: niet zelf bewoningsclausule;

van de koopovereenkomst.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

In voormelde titel van aankomst (deel 79194 nummer 26) staan geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen vermeld.

De verkoper verklaarde dat hem niet bekend is of ten behoeve of ten laste van het verkochte erfdienstbaarheden bestaan, met uitzondering van die, welke mochten zijn ontstaan door bestemming of verjaring.

De verkoper verklaarde voorts dat hem geen kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen betreffende het verkochte bekend zijn.

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland, is heden geen beperking bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

Met betrekking tot voor heden gevestigde hypotheek- en/of beslagrechten wordt door partijen de afstand respectievelijk het aanbod tot het beëindigen van dit recht door de betreffende hypotheeknemer of beslaglegger aangenomen, waartoe aan ieder van de medewerkers verbonden aan het kantoor van mij, notaris, volmacht wordt verleend om zo nodig namens hen deze afstand bij notariële akte aan te nemen. In verband daarmee worden de verschuldigde bedragen uit de op de voormelde kwaliteitsrekening gestorte koopsom aan de betreffende hypotheeknemer of beslaglegger uitbetaald, waarna het restant van de koopsom aan de verkoper toekomt.

VOLMACHT

Van de bevoegdheid van de verschenen persoon sub 1 blijkt uit een akte van notariële volmacht op dertig januari tweeduizend zeven verleden voor mr. N. Cusell, voornoemd, alsmede uit een akte van notariële volmacht op eenentwintig augustus tweeduizend acht verleden voor mr. N. Cusell, voornoemd, waarvan kopieën aan deze akte zijn **gehecht**.

Van de bevoegdheid van de verschenen persoon sub 2 blijkt uit een akte van notariële akte volmacht op zevenentwintig november tweeduizend twintig verleden voor mr. E.J. Moolenaar, notaris gevestigd te Leiden, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

Verkoper en koper kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de openbare registers, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT AKTE

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

De verschenen personen zijn aan mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard tijdig van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen.

Vervolgens is de akte beperkt voorgelezen en daarna door de verschenen personen ondertekend.

Onmiddellijk daarna is deze akte om dertien uur vijftien minuten door mij, notaris, ondertekend. Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:)

N. Pijnenburg-Verhoogt

De ondergetekende, mr. Nicole Pijnenburg-Verhoogt, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Nico Cusell, notaris te Leiden, verklaart, dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:)

N. Pijnenburg-Verhoogt

De ondergetekende, mr. Nicole Pijnenburg-Verhoogt, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Nico Cusell, notaris te Leiden, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 30-11-2020 om 14:03 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 79816 nummer 29.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt bijbehorend certificaat van QuoVadis PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 66AB65CC70BEE9112F769107E31E1B20F8AB8391 toebehoort aan Nicole Pijnenburg-Verhoogt.

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



Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Schutterstraat 13b, 2316XH Leiden
Tijdvak	1 januari 2025 - 31 december 2025
Datum ingevuld	01-12-2025

Samenvatting

Totaal aantal punten	115
Maximale huurprijs	€ 714,57
Punten per onderdeel	
Woning	39
Binnenruimtes	81
Buitenruimtes	-5

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 1-12-2025 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

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

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 306.000 (peildatum: 1-1-2024)	48
Energielabel: Label F	-9
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	39

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	45	45
Woonkamer met open keuken	27	
Badkamer	3	
Slaapkamer (1)	10	
Slaapkamer (2)	5	
Verwarming en verkoeling		11
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Badkamer (verwarmd)		2
Slaapkamer (1) (verwarmd)		2
Totaal Binnenruimtes		81

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Overloop (verwarmd)</i>		1
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
Keukens		14
<i>Woonkamer met open keuken (afgetopt)*</i>		14
<i>Inbouw koelkast 1x</i>		1
<i>Inbouw oven elektrisch 1x</i>		1
<i>Inbouw magnetron 1x</i>		1
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Extra kastruimte 4x</i>		3
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		11
<i>Badkamer</i>		11
<i>Kastruimte 1x</i>		0,75
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
Totaal Binnenruimtes		81

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Wastafelkast- of meubel 1x</i>		1
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Stopcontact 1x</i>		0,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Douche</i>		4
Totaal Binnenruimtes		81

Buitenruimtes	Punten
Geen buitenruimte	-5
Totaal Buitenruimtes	-5

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.

Temporary Rental Agreement – Schutterstraat 13 – Teddy Kids Employee

Parties:

- **Landlord:**
Artem Tolmachev, born on 15-01-1987, residing at Welmarstraat 346, 2562HT, The Hague.
- **Tenants:**
Anna Di Tota, born on 20/01/1997
Yago Cesar Volpe born on 30/10/1997

Rented Object:

The rented object is a self-contained residential unit located at **Schutterstraat 13**, Leiden.

Designated Use:

The accommodation is **exclusively for residential use by employees of Teddy Kids**.

In the event the **tenant's employment with Teddy Kids ends**, the tenant agrees to:

- **Vacate the property within 3 calendar months**
- This condition is part of the rental eligibility and is **linked to their employment status**
- The tenant **explicitly waives any rights to extended stay**, social tenancy protection, or indefinite occupancy as stated under **article 7:274 paragraph 1 sub b of the Dutch Civil Code (Burgerlijk Wetboek)**, which allows limited-term tenancy in connection with employment (lod accommodation)

This clause is established **in accordance with the ROZ-model** and Dutch tenancy law, ensuring legal protection for the landlord.

Duration, Renewal & Termination:

- The tenancy starts on **20-06-2025** and continues **for an indefinite term**.
- The **40% rental discount** applies for **two years**, expiring **01-07-2027**.
New terms may be renegotiated thereafter.
- Either party may terminate the agreement with a **one-month written notice**.
- The contract is **governed by the Dutch ROZ rental model** for residential housing, including **annual indexation** per the ROZ guidelines, effective every **1st of January**, regardless of the contract start date.

Financial Terms:

- **Base Rent (before discount):** €1.500,00/month
- **Discounted Rent (until July 2027):** €900,00/month
- **Service Fee:** €350,00/month
 - Includes: water, Wi-Fi, furniture use, general maintenance
 - **€100 of this is reserved as a prepayment for electricity usage**
- **Electricity Use:**
 - Price: **€0.45 per kWh**
 - Initial meter reading: **11.046 kWh**
 - Meter photo to be submitted monthly via WhatsApp (around the 1st)
 - Electricity is settled at contract end
 - If monthly usage exceeds the €100 allowance and the **outstanding balance exceeds €250**, tenant must **immediately top up the balance to €0**
- **Security Deposit:** €1.000,00
 - Refundable after contract end, subject to deductions for unpaid utilities or damages
- **Total Monthly Payment (until July 2027):**
 - **€1.250,00** (€900 rent + €350 service fee)
- **Payment instructions:**
 - IBAN: **NL08ABNAD597017859**
 - Account Holder: Artem Tolmachev
 - Payment Reference: **Rent Schutterstraat 13**
 - PayPal or non-SEPA methods: +2% surcharge

Acceptance of Property:

- The apartment is **accepted in its current state ("as is")**.
- It includes **electric floor heating and an electric wall heater**.
 - Tenants acknowledge the electric-only system may lead to higher energy usage and accept full responsibility for any excessive consumption.

Rental Agreement for Temporary Expat Stay – Schutterstraat 13a

Parties

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

Tenant: Jennifer Voth, born on 23-12-1988.

Together referred to as "the Parties".

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at **Schutterstraat 13a** in **Leiden**.

Designated Use

The rented object is designated for **residential use exclusively as a temporary residence for an expat**, in accordance with Dutch regulations.

The property is used as a primary home for **living and working purposes**, and **not** as a vacation or short-stay rental.

Light business use, such as **remote work or online freelance design activities**, is permitted as agreed between the Parties.

All other commercial use or unlawful activity is prohibited.

Duration and Termination

This agreement is entered into for a **temporary stay**, starting on **01-10-2025** and ending on **30-04-2026**.

The **tenant may terminate the agreement in accordance with the Airbnb platform's cancellation policy**.

Both parties acknowledge that this agreement does not fall under the scope of short-stay or tourist rentals and is explicitly intended for long-term residential use.

Tenant's Payment Obligations

As agreed, the monthly rental payment is handled via the **Airbnb platform**, and all related payment terms, receipts, and rules as provided by Airbnb apply accordingly.

Electricity

Electricity consumption is tracked using a private meter.

Standard usage is included, and any **excessive consumption** will be charged at **€0.45 per kilowatt-hour**.

The house is fully electric and uses electric heating; please use appliances and heating responsibly, following the landlord's explanation, to avoid excessive energy charges.

Tenants are asked to submit a photo of the meter reading via the apartment WhatsApp group around the **1st of each month**.

Security Deposit

A security deposit applies **as per Airbnb platform terms** and is managed directly via the platform.

Payment Details

All payments are made via Airbnb, as agreed between Parties.

No payments will be made directly to the landlord outside the platform unless explicitly agreed in writing.

Taxes and Levies

The tenant is responsible for all **user-based municipal charges**, such as waste disposal fees and water board taxes.

Owner-based taxes remain the responsibility of the landlord.

Use, Guests, and Subletting

Subletting or transferring the lease is not allowed without prior written consent of the landlord.

Reasonable guest visits are permitted. However, frequent overnight stays or long-term visitors (such as partners) require prior approval.

The tenant agrees to take good care of the property and to avoid any form of nuisance.

Parties or disruptive events are not permitted.

As agreed, the tenant's registered service dog is allowed to reside in the apartment.

Quiet hours apply from **22:00 to 07:00**.

Housing Registration and Permits

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

Maintenance and Repairs

The **landlord** is responsible for major maintenance and structural repairs.

The **tenant** is responsible for minor repairs and daily upkeep upto €150 per instance.

All damages or issues must be reported promptly.

Inspection and Access

The landlord may access the property for inspections, maintenance, or viewings with at least **3 days' notice**, during normal hours.

In emergency situations (e.g., gas leak, water leak), the landlord may enter the premises without prior notice.

Final Provisions

This contract reflects the **full agreement** between the parties.

Any changes must be made in writing and signed by both parties.



Naam: Jennifer Voth

Getekend op: 22-09-2025

Plaats: Kona HI

Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 19-09-2025

Plaats: leiden





Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Schutterstraat 13b, 2316XH Leiden
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	28-05-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	114
Maximale huurprijs	€ 733,79
Punten per onderdeel	
Woning	30,25
Binnenruimtes	88,75
Buitenruimtes	-5

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 28-5-2026 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

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

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 297.000 (peildatum: 1-1-2025)	39,25
Energielabel: Label F	-9
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	30,25

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	51	51
Woonkamer met open keuken	30	
Badkamer	4	
Slaapkamer (1)	10	
Slaapkamer (2)	7	
Verwarming en verkoeling		11
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Badkamer (verwarmd)		2
Slaapkamer (1) (verwarmd)		2
Totaal Binnenruimtes		88,75

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Overloop (verwarmd)</i>		1
Keukens		14
<i>Woonkamer met open keuken (afgetopt)*</i>		14
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Extra kastruimte 4x</i>		3
<i>Inbouw oven elektrisch 1x</i>		1
<i>Inbouw magnetron 1x</i>		1
<i>Inbouw koelkast 1x</i>		1
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		12,75
<i>Badkamer</i>		12,75
<i>Wastafel 1x</i>		1
Totaal Binnenruimtes		88,75

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Handdoekenradiator 1x</i>		0,75
<i>Kastruimte 1x</i>		0,75
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Wastafelkast- of meubel 1x</i>		1
<i>Stopcontact 1x</i>		0,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Douche</i>		4
Totaal Binnenruimtes		88,75

Buitenruimtes	Punten
Geen buitenruimte	-5
Totaal Buitenruimtes	-5

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.



Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Schutterstraat 13, 2316XH Leiden
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	28-05-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	127
Maximale huurprijs	€ 823,02
Punten per onderdeel	
Woning	40
Binnenruimtes	80
Buitenruimtes	7,25

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 28-5-2026 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

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

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 358.000 (peildatum: 1-1-2025)	49
Energielabel: Label F	-9
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	40

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	48	48
Woonkamer met open keuken	32	
Badkamer	4	
Slaapkamer	12	
Verwarming en verkoeling		8
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Badkamer (verwarmd)		2
Slaapkamer (verwarmd)		2
Keukens		14
Totaal Binnenruimtes		80

Binnenruimtes	m ²	Punten
Woonkamer met open keuken (afgetopt)*		14
Extra kastruimte 3x		2,25
Inbouw oven elektrisch 1x		1
Inbouw magnetron 1x		1
Inbouw koelkast 1x		1
Eénhandsmengkraan 1x		0,25
Inbouw afzuiginstallatie 1x		0,75
Inbouw kookplaat inductie 1x		1,75
Aanrecht: Langer dan 2 meter		7
Sanitair		10
Badkamer		10
Hangend toilet 1x		2,75
Meerpersoons wastafel 1x		1,50
Wastafelkast- of meubel 1x		1
Thermostatische mengkraan 1x		0,50
Totaal Binnenruimtes		80

Binnenruimtes	m²	Punten
Stopcontact 1x		0,25
Douche		4
Totaal Binnenruimtes		80

Buitenruimtes	m²	Punten
Oppervlakte:	15	7,25
Achtertuint	15	
Totaal Buitenruimtes		7,25

* Deze ruimte heeft het maximaal aantal punten bereikt.

Temporary Rental Agreement Schutterstraat 13 Expat/Employee Teddy Kids or TISA.

Parties:

- Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.
- Tenant: Vadym Seredenko , born on 06-04-1992

Rented Object:

- The rented object is a self-contained residential accommodation located at Schutterstraat 13 B in Leiden

Designated Use:

- The rented object is designated for residential use only for Student/Expat/Employee Teddy Kids or TISA.

Conditions:

- The apartment is specifically intended for tenants who are temporarily in Leiden for the purpose of work or study. This applies to both foreign and Dutch students or professionals, provided they are from a different municipality than where they are studying or working. This also applies to employees of Teddy Kids or TISA, or parents of children attending Teddy Kids or TISA. The tenancy agreement is contingent upon the tenant maintaining this status or employment at the companies.
- **Eligibility Verification:** The tenant is required to provide proof of their student or professional status in Leiden at the commencement of the tenancy and periodically upon the landlord's request.
- **Change in Status:** If the tenant's status as a student or professional in Leiden changes, the tenant must immediately notify the landlord. Upon such a change in status:
 - The tenant has a notice period of 3 months to vacate the apartment.
 - If it is found that the tenant did not notify the landlord of their change in status in a timely manner, the landlord reserves the right to terminate the contract with 1 month's notice.

Duration, Renewal, and Termination:

- The tenancy agreement is for an unlimited period starting from 01-09-2024
- During this period, the tenant can terminate the agreement by giving one month's notice.

Tenant's payment obligation includes the following:

- Rent: € 2100,00 per month with a 2 year discount of €900.00 per month, so final monthly rent is €1200.00. After this period the discount will end and the normal rent will apply.
- Service Fee: €0,00 , this includes €100 for electricity usage per month. This also covers wifi, water, necessary general maintenance, and furniture use.
- Electricity: Metered consumption at a rate of 45 cents per kilowatt.



- Security Deposit: Tenant must pay a security deposit of €0,00 before the effective date of the tenancy agreement.

Payment Details:

- Rent and service fee are payable in advance on or before the first day of each payment period.
- Electricity charges will be calculated based on the meter readings and should be submitted via whatsapp picture in the apartment Whatsapp group around the 1st of the month.
- The current meter numbers must be noted via WhatsApp, with a picture sent for verification.
- Payments can be made to Artem Tolmachev, IBAN NL08ABNA0597017859, with the description "rent Schutterstraat 13".
- If payment is made via other methods, such as PayPal, a 2% surcharge will be added.
- At the end of the contract term, the actual numbers for electricity usage will be compared. Any outstanding balance or refund will be settled via the deposit unless paid upfront.

Rent Adjustment:

- The rent may be adjusted annually based on the prevailing percentage permitted by law for residential accommodation.
- This adjustment always takes effect from the 1st of January, regardless of when the contract started except in this case the increase will apply from jan 2026.

Taxes and Other Levies:

- Tenant is responsible for environmental levies, betterment levy or related taxes/levies, and other taxes, charges, and user fees related to the actual use of the rented object as imposed by the government.

Prohibition of Subletting and Use of Rented Object:

- Not allowed to sublet.
- Care must be taken for all items in the house.
- Parties are not allowed.
- Noise is limited between 22:00 and 08:00.

Housing Permit:

- Tenant must register with the municipality as required by regulations and is responsible for compliance.

Inspection:

- The landlord has the right to periodically inspect the rented object for compliance with the agreed purpose and applicable laws with a notice period of 3 days.





Naam: Vadym Seredenko

Getekend op: 02-09-2024

Plaats: Leiden



Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 29-08-2024

Plaats: Leiden





Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Schutterstraat 13a, 2316XH Leiden
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	28-05-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	114
Maximale huurprijs	€ 733,79
Punten per onderdeel	
Woning	38,25
Binnenruimtes	81
Buitenruimtes	-5

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 28-5-2026 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

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

Details van de puntentelling

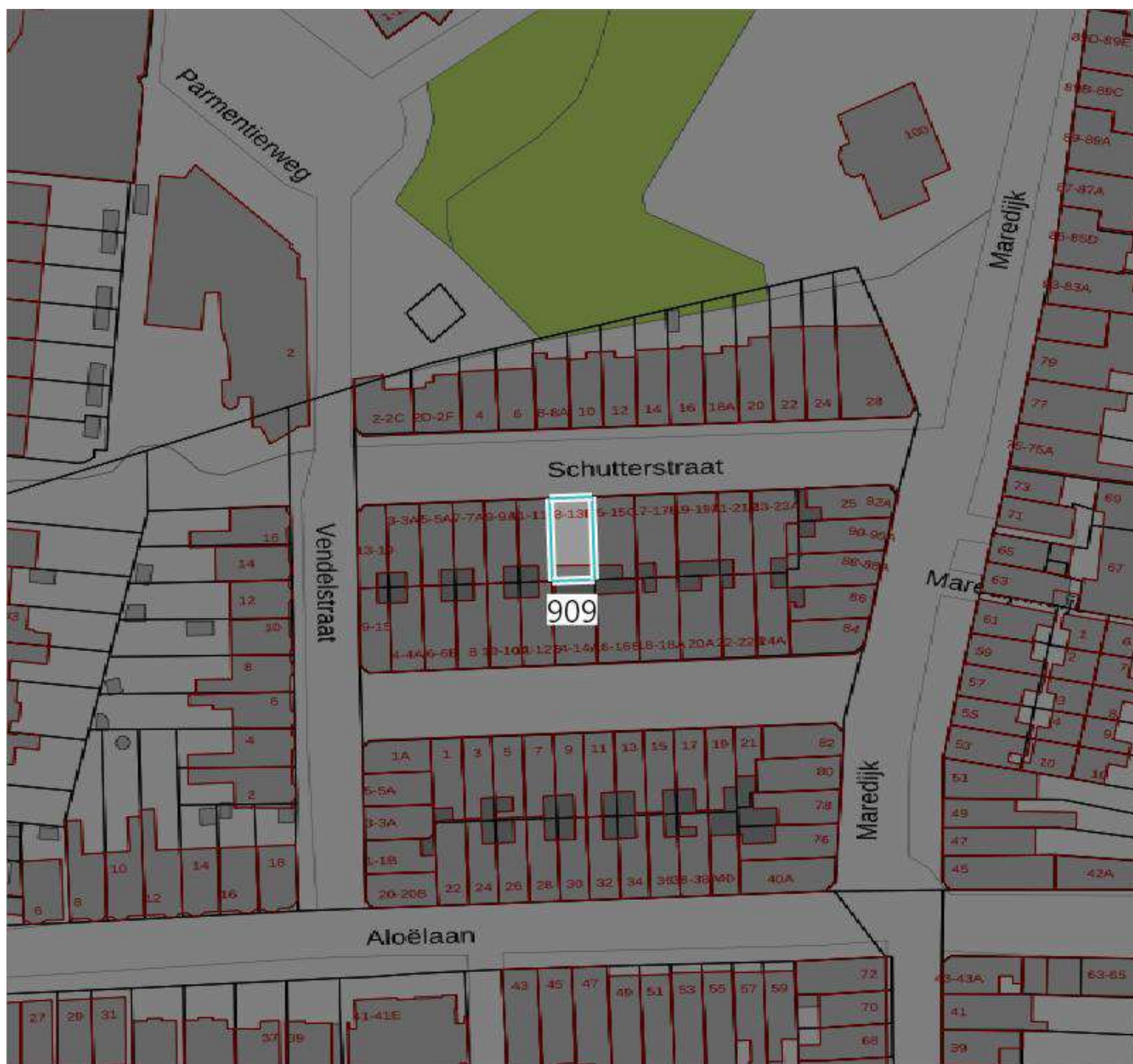
Woning	Punten
WOZ-punten: € 350.000 (peildatum: 1-1-2025)	47,25
Energielabel: Label F	-9
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	38,25

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	49	49
Woonkamer met open keuken	33	
Badkamer	4	
Slaapkamer	12	
Verwarming en verkoeling		8
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Badkamer (verwarmd)		2
Slaapkamer (verwarmd)		2
Keukens		14
Totaal Binnenruimtes		81

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Woonkamer met open keuken</i>		14
<i>Extra kastruimte 3x</i>		2,25
<i>Inbouw magnetron 1x</i>		1
<i>Inbouw koelkast 1x</i>		1
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		10
<i>Badkamer</i>		10
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Wastafelkast- of meubel 1x</i>		1
<i>Stopcontact 1x</i>		0,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
Totaal Binnenruimtes		81

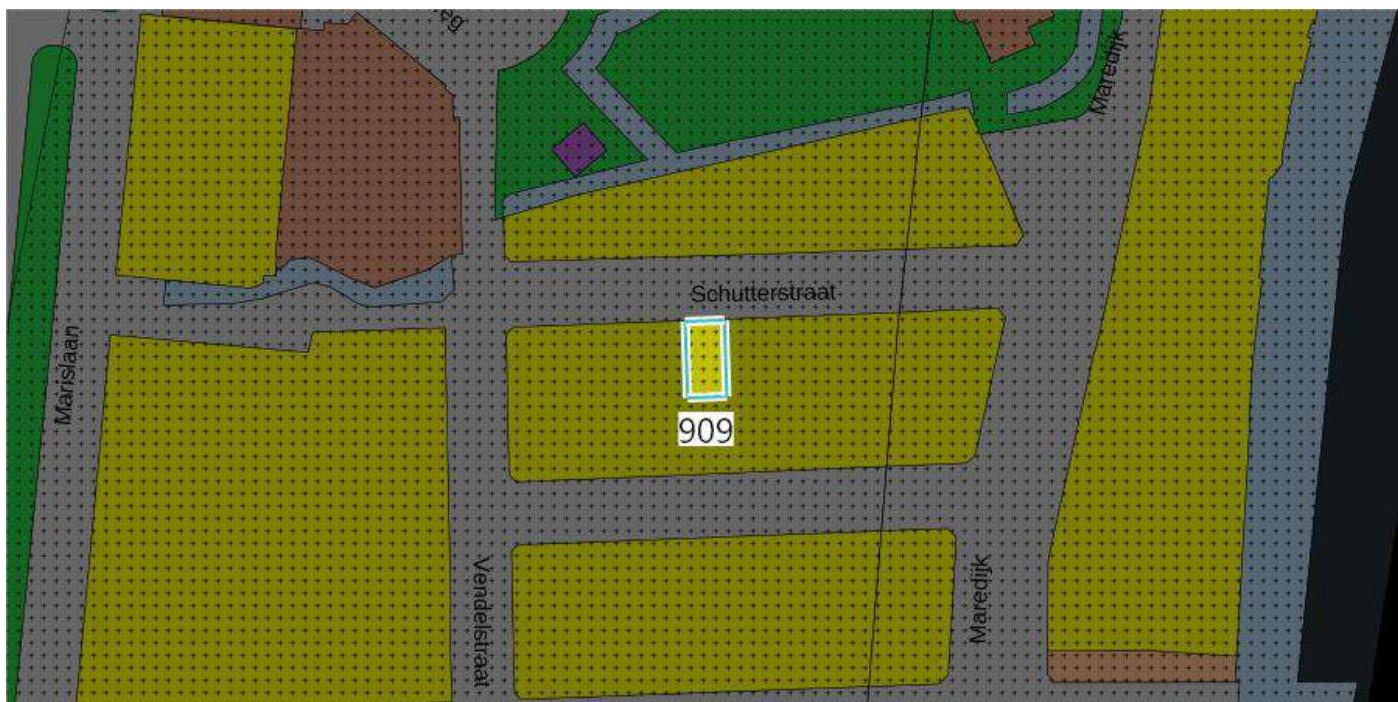
Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Douche</i>		4
Totaal Binnenruimtes		81

Buitenruimtes	Punten
Geen buitenruimte	-5
Totaal Buitenruimtes	-5



	Gegevens aanwezig, status onbekend
	Saneringsactiviteit
	Voldoende onderzocht/gesaneerd
	Onderzoek uitvoeren
	Historie bekend
	Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit





Enkelbestemming

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

Dubbelbestemming

	aanvliegroute
	archeologische/cultuurhistorische waarde
	beschermd dorps-/stadsgezicht
	geluidszone
	leiding
	militaire voorzieningen
	molenbiotoop
	straalpad
	waarde
	waterkering
	waterstaat
	waterstaatsdoeleinden, waterstaat

Enkelbestemming

Voor dit perceel is het volgende enkelbestemmingsplan gevonden:

Wonen

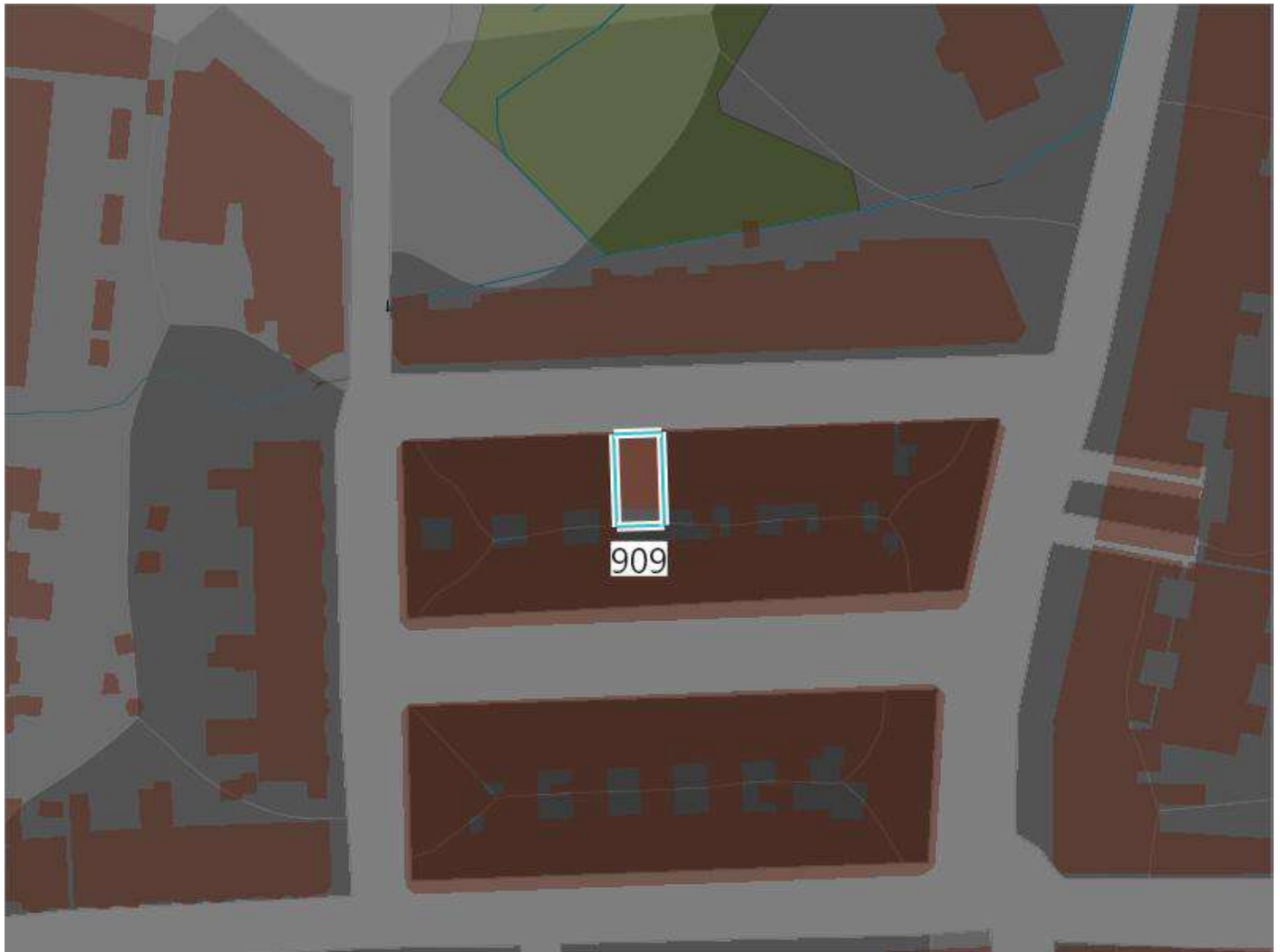
https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0546.BP00003-0301/r_NL.IMRO.0546.BP00003-0301_2.14.html

Dubbelbestemming

Daarnaast is het volgende dubbelbestemmingsplan gevonden:

Waarde - Archeologie 6

https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0546.BP00003-0301/r_NL.IMRO.0546.BP00003-0301_2.18.html



	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 0-20%		Kwetsbaar gebied 60-80%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 20-40%		Kwetsbaar gebied 80-100%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 40-60%		Niet kwetsbaar gebied 0-20%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 60-80%		Niet kwetsbaar gebied 20-40%
	Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 80-100%		Niet kwetsbaar gebied 40-60%
	Kwetsbaar gebied 0-20%		Niet kwetsbaar gebied 60-80%
	Kwetsbaar gebied 20-40%		Niet kwetsbaar gebied 80-100%
	Kwetsbaar gebied 40-60%		

Toelichting

Dit perceel overlapt met *stedelijke* postcodegebieden 2316XK, 2316XL, 2316XM, 2316XN, 2316XP, 2316XR, 2316XS, 2316XT, 2316XW, 2316ZS, 2316ZV, 2316ZW, 2316XH, 2316XJ, 2316VP, 2316VV, 2316VL, 2316VN, 2316VS en 2316VT. Hier zijn 234 / 277 (84.5%) panden gebouwd voor 1970.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebieden waar de draagkracht van de bodem beperkt is. In steden is een bodemindeling soms niet goed te maken door de ontstane bodemdiversiteit. Met name steden in West- en Noord-Nederland kennen kwetsbare bodemgebiedsdelen. Aandacht voor funderingsproblematiek bij houten funderingspalen is daar op zijn plaats.