

Markttechnische update

Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage



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

Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag

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

Waardepeildatum

15 juni 2026

Rapportdatum

21 juli 2026

Opdrachtgever

Community Hypotheken B.V.

Kredietacceptatie

Parijsboulevard 143 D

3541CS Utrecht

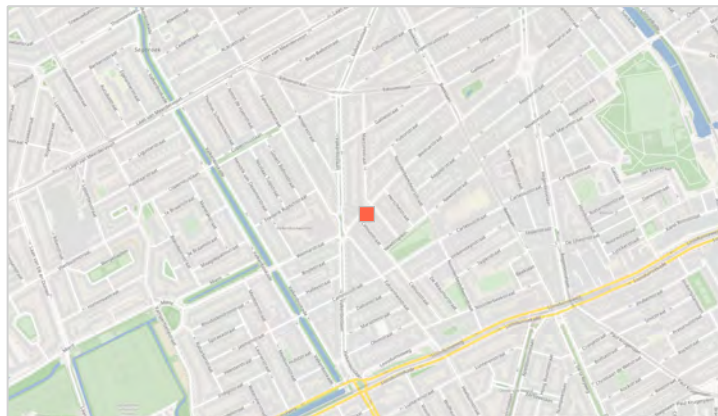


Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren.
Voor een TMI-Taxatie gelden de voorschriften van TMI-Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed.
Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI-Taxatierapport uitbrengen.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



Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119169335
Complex:	Weimarstraat 342 Den Haag
Adres:	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Energie label:	E



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	155 m²
Gemiddelde GBO per woning:	78 m²



Waardering

Opdrachtgever:	Community Hypotheken B.V.
Contactpersoon:	Kredietacceptatie
Eigenaar:	De heer A. G. Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten:	€ 540.000
Marktwaaarde per m²:	€ 3.484
BAR kk huuropbrengst:	4,9%
BAR kk gecorr. huuropbrengst	6,3%

Kengetallen

Contracthuur:	€ 26.400
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 33.619
Markthuur:	€ 45.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 7.638
% exploitatiekosten van theoretische huur:	22,72%
% exploitatiekosten van markthuur:	16,97%
Leegwaarde:	€ 725.000
Leegwaarde per m²:	€ 4.677
Huur / leegwaarde ratio:	3,64%
NAR huuropbrengst / leegwaarde ratio:	4,64%
Leegwaarde ratio:	73,91%
NAR % VON na correcties:	4,85%

Gebruik beoordeling

Score

Huidige verhuursituatie:	Redelijk
--------------------------	----------

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Goed

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

EUR 540.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

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

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

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

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

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: AAJ Real Estate
Controlerend taxateur: Dhr. Anouar Ajrar RT
Adres: Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag
Telefoonnummer: +31(0)633902260
E-mailadres: anouar@aajrealestate.nl
Lid van / aangesloten bij: Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRV T) bij de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT 641216672. TMI
Lidmaatschapsnummer 340259
Beedigd NVM-lid en aangesloten bij NVM Bussines lidnr. 601764.
AAJ Real Estate is een NVM-onderneming en is geregistreerd onder vestigingsnummer 08730.

Ingeschreven in het register onder nummer: RT641216672
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail, bedrijfsruimten. Woningen: beleggingsobjecten.
Commercieel vastgoedtaxatie, Residuele Grondwaarde taxatie, Fiscale taxatie.
De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 3 juni 2026

Toelichting opdrachtverstrekking

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

Opdrachtvoorwaarden

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

Dossiervorming

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

Interne kwaliteitsborging

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

Roulatie

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

Onafhankelijkheid

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

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

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

Plausibiliteit

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

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

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

Taxatiestandaarden

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

Tuchtrecht

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

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

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving

Het betreft hier een dubbele bovenwoning waarin zich op waardepeildatum op de eerste verdieping een gerenoveerde etage met woon-eetkamer en-suite, twee badkamers, een slaapkamer en balkon en op de tweede verdieping een gestripte etage met twee balkons.

In de akte van levering omschreven als:

"Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, balkons en verder toebehoren gelegen te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 342, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, complexaanduiding 8460, appartementsindex 2."

Adres:	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
VMS-taxatienummer:	119169335
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Type taxatie:	Markttechnische update
Keuze waardering:	NAR (huuropbrengsten)

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

De opdrachtgever wenst een taxatie ten behoeve van financieringsdoeleinden.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 15 JUNI 2026 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper (Afgerond)

EUR 540.000

Zegge: vijfhonderd veertig duizend euro

Met bijzondere uitgangspunten

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Opiniewaaarde

EUR 485.000

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

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

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

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

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

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

Handtekening uitvoerend taxateur:



Dhr. S.J. Bakker RT

Datum en plaats: 21 juli 2026 | Den Haag

B.4 INSPECTIE

Mate van inspectie:

NVT

Inspectie uitgevoerd door:

Dhr. S.J. Bakker RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Dhr. S.J. Bakker RT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inwendig feitelijk opgenomen. Het dak is hierbij niet geïnspecteerd.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

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

Gebeurtenissen na inspectiedatum

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

Gebeurtenissen na waardepeildatum

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

Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan:

- de datum van opname van het object, en/of
- de datum van verzending van een concept rekenmodel met een voorlopige vaststelling van de waarde van het object,

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

Technische staat

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

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

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

Bestemming en gebruik

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

Duurzaamheid

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

Milieuaspecten

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

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

Omzetbelasting

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

Informatie

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

Bijzondere uitgangspunten

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

In deze taxatie is het Bijzondere Uitgangspunt gehanteerd dat het getaxeerde object is voorzien van twee huisnummers waardoor de verdiepingen separaat verhuurd kunnen worden. Dit bijzondere uitgangspunt is redelijk, omdat het getaxeerde reeds over twee huisnummers was voorzien en eigenaar thans een vergunningsaanvraag heeft gedaan bij de gemeente Den Haag. Vanwege het huidige beleid van de gemeente Den Haag worden geen beperkingen verwacht.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

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

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

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

Aanpassingen op conceptrapportage

Er is geen conceptrapportage verstrekt aan opdrachtgever.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

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

Taxatie onnauwkeurigheid

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

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

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

B.7 EERDERE TAXATIES

Marktopdate van volledige taxatie

Dhr. S.J. Bakker RT > BTL1149 > Weimarstraat 346-1, 2562HT 's-Gravenhage (119169040)

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
27-08-2025	05-08-2025	€ 520.000	(Her)financiering	

Toelichting eerdere taxaties

Het betreft hier een markttechnische update van de volledige taxatie van onderhavig object met waardepeildatum 5 augustus 2025, uitgebracht op 27 augustus 2025. Het object is destijds getaxeerd door de heer S.J. Bakker RT, destijds werkzaam bij Hoogenraad Taxaties B.V. Taxateur heeft conform regelgeving NRVt tevens deze markttechnische update uitgevoerd.

Ten opzichte van de volledige taxatie met waardepeildatum 5 augustus 2025 is de marktwaarde met circa 3,80% toegenomen van EUR 520.000,- naar EUR 540.000,- k.k.

De huurinkomsten van de in gebruik zijnde 1e etage van het object zijn met 4,80% toegenomen tot EUR 26.400,- per jaar. De markthuurl is circa 5,30% hoger ingeschat door taxateur en bedraagt thans EUR 24.000,- per jaar. Vanwege het slechte energielabel betreft het een woning in het middensegment waarbij de max. redelijke huur is toegenomen tot EUR 12.618,96,- per jaar. Bij vervaardiging van een nieuw energielabel met tenminste energielabel Bzal de woning een vrije sector betreffen waarmee de door taxateur vastgestelde markthuurl haalbaar zal zijn.

De leegwaarde van het geheel is circa 2,70% hoger ingeschat door taxateur en bedraagt EUR 625.000,- waarbij rekening is gehouden met de nog uit te voeren renovatie van de 2e etage.

Omdat de huurinkomsten licht is gestegen is de huur-leegwaardeverhouding daarmee met circa 3,1% gestegen.

De marktwaarde is vastgesteld op EUR 540.000,- k.k. en betreft een toename van circa 3,8% ten opzichte van de volledige taxatie. De verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8,0% is een belangrijke factor voor de toename van de marktwaarde.

De leegwaardeverhouding is met 86,40% nagenoeg gelijk aan de ratio in de volledige taxatie.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Ja	15-06-2026	
Huurovereenkomsten	Ja	15-06-2026	Ontvangen van opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Kadastrale gegevens	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	05-08-2025	Omgevingsloket; geraadpleegd door taxateur
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	N.v.t.		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	05-08-2025	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Ergielabel	Ja	15-06-2026	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

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

NAR-methode (Netto Aanvangs Rendementsmethode)

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

Comparatieve benadering:

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

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

verklaart dat:

1. het taxatierapport d.d. 20 juli 2026 van het vastgoedobject , plaatselijk bekend Weimarstraat 342 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 8460, appartementsindex 2, getaxeerd door dhr. S.J. Bakker RT, verbonden aan Vastly Valuations & Advisory, gevestigd te 's-Gravenhage, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde ad EUR 540.000,- k.k.;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door taxateur,

Dhr. A. Ajrar RT

Handtekening controlerend taxateur:



Dhr. Anouar Ajrar RT

Datum en plaats: 21 juli 2026 | Den Haag

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Afwerkingsniveau: De eerste verdieping kent een hoog afwerkingsniveau;
- Staat van onderhoud: De eerste verdieping verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar per auto als met het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een zeer hoog voorzieningenniveau;
- Huurovereenkomst: De van toepassing zijnde huurovereenkomst is afgesloten voor bepaalde tijd en eindigend op 31 mei 2027.

Zwaktes

- Energielabel: Getaxeerde beschikt over een laag energielabel;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een matige parkeersituatie;
- Staat van onderhoud: De tweede verdieping verkeert in een slechte staat van onderhoud en dient volledig gerenoveerd te worden;
- WWS huur: Met het huidige energielabel betreft de eerste verdieping een woning in het middensegment.

Kansen

- Verduurzaming: Een investering ter verduurzaming komt het getaxeerde ten goede;
- Liberalisatie: Indien de woningen naar minimaal een label B worden verhoogd betreffen het geliberaliseerde woningen;
- Renovatie tweede verdieping: Een investering ter renovatie van de tweede verdieping komt het getaxeerde ten goede;
- Splitsen: Het kadastraal splitsen in appartementsrechten maakt separate verkoop per verdieping mogelijk;
- Huursituatie: Het huurcontract van de eerste verdieping betreft een tijdelijke huurovereenkomst eindigend per 31 mei 2027. De woning kan conform meest gerede gebruik vrij van huur en gebruik verkocht worden na expiratie.

Bedreigingen

- Vergunning: Niet verkrijgen van splitsingsvergunning;
- Stijgende bouwkosten: Stijgende bouwkosten kunnen een renovatie verhinderen;
- Wet- en regelgeving: wijzigende wet- en regelgeving kunnen toekomstige gebruiksmogelijkheden beperken;
- Fiscaliteit: Huidig fiscaal regime zorgt voor laag vertrouwen bij vastgoedbeleggers.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid

Getaxeerde beschikt na renovatie over een goede functionaliteit, goede staat van onderhoud en een goede ligging. De vraag naar huurwoningen is hoog in Den Haag. Getaxeerde kan per verdieping separaat verhuurd worden. Derhalve wordt het getaxeerde goed courant voor verhuur geacht. Een verhuurtijd van maximaal 1 maand wordt aannemelijk geacht, waarbij directe wederverhuur het meest aannemelijk is.

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

Courantheid verkoop: **Redelijk**

Verkoopbaarheid

In verhuurde staat wordt de courantheid van de verkoop van de woning redelijk geacht. Het getaxeerde is deels verhuurd voor bepaalde tijd en wordt deels gerenoveerd. Na expiratedatum is het getaxeerde geheel vrij van huur en gebruik waarbij verkoop mogelijk is. Dit betreft het meest gerede gebruik. Echter zal de renovatie van de Weimarstraat 342A eerder klaar zijn t.o.v. de expiratie van het huurcontract rustend op de Weimarstraat 342. Derhalve sluiten de twee data niet op elkaar aan waarbij er gegarandeerde leegstand zal plaatsvinden bij verkoop van het getaxeerde. Indien het getaxeerde kadastraal gesplitst wordt is separate verkoop per verdieping mogelijk waarbij het getaxeerde zeer goed courant voor verkoop wordt geacht.

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

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering

Het object wordt redelijk tot goed geschikt geacht voor financiering. Vanwege de aanhoudende krapte is de verwachting dat de woningen op korte termijn wederverhuurd kunnen worden bij leegstand. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering, doch met beperkte huurinkomsten. Indien er een label D gerealiseerd wordt betreffen de getaxeerde woningen geliberaliseerde woningen, waarmee een meer courante situatie ontstaat. Het meest gerede gebruik in de huidige marktomstandigheden wordt het verkopen vrij van huur en gebruik geacht. Indien het getaxeerde kadastraal gesplitst wordt in appartementsrechten is separate verkoop per adres mogelijk.

D GEBRUIK

D.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

Getaxeerde wordt op waardepeildatum deels verhuurd.

De eerste verdieping wordt verhuurd.

De tweede verdieping wordt op waardepeildatum geheel gerenoveerd.

Huurbijzonderheden

De eerste verdieping van het getaxeerde wordt op waardepeildatum verhuurd voor EUR 2.200,- per maand.

De maximaal redelijke huur conform het Woningwaarderingssstelsel voor de eerste verdieping bedraagt EUR 1.051,58 per maand en beschikt over 153 punten. Het betreft daarmee momenteel een woning in het middensegment waarbij bij mutatie de max. redelijke huur aangehouden dient te worden.

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

De tweede verdieping wordt op waardepeildatum geheel gerenoveerd en is derhalve vrij van huur en gebruik.

Na renovatie kan de tweede verdieping verhuurd worden in de vrije sector, mits voldaan aan regelgeving.

Voor de tweede verdieping is in deze taxatie uitgegaan van dezelfde situatie als op de eerste verdieping.

Indien de woning in het geheel verhuurd wordt betreft het ook in de huidige situatie een geliberaliseerde huurwoning.

E ONDERBOUWING

E.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Woningmarkt algemeen:

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

Prijsonwikkeling algemeen:

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

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

Appartementen algemeen:

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

Huurwoningmarkt algemeen:

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

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

Marktsituatie

Koopwoningmarkt lokaal:

In het tweede kwartaal van 2025 werden er in Den Haag circa 24% meer woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte woning nam met circa 5,1% toe naar EUR 477.255,-. Het aantal woningen wat boven de vraagprijs werd verkocht nam toe van 65,5% naar 70,9% en de gemiddelde verkooptijd nam licht toe van 28 naar 30 dagen.

Het aantal woningen waaruit de consument in Den Haag kon kiezen bleef gelijk met gemiddeld 2,4 woningen. De gemiddelde prijs van een appartement in Den Haag in het tweede kwartaal van 2025 bedroeg EUR 404.424,- en was daarmee 7,0% hoger ten opzichte van een jaar eerder en 4,2% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter steeg met vergelijkbare percentages tot EUR 4.937,-.

Er waren in het tweede kwartaal 26% meer woningen in aanbod dan een jaar eerder, waarbij de gemiddelde vraagprijs 0,35% lager ligt dan een jaar eerder. De gemiddelde vraagprijs van een appartement in Den Haag bedroeg EUR 438.616,- en is 1,3% lager dan een jaar eerder doch 6,9% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde vraagprijs per m² steeg ten opzichte van een jaar eerder met 9,1% tot EUR 4.920,-.

Huurwoningmarkt:

In de provincie Zuid-Holland werden conform de marktcijfers van het NVM in het eerste kwartaal van 2025 in totaal 1.871 woningen verhuurd. 154 woningen werden verhuurd onder de liberalisatiegrens waar met 145 woningen voornamelijk appartementen werden verhuurd met een gemiddelde huurprijs van EUR 761,- per maand.

Er werden 1.717 woningen boven de liberalisatiegrens verhuurd, waarvan 1.574 appartementen en 143 eengezinswoningen. De gemiddelde huur per maand van een appartement bedroeg EUR 1.397,- en EUR 18,07 per m² per maand. Dit betreft een stijging van respectievelijk 9,7% en 13,7%. Ten opzichte van een kwartaal eerder bedraagt de stijging respectievelijk 6,5% en 7,3%.

In de provincie Zuid-Holland werden er opvallend genoeg 46,1% meer appartementen verhuurd dan een jaar eerder. Het aantal verhuurde eengezinswoningen daalde echter met 39,1%.

E.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

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

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
29-6-2026	Weimarstraat 345A	's-Gravenhage	Woningen	77	€ 1.950	€ 25
28-6-2026	Valkenboslaan 189C	's-Gravenhage	Woningen	80	€ 2.250	€ 28
9-4-2026	Valkenboskade 112	's-Gravenhage	Woningen	78	€ 1.800	€ 23

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie Type: huurtransactie | Weimarstraat 345A - 2562 HK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	29-06-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.950
Straat:	Weimarstraat 345A	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 25,32
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A
Sub IPD Type:	Meergezinswoning		
Bouwjaar:	1909		
Totaal m² of stuks:	77		
Bron:	Tiara Wonen		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Valkenboslaan 189C - 2563 CT 's-Gravenhage

Transactiedatum:	28-06-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.250
Straat:	Valkenboslaan 189C	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 28,13
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A
Bouwjaar:	2019		
Totaal m² of stuks:	80		
Bron:	Tiara Wonen		



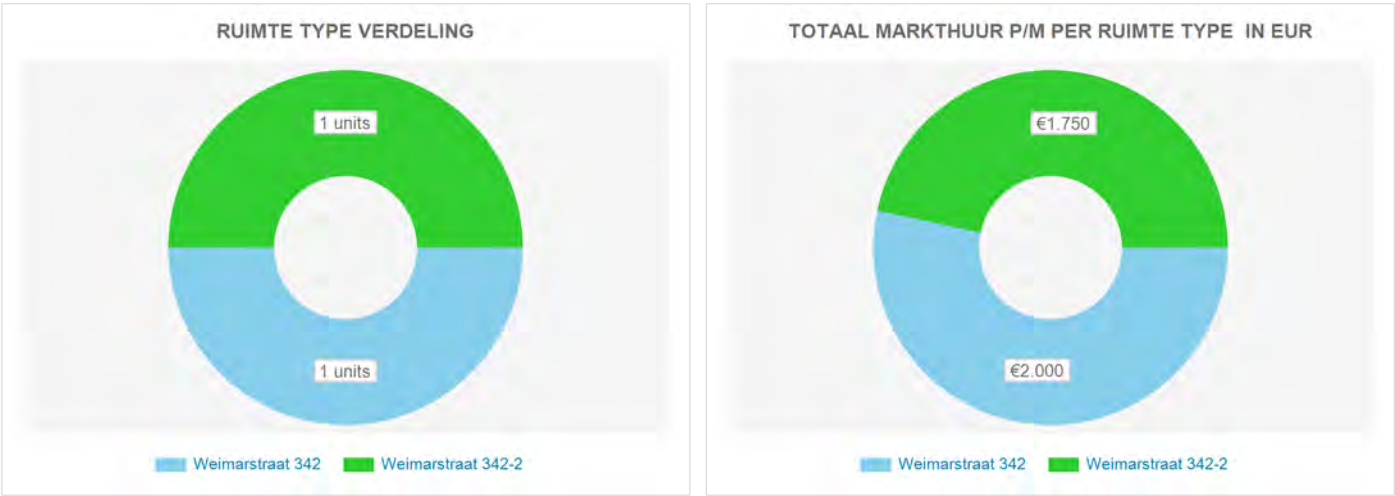
3 - Referentie Type: huurtransactie | Valkenboskade 112 - 2563 GV 's-Gravenhage

Transactiedatum:	09-04-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.800
Straat:	Valkenboskade 112	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 23,08
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	C
Bouwjaar:	1915		
Totaal m² of stuks:	78		
Bron:	Tiara Wonen		



Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Weimarstraat 342-2	Woningen	1	75	€ 1.750	-	€ 1.318	€ 350.000
Weimarstraat 342	Woningen	1	80	€ 2.000	€ 1.052	€ 1.052	€ 375.000



Verwachtingen indices residentieel

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

Verklaring gehanteerde markthuur

Voor de eerste verdieping is op basis van een uitgebreide referentieanalyse een huurprijs van EUR 2.000,- per maand vastgesteld. Het betreft een goed onderhouden woning met een courante indeling op een gewilde locatie in Den Haag. Door de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt is de verwachting dat de woning bij mutatie direct wederverhuurd kan worden voor de vastgestelde markthuur.

Het getaxeerde beschikt echter over 153 WWS punten, waarbij een maximaal redelijke huur van EUR 1.051,58 behoort. Conform het Woningwaarderingssysteem betreft het een niet-geliberaliseerde huurwoning waarbij eigenaar niet vrij is in het bepalen van de huur. Het relatief lage aantal WWS punten is echter een resultante van het lage en gedateerde energielabel. Indien een nieuw energielabel wordt opgesteld en minimaal energielabel B wordt behaald betreft het wel een geliberaliseerde huurwoning. Taxateur heeft de woning met een energieadviseur bezocht waarbij de verwachting is dat met een minimale investering energielabel B of hoger kan worden behaald. Derhalve is de markthuur aangehouden in plaats van de max. redelijke huur.

Voor de tweede verdieping is op basis van een uitgebreide referentieanalyse een huurprijs van EUR 1.750,- per maand vastgesteld. Na renovatie betreft het een goed onderhouden woning met een courante indeling op een gewilde locatie in Den Haag. Door de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt is de verwachting dat de woning bij mutatie direct wederverhuurd kan worden voor de vastgestelde markthuur.

E.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Sinds de volledige taxatie met waardepeildatum 5 augustus 2025 hebben zich de navolgende transacties plaatsgevonden met een vergelijkbaar karakter als het getaxeerde object. Het betreffen kamergewijsverhuurde woonobjecten in de nabijheid van het getaxeerde.

Koopreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
11-9-2025	De Genestetlaan 115	's-Gravenhage	Woningen	89	7,32%	€ 341.000	€ 3.831,46
02-9-2025	Gentsestraat 38A(A)	's-Gravenhage	Woningen	141	8,27%	€ 583.000	€ 4.134,75

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 2

Referentie type: **belegging** | Adres: **De Genestetlaan 115 - 2522 LD 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	11-09-2025	Koopsom kk:	€ 341.000
Adres:	De Genestetlaan 115	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.831,46
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 24.957
IPD-type:	Woningen	BAR:	7,32%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Appartement	Huurder:	Kamerverhuur
Bouwjaar:	1931	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	89	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energie label:	A



Referentie type: **belegging** | Adres: **Gentsestraat 38A(A) - 2587 HT 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	02-09-2025	Koopsom kk:	€ 583.000
Adres:	Gentsestraat 38A(A)	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.134,75
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 48.188
IPD-type:	Woningen	BAR:	8,27%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Bouwjaar:	1913	Vergelijkbaarheid:	Beter
VVO (m²) / stuks:	141	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energie label:	B



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

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

Tevens zijn transacties toegevoegd van woningen qua oppervlakte vergelijkbaar met beide etages van het getaxeerde. Beide transacties betreffen volledig gerenoveerde dubbele bovenwoningen. Deze transacties zijn opgenomen ten behoeve van de mogelijkheid om het getaxeerde als één woning in te richten waarbij rekening is gehouden met in deze taxatie opgenomen renovatiekosten.

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
6-4-2026	Weimarstraat 347-1	's-Gravenhage	Woningen	82	€ 410.347	€ 5.004
25-11-2025	Weimarstraat 345	's-Gravenhage	Woningen	79	€ 385.000	€ 4.873
9-10-2025	Keppelerstraat 312	's-Gravenhage	Woningen	80	€ 451.000	€ 5.638
15-6-2026	Columbusstraat 171	's-Gravenhage	Woningen	147	€ 770.000	€ 5.238
1-4-2026	Keppelerstraat 139	's-Gravenhage	Woningen	141	€ 735.000	€ 5.213

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5
1 - Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 347-1 - 2562 HK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	6-4-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 410.347	
Straat:	Weimarstraat 347-1	Koopsom per / m²:	€ 5.004	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1906			
Totaal m² of stuks:	82			
Bron:	Tiara Wonen			

2 - Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 345 - 2562 HK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	25-11-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 385.000	
Straat:	Weimarstraat 345	Koopsom per / m²:	€ 4.873	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1909			
Totaal m² of stuks:	79			
Bron:	Tiara Wonen			

3 - Referentie type: leegwaarde | Kepplerstraat 312 - 2562 VZ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	9-10-2025 22:00:00	Koopsom kk:	€ 451.000	
Straat:	Kepplerstraat 312	Koopsom per / m²:	€ 5.638	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1926			
Totaal m² of stuks:	80			
Bron:	Tiara Wonen			

4 - Referentie type: leegwaarde | Columbusstraat 171 - 2561 AG 's-Gravenhage

Transactiedatum:	15-6-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 770.000	
Straat:	Columbusstraat 171	Koopsom per / m²:	€ 5.238	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1906			
Totaal m² of stuks:	147			
Bron:	Tiara Wonen			

5 - Referentie type: leegwaarde | Kepplerstraat 139 - 2562 VJ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	1-4-2026	Koopsom kk:	€ 735.000	
Straat:	Kepplerstraat 139	Koopsom per / m²:	€ 5.213	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1903			
Totaal m² of stuks:	141			
Bron:	Tiara Wonen			

Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,00 %
NAR % v.o.n.	3,80 %

Output yield	Yield factor
BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	6,27 % 15,9
BAR k.k. markthuurstuur (excl. overige waarde)	8,40 % 11,9
BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	4,93 % 20,3

Verklaring gehanteerde rendementen

Het betreft hier een appartementsrecht van een dubbele bovenwoning met twee verdiepingen met zeer afwijkende kwaliteitsniveaus. Taxateur heeft derhalve een schaduwberekening gemaakt waarin de twee verdiepingen separaat van elkaar gewaardeerd zijn. Omdat de woning echter niet op die wijze verkocht kan worden zijn de verdiepingen in dit taxatierapport enkel als gehele waarde zichtbaar gemaakt.

Voor de eerste verdieping is een markthuurstuur vastgesteld van EUR 24.000,- per jaar. De woning is momenteel verhuurd voor EUR 26.400,- per jaar. Bij mutatie is derhalve de verwachting dat de huurinkomsten licht zullen dalen. De huur-leegwaarderatio van de eerste verdieping bedraagt met de huidige huurinkomsten circa 7,00% en is daarmee hoger dan doorgaans van toepassing is bij verhuurde woningen. De leegwaarde is vastgesteld op EUR 375.000,- k.k. waarbij rekening is gehouden met de juridische situatie waarin het geen separaat appartementsrecht betreft. Taxateur acht onder gestanddoening van de huursituatie en het kwaliteitsniveau een leegwaarderatio van circa 85,00% reëel voor de eerste verdieping, resulterende in een marktwaarde van EUR 320.000,-. Het BAR op de huurinkomsten van circa 8,30% is relatief hoog en wordt veroorzaakt door de lagere markthuurstuur. Het BAR op de markthuurstuur bedraagt circa 7,50%.

Voor de tweede verdieping is voor een residuele benadering gekozen waarmee eerst de verwachte waarden na renovatie zijn vastgesteld. Dit betreft een markthuurstuur van EUR 21.000,- per jaar en een leegwaarde na renovatie van EUR 350.000,-. Het betreft hiermee een huur-leegwaarderatio van 6,00% en een BAR van 7,00%. Een leegwaarderatio van circa 85% wordt in deze situatie marktconform geacht, omdat tevens de mogelijkheid bestaat om na renovatie vrij van huur en gebruik te verkopen (mits de eerste verdieping op dat moment ook vrij van huur en gebruik is). Dit resulteert in een marktwaarde in verhuurde staat van circa EUR 325.000,- na renovatie. In deze taxatie is een correctie van de investering opgenomen ter grootte van EUR 100.000,- excl. BTW, waarmee de marktwaarde in huidige staat uitkomt op EUR 220.000,-. In de vaststelling van de genoemde waarden is rekening gehouden met de juridische situatie waarin het geen separaat appartementsrecht betreft.

De marktwaarde van het appartementsrecht bedraagt daarmee EUR 540.000,- k.k. De leegwaarde van het object in huidige staat is vastgesteld op EUR 625.000,-, waarmee een leegwaarderatio van circa 85% van toepassing is. Vanwege de opgenomen correctie en de huidige leegstand bedraagt het BAR op de huidige huurinkomsten circa 4,10%. Op de markthuurstuur na renovatie bedraagt het BAR in huidige staat circa 4,90%. De correctie voor de renovatie buiten beschouwing latende bedraagt het BAR op de markthuurstuur circa 7,00%.

E.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

In deze taxatie is een correctie toegepast ten behoeve van de renovatie van de tweede verdieping. Taxateur heeft een investering van EUR 100.000,- excl. BTW ingeschat, ofwel circa EUR 1.175,- per m² b.v.o.

Bijzondere waardecomponenten

Er zijn geen bijzondere waarde componenten aanwezig.

F Bijlagen

Bijlagen

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



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

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

Sinds de volledige taxatie met waardepeildatum 5 augustus 2025 hebben zich de navolgende transacties plaatsgevonden met een vergelijkbaar karakter als het getaxeerde object. Het betreffen kamergewijsverhuurde woonobjecten in de nabijheid van het getaxeerde.

Referentie type: **belegging** | Adres: **De Genestetlaan 115 - 2522 LD 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	11-09-2025	Koopsom kk:	€ 341.000	
Adres:	De Genestetlaan 115	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.831,46	
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 24.957	
IPD-type:	Woningen	BAR:	7,32%	
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0	
Woning type:	Appartement	Huurder:	Kamerverhuur	
Bouwjaar:	1931	Vergelijkbaarheid:	Beter	
VVO (m²) / stuks:	89	Eigendom:	Vol eigendom	
Bron:	NVM	Energie label:	A	

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Beter.
 Energie label: Beter.
 Voorzieningen: Vergelijkbaar.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Licht minder.
 Mate van luxe: Vergelijkbaar.
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
 Verhuursituatie: Vergelijkbaar.
 Overige wezenlijke verschillen: Kamerverhuurvergunning vier personen.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Gentsestraat 38A(A) - 2587 HT 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	02-09-2025	Koopsom kk:	€ 583.000	
Adres:	Gentsestraat 38A(A)	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 4.134,75	
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 48.188	
IPD-type:	Woningen	BAR:	8,27%	
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0	
Bouwjaar:	1913	Vergelijkbaarheid:	Beter	
VVO (m²) / stuks:	141	Eigendom:	Vol eigendom	
Bron:	NVM	Energie label:	B	

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Beter.
 Energie label: Beter.
 Voorzieningen: Vergelijkbaar.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Vergelijkbaar.
 Mate van luxe: Vergelijkbaar.
 Mate van doelmatigheid: Beter.
 Verhuursituatie: Vergelijkbaar.
 Overige wezenlijke verschillen: Vier zelfsandige (studio) appartementen.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 3

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

Referentie type: **huurtransactie** | Valkenboskade 112 - 2563 GV 's-Gravenhage

Transactiedatum:	09-04-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.800	
Straat:	Valkenboskade 112	Aanvangshuur per maand m²:	-	
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 23,08	
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1915	Energie label:	C	
Totaal m² of stuks:	78			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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

Referentie type: **huurtransactie** | Weimarstraat 345A - 2562 HK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	29-06-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.950	
Straat:	Weimarstraat 345A	Aanvangshuur per maand m²:	-	
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 25,32	
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A	
Bouwjaar:	1909			
Totaal m² of stuks:	77			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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

Referentie type: **huurtransactie** | Valkenboslaan 189C - 2563 CT 's-Gravenhage

Transactiedatum:	28-06-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.250	
Straat:	Valkenboslaan 189C	Aanvangshuur per maand m²:	-	
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 28,13	
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Bouwjaar:	2019	Energie label:	A	
Totaal m² of stuks:	80			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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



BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 5

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

Tevens zijn transacties toegevoegd van woningen qua oppervlakte vergelijkbaar met beide etages van het getaxeerde. Beide transacties betreffen volledig gerenoveerde dubbele bovenwoningen. Deze transacties zijn opgenomen ten behoeve van de mogelijkheid om het getaxeerde als één woning in te richten waarbij rekening is gehouden met in deze taxatie opgenomen renovatiekosten.

Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 347-1 - 2562 HK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	6-4-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 410.347	
Straat:	Weimarstraat 347-1	Koopsom per / m²:	€ 5.004	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1906			
Totaal m² of stuks:	82			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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

Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 345 - 2562 HK 's-Gravenhage

Transactiedatum:	25-11-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 385.000	
Straat:	Weimarstraat 345	Koopsom per / m²:	€ 4.873	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1909			
Totaal m² of stuks:	79			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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

Referentie type: leegwaarde | Kepplerstraat 312 - 2562 VZ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	9-10-2025 22:00:00	Koopsom kk:	€ 451.000	
Straat:	Kepplerstraat 312	Koopsom per / m²:	€ 5.638	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1926			
Totaal m² of stuks:	80			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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

Referentie type: leegwaarde | Columbusstraat 171 - 2561 AG 's-Gravenhage

Transactiedatum:	15-6-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 770.000	
Straat:	Columbusstraat 171	Koopsom per / m²:	€ 5.238	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1906			
Totaal m² of stuks:	147			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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

Referentie type: leegwaarde | Kepplerstraat 139 - 2562 VJ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	1-4-2026	Koopsom kk:	€ 735.000	
Straat:	Kepplerstraat 139	Koopsom per / m²:	€ 5.213	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1903			
Totaal m² of stuks:	141			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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



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

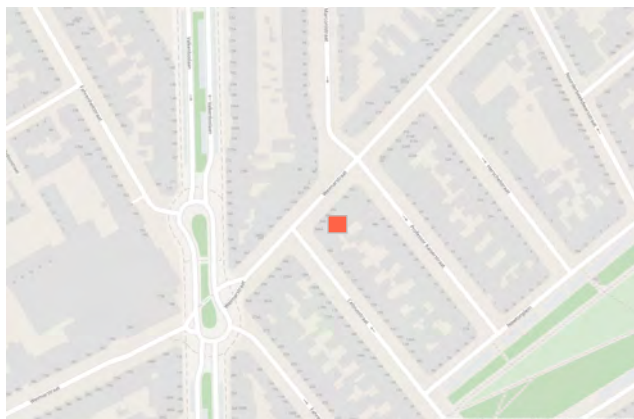


Taxatie Management Instituut (TMI) stelt zich ten doel de kwaliteit van taxatierapporten van aangesloten taxateurs te optimaliseren. Voor een TMI- taxatie gelden de voorschriften van TMI- Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Uitsluitend bij TMI aangesloten taxateurs mogen een TMI- taxatierapport uitbrengen.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

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119169335
Complex:	Weimarstraat 342 Den Haag
Adres:	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht

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
Weimarstraat 342	1	80	-	€ 375.000	€ 4.688	€ 2.000	€ 1.052	€ 13,14	€ 1.052	€ 26.400	3,4%
Weimarstraat 342-2	1	75	-	€ 350.000	€ 4.667	€ 1.750	€ 1.318	-	-	-	6,0%
Totaal	2	155	0							€ 26.400	

Waardering

Opdrachtgever:	Community Hypotheken B.V.
Contactpersoon:	Kredietacceptatie
Eigenaar:	De heer A. G. Tolmachev
Taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde per m²:	€ 3.484

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

EUR 540.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	155 m²
Gemiddelde GBO per woning:	78 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 26.400
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 33.619
Markthuur:	€ 45.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 7.638
Kosten % markthuur:	16,97%
Leegwaarde:	€ 725.000
Huur / leegwaarde ratio:	3,64%
Leegwaarde ratio:	73,91%
NAR % VON na correcties:	4,85%
BAR kk % markthuur:	8,40%
BAR contracthuur kk:	4,93%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	6,27 % 15,9

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)
Weimarstraat 342	1	80	0	375.000	4.688	2.000	1.052	13,14	1.052	12.619
Weimarstraat 342-2	1	75	0	350.000	4.667	1.750	1.318	-	-	21.000
Totaal	2	155	0							33.619

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	1,84	0,85%	285
Rioolbelasting	2,52	1,16%	391
Waterschaps- en polderlasten	,93	0,43%	145
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)		-	
VvE-bijdrage	15,48	7,14%	2.400
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	20,78	9,58%	3.221
Onderhoud	19,19	8,85%	2.975
Beheerkosten	4,97	2,29%	770
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	24,16	11,14%	3.745
Gemiddelde leegstand	4,34	2,00%	672
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	4,34	2,00%	672
Totale kosten	49,28	22,72%	7.638
Netto huuropbrengst			25.981
NAR % von			3,80%
Marktwaaarde voor correcties			683.704

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-1.665
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-97.932
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-99.596
Marktwaaarde von	584.108
Transactiekosten	48.229
Marktwaaarde kk	535.879
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaaarde kk afgerond	540.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	4,92%
NAR % voor correcties	3,80%
Kapitalisatiefactor	20,3
Marktwaaarde per m²	4.411
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	6,27%
BAR % kk markthuur	8,40%
NAR % kk huuropbrengst	4,85%
Kapitalisatiefactor	15,94
Marktwaaarde per m²	3.457
Leegwaarde	725.000
Leegwaarde ratio	73,91%
Huur / leegwaarde ratio	3,64%



Huurdersoverzicht

Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT



Complex	Adres	VHE-ID	Energie label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contractuur	Markthuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parking
Weimarstraat 342 Den Haag	Weimarstraat 342, 's-Gravenhage		E	80	Nee	1	26.400	24.000	153	-	12.619	Geen
	Weimarstraat 342-2, 's-Gravenhage		E	75	Ja	1	-	21.000	190	-	15.820	Geen
Totaal				155			26.400	45.000		-	28.439	



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.
	Weimarstraat 342 2	2562HT	's-Gravenhage	Weimarstraat 342-2	75	1.750	3.696	17,60%	Nee	1.750	17,60%	200.000	350.000	288.480
	Weimarstraat 342	2562HT	's-Gravenhage	Weimarstraat 342	80	2.000	3.942	16,43%	Nee	1.052	31,24%	365.000	375.000	251.520
Totaal					155	3.750	7.638	16,97%		2.802	22,72%	565.000	725.000	540.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	22,72%
Leegwaarde	725.000
Leegwaarderatio	73,91%
Huur / leegwaarde ratio t=0	4,64%

Onderhoud en overige kosten

Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage

Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT

Vaste kosten

WOZ waarde	565.000	Normonderhoud bouwkundig	2.284
OZB	285,33	Onderhoudsnorm basis installatie	691
Riool belasting	391	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	145	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	-	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	2.975
Beheerkosten	770		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Weimarstraat 342 2	's-Gravenhage		1.142	CV combi	345,5	200.000	195,4	101	2.189	15,76 %
Weimarstraat 342	's-Gravenhage		1.142	CV combi	345,5	365.000	195,4	184	2.189	16,69 %
			2.284		691	565.000	390,8	285	4.378	



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	20-07-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	153
Maximale huurprijs	€ 1.001,50
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 50,08
Inclusief opslagen	€ 1.051,58
Punten per onderdeel	
Woning	37,50
Binnenruimtes	110,75
Buitenruimtes	4,75
Bijzonderheden	0,25

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 20-7-2026 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

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

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 365.000 (peildatum: 1-1-2025)	41,50
Energielabel: Label E	-4
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	37,50

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	68	68
Woonkamer met open keuken	37.5	
Badkamer (1)	8	
Badkamer (2)	8.75	
Slaapkamer	13.44	
Verwarming en verkoeling		10
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Badkamer (1) (verwarmd)		2
Badkamer (2) (verwarmd)		2
Totaal Binnenruimtes		110,75

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Slaapkamer (verwarmd)</i>		2
Keukens		10,50
<i>Woonkamer met open keuken</i>		10,50
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		22,25
<i>Badkamer (1)</i>		10
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Bad en aparte douche</i>		7
<i>Badkamer (2)</i>		7,50
Totaal Binnenruimtes		110,75

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		<i>0,50</i>
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		<i>1,25</i>
<i>Stopcontact 2x</i>		<i>0,50</i>
<i>Wastafel 1x</i>		<i>1</i>
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		<i>0,25</i>
<i>Douche</i>		<i>4</i>
<i>Toiletruimte</i>		<i>4,75</i>
<i>Wastafel 1x</i>		<i>1</i>
<i>Hangend toilet 1x</i>		<i>0,75</i>
Totaal Binnenruimtes		110,75

Buitenruimtes	m²	Punten
Oppervlakte:	8	4,75
<i>Balkon</i>	<i>8.16</i>	
Totaal Buitenruimtes		4,75

Bijzonderheden	Punten
Bijzondere voorzieningen	0,25
<i>Intercom met beeld</i>	<i>0,25</i>
Totaal Bijzonderheden	0,25



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	20-07-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	187
Maximale huurprijs	€ 1.234,92
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 61,75
Inclusief opslagen	€ 1.296,67
Punten per onderdeel	
Woning	71,50
Binnenruimtes	110,75
Buitenruimtes	4,75
Bijzonderheden	0,25

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 20-7-2026 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

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

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 365.000 (peildatum: 1-1-2025)	41,50
Energielabel: Label B	30
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	71,50

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	68	68
Woonkamer met open keuken	37.5	
Badkamer (1)	8	
Badkamer (2)	8.75	
Slaapkamer	13.44	
Verwarming en verkoeling		10
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Badkamer (1) (verwarmd)		2
Badkamer (2) (verwarmd)		2
Totaal Binnenruimtes		110,75

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Slaapkamer (verwarmd)</i>		2
Keukens		10,50
<i>Woonkamer met open keuken</i>		10,50
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		22,25
<i>Badkamer (1)</i>		10
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Bad en aparte douche</i>		7
<i>Badkamer (2)</i>		7,50
Totaal Binnenruimtes		110,75

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		<i>0,50</i>
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		<i>1,25</i>
<i>Stopcontact 2x</i>		<i>0,50</i>
<i>Wastafel 1x</i>		<i>1</i>
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		<i>0,25</i>
<i>Douche</i>		<i>4</i>
<i>Toiletruimte</i>		<i>4,75</i>
<i>Wastafel 1x</i>		<i>1</i>
<i>Hangend toilet 1x</i>		<i>0,75</i>
Totaal Binnenruimtes		110,75

Buitenruimtes	m²	Punten
Oppervlakte:	8	4,75
<i>Balkon</i>	<i>8.16</i>	
Totaal Buitenruimtes		4,75

Bijzonderheden	Punten
Bijzondere voorzieningen	0,25
<i>Intercom met beeld</i>	<i>0,25</i>
Totaal Bijzonderheden	0,25

☐ Rental Agreement for Weimarstraat 342.

Parties

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

Tenant: Roman Yablonskyi 25-04-2006 and Roman Yablonskyi 14-11-1984, Karina Posysen 28-07-2008 and Ivan Posysen 08-05-1989

Together referred to as "the Parties".

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at Weimarstraat 342, Den Haag

Designated Use

The rented object is designated for residential use only by the tenant as their **main residence**, business use or illegal use is not permitted.

Duration and Termination

This rental agreement is entered into for an **indefinite period** and will commence on 01-12-2025 .

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

Tenant's Payment Obligations

Rent: € 2.200,00 per month.

Tenant's Payment Obligations

Security Deposit The tenant shall pay a security deposit of €2,000.00 upon signing this agreement or prior to commencement of the tenancy.

This deposit serves as security for the proper fulfilment of the tenant's obligations, including payment of rent, compensation for any damage to the property beyond normal wear and tear, and any outstanding utility bills or other charges due at the end of the tenancy.

The landlord shall return the deposit, minus any justified deductions, within 6-8 weeks after the end of the tenancy and handover of the property, provided a final inspection has been conducted jointly by the parties.

Electricity and water

The tenant shall arrange and maintain contracts for electricity and water directly with the relevant suppliers in their own name, effective from the commencement date of the tenancy.

The tenant is responsible for all consumption costs and any associated fees.

At the end of the tenancy, the tenant shall provide final meter readings to the suppliers and ensure all outstanding bills are settled. Any overpayments or credits from the suppliers shall be refunded directly to the tenant.

R Y 

Payment Details

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

Artem Tolmachev

IBAN: NL57 BUNQ 2157 8619 12

Reference: "rent w342 "

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

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

Rent Adjustment

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

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

Taxes and Levies

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

Owner-based taxes remain the responsibility of the landlord.

Use, Guests, and Subletting

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

Housing Registration and Permits

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

Maintenance and Repairs

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

Inspection and Access

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

Legal Compliance

R V 

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

Final Provisions

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



Naam: Yablonskyi

Getekend op: 14-12-2025

Plaats: Den Haag



Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 14-12-2025

Plaats: Leiden



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

TAXATIERAPPORT



Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage

Hoogenraad Taxaties B.V.

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

Dossier: BDO100701

Opdrachtgever

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

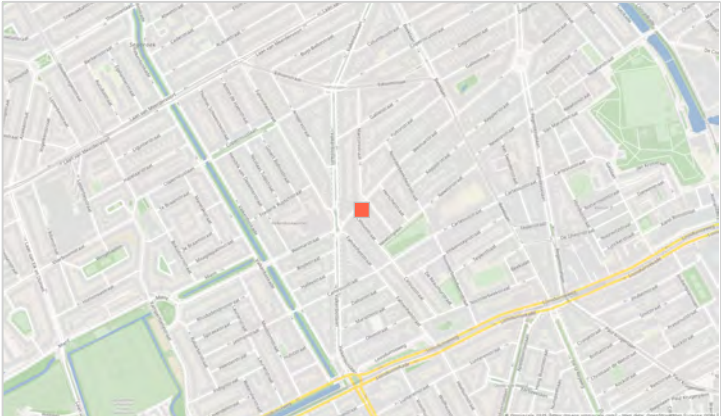
Waardepeildatum
5 augustus 2025

Rapportdatum
27 augustus 2025

HOOGENRAAD
TAXATIES

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610364
Complex:	Weimarstraat 342-342A te 's-Gravenhage
Adres:	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Energie label:	G



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	155 m²
Gemiddelde GBO per woning:	78 m²



Waardering

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Eigenaar:	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten:	€ 520.000
Marktwaarde per m²:	€ 3.355
BAR kk huuropbrengst:	6,5%
BAR kk gecorr. huuropbrengst	6,4%

Kengetallen

Contractuur:	€ 33.600
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 33.509
Markthuur:	€ 43.800
Exploitatiekosten excl canon:	€ 7.501
% exploitatiekosten van theoretische huur:	22,39%
% exploitatiekosten van markthuur:	17,13%
Leegwaarde:	€ 615.000
Leegwaarde per m²:	€ 3.968
Huur / leegwaarde ratio:	5,46%
NAR huuropbrengst / leegwaarde ratio:	5,45%
Leegwaarde ratio:	84,70%
NAR % VON na correcties:	4,99%

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

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

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Redelijk
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Goed

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

EUR 520.000

Marktwaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

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

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

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

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

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

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

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

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: woensdag 30 juli 2025

Toelichting opdrachtverstrekking

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

Opdrachtvoorwaarden

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

Dossiervorming

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

Interne kwaliteitsborging

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

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

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

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

Roulatie

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

Onafhankelijkheid

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

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

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

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

Plausibiliteit

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

Taxatiestandaarden

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

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

Tuchtrecht

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

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

B TAXATIE**B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Het betreft hier een dubbele bovenwoning waarin zich op waardepeildatum op de eerste verdieping een gerenoveerde etage met woon-eetkamer en-suite, twee badkamers, een slaapkamer en balkon en op de tweede verdieping een gestripte etage met twee balkons.

In de akte van levering omschreven als:

"Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, balkons en verder toebehoren gelegen te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 342, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, complexaanduiding 8460, appartementsindex 2."

Adres:	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
VMS-taxatienummer:	104610364
Type eigendom:	Appartementsrecht
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	Individuele woningen

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: (Her)financiering

Toelichting doel van de taxatie

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

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

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

Valuta: Euro

HET OBJECT IS PER 5 AUGUSTUS 2025 GETAXEERD OP**Marktwaaarde kosten koper** *(Afgerond)***EUR 520.000***Zegge: vijfhonderd twintig duizend euro****Met bijzondere uitgangspunten***

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)**Opiniewaarde****EUR 468.000**

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

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

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

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

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

Handtekening uitvoerend taxateur:**Steven Bakker RT**

Datum en plaats: 27 augustus 2025 | Rijswijk

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: dinsdag 5 augustus 2025
Mate van inspectie: Inpandige en externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: Steven Bakker RT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

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

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

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

Daarnaast worden bij deze taxatie de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

WOZ waarde

Het getaxeerde is op waardepeildatum niet voorzien van twee huisnummers en heeft derhalve een WOZ waarde welke vastgesteld is voor een dubbele bovenwoning. Ten behoeve van deze taxatie heeft taxateur een WOZ waarde van 90% van de leegwaarde gehanteerd met het uitgangspunt dat de woningen gesplitst zijn. De uiteindelijke gehanteerde leegwaarde in dit taxatierapport betreft de leegwaarde op basis van de huidige juridische situatie waarin het object niet gesplitst is. Omdat hier ook een afslag van 10% voor is gehanteerd is de leegwaarde gelijk aan de WOZ waarde.

Technische staat

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

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

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

Bestemming en gebruik

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

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

Duurzaamheid

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

Milieuaspecten

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

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

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

Omzetbelasting

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

Informatie

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

Bijzondere uitgangspunten

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

In deze taxatie is het Bijzondere Uitgangspunt gehanteerd dat het getaxeerde object is voorzien van twee huisnummers waardoor de verdiepingen separaat verhuurd kunnen worden. Dit bijzondere uitgangspunt is redelijk, omdat het getaxeerde reeds over twee huisnummers was voorzien en eigenaar thans een vergunningsaanvraag heeft gedaan bij de gemeente Den Haag. Vanwege het huidige beleid van de gemeente Den Haag worden geen beperkingen verwacht.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

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

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

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

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

Aanpassingen op conceptrapportage

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

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

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

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

Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan

o de datum van opname van het object, en/of

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

Taxatie onnauwkeurigheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van : de informatievoorziening, een gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is boven gemiddeld vanwege de juridische situatie waarin het geheel enkel gezamenlijk verkocht kan worden en de staat van onderhoud waarbij één verdieping gerenoveerd is en één verdieping compleet gestript is.

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

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

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
Huurovereenkomsten	Ja	21-08-2025	Ontvangen van opdrachtgever
Sideletters / allonges	Nee		
Eigendomsbewijs	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Erfpacht gegevens	Nee		
Splitsingsakte	Ja	05-08-2025	
Kadastrale gegevens	Ja	05-08-2025	Kadaster; geraadpleegd door taxateur
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Omgevingsplan	Ja	05-08-2025	Omgevingsloket; geraadpleegd door taxateur
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	05-08-2025	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Energietabel	Ja	05-08-2025	Ep-online.nl; geraadpleegd door taxateur
Overige gegevens	N.v.t.		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoeit op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

BAR/NAR methode

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

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

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

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

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

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

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

Ondergetekende,

verklaart dat:

1. het taxatierapport d.d. 26 augustus 2025 van het vastgoedobject , plaatselijk bekend Weimarstraat 342 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 8460, appartementsindex 2, getaxeerd door dhr. S.J. Bakker RT, verbonden aan Hoogenraad Taxaties, gevestigd te Rijswijk, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne en/of externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is.

Aldus door taxateur,

Dhr. A. Ajrar RT

Handtekening controlerend taxateur:

Dhr. Anouar Ajrar RT

Datum en plaats: **27 augustus 2025 | Den Haag**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Afwerkingsniveau: De eerste verdieping kent een hoog afwerkingsniveau;
- Staat van onderhoud: De eerste verdieping verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar per auto als met het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een zeer hoog voorzieningenniveau;
- Huurovereenkomst: De van toepassing zijnde huurovereenkomst is afgesloten voor bepaalde tijd en eindigend op 31 mei 2027.

Kansen

- Verduurzaming: Een investering ter verduurzaming komt het getaxeerde ten goede;
- Liberalisatie: Indien de woningen naar minimaal een label B worden verhoogd betreffen het geliberaliseerde woningen;
- Renovatie tweede verdieping: Een investering ter renovatie van de tweede verdieping komt het getaxeerde ten goede;
- Splitsen: Het kadastraal splitsen in appartementsrechten maakt separate verkoop per verdieping mogelijk;
- Huursituatie: Het huurcontract van de eerste verdieping betreft een tijdelijke huurovereenkomst eindigend per 31 mei 2027. De woning kan conform meest gerede gebruik vrij van huur en gebruik verkocht worden na expiratie.

Zwaktes

- Energielabel: Getaxeerde beschikt over een laag energielabel;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een matige parkeersituatie;
- Staat van onderhoud: De tweede verdieping verkeert in een slechte staat van onderhoud en dient volledig gerenoveerd te worden;
- WWS huur: Met het huidige energielabel betreft de eerste verdieping een woning in het middensegment.

Bedreigingen

- Vergunning: Niet verkrijgen van splitsingsvergunning;
- Stijgende bouwkosten: Stijgende bouwkosten kunnen een renovatie verhinderen;
- Wet- en regelgeving: wijzigende wet- en regelgeving kunnen toekomstige gebruiksmogelijkheden beperken;
- Fiscaliteit: Huidig fiscaal regime zorgt voor laag vertrouwen bij vastgoedbeleggers.

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Goed**

Verhuurbaarheid

Getaxeerde beschikt na renovatie over een goede functionaliteit, goede staat van onderhoud en een goede ligging. De vraag naar huurwoningen is hoog in Den Haag. Getaxeerde kan per verdieping separaat verhuurd worden. Derhalve wordt het getaxeerde goed courant voor verhuur geacht. Een verhuurtijd van maximaal 1 maand wordt aannemelijk geacht, waarbij directe wederverhuur het meest aannemelijke is.

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

Courantheid verkoop: **Redelijk**

Verkoopbaarheid

In verhuurde staat wordt de courantheid van de verkoop van de woning redelijk geacht. Het getaxeerde is deels verhuurd voor bepaalde tijd en wordt deels gerenoveerd. Na expiratedatum is het getaxeerde geheel vrij van huur en gebruik waarbij verkoop mogelijk is. Dit betreft het meest gerede gebruik. Echter zal de renovatie van de Weimarstraat 342A eerder klaar zijn t.o.v. de expiratie van het huurcontract rustend op de Weimarstraat 342. Derhalve sluiten de twee data niet op elkaar aan waarbij er gegarandeerde leegstand zal plaatsvinden bij verkoop van het getaxeerde. Indien het getaxeerde kadastraal gesplitst wordt is separate verkoop per verdieping mogelijk waarbij het getaxeerde zeer goed courant voor verkoop wordt geacht.

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

Courantheid algemeen: **Goed**

Geschiktheid object voor financiering

Het object wordt redelijk tot goed geschikt geacht voor financiering. Vanwege de aanhoudende krapte is de verwachting dat de woningen op korte termijn wederverhuurd kunnen worden bij leegstand. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering, doch met beperkte huurinkomsten. Indien er een label D gerealiseerd wordt betreffen de getaxeerde woningen geliberaliseerde woningen, waarmee een meer courante situatie ontstaat. Het meest gerede gebruik in de huidige marktomstandigheden wordt het verkopen vrij van huur en gebruik geacht. Indien het getaxeerde kadastraal gesplitst wordt in appartementsrechten is separate verkoop per adres mogelijk.

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

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

Appartementsrechten residentieel

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	BVO	Eigenaar
's-Gravenhage	GVH29	AM	8460	2	80	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Totaal					80	

Aantekeningen kadastraal object

Er zijn geen (publiekrechtelijke) beperkingen bekend.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen

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

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

VvE en invloed op de waardering

Er zijn taxateur geen gegevens verstrekt in de VvE. Het is derhalve niet bekend of de VvE "Vereniging Van Eigenaars Weimarstraat 342/344 Te 'S-Gravenhage" actief is.

In deze taxatie is een fictieve VvE last van EUR 2.400,- per jaar opgenomen.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan: Ja

Omgevingsplan

Het getaxeerde object is onderhevig aan de bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan 'Regentesse-Valkenboskwartier' vastgesteld op 24 januari 2013.

De enkelbestemming betreft 'Gemengd 1'.

De dubbelbestemming betreft 'Waarde-Archeologie'.

De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter.

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

Monument: Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe

De wijk waarin het getaxeerde is gesitueerd is door de gemeente Den Haag aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking voorkeursrecht gemeenten

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

Vestigingseisen

Er zijn geen specifieke vestigingseisen van toepassing.

Fiscale aspecten

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

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

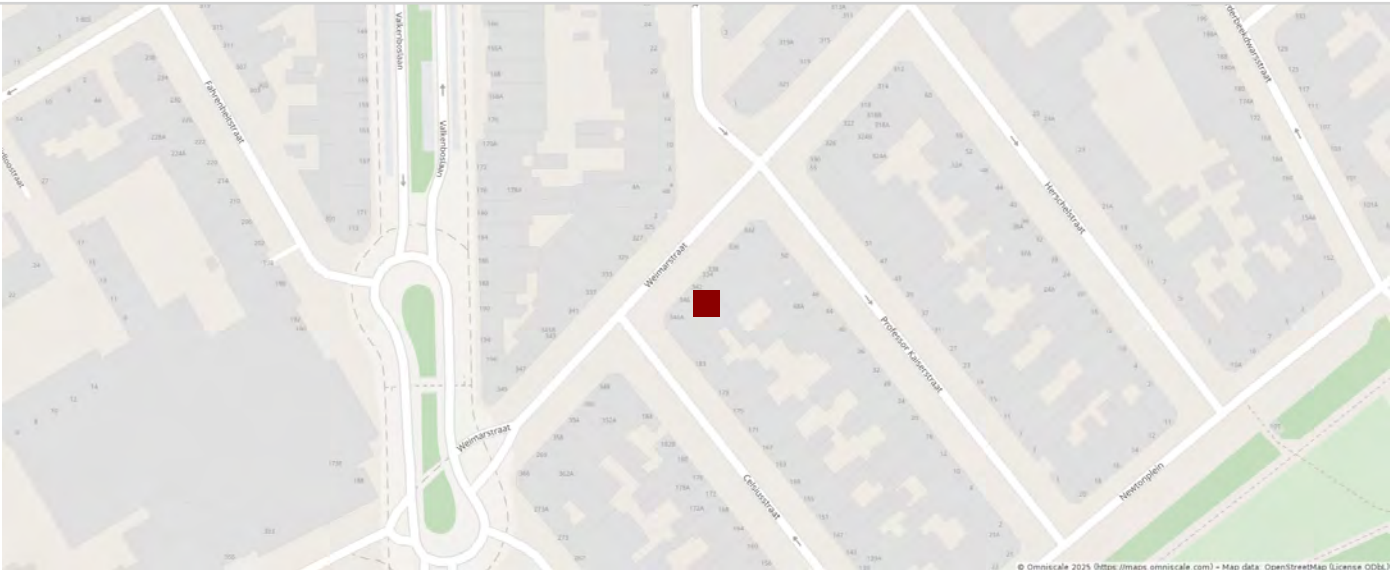
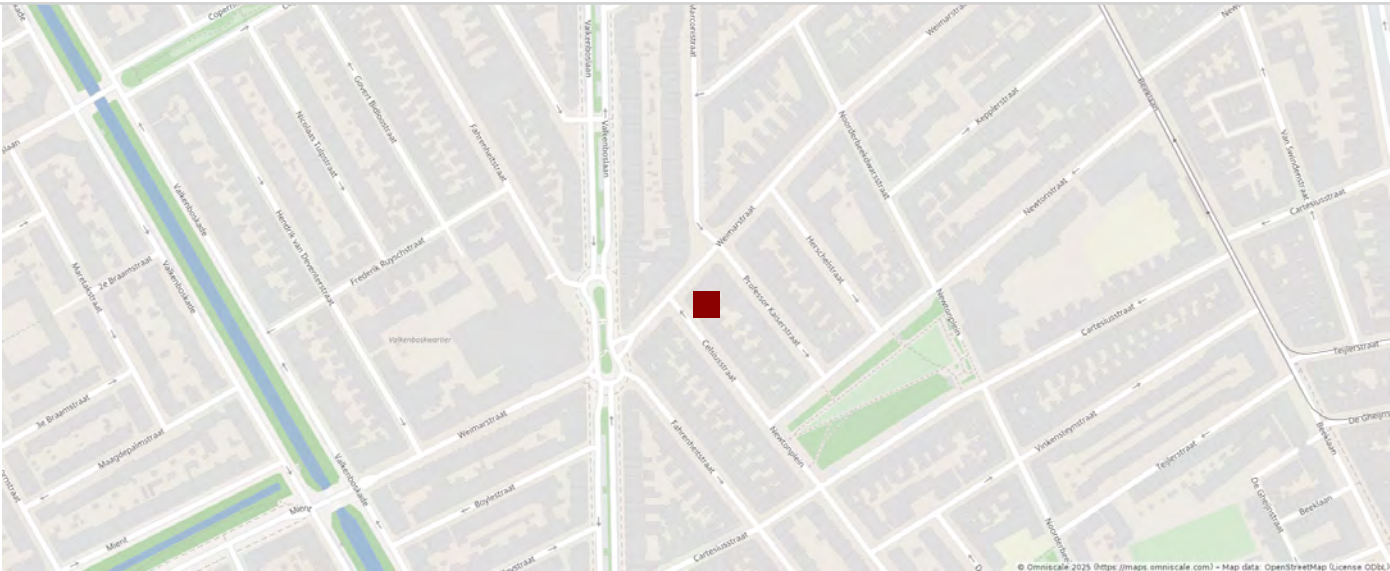
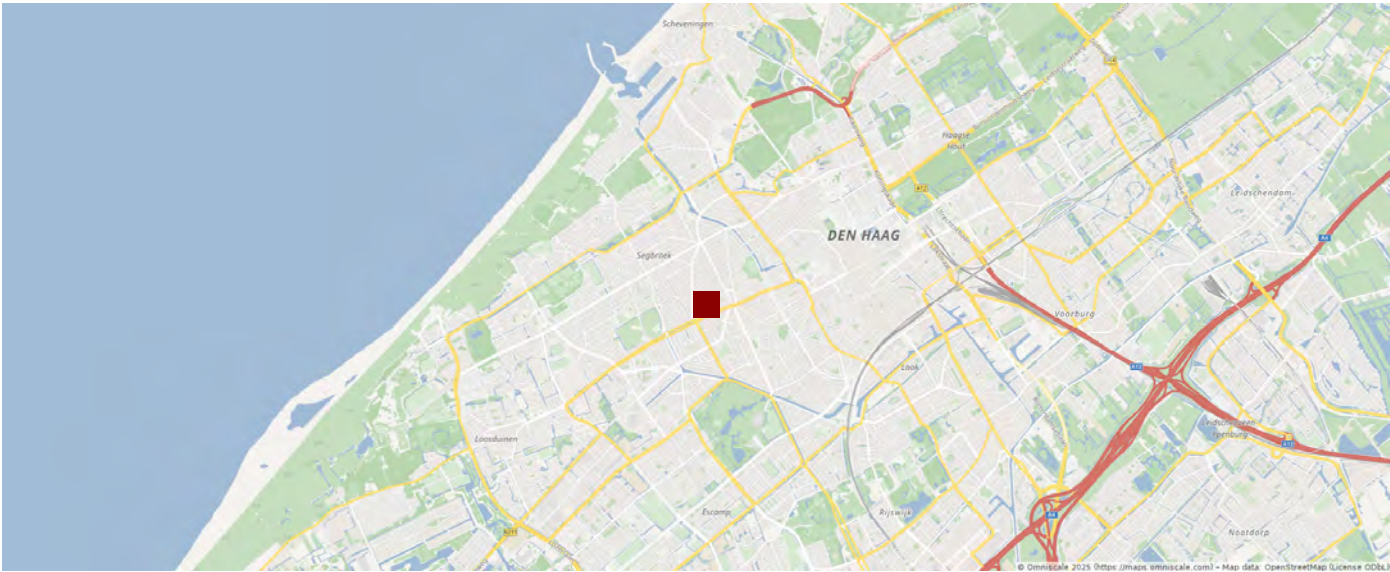
De opkoopbescherming van de gemeente Den Haag is niet van toepassing, omdat het object een WOZ waarde heeft van boven de vastgestelde limiet van EUR 450.000,- en de woning reeds langer dan 6 maanden verhuurd is.

De gemeente Den Haag heeft per schrijven in 2023 de omzettingsvergunning voor het splitsen van het getaxeerde afgewezen. Gezien het huidige beleid van de gemeente Den Haag inzake woningsplitsing wordt een nieuwe aanvraag als positief beoordeeld waarbij in ieder geval de winkelruimte en de bovenwoning gesplitst kunnen worden.

E

LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT



E.2 LIGGING EN LOCATIE-OMSCHRIJVING

Ligging	
Adres:	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Plaats:	's-Gravenhage
Buurt:	Valkenboskwartier
Wijk:	Wijk 20 Valkenboskwartier
Gemeente:	's-Gravenhage
COROP-gebied:	Agglomeratie 's-Gravenhage
Provincie:	Zuid-Holland

Omschrijving locatie, stand en ligging

Het object is gelegen in de provincie Zuid-Holland, in de gemeente 's-Gravenhage, welke circa 566.221 inwoners heeft. De gemeente heeft in totaal 283.132 huishoudens met een gemiddelde grootte van 2 personen, waarvan 138.969 eenpersoonshuishoudens, 60.943 huishoudens zonder kinderen en 83.220 huishoudens met kinderen. Het percentage eengezinswoningen is 21% en het percentage meergezinswoningen is 79%.

Het object is gelegen aan de Weimarstraat 342 in de wijk "Wijk 20 Valkenboskwartier" en in de buurt "Valkenboskwartier".

In de buurt "Valkenboskwartier" is de gemiddelde afstand van alle inwoners tot de dichtstbijzijnde belangrijke verkeers- en vervoerspunten als volgt: de gemiddelde afstand tot de dichtstbijzijnde oprit van een hoofdverkeersweg is 5.3 km, tot het dichtstbijzijnde treinstation gemiddeld 4.1 km en tot het dichtstbijzijnde belangrijke overstapstation gemiddeld 4.1 km.

LOCATIEBEOORDELING

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

Toelichting locatiebeoordeling

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

KERNGEGEVENS GEMEENTE

Aantal inwoners gemeente:	566.221
Categorie grootte gemeente:	250.000 inwoners of meer
Mate van verstedelijking:	Zeer sterk stedelijk

DEMOGRAFIE OP BUURTNIVEAU

Inwoners	
Aantal inwoners:	11.635
Aantal inwoners 0 tot 15 jaar:	1.440
Aantal inwoners 15 tot 25 jaar:	1425
Aantal inwoners 25 tot 45 jaar:	4.680
Aantal inwoners 45 tot 65 jaar:	2.805
Aantal inwoners 65 plus:	1.285

Huishoudens

Aantal huishoudens:	6.470
Gemiddelde grootte huishoudens:	1,8
Bevolkingsdichtheid (aantal inwoners per km²):	17.873

VASTGOEDSPECIFIEKE LOCATIEKENMERKEN

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

Type locatie

Soort locatie:	Gemengde locatie
Naam winkelgebied:	Weimarstraat-Beeklaan
Soort winkelgebied:	Binnenstedelijke winkelstraat
Ligging winkelgebied:	Ondersteunend

Woningvoorraad op buurtniveau

Totale omvang woningvoorraad:	6.178
Huurwoningen:	53
Huurwoningen van woningcorporaties:	3
Huurwoningen overig:	50
Koopwoningen:	46

ALGEMENE OMGEVINGSKENMERKEN

Stand t.o.v. type gebouwen in omgeving:	Multifunctioneel gebied - diversiteit in type vastgoed en functies
Fysieke kenmerken omgeving (uitzicht binnen 50m):	Combinatie hoogwaardig / standaard
Type bedrijvigheid in omgeving:	Gemengde locatie

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Openbaar vervoer (m tot dichtsbijzijnde halte/station)

Bushalte:	112,00
Tramhalte:	309,00
Treinstation:	3.075,00
Metrostation:	3.430,00

Auto (m tot dichtsbijzijnde snelweg)

Snelweg:	3.446,00
----------	----------

VOORZIENINGEN

Walkscore:	93
Walk Score - Toelichting:	90-100 Paradijs voor wandelaars: de dagelijkse boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 70-89 Zeer beloopbaar: de meeste boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 50-69 Redelijk beloopbaar: sommige boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 25-49 Meestal afhankelijk van de fiets of auto: voor de meeste boodschappen is een fiets of auto nodig. 0-24 Altijd afhankelijk van de fiets of auto: voor bijna alle boodschappen is een fiets of auto nodig.

Parkeren

Parkeren op openbare weg:	Matig
Betaald parkeren aan openbare weg:	Ja
Aantal oplaadpunten in publieke ruimte < 400 m:	70

Nabijheid voorzieningen in km (buurtgemiddelde)

Grote supermarkt:	0,40
Dagelijkse levensmiddelen:	0,20
Warenhuis:	0,90
Café e.d.:	0,20
Cafetaria e.d.:	0,30
Restaurant:	0,20
Hotel:	1,80
Kinderdagverblijf:	0,30
Buitenschoolse opvang:	0,50
Basisschool:	0,50
Middelbare school:	0,60
Huisarts:	0,40
Ziekenhuis incl. poli:	2,30

KLIMAATRISICO'S

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

VERWACHTE ONTWIKKELINGEN IN DE DIRECTE OMGEVING

Het Valkenboskwartier staat de komende jaren voor een reeks ingrepen die het bestaande stedelijke weefsel versterken en verduurzamen. De herinrichting van de Weimarstraat (start beoogd eind 2026) vormt hierin een belangrijke drager. Door een nieuwe verkeersstructuur en meer ruimte voor langzaam verkeer ontstaat een aantrekkelijker verblijfsgebied, wat de positie van de lokale detailhandel en horeca ten goede komt.

Daarnaast vindt stapsgewijs verdichting plaats door transformatie van bestaande panden, zoals voormalige winkels, ateliers en kerken. Deze herbestemmingen dragen bij aan de woningvoorraad, terwijl het historische karakter behouden blijft.

Beleid vanuit de Omgevingsvisie 2050 en de Nota Omgevingskwaliteit (2025) benadrukt kwalitatieve versterking boven grootschalige uitbreiding. Voor het Valkenboskwartier betekent dit vooral renovatie, functiemenging en verduurzaming. De energietransitie versnelt dit proces: isolatie, hybride oplossingen en collectieve warmtevoorzieningen worden op wijkniveau ontwikkeld.

Kleinschalige initiatieven, onder meer via het wijkbudget, zorgen voor vergroening en verbeterde openbare ruimte. Deze sociale investeringen dragen bij aan een sterkere plint en een aantrekkelijker woonklimaat.

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

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving

Het betreft hier een dubbele bovenwoning waarin zich op waardepeildatum op de eerste verdieping een gerenoveerde etage met woon-eetkamer en-suite, twee badkamers, een slaapkamer en balkon en op de tweede verdieping een gestripte etage met twee balkons.

In de akte van levering omschreven als:

"Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, balkons en verder toebehoren gelegen te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 342, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, complexaanduiding 8460, appartementsindex 2."

Indeling

Entree op straatniveau; entree hal;
trapopgang naar eerste verdieping; overloop; woonkamer achterzijde met open keuken en toegang tot balkon; woonkamer voorzijde via ensuite deuren; badkamer met douche, ligbad, dubbele wastafel en sauna toegankelijk via woonkamer; slaapkamer; badkamer achterzijde met douche; toilet;
trapopgang naar tweede verdieping; gestripte woning met tradionele indeling en twee balkons aan achterzijde.

Terrein

Het getaxeerde object bevat geen eigen terrein.

Bouwjaar: 1911

Bouwaard, materialen en constructie

Getaxeerde betreft een dubbele bovenwoning onderdeel uitmakende van een woon-/winkelpand met gemetselde gevels en een plat dak met bitumen dakbedekking. De woning beschikt over een gemetselde draag constructie, houten vloeren, houten kozijnen met geïsoleerde beglazing, elektrische vloerverwarming en houten balkconstructies.
De eerste verdieping is recent gerenoveerd.
De tweede verdieping is volledig gestript en dient te worden gerenoveerd.

Bouwkundige staat: Redelijk

Staat van onderhoud buiten: Redelijk

Staat van onderhoud binnen: Redelijk

Toelichting onderhoud

De eerste verdieping verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede tot zeer goede staat van onderhoud. Tevens beschikt de algehele eerste verdieping over een hoog afwerkingsniveau.
De tweede verdieping verkeert op waardepeildatum in een slechte staat van onderhoud en dient geheel gerenoveerd te worden.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2025

Normonderhoud type: wt 17R HK - Gerenoveerd-etagewoning, <1950, vlak dak, HK

Parkeren (op eigen terrein): Niet van toepassing

Toelichting parkeren

Geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Functionaliteit: Redelijk

Toelichting functionaliteit

Getaxeerde beschikt over een courante indeling en deels een goede staat van onderhoud. Indien de tweede verdieping gerenoveerd is wordt de functionaliteit van het getaxeerde als goed beoordeeld. In de huidige staat kent de tweede verdieping van het getaxeerde een slechte functionaliteit. Gemiddeld wordt het getaxeerde redelijk functioneel beoordeeld.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD-type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woningen	Weimarstraat 342	1	80	1911
	Weimarstraat 342A	1	75	1911
	Subtotaal / gemiddeld	2		
Totaal / gemiddeld		2	78	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Eerste verdieping is geheel gerenoveerd. Op waardepeildatum wordt de tweede verdieping tevens geheel gerenoveerd.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

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

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

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

Object beoordeling

Het getaxeerde wordt vanwege de bovengenoemde aspecten als redelijk beoordeeld.

Object score:

Redelijk

G

GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Getaxeerde wordt op waardepeildatum deels verhuurd.
De eerste verdieping wordt verhuurd.
De tweede verdieping wordt op waardepeildatum geheel gerenoveerd.

Voorgenomen gebruik
Het huidige gebruik als belegging zal worden voortgezet.

G.2 HUURSITUATIE

Huidige verhuursituatie: Redelijk

Overzicht residentieel

Adres	GBO	Leegstand	Punten	Huurpotentie (€/mnd)	Max.red. huur (€/mnd)	Parkeren	Theo.huur (€/mnd)	Markthuur (€/mnd)	Contracthuur (€/mnd)
Weimarstraat 342, 's-Gravenhage	80	Nee	157	-	€ 1.042	Geen	€ 1.042	€ 1.900	€ 2.800
Weimarstraat 342-A, 's-Gravenhage	75	Ja	187	-	€ 1.251	Geen	€ 1.750	€ 1.750	-
Totaal	155			-	€ 2.293		€ 2.792	€ 3.650	€ 2.800

Huurbijzonderheden
Getaxeerde wordt op waardepeildatum deels verhuurd voor EUR 2.800,- per maand.
De tweede verdieping wordt op waardepeildatum geheel gerenoveerd en is derhalve vrij van huur en gebruik.
Na renovatie kan de tweede verdieping verhuurd worden in de vrije sector, mits voldaan aan regelgeving.
De maximaal redelijke huur conform het Woningwaarderingssstelsel voor de eerste verdieping bedraagt EUR 1.042,40 per maand en beschikt over 157 punten. Het betreft daarmee momenteel een woning in het midden segment waarbij bij mutatie de max. redelijke huur aangehouden dient te worden.
Het is echter voornamelijk vanwege het slechte energielabel dat de woning in het midden segment valt. Indien de woning beschikt over minimaal energielabel B betreft het een geliberaliseerde huurwoning.

Voor de tweede verdieping is in deze taxatie uitgegaan van dezelfde situatie als op de eerste verdieping.
Indien de woning in het geheel verhuurd wordt betreft het ook in de huidige situatie een geliberaliseerde huurwoning.

G.3 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)
Het huidige gebruik als woning is het meest gereede gebruik. Een ander gebruik dan als woning wordt niet aannemelijk geacht. Vanwege de tijdelijke huurovereenkomst eindigt de huidige huursituatie van de eerste verdieping per 31 mei 2027. De woning is op dat moment vrij van huur en gebruik waardoor verkoop van het getaxeerde mogelijk is. Indien het getaxeerde kadastraal gesplitst wordt in appartementsrechten is separate verkoop per verdieping mogelijk. Tevens kan na expiratie van de huur, de woning verduurzaamd worden waarmee de woning in de vrije sector terecht komt.

H

ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

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

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

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

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

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

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

Verwachtingen indices residentieel

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

Marktsituatie

Koopwoningmarkt lokaal:
In het tweede kwartaal van 2025 werden er in Den Haag circa 24% meer woningen verkocht dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De gemiddelde prijs van een verkochte woning nam met circa 5,1% toe naar EUR 477.255,-. Het aantal woningen wat boven de vraagprijs werd verkocht nam toe van 65,5% naar 70,9% en de gemiddelde verkooptijd nam licht toe van 28 naar 30 dagen.

Het aantal woningen waaruit de consument in Den Haag kon kiezen bleef gelijk met gemiddeld 2,4 woningen. De gemiddelde prijs van een appartement in Den Haag in het tweede kwartaal van 2025 bedroeg EUR 404.424,- en was daarmee 7,0% hoger ten opzichte van een jaar eerder en 4,2% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde prijs per vierkante meter steeg met vergelijkbare percentages tot EUR 4.937,-.

Er waren in het tweede kwartaal 26% meer woningen in aanbod dan een jaar eerder, waarbij de gemiddelde vraagprijs 0,35% lager ligt dan een jaar eerder. De gemiddelde vraagprijs van een appartement in Den Haag bedroeg EUR 438.616,- en is 1,3% lager dan een jaar eerder doch 6,9% hoger dan een kwartaal eerder. De gemiddelde vraagprijs per m² steeg ten opzichte van een jaar eerder met 9,1% tot EUR 4.920,-.

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

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van bovenwoningen in een straal van 500 meter van het getaxeerde. De getoonde referenties beogen een tweebeeld te geven van de huurmarkt in de nabije omgeving.

De eerste drie referentieobjecten zijn vergeleken met het getaxeerde in zijn geheel indien de renovaties af zijn.
De eerste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 126 m² tot en met 175 m² met een gemiddeld oppervlak van 143,66 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 16,86 tot en met EUR 19,84 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 18,64. De gemiddelde contractuur per maand bedraagt EUR 2.650,-.

De laatste drie referentieobjecten zijn vergeleken met één volledig gerenoveerde verdieping van het getaxeerde.
De laatste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 69 m² tot en met 88 m² met een gemiddeld oppervlak van 81,33 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 19,89 tot en met EUR 24,13 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 22,05. De gemiddelde contractuur per maand bedraagt EUR 1.780,-.

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

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
1-2-2025	Fahrenheitstraat 397	Den Haag	Woningen	130	€ 2.500	€ 19
19-7-2023	Fahrenheitstraat 288	Den Haag	Woningen	175	€ 2.950	€ 17
21-1-2025	Valkenboskade 43 B	Den Haag	Woningen	126	€ 2.500	€ 20
4-10-2024	Fahrenheitstraat 353	Den Haag	Woningen	69	€ 1.665	€ 24
3-10-2024	Weimarstraat 99	Den Haag	Woningen	88	€ 1.750	€ 20
2-7-2025	Weimarstraat 95 A	Den Haag	Woningen	87	€ 1.925	€ 22

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 6

1 - Referentie Type: huurtransactie | Fahrenheitstraat 397 - 2561 DZ Den Haag

Transactiedatum:	01-02-2025	Aanvangshuur:	-	
Straat:	Fahrenheitstraat 397	Huuropbrengst per maand:	€ 2.500	
Plaats:	Den Haag	Aanvangshuur per maand m²:	-	
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 19,23	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Bouwjaar:	1914	BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	130	Energielabel:	- / Geen	

2 - Referentie Type: huurtransactie | Fahrenheitstraat 288 - 2561 EJ Den Haag

Transactiedatum:	19-07-2023	Aanvangshuur:	-	
Straat:	Fahrenheitstraat 288	Huuropbrengst per maand:	€ 2.950	
Plaats:	Den Haag	Aanvangshuur per maand m²:	-	
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 16,86	
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Bouwjaar:	1913	BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	175	Energielabel:	A	

3 - Referentie Type: huurtransactie | Valkenboskade 43 B - 2563 GN Den Haag

Transactiedatum:	21-01-2025	Aanvangshuur:	-
Straat:	Valkenboskade 43 B	Huuropbrengst per maand:	€ 2.500
Plaats:	Den Haag	Aanvangshuur per maand m²:	-
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 19,84
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1915	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	126	Energie label:	A



4 - Referentie Type: huurtransactie | Fahrenheitstraat 353 - 2561 DX Den Haag

Transactiedatum:	04-10-2024	Aanvangshuur:	-
Straat:	Fahrenheitstraat 353	Huuropbrengst per maand:	€ 1.665
Plaats:	Den Haag	Aanvangshuur per maand m²:	-
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 24,13
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1922	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	69	Energie label:	A



5 - Referentie Type: huurtransactie | Weimarstraat 99 - 2562 GS Den Haag

Transactiedatum:	03-10-2024	Aanvangshuur:	-
Straat:	Weimarstraat 99	Huuropbrengst per maand:	€ 1.750
Plaats:	Den Haag	Aanvangshuur per maand m²:	-
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 19,89
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1900	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	88	Energie label:	A



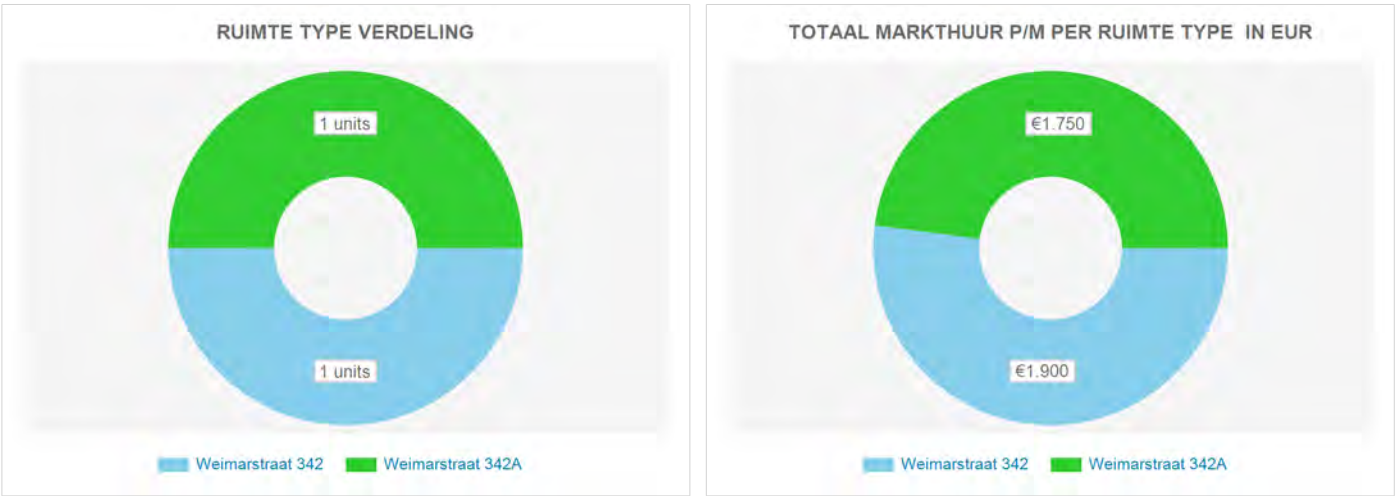
6 - Referentie Type: huurtransactie | Weimarstraat 95 A - 2562 GS Den Haag

Transactiedatum:	02-07-2025	Aanvangshuur:	-
Straat:	Weimarstraat 95 A	Huuropbrengst per maand:	€ 1.925
Plaats:	Den Haag	Aanvangshuur per maand m²:	-
IPD-type:	Woningen	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 22,13
Sub IPD Type:	Meergezinswoning	Vergelijkbaarheid:	Beter
Bouwjaar:	1898	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	87	Energie label:	A



Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Weimarstraat 342	Woningen	1	80	€ 1.900	€ 1.042	€ 1.042	€ 365.000
Weimarstraat 342A	Woningen	1	75	€ 1.750	-	€ 1.251	€ 250.000



Verklaring gehanteerde markthuur

Voor de eerste verdieping is op basis van een uitgebreide referentieanalyse een huurprijs van EUR 1.900,- per maand vastgesteld. Het betreft een goed onderhouden woning met een courante indeling op een gewilde locatie in Den Haag. Door de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt is de verwachting dat de woning bij mutatie direct wederverhuurd kan worden voor de vastgestelde markthuur.

Het getaxeerde beschikt echter over 157 WWS punten, waarbij een maximaal redelijke huur van EUR 1.042,40 behoort. Conform het Woningwaarderingssstelsel betreft het een niet-geliberaliseerde huurwoning waarbij eigenaar niet vrij is in het bepalen van de huur. Het relatief lage aantal WWS punten is echter een resultante van het lage en gedateerde energielabel. Indien een nieuw energielabel wordt opgesteld en minimaal energielabel B wordt behaald betreft het wel een geliberaliseerde huurwoning. Taxateur heeft de woning met een energieadviseur bezocht waarbij de verwachting is dat met een minimale investering energielabel B of hoger kan worden behaald. Derhalve is de markthuur aangehouden in plaats van de max. redelijke huur.

Voor de tweede verdieping is op basis van een uitgebreide referentieanalyse een huurprijs van EUR 1.750,- per maand vastgesteld. Na renovatie betreft het een goed onderhouden woning met een courante indeling op een gewilde locatie in Den Haag. Door de aanhoudende druk op de huurwoningmarkt is de verwachting dat de woning bij mutatie direct wederverhuurd kan worden voor de vastgestelde markthuur.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

De getoonde referenties betreffen beleggingstransacties in Den Haag. Alle drie de referentieobjecten betreffen verhuurde bovenwoningen. Wegens het geringe aantal soortgelijke objecten zijn de meest vergelijkbare referenties gekozen. Alle referenties beschikken over een mindere staat van onderhoud alsmede een lager afwerkingsniveau en een aanzienlijk kleiner woonoppervlak vergeleken met het getaxeerde. De bandbreedte van de BAR k.k. bedraagt 3,91% tot 6,64%.

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

Koopreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	GBO of stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
30-7-2025	Noorderbeekdwarsstraat 126	's-Gravenhage	Woningen	57	5,26%	€ 200.000	€ 3.508,77
26-6-2025	Okkernootstraat 160	's-Gravenhage	Woningen	86	3,91%	€ 225.000	€ 2.616,28
03-9-2024	Hattemlaan 23	's-Gravenhage	Woningen	62	6,64%	€ 209.000	€ 3.370,97

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

Referentie type: **belegging** | Adres: **Okkernootstraat 160 - 2555 ZL 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	26-06-2025	Koopsom kk:	€ 225.000
Adres:	Okkernootstraat 160	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.616,28
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 8.796
IPD-type:	Woningen	BAR:	3,91%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1938	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	86	Energielabel:	F



Referentie type: **belegging** | Adres: **Noorderbeekdwarsstraat 126 - 2562 XW 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	30-07-2025	Koopsom kk:	€ 200.000
Adres:	Noorderbeekdwarsstraat 126	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.508,77
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 10.514
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,26%
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1906	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	57	Energielabel:	C



Referentie type: **belegging** | Adres: **Hattemlaan 23 - 2573WG 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	03-09-2024	Koopsom kk:	€ 209.000
Adres:	Hattemlaan 23	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.370,97
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 13.872
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,64%
Subtype:	Meergezinswoning	Huurder:	Onbepaalde tijd
Woning type:	Portiekwoning	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Bouwjaar:	1935	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m²) / stuks:	62	Energielabel:	B
Bron:	NVM		



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De getoonde referenties betreffen leegwaarde referenties in een straal van 500 meter van het getaxeerde en beogen een driebeeld te geven. De eerste drie referentieobjecten zijn vergeleken met het getaxeerde als geheel indien het getaxeerde geheel gerenoveerd is. De middelste drie referentieobjecten zijn vergeleken met de geheel gerenoveerde eerste verdieping van het getaxeerde. De laatste referentie is vergeleken met de tweede verdieping die op waarde peildatum gerenoveerd wordt.

De eerste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 140 m² tot en met 173 m² met een gemiddeld oppervlak van 153 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 3.005,78,- tot en met EUR 4.421.77,- met een gemiddelde transactieprijs per m² van EUR 3.916,-.

De tweede drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 70 m² tot en met 90 m² met een gemiddeld oppervlak van 80,33 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 4.722,22 tot en met EUR 4.985,71 met een gemiddelde transactieprijs per m² van EUR 4.820,-.

Het laatste referentieobject beschikt over een woonoppervlak van 75 m² met een transactieprijs per m² van EUR 3.373,33.

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

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
10-3-2025	Valkenboslaan 101	's-Gravenhage	Woningen	147	€ 650.000	€ 4.422
3-8-2024	Weimarstraat 280	's-Gravenhage	Woningen	173	€ 520.000	€ 3.006
15-5-2024	Weimarstraat 199	's-Gravenhage	Woningen	140	€ 605.000	€ 4.321
3-1-2025	Weimarstraat 313 A	's-Gravenhage	Woningen	70	€ 349.000	€ 4.986
10-11-2024	Weimarstraat 114	's-Gravenhage	Woningen	81	€ 385.000	€ 4.753
17-1-2025	Weimarstraat 226	's-Gravenhage	Woningen	90	€ 425.000	€ 4.722
14-5-2024	Newtonstraat 531	's-Gravenhage	Woningen	75	€ 253.000	€ 3.373

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 7

1 - Referentie type: leegwaarde | Valkenboslaan 101 - 2563 CH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	10-3-2025	Koopsom kk:	€ 650.000
Straat:	Valkenboslaan 101	Koopsom per / m²:	€ 4.422
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie-label:	F
Woning type:	Dubbele bovenwoning		
Bouwjaar:	1908		
Totaal m² of stuks:	147		



2 - Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 280 - 2562 HS 's-Gravenhage

Transactiedatum:	3-8-2024	Koopsom kk:	€ 520.000
Straat:	Weimarstraat 280	Koopsom per / m²:	€ 3.006
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie-label:	C
Woning type:	Dubbele bovenwoning		
Bouwjaar:	1912		
Totaal m² of stuks:	173		



3 - Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 199 - 2562 HG 's-Gravenhage

Transactiedatum:	15-5-2024	Koopsom kk:	€ 605.000
Straat:	Weimarstraat 199	Koopsom per / m²:	€ 4.321
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	B
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1912		
Totaal m² of stuks:	140		



4 - Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 313 A - 2562 HJ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	3-1-2025	Koopsom kk:	€ 349.000
Straat:	Weimarstraat 313 A	Koopsom per / m²:	€ 4.986
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1908		
Totaal m² of stuks:	70		



5 - Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 114 - 2562 HB 's-Gravenhage

Transactiedatum:	10-11-2024	Koopsom kk:	€ 385.000
Straat:	Weimarstraat 114	Koopsom per / m²:	€ 4.753
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	B
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1900		
Totaal m² of stuks:	81		



6 - Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 226 - 2562 HR 's-Gravenhage

Transactiedatum:	17-1-2025	Koopsom kk:	€ 425.000
Straat:	Weimarstraat 226	Koopsom per / m²:	€ 4.722
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	D
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	90		



7 - Referentie type: leegwaarde | Newtonstraat 531 - 2562 KP 's-Gravenhage

Transactiedatum:	14-5-2024	Koopsom kk:	€ 253.000
Straat:	Newtonstraat 531	Koopsom per / m²:	€ 3.373
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	75		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,00 %
NAR % v.o.n.	3,85 %

Output yield	Yield factor
BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	6,43 % 15,5
BAR k.k. markthuur (excl. overige waarde)	8,41 % 11,9
BAR k.k. huuropbrengsten (excl. overige waarde)	6,45 % 15,5

Verklaring gehanteerde rendementen

Het betreft hier een appartementsrecht van een dubbele bovenwoning met twee verdiepingen met zeer afwijkende kwaliteitsniveaus. Taxateur heeft derhalve een schaduwberekening gemaakt waarin de twee verdiepingen separaat van elkaar gewaardeerd zijn. Omdat de woning echter niet op die wijze verkocht kan worden zijn de verdiepingen in dit taxatierapport enkel als gehele waarde zichtbaar gemaakt.

Voor de eerste verdieping is een markthuur vastgesteld van EUR 22.800,- per jaar. De woning is momenteel verhuurd voor EUR 25.200,- per jaar. Bij mutatie is derhalve de verwachting dat de huurinkomsten licht zullen dalen. De huur-leegwaarderatio van de eerste verdieping bedraagt met de huidige huurinkomsten circa 6,90% en is daarmee hoger dan doorgaans van toepassing is bij verhuurde woningen. De leegwaarde is vastgesteld op EUR 365.000,- k.k. waarbij rekening is gehouden met de juridische situatie waarin het geen separaat appartementsrecht betreft. Taxateur acht onder gestanddoening van de huursituatie en het kwaliteitsniveau een leegwaarderatio van circa 82,5% reëel voor de eerste verdieping, resulterende in een marktwaarde van EUR 300.000,-. Het BAR op de huurinkomsten van circa 8,40% is relatief hoog en wordt veroorzaakt door de lagere markthuur. Het BAR op de markthuur bedraagt circa 7,60%.

Voor de tweede verdieping is voor een residuele benadering gekozen waarmee eerst de verwachte waarden na renovatie zijn vastgesteld. Dit betreft een markthuur van EUR 21.000,- per jaar en een leegwaarde na renovatie van EUR 350.000,-. Het betreft hiermee een huur-leegwaarderatio en een BAR van 6,00%. Een leegwaarderatio van circa 90% wordt in deze situatie marktconform geacht, omdat tevens de mogelijkheid bestaat om na renovatie vrij van huur en gebruik te verkopen (mits de eerste verdieping op dat moment ook vrij van huur en gebruik is). Dit resulteert in een marktwaarde in verhuurde staat van circa EUR 315.000,- na renovatie. In deze taxatie is een correctie van de investering opgenomen ter grootte van EUR 95.000,- excl. BTW, waarmee de marktwaarde in huidige staat uitkomt op EUR 220.000,-. In de vaststelling van de genoemde waarden is rekening gehouden met de juridische situatie waarin het geen separaat appartementsrecht betreft.

De marktwaarde van het appartementsrecht bedraagt daarmee EUR 520.000,- k.k. De leegwaarde van het object in huidige staat is vastgesteld op EUR 615.000,-, waarmee een leegwaarderatio van 85% van toepassing is. Vanwege de opgenomen correctie en de huidige leegstand bedraagt het BAR op de huidige huurinkomsten circa 4,80%. Op de markthuur na renovatie bedraagt het BAR in huidige staat circa 8,40%. De correctie voor de renovatie buiten beschouwing latende bedraagt het BAR op de markthuur circa 7,10%.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

In deze taxatie is een correctie toegepast ten behoeve van de renovatie van de tweede verdieping. Taxateur heeft een investering van EUR 95.000,- excl. BTW ingeschat, ofwel circa EUR 1.115,- per m² b.v.o.

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF 2.0

Locatiekenmerken

Type omgeving	
Stand t.b.v. type gebouwen in omgeving	Multifunctioneel gebied - diversiteit in type vastgoed en functies
Walk Score 0-100	93
Mate van verstedelijking	Zeer sterk stedelijk

Bereikbaarheid in meters	
Nabijheid bushaltes	112
Nabijheid tramhaltes	309
Nabijheid treinstation	3075
Nabijheid metrostation	3430
Afstand tot de snelweg	3446

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

Energietransitie	
Aantal oplaadpunten in de publieke ruimte binnen 400 meter lopen afstand van vastgoedobject	70

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

Objectkenmerken

Object algemeen in m²	
Bebouwd oppervlak	94
Dakoppervlak van daken	104
Dakoppervlak geschikt voor plaatsing zonnepanelen	52
Geveloppervlak	240
Glasoppervlak	0

Bouwaard constructie	
Hout	
Houten gordingen	
Houten spanten	
Metselwerk	

Duurzaamheidscertificaten	
GPR certificaat	Geen
LEED	Geen
BREEAM	Unclassified
WELL certificaat	Onbekend

Installaties

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Anders	Vloerverwarming	Elektrische boiler	Geen luchtbehandeling aanwezig

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

Toelichting installaties
Niet bekend.

Isolatie		Onderdeel	Verbruik per jaar	Genormaliseerd verbruik
Dak	10 mm (Rc 0,22)	Gas m³	-	
Gevels	150 mm (Rc 3,5)	Water m³		
Vloer	150 mm (Rc 3,5)	Aantal zonnepanelen	-	-
Glas	HR +			

Toelichting aanwezige opwekenergie PV
Niet van toepassing.

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

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

Toelichting type verlichting
LED verlichting

Toelichting flexibiliteit
Geen mogelijkheden tot bouwkundige aanpassingen.

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

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

Verbruik

Norm verbruik in kWh per jaar		Huidig verbruik		Opwek en totaal in kWh per jaar	
O.b.v. huidige label	43.950	Gas m3	0	Opbrengst overig	0
O.b.v. label na maatregelen	0	Elektriciteit kWh	0	Opbrengst zonnepanelen	0
Paris Proof	9.625	Overig verbruik totaal	0	Huidige netto energieverbruik	0

Voorgestelde maatregelen verduurzaming gebouw

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

Investerings

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

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

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

Energielabels

Energielabel	
Verplicht labelniveau	- / Geen
Gewenst labelniveau	A
Energielabel	G

EPC label	
Energielabel o.b.v. NEN7120	Onbekend
Afgiftedatum energielabel	1-9-2022
Energielabel geldig tot	1-9-2032

EPU U label	
Energielabel o.b.v. NTA8800	G
Afgiftedatum Energielabel	1-9-2022
Energy label valid until	1-9-2032
EP1 - Energiebehoefte	291
EP2 - Primair fossiel energiegebruik	412
EP3 - Share of renewable energy	0,00%

Omgevingsplan

Omgevingsplan	
Naam omgevingsplan	Regentesse-Valkenboskwartier
Bestemming	Gemengd
Datum vaststelling	26-8-2025

Status omgevingsplan

Geheel onherroepelijk in werking.

Omgevingsplan

Het getaxeerde object is onderhevig aan de bestemmingsplanbepalingen van het bestemmingsplan 'Regentesse-Valkenboskwartier' vastgesteld op 24 januari 2013.

De enkelbestemming betreft 'Gemengd 1'.

De dubbelbestemming betreft 'Waarde-Archeologie'.

De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter.

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

Marktwaaarde na verduurzaming

Marktwaaarde na verduurzaming	
Marktwaaarde na verduurzaming	€ 535.000

Effect maatregelen op waardering

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

Algemene toelichting duurzaamheidsinformatie

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

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

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

Bouwkundige en technische staat

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

Milieu

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

Eigendom

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

Publiekrechtelijk

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

Huurrecht

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

Voordelen

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

Plaatselijke voorschriften

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

Fiscale wetgeving

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

Toekomstige wetgeving

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

Rechten van derden

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

Tijd

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

Aansprakelijkheid

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

Beschikbare gegevens

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

Overige waarde bepalende factoren

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

Copyright

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

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

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

Marktwaarde

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

Uitgangspunten:

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

Markthuur

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

Uitgangspunten:

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

Theoretische huur

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

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

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

WWS-punten

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

Maximaal redelijke huur

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

Classificatie voor energieklassen

Tabel voor energieklassen voor woningen

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

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

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

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

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

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2025

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2024

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid



BIJLAGEN FOTO'S



Trapopgang naar eerste verdieping



Vooraanzicht



Woonkamer achterzijde met open keuken



Keuken



Badkamer voorzijde



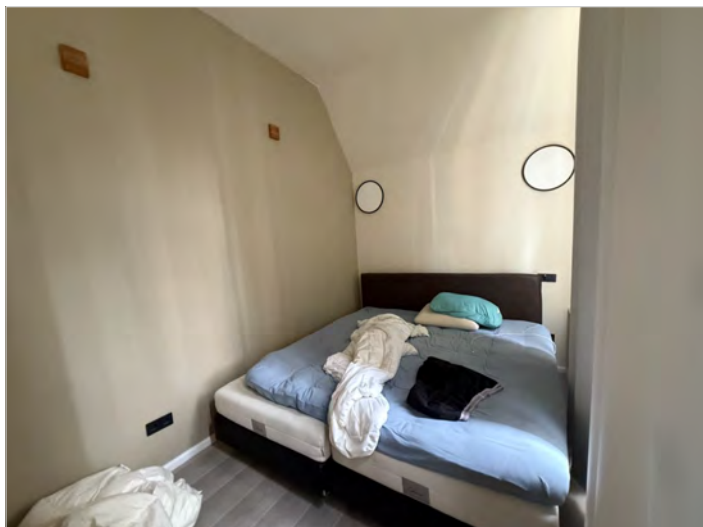
Woonkamer voorzijde



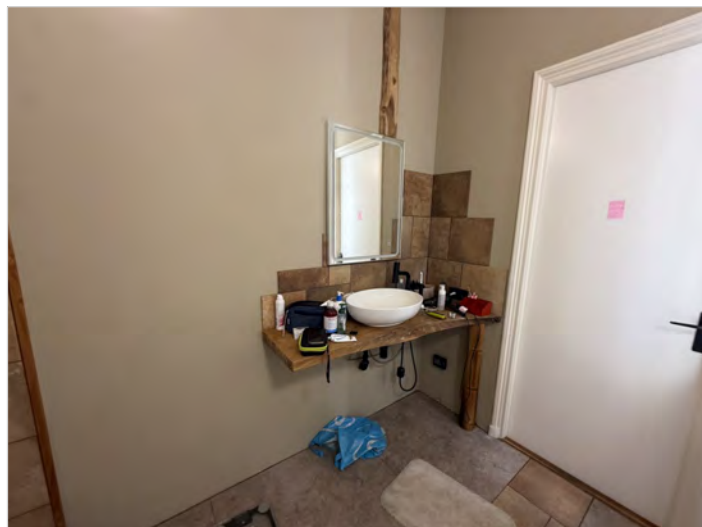
Badkamer voorzijde



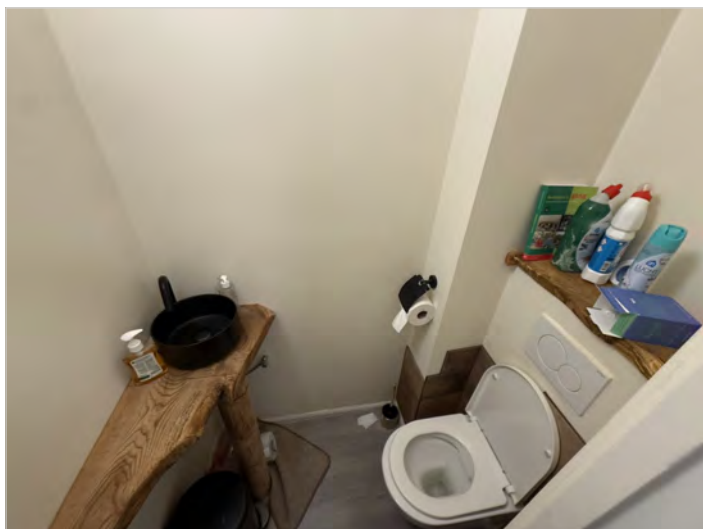
Badkamer achterzijde



Slaapkamer achterzijde



Badkamer achterzijde



Toilet



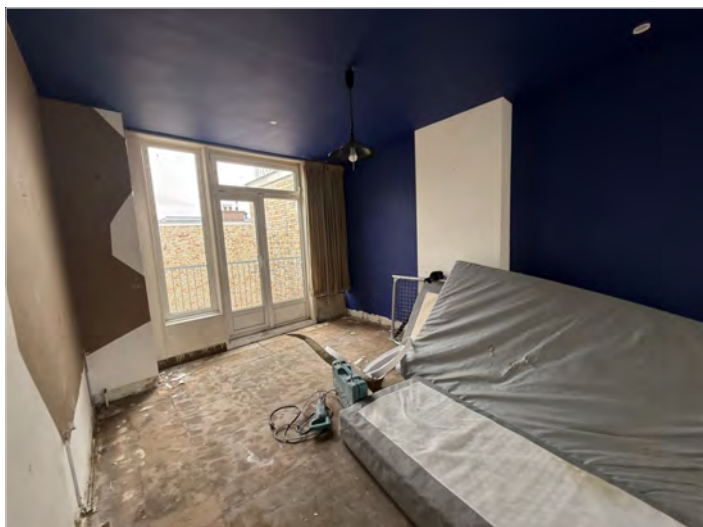
Balkon achterzijde eerste verdieping



Woonkamer voorzijde tweede verdieping



Overloop tweede verdieping



Slaapkamer tweede verdieping



Badkamer tweede verdieping



Balkon tweede verdieping



Slaapkamer tweede verdieping



Slaapkamer tweede verdieping



Achtergevel



Meterkast



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

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

De getoonde referenties betreffen beleggingstransacties in Den Haag. Alle drie de referentieobjecten betreffen verhuurde bovenwoningen. Wegens het geringe aantal soortgelijke objecten zijn de meest vergelijkbare referenties gekozen. Alle referenties beschikken over een mindere staat van onderhoud alsmede een lager afwerkingsniveau en een aanzienlijk kleiner woonoppervlak vergeleken met het getaxeerde. De bandbreedte van de BAR k.k. bedraagt 3,91% tot 6,64%.

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

Referentie type: **belegging** | Adres: **Okkernootstraat 160 - 2555 ZL 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	26-06-2025	Koopsom kk:	€ 225.000	
Adres:	Okkernootstraat 160	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 2.616,28	
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 8.796	
IPD-type:	Woningen	BAR:	3,91%	
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0	
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1938	Eigendom:	Vol eigendom	
VVO (m²) / stuks:	86	Energie label:	F	

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Beter, doch niet in relatie tot marktwaarde.
Gebruiksoppervlakte: Veel minder.
Energie label: Licht minder.
Voorzieningen: Minder, geen buitenruimte.
Onderhoudssituatie: Minder, object verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een mindere staat van onderhoud.
Locatie: Minder.
Mate van luxe: Veel minder, algehele afwerking alsmede afwerking keuken en sanitair liggen op een lager niveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Verhuursituatie: Minder, mindere contractuur alsmede huurpotentie.
Overige wezenlijke verschillen: Woning betreft geen beschermd stadsgezicht. Wel heeft de woning mogelijkheid tot dakopbouw.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Noorderbeekdwarsstraat 126 - 2562 XW 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	30-07-2025	Koopsom kk:	€ 200.000	
Adres:	Noorderbeekdwarsstraat 126	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.508,77	
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 10.514	
IPD-type:	Woningen	BAR:	5,26%	
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0	
Woning type:	Appartement	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1906	Eigendom:	Vol eigendom	
VVO (m²) / stuks:	57	Energie label:	C	

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Veel minder.
Energie label: Beter.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Minder, object verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een mindere staat van onderhoud.
Locatie: Licht beter, gelegen in dezelfde buurt doch een rustigere straat.
Mate van luxe: Minder, keuken alsmede sanitair beschikken over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Verhuursituatie: Minder, mindere contractuur alsmede huurpotentie.
Overige wezenlijke verschillen: geen.

Referentie type: **belegging** | Adres: **Hattemlaan 23 - 2573WG 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	03-09-2024	Koopsom kk:	€ 209.000	
Adres:	Hattemlaan 23	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.370,97	
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 13.872	
IPD-type:	Woningen	BAR:	6,64%	
Subtype:	Meergezinswoning	Huurder:	Onbepaalde tijd	
Woning type:	Portiekwoning	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1935	Eigendom:	Vol eigendom	
VVO (m²) / stuks:	62	Energie label:	B	
Bron:	NVM			

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Beter, doch niet in relatie tot marktwaarde.
Gebruiksoppervlakte: Veel minder.
Energie label: Veel beter.
Voorzieningen: Minder, kleinere buitenruimte.
Onderhoudssituatie: Minder, object verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een mindere staat van onderhoud.
Locatie: Minder.
Mate van luxe: Veel minder, algehele afwerking alsmede afwerking keuken en sanitair liggen op een lager niveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
Verhuursituatie: Minder, mindere contracthuur alsmede huurpotentie.
WOZ waarde: EUR 223.000,-
Overige wezenlijke verschillen: Leegwaarde ligt in de betreffende wijk op een lager niveau. De leegwaarderatio van de transactie bedraagt naar inschatting van taxateur circa 75%.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 6

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van bovenwoningen in een straal van 500 meter van het getaxeerde. De getoonde referenties beogen een tweebeeld te geven van de huurmarkt in de nabije omgeving.

De eerste drie referentieobjecten zijn vergeleken met het getaxeerde in zijn geheel indien de renovaties af zijn.
De eerste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 126 m² tot en met 175 m² met een gemiddeld oppervlak van 143,66 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 16,86 tot en met EUR 19,84 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 18,64. De gemiddelde contractuur per maand bedraagt EUR 2.650,-.

De laatste drie referentieobjecten zijn vergeleken met één volledig gerenoveerde verdieping van het getaxeerde.
De laatste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 69 m² tot en met 88 m² met een gemiddeld oppervlak van 81,33 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 19,89 tot en met EUR 24,13 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 22,05. De gemiddelde contractuur per maand bedraagt EUR 1.780,-.

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

Referentie type: **huurtransactie** | Fahrenheitstraat 397 - 2561 DZ Den Haag

Transactiedatum:	01-02-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 2.500
Straat:	Fahrenheitstraat 397	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	Den Haag	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 19,23
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1914	Energielabel:	- / Geen
Totaal m² of stuks:	130		



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Minder.
Energielabel: Geen, naar verwachting vergelijkbaar.
Voorzieningen: Beter, voorzien van een zonneterras.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een zeer goede staat van onderhoud.
Locatie: Licht beter, gelegen in een rustigere straat.
Mate van luxe: Minder, sanitair beschikt over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Fahrenheitstraat 288 - 2561 EJ Den Haag

Transactiedatum:	19-07-2023	Huuropbrengst per maand:	€ 2.950
Straat:	Fahrenheitstraat 288	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	Den Haag	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 16,86
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1913	Energielabel:	A
Totaal m² of stuks:	175		



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Veel beter.
Voorzieningen: Beter, beschikt over een dakterras.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een zeer goede staat van onderhoud.
Locatie: Licht beter, gelegen in een rustigere straat.
Mate van luxe: Beter, woning kent algeheel een hoger afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Taxatierapport

Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage

Referentie type: **huurtransactie** | Valkenboskade 43 B - 2563 GN Den Haag

Transactiedatum:	21-01-2025
Straat:	Valkenboskade 43 B
Plaats:	Den Haag
IPD-type:	Woningen
Subtype:	Meergezinswoning
Bouwjaar:	1915
Totaal m² of stuks:	126

Huuropbrengst per maand:	€ 2.500
Aanvangshuur per maand m²:	-
Huuropbrengst per maand/m²:	€ 19,84
Vergelijkbaarheid:	Beter
BTW belast:	Nee
Energie label:	A



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Veel minder.
 Energie label: Veel beter.
 Voorzieningen: Licht minder, kleinere buitenruimte.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een zeer goede staat van onderhoud.
 Locatie: Beter, gelegen aan het water.
 Mate van luxe: Beter, keuken beschikt over een hoger afwerkingsniveau.
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Fahrenheitstraat 353 - 2561 DX Den Haag

Transactiedatum:	04-10-2024
Straat:	Fahrenheitstraat 353
Plaats:	Den Haag
IPD-type:	Woningen
Subtype:	Meergezinswoning
Bouwjaar:	1922
Totaal m² of stuks:	69

Huuropbrengst per maand:	€ 1.665
Aanvangshuur per maand m²:	-
Huuropbrengst per maand/m²:	€ 24,13
Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
BTW belast:	Nee
Energie label:	A



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Minder.
 Energie label: Veel beter.
 Voorzieningen: Vergelijkbaar.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Licht beter, gelegen in een rustigere straat.
 Mate van luxe: Minder, algemene afwerking alsmede afwerking sanitair liggen op een lager niveau.
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Weimarstraat 99 - 2562 GS Den Haag

Transactiedatum:	03-10-2024
Straat:	Weimarstraat 99
Plaats:	Den Haag
IPD-type:	Woningen
Subtype:	Meergezinswoning
Bouwjaar:	1900
Totaal m² of stuks:	88

Huuropbrengst per maand:	€ 1.750
Aanvangshuur per maand m²:	-
Huuropbrengst per maand/m²:	€ 19,89
Vergelijkbaarheid:	Beter
BTW belast:	Nee
Energie label:	A



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
 Energie label: Veel beter.
 Voorzieningen: Beter, woning is voorzien van een zonneterras.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
 Mate van luxe: Minder, algemene afwerking alsmede afwerking sanitair liggen op een lager niveau.
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Weimarstraat 95 A - 2562 GS Den Haag

Transactiedatum:	02-07-2025	Huuropbrengst per maand:	€ 1.925
Straat:	Weimarstraat 95 A	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	Den Haag	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 22,13
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1898	Energielabel:	A
Totaal m² of stuks:	87		



Toelichting op deze referentie

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

- Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
- Bouwjaar: Vergelijkbaar.
- Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
- Energielabel: Veel beter.
- Voorzieningen: Beter, woning is voorzien van een zonneterras.
- Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
- Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
- Mate van luxe: Minder, algemene afwerking alsmede afwerking sanitair liggen op een lager niveau.
- Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
- Overige wezenlijke verschillen: Geen.

BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 7

De getoonde referenties betreffen leegwaarde referenties in een straal van 500 meter van het getaxeerde en beogen een driebeeld te geven. De eerste drie referentieobjecten zijn vergeleken met het getaxeerde als geheel indien het getaxeerde geheel gerenoveerd is. De middelste drie referentieobjecten zijn vergeleken met de geheel gerenoveerde eerste verdieping van het getaxeerde. De laatste referentie is vergeleken met de tweede verdieping die op waarde peildatum gerenoveerd wordt.

De eerste drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 140 m² tot en met 173 m² met een gemiddeld oppervlak van 153 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 3.005,78,- tot en met EUR 4.421.77,- met een gemiddelde transactieprijs per m² van EUR 3.916,-.

De tweede drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 70 m² tot en met 90 m² met een gemiddeld oppervlak van 80,33 m². De bandbreedte van de transactieprijs per m² bedraagt EUR 4.722,22 tot en met EUR 4.985,71 met een gemiddelde transactieprijs per m² van EUR 4.820,-.

Het laatste referentieobject beschikt over een woonoppervlak van 75 m² met een transactieprijs per m² van EUR 3.373,33.

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

Referentie type: leegwaarde | Valkenboslaan 101 - 2562 HS 's-Gravenhage

Transactiedatum:	10-3-2025	Koopsom kk:	€ 650.000
Straat:	Valkenboslaan 101	Koopsom per / m²:	€ 4.422
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	F
Woning type:	Dubbele bovenwoning		
Bouwjaar:	1908		
Totaal m² of stuks:	147		



Toelichting op deze referentie

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

- Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Licht minder.
Energielabel: Licht minder.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een zeer goede staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar.
Mate van luxe: Licht minder, badkamer beschikt over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 280 - 2562 HS 's-Gravenhage

Transactiedatum:	3-8-2024	Koopsom kk:	€ 520.000
Straat:	Weimarstraat 280	Koopsom per / m²:	€ 3.006
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	Dubbele bovenwoning		
Bouwjaar:	1912		
Totaal m² of stuks:	173		



Toelichting op deze referentie

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

- Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Minder, minder buitenruimte.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een zeer goede staat van onderhoud.
Locatie: Minder, gelegen aan een druk kruispunt.
Mate van luxe: Vergelijkbaar.
Mate van doelmatigheid: Minder, minder courante indeling.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 199 - 2562 HS 's-Gravenhage

Transactiedatum:	15-5-2024	Koopsom kk:	€ 605.000
Straat:	Weimarstraat 199	Koopsom per / m²:	€ 4.321
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	B
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1912		
Totaal m² of stuks:	140		



Toelichting op deze referentie

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

Woningtype: Vergelijkbaar, betreft een dubbele bovenwoning.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Minder.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een zeer goede staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
Mate van luxe: Beter, object beschikt algeheel over een hoger afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 313 A - 2562 HS 's-Gravenhage

Transactiedatum:	3-1-2025	Koopsom kk:	€ 349.000
Straat:	Weimarstraat 313 A	Koopsom per / m²:	€ 4.986
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	C
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1908		
Totaal m² of stuks:	70		



Toelichting op deze referentie

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

Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Licht minder.
Energielabel: Beter.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een goede staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
Mate van luxe: Minder, algemene afwerking alsmede afwerking keuken liggen op een lager niveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 114 - 2562 HS 's-Gravenhage

Transactiedatum:	10-11-2024	Koopsom kk:	€ 385.000
Straat:	Weimarstraat 114	Koopsom per / m²:	€ 4.753
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	B
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1900		
Totaal m² of stuks:	81		



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

Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Veel beter.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren zowel esthetisch als bouwkundig in een vergelijkbare staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
Mate van luxe: Licht minder, sanitair beschikt over een lager afwerkingsniveau.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 226 - 2562 HS 's-Gravenhage

Transactiedatum:	17-1-2025	Koopsom kk:	€ 425.000
Straat:	Weimarstraat 226	Koopsom per / m²:	€ 4.722
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	D
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	90		



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

Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energielabel: Licht beter.
Voorzieningen: Veel beter, object beschikt over een riant zonneterras.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar, beide objecten verkeren in een vergelijkbare staat van onderhoud.
Locatie: Vergelijkbaar, gelegen in dezelfde straat.
Mate van luxe: Vergelijkbaar.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **leegwaarde** | Newtonstraat 531 - 2562 HS 's-Gravenhage

Transactiedatum:	14-5-2024	Koopsom kk:	€ 253.000
Straat:	Newtonstraat 531	Koopsom per / m²:	€ 3.373
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C
Woning type:	Bovenwoning		
Bouwjaar:	1910		
Totaal m² of stuks:	75		



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

- Woningtype: Vergelijkbaar.
- Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
- Bouwjaar: Vergelijkbaar.
- Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
- Energie label: Veel beter.
- Voorzieningen: Licht minder, minder buitenruimte.
- Onderhoudssituatie: Beter.
- Locatie: Beter, gelegen aan een rustigere straat.
- Mate van luxe: Beter, object beschikt over keuken alsmede sanitair.
- Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
- Overige wezenlijke verschillen: Geen.



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

Bijlagen

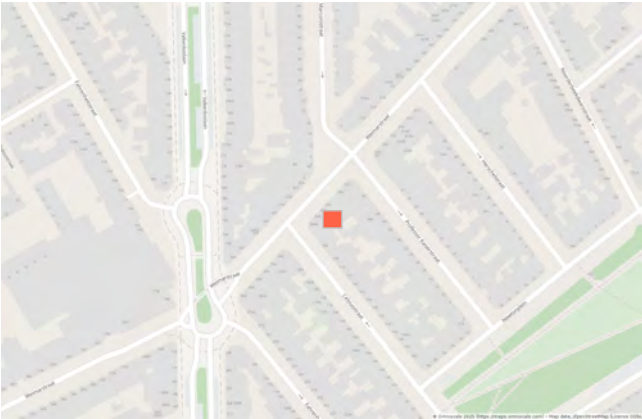
- Rekenmodel
- Kadastrale informatie
- Huurovereenkomst
- Vergunning
- Bestemmingsplan
- Milieu
- WWS puntentelling
- Opdrachtbrief

Rekenmodel

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610364
Complex:	Weimarstraat 342-342A te 's-Gravenhage
Adres:	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Energielabel:	G

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
Weimarstraat 342	1	80	-	€ 365.000	€ 4.563	€ 1.900	€ 1.042	€ 13,03	€ 1.042	€ 33.600	3,4%
Weimarstraat 342A	1	75	-	€ 250.000	€ 3.333	€ 1.750	€ 1.251	-	-	-	8,4%
Totaal	2	155	0							€ 33.600	

Waardering

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Eigenaar:	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaaarde per m²:	€ 3.355

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

EUR 520.000

Marktwaaarde kosten koper met bijzondere uitgangspunten

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	2
Totaal GBO:	155 m²
Gemiddelde GBO per woning:	78 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 33.600
Huuropbrengst NAR waardering:	€ 33.509
Markthuur:	€ 43.800
Exploitatiekosten excl canon:	€ 7.501
Kosten % markthuur:	17,13%
Leegwaarde:	€ 615.000
Huur / leegwaarde ratio:	5,46%
Leegwaarde ratio:	84,70%
NAR % VON na correcties:	4,99%
BAR kk % markthuur	8,41%
BAR contracthuur kk:	6,45%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	6,43 % 15,5

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)
Weimarstraat 342	1	80	0	365.000	4.563	1.900	1.042	13,03	1.042	12.509
Weimarstraat 342A	1	75	0	250.000	3.333	1.750	1.251	-	-	21.000
Totaal	2	155	0							33.509

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	2,08	0,96%	322
Rioolbelasting	2,47	1,14%	382
Waterschaps- en polderlasten	1,06	0,49%	164
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)		-	
VvE-bijdrage	15,48	7,16%	2.400
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	21,08	9,75%	3.268
Onderhoud	18,47	8,54%	2.863
Beheerkosten	4,52	2,09%	700
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	22,99	10,63%	3.563
Gemiddelde leegstand	4,32	2,00%	670
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	4,32	2,00%	670
Totale kosten	48,4	22,39%	7.501
Netto huuropbrengst			26.007
NAR % von			3,85%
Marktwaarde voor correcties			675.518

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-1.701
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-93.546
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-95.247
Marktwaarde von	580.271
Transactiekosten	-59.381
Marktwaarde kk	520.890
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaarde kk afgerond	520.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	4,96%
NAR % voor correcties	3,85%
Kapitalisatiefactor	20,2
Marktwaarde per m²	4.358
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	6,43%
BAR % kk markthuur	8,41%
NAR % kk huuropbrengst	4,99%
Kapitalisatiefactor	15,54
Marktwaarde per m²	3.361
Leegwaarde	615.000
Leegwaarde ratio	84,70%
Huur / leegwaarde ratio	5,46%

Huurdersoverzicht

Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Waarde op: 5-8-2025 | Taxateur: Steven Bakker RT

Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contract ­ huur	Martkhuur	Punten	Huur ­ potentie	Max.redelijke huur	Parking
Weimarstraat 342-342A te 's-Gravenhage	Weimarstraat 342, 's-Gravenhage		G	80	Nee	1	33.600	22.800	157	-	12.509	Geen
	Weimarstraat 342-A, 's-Gravenhage		G	75	Ja	1	-	21.000	187	-	15.012	Geen
Totaal				155			33.600	43.800		-	27.521	

VHE-ID	Straat	Postcode	Plaats	Woningtype	GBO	Markthuur pm	Kosten	Kosten % MH	Huur aangepast	Contract huur pm	Kosten % THI	WOZ-waarde	Leegwaarde	Marktwaarde k.k.
	Weimarstraat 342	2562HT	's-Gravenhage	Weimarstraat 342	80	1.900	3.872	16,98%	Nee	1.042	30,95%	365.000	365.000	237.496
	Weimarstraat 342 A	2562HT	's-Gravenhage	Weimarstraat 342A	75	1.750	3.630	17,28%	Nee	1.750	17,28%	250.000	250.000	282.504
Totaal					155	3.650	7.501	17,13%		2.792	22,39%	615.000	615.000	520.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	22,39%
Leegwaarde	615.000
Leegwaarderatio	84,70%
Huur / leegwaarde ratio t=0	5,45%

Vaste kosten			
WOZ waarde	615.000	Normonderhoud bouwkundig	2.200
OZB	321,65	Onderhoudsnorm basis installatie	663
Riool belasting	382	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	164	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	-	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	2.863
Beheerkosten	700		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Weimarstraat 342	's-Gravenhage		1.100	CV combi	331,5	365.000	191,15	191	2.124	16,19 %
Weimarstraat 342 A	's-Gravenhage		1.100	CV combi	331,5	250.000	191,15	131	2.124	15,29 %
			2.200		663	615.000	382,3	322	4.248	

Kadastrale informatie

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding ['s-Gravenhage AM 8460 A2](#)

Kadastrale objectidentificatie: 022510846010002

Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

Locatie Weimarstraat 342

2562 HT 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie [0518010000718662](#)

Omschrijving Wonen (appartement)

Koopsom € 610.000

Koopjaar 2022

Vereniging van eigenaren [Vereniging Van Eigenaars Weimarstraat 342/344 Te 'S-Gravenhage](#)

Ontstaan uit ['s-Gravenhage AM 3461](#)

Splitsingsakte [Hyp4 40634/84 Zoetermeer](#)

Ingeschreven op 30-08-2005 om 09:00

AANTEKENINGEN

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

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 85311/79](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 01-11-2022 om 12:55

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

Adres Leidseweg 553

2253 JJ VOORSCHOTEN



BETREFT

's-Gravenhage AM 8460 A2

UW REFERENTIE

SBA

GELEVERD OP

06-08-2025 - 13:47

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11211836180

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-08-2025 - 09:01

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-08-2025 - 09:01

BLAD

2 van 2

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)



Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
01-11-2022 om 12:55 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 85311 nummer 79.

De bewaarder.

Ondergetekende, Mr Paul Martin Eversdijk, notaris te 's-Gravenhage, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om twaalf uur vijfendertig minuten (12:35 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Heden, een november tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij, Mr Paul Martin Eversdijk, notaris gevestigd te 's-Gravenhage:

1. de heer Niels Johannes Kampschuur, geboren te 's-Gravenhage op dertig april negentienhonderdtweëntachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NW4B77682, uitgegeven te 's-Gravenhage op drie januari tweeduizend negentien, geregistreerd partner, wonende te 2593 CX 's-Gravenhage, Johannes Camphuijsstraat 244;
hierna te noemen: "verkoper"; en
2. mevrouw Mandy Helen Hogendoorn, geboren te Wateringen op vier december negentienhonderdeenzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2517 JJ 's-Gravenhage, Alexander Gogelweg 32, te dezen handelend onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, en als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer Artem Germanovich Tolmachev, geboren te Moskou, Rusland op vijftien januari negentienhonderdzevenentachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NVKHP8899, uitgegeven te Leiden op vijftien september tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, wonende te 2313 JB Leiden, Burggravenlaan 210;
hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op een oktober tweeduizend tweeëntwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed.

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

LEVERING

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

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, balkons en verder toebehoren gelegen te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 342 342A, **kadastraal bekend** gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, complexaanduiding 8460, appartementsindex 2,
hierna aangeduid met: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **zeshonderdtienduizend euro (€ 610.000,00)**.

WOONPLAATSKEUZE

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

EINDE KADASTERDEEL

VOLLEDIGE OMSCHRIJVING VAN HET VERKOCHTE

het appartementsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping, balkons en verder toebehoren, plaatselijk bekend
Weimarstraat 342 342 A te 2562 HT 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-

Gravenhage sectie AM complexaanduiding 8460, appartementsindex 2, uitmakende het twee/derde (2/3) onverdeelde aandeel in de gemeenschap bestaande uit het winkelhuis met afzonderlijk dubbel bovenhuis, erf, schuur, ondergrond en verder toebehoren gelegen aan de Weimarstraat 342-344 te 's-Gravenhage, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie **AM** nummer **3461**, groot één are en achtendertig centiare (1 a en 38 ca);

onder het Verkochte zijn tevens begrepen eventuele aanspraken van verkoper op de vereniging van eigenaars of op door die vereniging en/of derde ter zake van het Verkochte gehouden reserve- en/of onderhoudsfondsen.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het Verkochte zal door de verkoper worden verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van het afschrift van de akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, mede op heden verleden voor mij, notaris.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs van het Verkochte bedraagt zeshonderdtienduizend euro (€ 610.000,00), welk bedrag door koper aan mij, notaris, is voldaan.

Verkoper stemt ermee in, dat de notaris de koopprijs onder zich houdt totdat zeker is, dat het Verkochte geleverd wordt vrij van hypotheek en beslagen.

De zakelijke lasten, waaronder begrepen de onroerende zaakbelasting, waterschapslasten, rioolrechten en de service- en exploitatiekosten voorzover verschuldigd zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en voormelde lasten. Voormelde overeenkomsten van koop en levering zijn, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEDINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

Koper heeft aan verkoper uitgekeerd het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Bedoeld bedrag is door koper voldaan door storting op een rekening van de notaris. Verkoper verleent koper bij deze kwitantie voor de betaling van dat bedrag.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper een registergoed te leveren dat:
 - a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden van welke de aan verkoper bekende hierna zullen worden vermeld;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de hiervoor vermelde grootte van het Verkochte en/of de verdere omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, ontleent noch verkoper noch koper daaraan rechten.
3. De privé-ruimte, op het uitsluitend gebruik waarvan het Verkochte recht geeft, wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond.

Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

Het Verkochte wordt op heden geheel ontruimd – behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken -, vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht aan koper afgeleverd. De baten en lasten van het Verkochte alsmede het risico zijn met ingang van heden voor rekening van koper.

titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

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

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.

garanties van verkoper

Artikel 5

- I. Verkoper garandeert het navolgende:
 - a. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het Verkochte;
 - b. het Verkochte is thans geheel vrij van huur/pacht en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd. Het Verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
 - c. het Verkochte is niet ter onteigening aangewezen; er is geen sprake van leegstand in de zin van de Leegstandswet noch van vordering van het registergoed krachtens de Huisvestingswet;
 - d. voor verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
 - e. op het Verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.
Verkoper staat er voor in dat de zakelijke lasten over de afgelopen jaren geheel door hem zijn voldaan en dat hij de lasten over het lopende jaar eveneens zal voldoen;
 - f. hem zijn geen feiten bekend die er op wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het omschreven gebruik door koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het registergoed, danwel tot het nemen van andere maatregelen.
Voorzover aan verkoper bekend zijn in de ondergrond van het Verkochte geen ondergrondse tanks voor het opslaan van (vloeï-)stoffen aanwezig.
Hem is niet bekend dat in het Verkochte asbest is verwerkt.
- II. Verkoper heeft bij het aangaan van de Koopovereenkomst ondermeer nog gegarandeerd dat:
 - a. aan hem per dat tijdstip van overheidswege of door nutsbedrijven geen veranderingen betreffende het Verkochte waren voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet waren uitgevoerd;
 - b. aan hem op dat tijdstip betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, danwel aanwijzingsbesluit danwel registerinschrijving bekend was:
 1. als Rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 2. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;aan hem wel bekend is dat het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - c. aan hem per dat tijdstip niet bekend was dat het Verkochte was opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;

- d. aan hem op dat tijdstip niet bekend was dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag.

Verkoper verklaart dat hem niet bekend is dat zich ten aanzien van het onder II. a., b., c. en d. gestelde sedertdien een verandering heeft voorgedaan.

splitsing in appartementen en splitsingsreglement

Artikel 6

1. Het reglement van splitsing luidt thans als is vastgesteld bij de desbetreffende akte van splitsing in appartementsrechten, verleden voor destijds notaris Mr J.W.M. Koch te 's-Gravenhage op negenentwintig augustus tweeduizend vijf, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertig augustus tweeduizend vijf in register Hypotheken 4 in deel 40634, nummer 84.
2. Koper verklaarde een exemplaar van de genoemde akte van splitsing alsmede van het reglement van splitsing te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan bekend te zijn. Hij onderwerpt zich aan een eventueel huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars.
3. Verkoper garandeert dat:
de vereniging van eigenaars geen actief beheer voert en derhalve geen reserve- of onderhoudsfondsen heeft.
Verkoper en koper verklaren dat zij er mee bekend te zijn dat de koper door overdracht van het Verkochte verplicht lid is van de betreffende vereniging van eigenaren. Deze vereniging dient met ingang van een mei tweeduizend acht een actief beheer te voeren over de gemeenschap. Verkoper verklaart dat op heden geen zodanig actief beheer wordt gevoerd. Koper verklaart hiermee bekend te zijn.

Verkoper vrijwaart koper en mij, notaris, voor elke aanmaning deswege.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot eventueel bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar vroegere titels van aankomst.

Koper is gehouden tot nakoming van de bepalingen omtrent de bebouwing van de grond en de inrichting of bestemming van de daarop gestichte opstallen, welke mochten zijn gemaakt bij vroegere op het Verkochte betrekking hebbende eigendomstitels, alles voorzover die bepalingen nog werking kunnen hebben.

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN UIT DE KOOPOVEREENKOMST

Alle rechten, verplichtingen en overige bepalingen uit de Koopovereenkomst die niet zijn uitgewerkt blijven, tenzij in deze leveringsakte daarvan uitdrukkelijk is afgeweken, tussen partijen onverminderd van kracht.

AANVAARDING AFSTAND

Verkoper en koper aanvaarden voor zover nodig bij voorbaat de afstand van:

- a. de rechten van hypotheek die op de in onderhavige akte betrokken registergoederen ten laste van verkoper zijn gevestigd, en van
- b. alle pandrechten die ten laste van verkoper zijn gevestigd in verband met de zekerheidsverschaffing op de hier bedoelde registergoederen, en geven bij deze volmacht aan ieder der medewerkers van het kantoor van mij, notaris, dan wel dat van mijn opvolger of waarnemer, om voormelde afstand te aanvaarden, met het recht de aan hem/haar verleende volmacht aan een ander te verlenen.

BESLUIT ENERGIEPRESTATIE GEBOUWEN

Verkoper verklaart dat hij, voor wat betreft Weimarstraat 342 een geldig energielabel E aan koper heeft verstrekt, welke is geregistreerd onder registratienummer 554536791 in de landelijke database en voor wat betreft Weimarstraat 342 A een geldig energielabel G aan

koper heeft verstrekt, welke is geregistreerd onder registratienummer 837172627 in de landelijke database.

Alle rechtsgeldige energielabels zijn terug te vinden op www.ep-online.nl.

VERKLARING OVERDRACHTSBELASTING

Koper verklaart dat terzake de hiervoor omschreven verkrijging aan overdrachtsbelasting dient te worden geheven een bedrag gelijk aan: acht procent (8%) van de koopsom minus de vermindering als bedoeld in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, vermeerderd met de restitutie verschuldigde overdrachtsbelasting, zijnde zevenduizend negenhonderd tweeënvijftig euro (€ 7.952,00) (afgerond).

UITSLUITING/AFSTAND ONTBINDING

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

VOLMACHT

Van voormelde volmachtgeving van koper blijkt uit een (1) onderhandse akte, die aan deze akte zal worden gehecht.

TOESTEMMING

Ui een aan deze akte te hechten verklaring blijkt dat de partner van verkoper de toestemming tot verkoop krachtens artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek heeft verleend en dat verkopers partner niet het (mede)bestuur heeft over het verkochte.

Deze akte is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om twaalf uur vijfendertig minuten (12:35 uur).

Kantoor:

Zoetermeer 024 40634/84De bewaarder van het kadaster
en de openbare registers**30-08-2005 09:00****Koch mr. J.W.M. / 2003.002499.01/SMIT**

met 3 vervolgbld(en)

Aantekening:



20050830000016

4 volgbladen

Kadaster

2003.002499.01

SPLITSING

Heden, negenentwintig augustus tweeduizend vijf verscheen voor mij, Mr Annelies Dijkman-Derkman, hierna te noemen 'notaris', als waarnemer van Mr Johan Werner Marie Koch, notaris te 's-Gravenhage de heer Hendrik Smit, wonende te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 342, geboren te 's-Gravenhage op zevenentwintig februari negentienhonderd zevenendertig (houder van het paspoort met nummer: M14842833 afgegeven te 's-Gravenhage op achttien juni tweeduizend één) in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Yvonne van der Wegen.

De comparant, verklaarde dat aan hem in eigendom toebehoort: het winkelhuis met afzonderlijk dubbel bovenhuis, erf, schuur, ondergrond en verder toebehoren, staande en gelegen aan de Weimarstraat 342 en 344 te 2562 HT 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AM nummer 3461, groot een are en achtendertig centiare, door de gemeente 's-Gravenhage aangewezen tot beschermd stadsgezicht;

hierna te noemen: registergoed;

Voorafgaande verkrijging

van welk registergoed hij de eigendom heeft verkregen, door de overschrijving ten hypotheekkantore te 's-Gravenhage, thans Zoetermeer op negenentwintig november negentienhonderd zevenenzestig in deel 3720 nummer 124, van een afschrift ener akte van transport, houdende kwijting voor de koopsom en afstanddoening van de rechten tot het vorderen van ontbinding op grond van het bepaalde in de artikelen 1302 en 1303 van het toenmalige Burgerlijk Wetboek, welke akte op zevenentwintig december negentienhonderd zevenenzestig werd verleend voor notaris Mr J. van den Berg, destijds ter standplaats Oudshoorn, gemeente Alphen aan den Rijn.

De comparant verklaarde voorts:

dat hij heeft besloten zijn recht op gemeld registergoed met toebehoren en zijn recht op de daarbij behorende grond met toebehoren te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in de artikelen 5:106 tot en met 147 van het Burgerlijk Wetboek;

dat het voormeld registergoed met toebehoren is uitgelegd in een plan van alle gebruikslagen bestaande uit een splitsingstekening, hierna te noemen tekening, welke aan deze akte zal worden gehecht en waarop door de bewaarder van het kadaster en de openbare register te Zoetermeer blijkens diens aantekening de dato zesentwintig juli tweeduizend vijf met archiefnummer 2062, is verklaard, dat voor het in de splitsing te betrekken perceel, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AM nummer 3461, de complexaanduiding is: 8460 A.

dat op gemelde tekening, duidelijk zijn aangegeven de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en deze zijn voorzien van een arabisch cijfer;

dat het gebouw zal worden gesplitst in twee appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het winkelhuis op de begane grond met achteruitbouw, kelder, berging/schuur, tuin en verder toebehoren, plaatselijk bekend als

HYP.4

Weimarstraat 344 te 2562 HT 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AM nummer 8460 A-1, uitmakende het een/derde aandeel in het registergoed;

- 2 het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste – en tweede verdieping, balkons en verder toebehoren, plaatselijk bekend als Weimarstraat 342 te 2562 HT 's-Gravenhage, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AM 8460 A-2, uitmakende het twee/derde aandeel in het register goed.

Deze breukdelen zijn gebaseerd op de globale vloeroppervlakte van de tot een appartementsrecht behorende bebouwde prive-gedeelten mede in verband met het hierna vast te stellen onderhoud van de respectievelijke appartementsrechten. Aan de eigenaar behoren alle appartementsrechten toe.

Alsnu overgaande tot de voorgenomen splitsing verklaarden de comparant, dat voorzover hierna niets anders is bepaald als reglement van splitsing, bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek zal gelden het reglement van de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de waarnemer van Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, bij afschrift ingeschreven ten hypotheekantore te 's-Gravenhage op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 9763 nummer 1, worden onder verwijzing naar de artikelen van gemeld reglement nog het volgende bepaald:

Onder verwijzing naar de artikelen van gemeld reglement wordt nog het volgende bepaald:

Artikel 2.

De bepalingen van voormeld "Reglement" worden bij deze als volgt aangevuld en gewijzigd:

Artikel 2 leden 2. en 3.:

worden vervangen en komen te luiden als volgt:

De eigenaren zijn in de gemeenschap gerechtigd respectievelijk zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten voor de delen als hiervoor bij de omschrijving van de appartementsrechten is vermeld.

De kosten van onderhoud - vernieuwing daaronder begrepen - van: kozijnen, ramen, deuren, glas, balkons, tuin, kelder, berging/schuur, erven en de afscheidingen der erven zijn voor rekening van de betreffende appartementseigenaar.

Het onderhoud casu quo de vernieuwing van de gevel toebehorende aan het appartementsrecht A-1 komt geheel voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Het onderhoud casu quo de vernieuwing dient te geschieden volgens de richtlijnen van het bestuur en na verkregen toestemming van het bestuur.

Artikel 3 letter h. komt te vervallen.

Artikel 4 lid 1.

Komt te luiden als volgt:

Het eerste boekjaar loopt van heden tot eenendertig december aanstaande en is vervolgens gelijk aan het kalenderjaar.

Artikel 4 lid 6.

wordt toegevoegd en komt te luiden als volgt:

Kadaster

6. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan zodanige eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten hetwelk ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.

Aan artikel 9 lid 1. letter b. wordt toegevoegd:
met uitzondering van privé-zaken zoals privé-leidingen, welke niet als zodanig behoren tot de hoofdaders met toebehoren der voormelde leidingssystemen, kranen en contactdozen, schakelaars en huisdeurtelefoons in de privé-gedeelten.
Artikel 9 lid 1. letter b.

De woorden: "met name voor de centrale verwarming (met in begrip van radiatoren en de radiatorkranen in de privé-gedeelten)" komen te vervallen.

Aan artikel 11 wordt toegevoegd:
"overal waar gesproken wordt van "Het Huishoudelijk reglement" wordt gelezen:
"Het Huishoudelijk reglement, zo dit er is".

Artikel 13 lid 2. wordt genummerd artikel 13 lid 2.a.

Aan artikel 13 lid 2. worden toegevoegd onderdelen b. en c. en deze komen te luiden als volgt:

- 2.b. De eigenaar van appartementsrecht A-1 is gerechtigd een bedrijf uit te oefenen, met dien verstande dat de appartementseigenaar van de hierboven gelegen woonruimte gehouden zijn de eventuele geluidsoverlast of geluidshinder welke samenhangt met de uitoefening van dit bedrijf te gedogen, zonder aanspraak te kunnen maken op enige schadevergoeding. Een en ander met in achtneming van artikel 17 lid 1 van het vorenbedoeld modelreglement van splitsing.
- 2.c. De eigenaar van het onder A-1 vermelde appartementsrecht is gerechtigd ten behoeve van zijn onderneming aan de buitenzijde van het sub A-1 vermelde appartementsrecht naamborden, reclame-aanduidingen, verlichting, uithangborden, zonneschermen, vlaggen en spandoeken aan te brengen.

Artikel 17 lid 4.

De bestemming van het appartementsrecht A-1 is die van bedrijfsruimte;

De bestemming van het appartementsrecht A-2 is die van woonruimte;

Artikel 22 lid 1.

Het slot van de eerste zin, aanvangende met de woorden: "met inachtneming" vervalt.

Artikel 28 lid 3.

In artikel 28 lid 3 van het modelreglement wordt voor artikel 38 lid 6 gelezen:
artikel 38 lid 7.

Artikel 30 lid 2.

Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars:

"Vereniging van Eigenaars Weimarstraat 342/344 te 's-Gravenhage" en is gevestigd te 's-Gravenhage.

Artikel 32 lid 4.

komt te luiden als volgt:

4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.

Artikel 33 lid 1.

De vergaderingen van de vereniging van eigenaars worden gehouden te 's-Gravenhage.

Artikel 34 lid 2.

In de vergadering van eigenaars worden de navolgende aantallen stemmen uitgebracht: voor elk van de appartementsrechten een stem.

In totaal kunnen mitsdien ter vergadering worden uitgebracht twee stemmen.

Artikel 39a

wordt toegevoegd en komt te luiden als volgt:

Incidenteel - /klachtenonderhoud en planmatig onderhoud

1. Het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke goederen van het gebouw met toebehoren valt uiteen in:

- het incidenteel klachtenonderhoud
- het planmatig onderhoud.

Zorg voor het Incidenteel klachtenonderhoud

2. De zorg voor het incidenteel klachtenonderhoud berust bij het bestuur van de Vereniging.

Planmatig onderhoud

3. Onder planmatig onderhoud wordt verstaan het volgens vooraf vastgesteld plan te plegen onderhoud dat er op gericht is dat het gebouw met toebehoren in de toekomst blijft verkeren in de bouwkundige staat en de bouwtechnische kwaliteit, zoals die werd beoogd op het moment van de (onderhavige) splitsing in appartementsrechten of na een renovatie van het gebouw met toebehoren of zoals die ingevolge overheidsvoorschriften zou moeten zijn. Onder planmatig onderhoud worden alle werkzaamheden aan de gemeenschappelijke bouwdelen gebracht. Het planmatig onderhoud strekt zich niet uit tot de binnenzijde woning: aldus niet tot de niet-dragende muren binnen de woning, de keukens en de badkamers.

Zorg voor het planmatig onderhoud

4. a. De planning van, de beslissingsbevoegdheid over en de zorg en de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het planmatig onderhoud van het gebouw met toebehoren berust, op de voet van het artikel 38 lid 2, bij het bestuur.
- b. Het bestuur stelt, onverminderd het sub 3 bepaalde, vast welke onderhoudsvoorziening behoren tot het planmatig onderhoud.
- c. Het bestuur stelt in het kader van het planmatig onderhoud vast aan welke minimaal aanvaardbare woontechnische en bouwtechnische kwaliteit het gebouw met toebehoren moet voldoen.
- d. Het bestuur moet telkenjare zorg dragen voor het vastbestellen en actualiseren voor een meerjaren onderhoudsplanning in het kader van het planmatig onderhoud. Daartoe zal het bestuur elk jaar met betrekking tot het gebouw met toebehoren het navolgende doen:
1. een inspectie (doen) verrichten voor de bewaking van de kwaliteit van het gebouw met toebehoren;

Kadaster

2. een beschrijving (laten) maken van de bouwtechnische en woontechnische kwaliteit van het gebouw met toebehoren;
3. een inventarisatie tot stand brengen van de vereiste voorzieningen en daarvoor benodigde werkzaamheden en materialen;
4. het vaststellen van de gewenste kwaliteitsniveau;
5. het opstellen dan wel, indien het meerjaren – onderhoudsplan al aanwezig is, aanpassen van een meerjaren – onderhoudsplan voor een periode van tenminste tien jaar van de voor het gebouw met toebehoren nodig geoordeelde (onderhouds-) voorzieningen; een en ander gericht op het “in conditie houden” van het gewenste kwaliteitsniveau;
6. het vaststellen van een jaarplanning.
Het meerjaren – onderhoudsplan moet een planning van het planmatig onderhoud bevatten volgens algemeen gangbare maatstaven en criteria, zoals die bijvoorbeeld worden gehanteerd door instellingen als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet en/of institutionele beleggers.
- e. Het meerjaren – onderhoudsplan moet, op de voet van artikel 38 lid 1, worden vastgesteld door de vergadering.
Artikel 38 lid 5 mist ten aanzien van dit besluit tot vaststelling toepassing.

Bijdrage/ Reservering planmatig onderhoud

5. Op basis van het meerjaren – onderhoudsplan moet door de vereniging een reserve worden gevormd die zodanig voldoende is dat het ingevolge het meerjaren – onderhoudsplan geprognosticeerde onderhoud kan worden bekostigd vanuit de daartoe gereserveerde middelen.
 - a. In de bijdrage in de schulden en de kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn op voet van voorgaand lid 3, wordt begrepen een bedrag voor de vorming van het noodzakelijke fonds “Planmatig Onderhoudsreserve”.
 - b. De onder de noemer Planmatig Onderhoudsreserve gereserveerde gelden moeten en mogen slechts aan de hand van het meerjaren – onderhoudsplan voor het planmatig onderhoud worden aangewend. Het planmatig onderhoud wordt niet bestreden uit het reservefonds bedoeld in artikel 32 lid 1.
 - c. Op de Planmatig Onderhoudsreserve zijn overigens van toepassing de leden 2 tot en met 5 van artikel 32.
 - d. Bij levering, vestiging van een beperkt gebruiks- en genotrecht of andere overgang gaat het aan de betreffende eigenaar toe de rekenen aandeel in de Planmatig Onderhoudsreserve (en, eventueel aanwezige overige reserve- en/of onderhoudsfondsen) over de nieuwe verkrijger(s).

Nakoming

6. Het planmatig moet plaatsvinden overeenkomstig het vastgestelde meerjaren – onderhoudsplan en de vastgestelde jaarplanning. (Elke) Eigenaar en beperkt gerechtigde van een appartement alsook het bestuur en de vergadering zijn gehouden alles te doen en niets na te laten tot hetgeen bijdraagt aan de besluitvorming tot en de realisering van het planmatig onderhoud overeenkomstig.

Artikel 46 (indexclausule).

wordt toegevoegd en komt te luiden als volgt:

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8, vijfde lid bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: "C.B.S.", te publiceren Consumentenindex, alle huishoudens (laag). (basisjaar is 1995) De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt of - bij het ontbreken van die publicatie - voor de laatstvoorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand.

De in de Annex I van het Model Reglement opgenomen bepalingen omtrent het gebruik van de privé-gedeelten zijn niet van toepassing.

Toestemmingen

Voorts verscheen voor mij, notaris:

mevrouw Yvonne van der Wegen, wonende te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 342, geboren te Rijswijk op éénendertig oktober negentienhonderd veertig (houder van het paspoort met nummer: M14842844 afgegeven te 's-Gravenhage op achttien juni tweeduizend één) in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Hendrik Smit, voornoemd, die verklaarde:

de krachtens artikel 1:88 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot splitsing in appartementsrechten te hebben verleend en niet het (mede)bestuur te hebben over het register goed.

Van toestemming van de hypotheekhouder blijkt uit een verklaring, welke aan de akte zal worden gehecht.

De comparanten zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten vastgesteld. WAARVAN AKTE is verleden te 's-Gravenhage op de datum in het hoofd dezer vermeld.

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparanten hebben dezen eenparig verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen, op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om, zestien uur dertig minuten.

(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

w.g. Mr A. Dijkman-Derkman

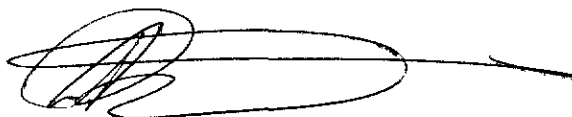
Ondergetekende, Mr Annelies Dijkman-Derkman, als waarnemer van Mr Johan Werner Marie Koch, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat bij de onderhavige

Kadaster

splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. Mr A. Dijkman-Derkman

Ondergetekende, Mr Annelies Dijkman-Derkman, als waarnemer van Mr Johan Werner Marie Koch, notaris te 's-Gravenhage, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Aantekeningen:	

Voorgenomen splitsing in
appartementenrechten v.h.
kadastrale perceel

Gemeente 's-Gravenhage
sectie AM nr. 3461

d.d. 21 juli 2005

de notaris, Mr. J.W.M. Koch

Koch Notarissen
Groot Hertoginnelaan 303
2517 ZS 's-Gravenhage
Tel. 070 - 346 45 02

2062
Ondertekende, bewaarder van het kadastral en
de openbare registers verklaart dat voor de
bovengenoemde in de splitsing is betrokken rechten

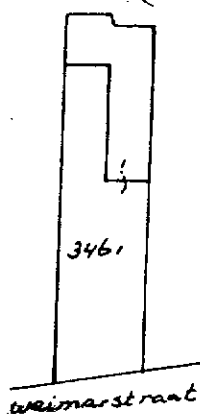
's-Gravenhage AM 3461

de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is 8460 A

d.d. 26 Juli 2005

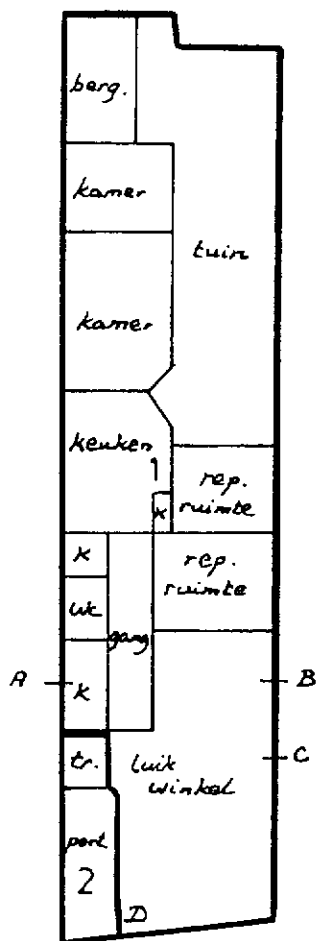
de Bewaarder

Mw. Mr. M.C. Timmer

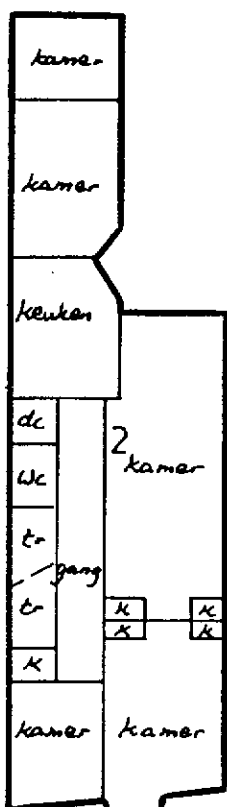


Weimarstraat

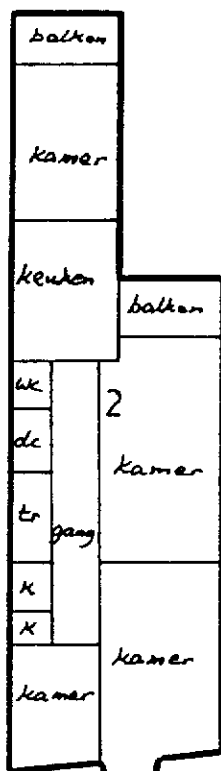
Situatie 1:500



344
beg. grond 1:200



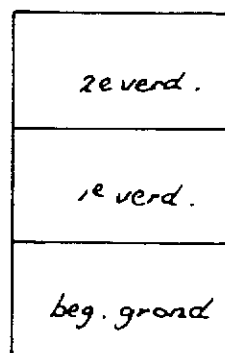
342
1e verd. 1:200



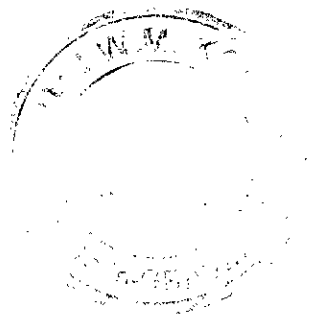
342
2e verd. 1:200



kelder C-D
1:200



doorsnede A/B
1:200



UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a long horizontal stroke.

De ondergetekende, Mr Annelies Dijkman-Derkman, als
waarnemer van Mr Johan Werner Marie Koch, notaris te
's-Gravenhage, verklaart dat het bovenstaande afschrift
eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden
stuk.

A second handwritten signature, identical to the one above, in black ink.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Zoetermeer op 30-08-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 40634 nummer 84.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20050830000001.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

Voorgenomen splitsing in
appartementenrechten v.h.
kadastrale perceel

Gemeente 's-Gravenhage

sectie AM nr. 3461

d.d. 21 juli 2005

de notaris, Mr J.W.M. Koch

Mr J.W.M. Koch Notarissen
Groot Hertogenlaan 30a
2517 AA 's-Gravenhage
Tel. 070 - 666 15 02

2062
Ondergetekende, Bewaarder van de Landregister en
de openbare register van de openbare verkoop, uit naam van de
Bovengenoemde, heeft de splitsing in betrekken rechten

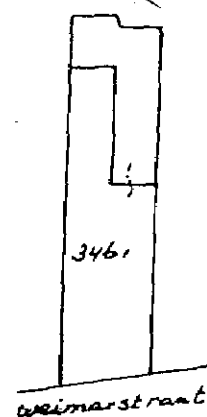
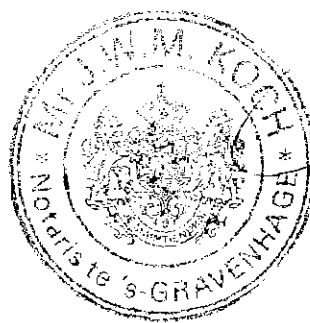
's-Gravenhage AM 3461

de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is 8460 A

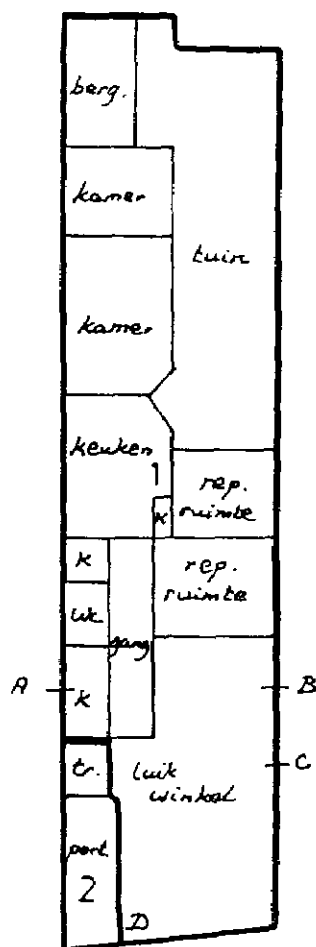
d.d. 26 Juli 2005

de Bewaarder

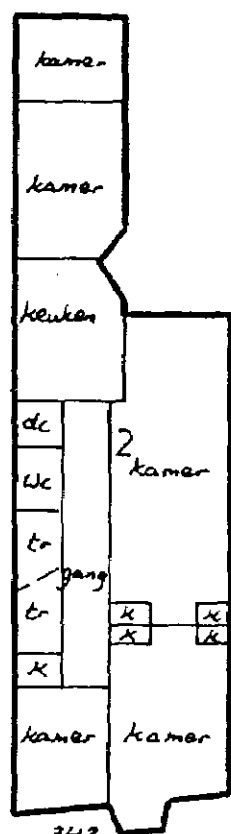
Mw. Mr. M.C. Timmer



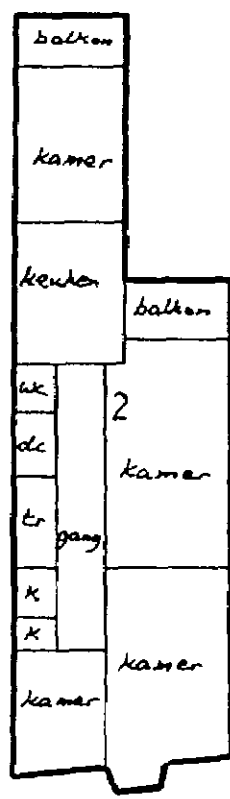
Situatie 1:500



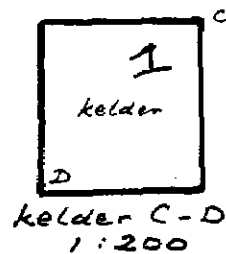
344
beg. grond 1:200



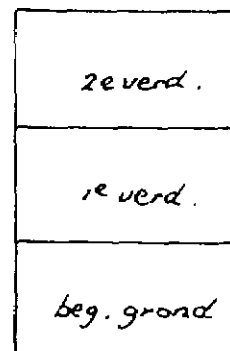
342
1e verd. 1:200



2e verd. 1:200

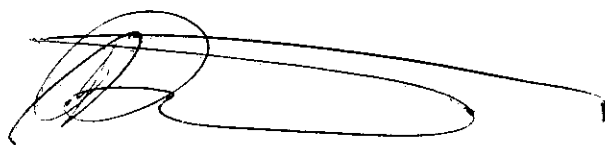


kelder C-D
1:200

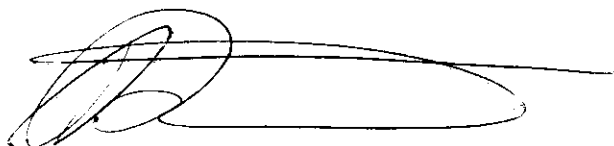


doorsnede A/B
1:200

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



De ondergetekende, Mr Annelies Dijkman-Derkman, als
waarnemer van Mr Johan Werner Marie Koch, notaris te
's-Gravenhage, verklaart dat het bovenstaande afschrift
eensluidend is met het daarbij ter inschrijving aangeboden
stuk.



Bijlage 20050830-000001

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 40634 nummer 84
te Zoetermeer



Mr. W. Louwman

Huurovereenkomst

Temporary Rental Agreement Weimarstraat 342 Student/Expat.

Parties:

- Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.
- Tenant: Xinyu Dong , born on 20-01-2001 - VYK2I5D57 and Aditya Satish - 16-03-2000 - P9457523

Rented Object:

- The rented object is a self-contained residential accommodation located at Weimarstraat 342 in Den Haag.

Designated Use:

- The rented object is designated for residential use only for Student/Expat.

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.
- **Loss of Special Status and Legal Protections:**
The tenant explicitly acknowledges that this rental agreement is contingent on their temporary status as a student, expat, or employee affiliated with Teddy Kids or TISA. Upon any change in status, the tenant must vacate the premises within the agreed notice period (3 months). The tenant acknowledges and explicitly agrees that upon status change, they waive any rights to indefinite tenancy, rent protection, or other statutory tenancy protections under Dutch housing law, specifically under Article 7:271 paragraph 1 of the Dutch Civil Code and related legislation.

Duration, Renewal, and Termination:

- The tenancy agreement is for a limited period starting from 01-06-2025 and ending on 31-05-2027 .
- During this period, the tenant can terminate the agreement by giving 2 month's notice.
- The agreement will end upon its end date, but it's possible to extend subject to mutual agreement.

x D

etb

Tenant's payment obligation includes the following:

- Rent: € 2.800,00 per month.
 - For the duration of the 2 years a discount of 25% is offered.
 - During this period the rent is **€2.100,00** per month
- Service Fee: €200,00. This covers wifi, water, necessary general maintenance, and furniture use.
- Electricity: the tenant agrees to take their own contract from starting date.
- Security Deposit: Tenant must pay a security deposit of €2.500,00 before the effective date of the tenancy agreement.
- **Heating and Electricity Notice:**
The tenant acknowledges that the property has no fixed central heating system and relies exclusively on standalone electrical heating units. Electricity usage, including heating, is fully the responsibility of the tenant and will be calculated based on actual metered consumption. The tenant explicitly accepts this arrangement and waives any claims regarding heating type, efficiency, energy performance, or related matters.

Payment Details:

- Rent and service fee are payable in advance on or before the first day of each payment period.
- 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 Weimarstraat 342".
- If payment is made via other methods, such as PayPal, a 2% surcharge will be added.

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.

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:

- The rented accommodation is strictly limited to the occupancy of individuals named in this contract. Partners, family members, friends, or other guests may not stay regularly or use the property as a second residence. Any recurring overnight stays or frequent visits exceeding three consecutive days must be explicitly approved by the landlord to ensure compliance and accurate utility cost allocation.
- Not allowed to sublet.
- Care must be taken for all items in the house.

- Parties are not allowed.
- Noise is limited between 08:00 and 22:00.

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: Xinyu Dong

Getekend op: 24-04-2025

Plaats: Leiden

Naam: Artem Tolmachev

Getekend op: 25-04-2025

Plaats: Leiden

Vergunning

Documentenlijst Besluit (P) (GG)

Algemene informatie:

Dossier:202310939

Type: Aanvraag Wabo

Omschrijving: het omzetten van het kantoor Weimarstraat 346 op de begane grond en kelder naar wonen (app. A), het splitsen van de woning op de 1e, 2e en 3e verdieping naar 3 appartementen (B-D) en het maken van een extra bouwlaag over de perceelsgrens op het pand Weimarstraat 342 en 342a ten behoeve van de uitbreiding van het appartement D op de 3e verdieping

Adres: Weimarstraat 342A-346-342

Datum Besluit (P) (GG): 07-07-2023

Documenten bij besluit:

Document: Besluit (P)

Bestandsnaam: A8696993.out.pdf

Documentid: 37315151

Bestandsgrootte: 0,12



Den Haag

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

[Geanonimiseerd]

Datum

zie documentenlijst

Onderwerp

weigering van de gevraagde omgevingsvergunning voor Weimarstraat 342, 342a en 346

Uw brief van

-

Ons kenmerk

202310939/8696993

Contactpersoon

[Geanonimiseerd]

Telefoonnummer

[Geanonimiseerd]

E-mailadres

[Geanonimiseerd]

Aantal bijlagen

1

Geachte mevrouw/mijnheer,

Op 18 januari 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het omzetten van het kantoor Weimarstraat 346 op de begane grond en kelder naar wonen (app. A), het splitsen van de woning op de 1e, 2e en 3e verdieping naar 3 appartementen (B-D) en het maken van een extra bouwlaag over de perceelsgrens op het pand Weimarstraat 342 en 342a ten behoeve van de uitbreiding van het appartement D op de 3e verdieping.

Uw aanvraag omvat de activiteiten 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'Bouwen' waarop de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Tijdens de behandeling van uw aanvraag hebben wij vastgesteld dat op basis van de beoordeling en de ingewonnen adviezen de omgevingsvergunning voor voornoemde activiteiten moet worden geweigerd.

Voor de motivering van onze beslissing verwijzen wij naar de bij deze beschikking behorende bijlage waarin per activiteit de beoordeling, advisering en van toepassing zijnde voorschriften zijn opgenomen. Deze bijlage moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Besluit:

Gelet op het bepaalde in de artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van deze wet te weigeren met de daarbij behorende in de documentenlijst genoemde documenten.

Kosten

De aanvraag is geweigerd en u kunt in het geval van een activiteit bouwen, handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en brandveilig gebruik een gedeelte van de betaalde kosten (ook wel leges genoemd) terugvragen. Een verzoek hiervoor kunt u richten aan de directeur der Gemeentebelastingen, postbus 19924, 2500 CX Den Haag.

Gemeente Den Haag

Leyweg 813

Den Haag

Volg uw aanvraag op www.mijndenhaag.nl

Postbus 12655

2500 DP Den Haag

T [Geanonimiseerd]

www.denhaag.nl



datum:

07-07-2023

Den Haag

WAB0123

Burgemeester en wethouders van Den Haag,
namens dezen:
Adjunct teammanager vergunningen, afdeling Vergunningen & Toezicht

[Geanonimiseerd]

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende?

Dan kunt u een bezwaarschrift indienen.

Stuur dit bezwaarschrift binnen zes weken na de bekendmaking naar:

Burgemeester en wethouders van Den Haag, AWB/bezwaar,
Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag.

Voor het indienen van een bezwaarschrift gelden de volgende regels.

- a. Uw naam, adres en telefoonnummer vermeldt u in het bezwaarschrift.
- b. U zet uw handtekening onder het bezwaarschrift.
- c. U stuurt een kopie van het besluit mee. Heeft u of kunt u dit niet, dan geeft u een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt.
- d. U vermeldt het kenmerk en de datum van het besluit.
- e. De argumenten voor bezwaar schrijft u in de brief.
- f. Dient u namens iemand anders het bezwaar in? Stuur dan een volmacht mee.

Indien u schriftelijk bezwaar maakt, wordt u verzocht om een kopie van het besluit waartegen het bezwaar is gericht mee te zenden en in de linkerbovenhoek van de envelop de woorden 'AWB/BEZWAAR' te vermelden.

De indiener van het bezwaarschrift kan, als onverwijlde spoed dat - gelet op de betrokken belangen - vereist, eveneens een voorlopige voorziening (bijvoorbeeld een schorsing van het besluit) vragen bij de president van de rechtbank, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Op www.denhaag.nl/bezwaar vindt u meer informatie.

Bijlage (beoordeling activiteiten)

Beoordeling activiteiten

Op basis van de aard en inhoud van deze aanvraag zijn volgens de Wet basisregistraties adressen en gebouwen de gebruiksdoelen – Woonfunctie en Kantoorfunctie - vastgesteld.

Activiteit ‘**Bouwen**’

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan:

- het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)’, waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming ‘Gemengd-1’ de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone-gemeentelijk beschermd stadsgezicht’ zijn opgenomen;
- het bestemmingsplan ‘Parapluherziening (fiets)parkeren’, waarin algemene bouw – en gebruiksregels zijn opgenomen;
- de Bouwverordening;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Welstandsnota.

Gebleken is dat de aanvraag niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan ‘Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)’, omdat in artikel 32, lid b van dit bestemmingsplan is bepaald dat het verboden is een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij wordt afgeweken van de desbetreffende planregels. Hierdoor wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag tot het afwijken van het bestemmingsplan

Wij zijn niet bereid een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de beoordeling van de activiteit ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’.

Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de planregels van de bestemmingsplan ‘Parapluherziening(fiets)parkeren’.

Er is niet voldoende aannemelijk gemaakt dat voldaan wordt aan de beoordelingsgronden van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

De bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende tekeningen, berekeningen en/of rapporten zijn niet akkoord hieronder treft u de toelichting

Afdeling 3.6 Luchtverversing

niet akkoord

Toon aan wat de totale ventilatiecapaciteit van de uitmondingen van de toe- en afvoer op het dak is en maak duidelijk dat er wordt voldaan aan de verdunningsfactor.

Bouwtechnische maatregelen

Brandveiligheid volgens artikel 2.73 lid 1 en 2. van het bouwbesluit

Sterkte bij brand: Een bouwwerk moet bij brand gedurende redelijke tijd kunnen worden verlaten en doorzocht, zonder gevaar voor instorting van bouwconstructies.

Beperking van het ontwikkelen van brand en rook: Bouwmaterialen mogen slechts een beperkte bijdrage leveren aan de ontwikkeling van brand en rook.

Tabel met de vereiste brandklasse van constructieonderdelen per functie

zijde grenzend aan de	binnenlucht			buitenlucht			bovenzijde		
	extra beschermde vluchtroute	beschermde vluchtroute	overig	extra beschermde vluchtroute	beschermde vluchtroute	overig	extra beschermde vluchtroute	beschermde vluchtroute	overig
Woonfunctie in een woongebouw	B	B	D	C	C	D	C _{fi}	C _{fi}	D _{fi}

Beperking van uitbreiding van brand: Een bouwwerk moet zo worden ingedeeld dat een brand wordt beheerst en vertraagd. Daarom moet een gebouw uit één of meerdere brandcompartimenten bestaan.

Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook: Gebruikers moeten enige tijd worden beschermd tegen een brand die elders in het gebouw kan ontstaan. Daarom moet een brandcompartiment uit één of meerdere sub-brandcompartimenten bestaan. Er gelden aanvullende maatregelen voor mensen die slapen of die niet zelfstandig kunnen vluchten.

Brandbeveiligingsinstallaties

Brandveiligheid volgens artikel 6.26 lid 5 van het bouwbesluit

Tijdig vaststellen van brand: Een bouwwerk moet voorzieningen hebben waarmee brand tijdig kan worden ontdekt, zodat veilig kan worden gevlucht.

Vluchten bij brand: Een bouwwerk moet voorzieningen hebben zodat gebruikers tijdig worden gewaarschuwd en het vluchten goed verloopt.

Brandveilig gebruik

Voor het brandveilig gebruik van het bouwwerk zijn rechtstreeks werkende voorschriften uit het bouwbesluit van toepassing.

Hoewel het onderdeel bouwbesluit oplosbaar kan zijn hebben wij u hier geen mogelijkheid bij geboden omdat de overige adviezen een hardere blokkade in het bouwplan vormen.

Welstand

De Welstands- en Monumentencommissie heeft op 31 mei 2023 beoordeeld of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12a, eerste lid onder a, van de Woningwet en geadviseerd in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

Haar advies luidt als volgt:

Niet akkoord

Het bouwplan is getoetst aan de Welstandsnota en beoordeeld in het kader van de gebiedsaanduiding 'Overige zone – Gemeentelijk beschermd stadsgezicht'.

De commissie kan instemmen met de hoofdvorm en de architectuur van de extra bouwlaag. Het ontwerp volgt het eerder geaccordeerde ontwerp (dossiernummer 202120999) van de smalle dakopbouw centraal op deze architectonische eenheid en volgt het daarbij geaccordeerde totaalbeeld voor dit blok. De uitwerking is echter onvolledig. Zo mist detaillering van de aansluiting op de gevels van de bestaande bebouwing (twee details aan de voorzijde, één aan de achterzijde), van de dakvenster en van de overhoekse aansluitingen: van voorschild naar zijschild en van zijschild naar achtergevel.

Het terras aan de achterzijde beoordeelt de commissie als te groot. Te groot ten opzichte van de onderliggende uitbouw, waardoor het terras onvoldoende ondergeschikt is, en te ver uitstekend ten opzichte van de hoofdbebouwing. Dit maakt het terras te opvallend in de omgeving.

Wij hebben ervoor gekozen uw geen mogelijkheid te doen voor planaanpassing naar aanleiding van de bovenstaande adviezen. De reden hiervoor zijn de negatieve adviezen van huisvestingsverordening, economie en stedenbouw. De huisvestingsverordening staat het gebruik niet toe. Dit betekent dat u het niet kunt gebruiken in de toekomst zoals u dat nu voorstelt in het plan. Tevens wordt het omzetten van kantoor naar woning ook nietondersteund. De ontheffing bestemmingsplan wordt mede daarom niet verleend.

Eindoordeel activiteit 'Bouwen'

Uit de beoordeling van de activiteit en de ingewonnen adviezen volgt, dat de gevraagde omgevingsvergunning **voor de activiteit 'Bouwen' op basis van artikel 2.10, lid 1, onder a, c en d** van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Voor zover van toepassing is deze activiteit getoetst aan het bestemmingsplan 'Regentesse-/Valkenboskwartier (Integrale herziening)', waar ter plaatse van uw initiatief de bestemming 'Gemengd -2' is opgenomen.

Wij hebben vastgesteld dat het aangevraagde bouwwerk niet voldoet aan artikel 32, lid b van het van het bestemmingsplan omdat het verboden is een bestaande woning bouwkundig te splitsen tot twee of meer zelfstandige woningen.

Op grond van a artikel 35.1, lid g van het bestemmingsplan is het niet mogelijk hier van af te wijken. Hier zijn drie voorwaarden voor opgenomen, waaraan voldaan moet worden bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid. Dit betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning niet kan worden verleend, tenzij met toepassing van de procedure ex. artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2^o, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt afgeweken van deze planregel.

Wij zijn niet bereid de afwijking van de desbetreffende bestemmingsplanregels toe te staan op grond van de volgende motivering:

Wat betreft de transformatie naar wonen op de begane grond:

Het pand in de Weimarstraat valt binnen de hoofdwinkelstructuur. De hoofdwinkelstructuur is onderdeel van het detailhandelsbeleid (RIS300626) om de Haagse Detailhandel te concentreren en daarmee economisch te versterken.

In de hoofdwinkelstructuur wordt er gestreefd naar een gemengd en levendig aanbod op de begane grond om zo de straat aantrekkelijk te houden voor bezoekers en ondernemers. Het is niet wenselijk om vierkante meters detailhandel te onttrekken van de hoofdwinkelstructuur. Door wonen op de begane grond toe te staan ontstaat er een onderbreking. Beide aangrenzende panden maken namelijk (ook) onderdeel uit van de hoofdwinkelstructuur. Door geen (publiek) toegankelijke functie, zoals detailhandel, in de plint te creëren vindt er aantasting plaats van het levendig en gemengd straatbeeld. Wonen wordt daarom niet toegestaan op de begane grond. Wanneer detailhandel eenmaal is gewijzigd naar wonen is er vaak geen weg meer terug.

Wat betreft de woningsplitsing:

Het gemeentelijk woonbeleid zoals verwoord in de Woonagenda 2020-2023 (RIS305711), Nota Voorraadbeleid 2021 (RIS311091) en Woonvisie 2022 (RIS313365) is hierop van toepassing.

In het woonbeleid is bepaald dat bouwkundig splitsen van een bestaande woning in meerdere zelfstandige woningen in een beperkt aantal buurten onder voorwaarden is toegestaan. Het bouwkundig splitsen van woningen kan (negatieve) gevolgen hebben voor de leefbaarheid van een buurt.

Een voorwaarde voor woningsplitsing is dat de nieuwe woning een woonoppervlakte van minimaal 40 m² heeft. De gevormde woningen voldoen hier niet aan.

De tweede voorwaarde zegt dat er geen onevenredige aantasting mag zijn van het woon- en leefmilieu. In het woonbeleid is beschreven dat splitsingen in deze wijk niet gewenst zijn omdat de leefbaarheid al dermate onder druk staat.

De derde voorwaarde voor woningsplitsing is dat de parkeerdruk lager is dan 90% of dat het parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost. Gelet op de feitelijke situatie is parkeren op eigen terrein niet mogelijk. Op de parkeerdruk is de Parkeerstrategie 2021-2030 (RIS308711) van toepassing. Volgens dit beleidsdocument is de parkeerdruk ter plaatse meer dan 90%. Dit betekent dat niet voldaan wordt aan de voornoemde voorwaarde. De afdeling mobiliteit heeft echter geoordeeld dat de feitelijke parkeersituatie niet verandert door de verbouwing (was 2 en blijft 2).

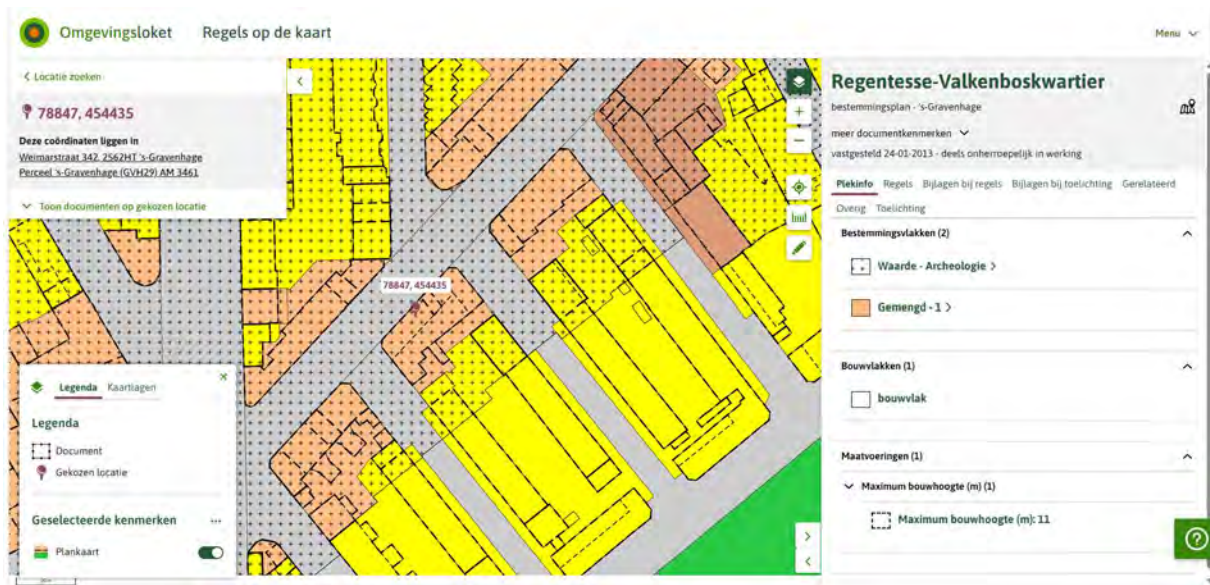
Gezien bovenstaande gaan wij niet akkoord met de aanvraag.

Eindoordeel activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Uit de beoordeling van de activiteit volgt dat de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit **'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' op basis van artikel 2.12** van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan “Regentesse-/Valkenboskwartier” 24 januari 2013



artikel 5 Gemengd - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel en dienstverlening op de begane grond;
- b. horeca op de begane grond in de 'categorie licht' met dien verstande dat;
 1. op de Weimerstraat tussen Beeklaan en Suezkade maximaal 17 vestigingen zijn toegestaan;
 2. op de Weimarstraat tussen Prof. Kaiserstraat tot en met de Fahrenheitstraat maximaal 3 vestigingen zijn toegestaan;

- c. wonen, uitsluitend op de verdiepingen;

- en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de begane grond:

- d. 'wonen'; gebruik voor wonen;
- e. 'gemengd'; gebruik voor gemengde doeleinden in de vorm van:
 1. kantoren en bedrijven die behoren tot categorieën A en B uit de staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging als opgenomen in bijlage 3 van de regels,
 2. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van welzijnsvoorzieningen en cultuur en ontspanning;
- f. 'horeca 2' gebruik voor horeca in de categorie 'Middelzwaar';

- g. 'horeca 3' gebruik voor horeca in de categorie 'Zwaar';
- h. 'seksinrichting';
- i. 'detailhandel in brand en explosiegevaarlijke goederen', gebruik voor detailhandel in vuurwerk;
- j. 'onderdoorgang', instandhouding van een onderdoorgang, gebruik mede aansluitend op de naastgelegen verkeersbestemming,

één en ander met de daarbij behorende hoofdgebouwen, aan- uit- en bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen, (al dan niet gebouwde) parkeervoorzieningen, groen en overige voorzieningen.

5.1.1 Dubbelbestemming

De gronden in deze bestemming aangeduid met de 'waarde -Archeologie' zijn tevens bestemd voor de bescherming van archeologische waarden als bedoeld in artikel artikel 23.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen moeten zich bevinden binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart staat aangegeven;
- c. in uitzondering op het voorgaande onder 'b' mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' een dakopbouw van maximaal 3,5 m hoogte gebouwd worden;
- d. aan-en bijgebouwen mogen zich buiten het bouwvlak, op het achtererf bevinden met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van bijgebouwen niet meer bedragen dan 3,5 m, tenzij op de plankaart anders vermeld;
 - 2. de hoogte van aanbouwen de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw met niet meer dan 0,3 m mag overschrijden, tenzij op de plankaart anders vermeld;
 - 3. de maximum oppervlakte aan aan-, uit en bijgebouwen mag buiten het bouwvlak niet meer dan 30 m² en maximaal 50% van het bouwperceel bedragen;

4. Wanneer het bouwperceel meer dan één voorgevelrooilijn heeft, is buiten het bouwvlak een bebouwingspercentage van 100% toegestaan;

e. ter plaatse van de aanduiding “onderdoorgang” dient een onderdoorgang ter breedte van de aanduiding in stand te worden gehouden en mag geen bebouwing worden opgericht tot de onderkant van de vloer van de eerste verdieping.

5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- f. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
- g. het gestelde onder a is niet van toepassing op het plaatsen van masten en soortgelijke bouwwerken;
- h. in afwijking van het gestelde onder a mag de hoogte van erf- en/of terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m en, indien deze zich voor de voorgevel bevinden, niet meer dan 1 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

- k. bedrijven en kantoren, inclusief aan- uit- en bijgebouwen hebben een maximaal bruto vloeroppervlakte van 100m²;
- l. In afwijking van 5.1 onder e, is bij de Weimarstraat 36/36A het gebruik voor gemengde doeleinden ook op de eerste verdieping toegestaan,
- m. In afwijking van 5.1 onder h, is bij de Weimarstraat 106 het gebruik voor seksinrichting toegestaan op de eerste en tweede verdieping,
- n. nadere regels over het gebruik voor seksinrichting en detailhandel in vuurwerk staan opgenomen in Artikel 27 Algemene gebruiksregels.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Nadere afwijkingsregels over het gebruik als horeca-inrichting, seksinrichting en detailhandel in vuurwerk staan opgenomen in Artikel 28 Algemene afwijkingsregels.

artikel 23 Waarde - Archeologie

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' [WR-A] aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van gebieden met een hoge archeologische verwachting.

23.2 Bouwregels

Voor het bouwen binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' als bedoeld in lid 23.1, geldt dat, indien er sprake is van het bouwen van bouwwerken met grondroering met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 m waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, hieromtrent vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij de afdeling Archeologie van de gemeente Den Haag. De afdeling Archeologie kan een onderzoeksrapport verlangen, waarin de archeologische waarde van het terrein, welke blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

23.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het archeologisch onderzoek;
- b. het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- c. Voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde met een totaal oppervlak van meer dan 50 m² en een diepte van meer dan 0,5 m, dient een door het bevoegd gezag af te geven omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Het betreft de volgende werken en werkzaamheden:
 1. het wijzigen van het maaiveldniveau door middel van het verlagen, afgraven of egaliseren van grond waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 2. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies.
- d. Het vereiste van het verkrijgen van een omgevingsvergunning is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke:
 1. het normale beheer of onderhoud en/of gebruik betreffen;
 2. worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
 3. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

- e. De aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld onder a. dient bij het indienen van de aanvraag een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein welke blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- f. Aan de omgevingsvergunning kunnen in het belang van archeologische monumentenzorg voorwaarden worden verbonden. Deze kunnen onder meer betrekking hebben op:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of:
 - 3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Milieu



Rapport Bodemloket

Geen locatiecode WEIMARSTRAAT 346 (0501312)

Datum: 7-8-2025

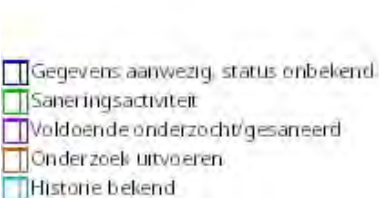


Legenda

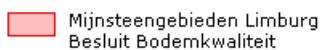
Locatie



Voortgang onderzoek



Mijnsteengebieden



RapportGeen locatiecode WEIMARSTRAAT 346 (0501312)

Inhoud

1 Algemeen

1.1 Administratieve gegevens

1.2 Statusinformatie

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

1.4 Onderzoeksrapporten

1.5 Besluiten

1.6 Saneringsinformatie

1.7 Contactgegevens

2 Disclaimer

1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: WEIMARSTRAAT 346 (0501312)
Identificatiecode volgens bevoegd gezag:
Locatiecode gemeentelijk BIS: AA051808525
Adres: Weimarstraat 346 2562HT 's-Gravenhage
Gegevensbeheerder: Omgevingsdienst Haaglanden
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

1.2 Statusinformatie

Vervolg: Uitvoeren historisch onderzoek.
Omschrijving: Op de onderzoekslocatie moet een historisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of op de onderzoekslocatie activiteiten aanwezig zijn (geweest) die de bodem mogelijk hebben verontreinigd.

1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare) (526333)	1951	1957
brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare) (526333)	1923	1953

1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Pre-HO	Onbekend	-	0999-12-27

1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Omgevingsdienst Haaglanden

[https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/Opvragen bodemdocumenten](https://omgevingsdiensthaaglanden.nl/Opvragen_bodemdocumenten)

2 Disclaimer

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

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

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

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

WWS Puntentelling



Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Tijdvak	1 januari 2025 - 31 december 2025
Datum ingevuld	25-08-2025

Samenvatting

Totaal aantal punten	157
Maximale huurprijs	€ 992,76
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 49,64
Inclusief opslagen	€ 1.042,40

Punten per onderdeel

Woning	36,75
Binnenruimtes	115,25
Buitenruimtes	4,75
Bijzonderheden	0,25

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 25-8-2025 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

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

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

Details van de puntentelling

Woning	Punten
WOZ-punten: € 328.500 (peildatum: 2024)	40,75
Energielabel: Label E	-4
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	36,75

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	70	70
Badkamer (1)	8	
Woonkamer met open keuken	37.5	
Toiletruimte	2	
Slaapkamer	13.44	
Badkamer (2)	8.75	
Verwarming en verkoeling		12
Badkamer (1) (verwarmd)		2
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Toiletruimte (verwarmd)		1

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Slaapkamer (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Overloop (verwarmd)</i>		1
Keukens		10,50
<i>Woonkamer met open keuken</i>		10,50
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		22,75
<i>Badkamer (1)</i>		10,50
<i>Wastafelkast- of meubel 1x</i>		1
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Bad en aparte douche</i>		7
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
Toiletruimte		4,75
<i>Wastafel 1x</i>		1

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Hangend toilet 1x</i>		0,75
<i>Badkamer (2)</i>		7,50
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		1,25
<i>Douche</i>		4
Totaal Binnenruimtes		115,25

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte:	8	4,75
<i>Balkon</i>	8.16	
Totaal Buitenruimtes		4,75

Bijzonderheden	Punten
Bijzondere voorzieningen	0,25

Bijzonderheden	Punten
<i>Intercom met beeld</i>	0,25
Totaal Bijzonderheden	0,25



Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Weimarstraat 342, 2562HT 's-Gravenhage
Tijdvak	1 januari 2025 - 31 december 2025
Datum ingevuld	25-08-2025

Samenvatting

Totaal aantal punten	191
Huurprijs volgens WWS (Woningwaarderingstelsel zelfstandige woningen)	€ 1.217,94
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 60,90
Inclusief opslagen	€ 1.278,84

Punten per onderdeel

Woning	70,75
Binnenruimtes	115,25
Buitenruimtes	4,75
Bijzonderheden	0,25

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 25-8-2025 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. Als gegevens correct zijn ingevuld, is de uitkomst een goede inschatting van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs.

De Huurprijscheck is betrouwbaar en nauwkeurig opgesteld volgens het Woningwaarderingssstelsel. 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: € 328.500 (peildatum: 2024)	40,75
Energielabel: Label B	30
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	70,75

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	70	70
Badkamer (1)	8	
Woonkamer met open keuken	37.5	
Toiletruimte	2	
Slaapkamer	13.44	
Badkamer (2)	8.75	
Verwarming en verkoeling		12
Badkamer (1) (verwarmd)		2
Woonkamer met open keuken (verwarmd)		4
Toiletruimte (verwarmd)		1

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Slaapkamer (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Overloop (verwarmd)</i>		1
Keukens		10,50
<i>Woonkamer met open keuken</i>		10,50
<i>Inbouw vaatwasmachine 1x</i>		1,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw kookplaat inductie 1x</i>		1,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		22,75
<i>Badkamer (1)</i>		10,50
<i>Wastafelkast- of meubel 1x</i>		1
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Bad en aparte douche</i>		7
<i>Meerpersoons wastafel 1x</i>		1,50
<i>Eénhandsmengkraan 2x</i>		0,50
Toiletruimte		4,75
<i>Wastafel 1x</i>		1

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Hangend toilet 1x</i>		0,75
<i>Badkamer (2)</i>		7,50
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		1,25
<i>Douche</i>		4
Totaal Binnenruimtes		115,25

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte:	8	4,75
<i>Balkon</i>	8.16	
Totaal Buitenruimtes		4,75

Bijzonderheden	Punten
Bijzondere voorzieningen	0,25

Bijzonderheden	Punten
<i>Intercom met beeld</i>	0,25
Totaal Bijzonderheden	0,25

Opdrachtbrief

Artem Tolmachev



can you send it 11:54

And what is total price? 11:54

Let me know your timeline 11:54

Hi Artem, no problem!

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

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

Total price will be 4.500,- excl. VAT

12:16 ✓✓

ok ... lets do it! 14:48

lets plan it in... let me know which day possible to do the viewings and ill make sure tenants are all ready...and someone can open door. 14:48

31-7-2025

Let me know which date 😊 10:37

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

What is your e-mail? Who or which company can I fill in as the client? 11:06 ✓✓

For the viewing I have the following options next week:

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

11:07 ✓✓

Jij

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



Opdracht tot dienstverlening taxatie bedrijfsmatig vastgoed

1. Personalia

	De opdrachtgever	De opdrachtnemer
Naam	De heer A. Tolmachev	Hoogenraad Taxaties B.V.
Adres	Leidseweg 553	Haagweg 177
Postcode	2253 JJ	2281 AJ
Plaats	Voorschoten	Rijswijk
Telefoon	06-14448800	070-3993634
E-mail	artyomx@gmail.com	s.bakker@hoogenraad.nl
Optredend als	Eigenaar	Register Taxateur
Contactpersoon	De heer A. Tolmachev	De heer S.J. Bakker RT

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

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

2. Opdrachtomschrijving

2.1 Onderwerp van de taxatie

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

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

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

2.2 Type taxatie

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

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

2.3 Doel van de taxatie

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

2.4 Waardepeildatum

Als waardepeildatum zal de datum van inspectie worden gehanteerd.

3. Waarderingsgrondslag

De basis van de waarde is: marktwaarde.

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

4. Honorarium

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

EUR 5.500,- (zegge vijf duizend vijfhonderd euro)

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

5. Tijdschema

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

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

6. Benodigde informatie

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

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

7. Aansprakelijkheid en publicatie

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

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

8. Plausibiliteitstoets

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

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

9. Voorwaarden

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

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

10. Overige afspraken

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

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

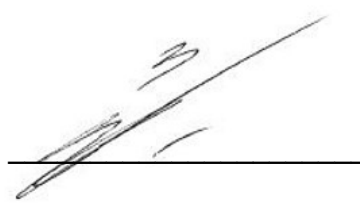
Hoogenraad Taxaties aanvaardt geen nieuwe opdracht (van een derde) voor een activiteit die direct of indirect verband houdt met het belang van de opdrachtgever, tenzij Hoogenraad Taxaties de opdrachtgever op de hoogte heeft gesteld van die nieuwe opdracht en samen met de opdrachtgever tot de conclusie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

Bijzondere afspraken: Geen

De opdrachtgever

Hoogenraad Taxaties

Handtekening



Naam

De heer S.J. Bakker RT

Plaats

Rijswijk

Datum

30 juli 2025

Bijlage 1 Algemene voorwaarden NVM

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



Bijlage 2 Privacyverklaring

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



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

Objectinformatie t.b.v. commercieel geëxploiteerde woningen

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

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

Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object

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

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