

Markttechnische update

Weimarstraat 346-346-1, 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



Adres: Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage



Adres: Weimarstraat 346-1, 2562HT 's-Gravenhage

Kenmerken commercieel

Dossierr taxateur:	BTL1149
Complex:	Weimarstraat 346 Den Haag
Type eigendom:	Eigendom
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Totaal VVO m² of stuks:	66

Marktwaaarde commercieel

Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Uitvoerend taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Marktwaaarde per m²:	€ 3.376

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

EUR 225.000

Marktwaaarde kosten koper

36%

Kenmerken residentieel

Dossierr taxateur:	BTL1149
Complex:	Weimarstraat 346-1 Den Haag
Type eigendom:	Eigendom
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Totaal GBO m² of stuks:	113

Marktwaaarde residentieel

Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Uitvoerend taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Marktwaaarde per m²:	€ 3.540

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

EUR 400.000

Marktwaaarde kosten koper

64%

Totale marktwaaarde

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

EUR 625.000

Marktwaaarde kosten koper

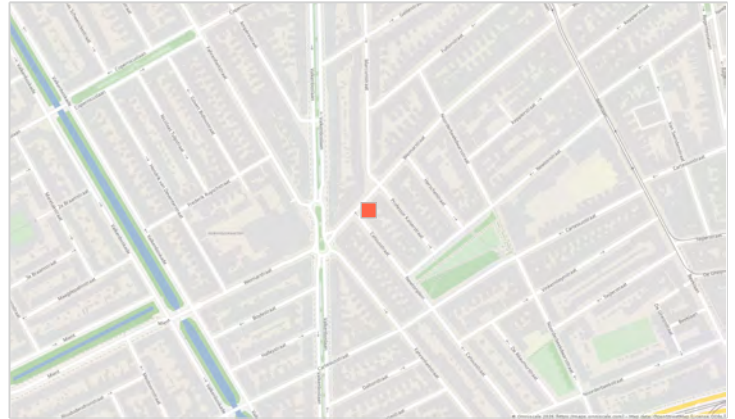
Rapport samenvatting

Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Redelijk

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Goed

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	120516840
Complex:	Weimarstraat 346 Den Haag
Adres:	Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Type eigendom:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	68 m²



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Totaal BVO m² of stuks:	77
Totaal VVO m² of stuks:	66
Verhouding VVO / BVO:	1:1,17
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	-
Marktwaaarde per m²:	€ 3.376



Waardering

Opdrachtgever:	Community Hypotheken B.V.
Contactpersoon:	Kredietacceptatie
Doel taxatie:	(Her)financiering
Uitvoerend taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde kosten koper:	€ 222.809
BAR Kap. markthuur k.k.:	6,69 % 14,9

Kengetallen

Markthuur:	€ 14.913
Contracthuur:	-
Netto markthuur:	€ 13.031
Exploitatiekosten % markthuur:	12,62%

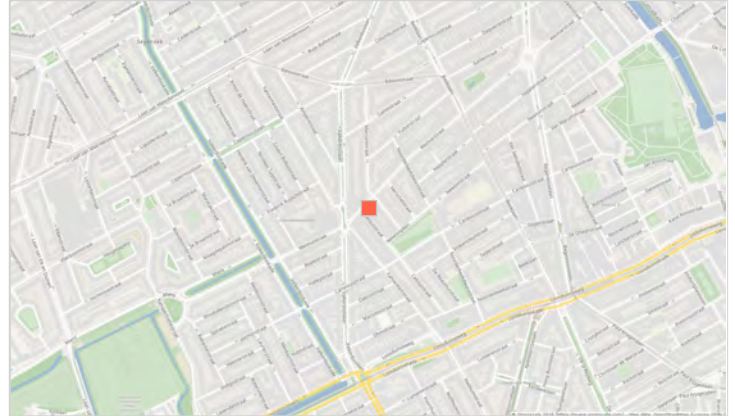
Het object is per 15-06-2026 getaxeerd op:

EUR 225.000

Marktwaaarde kosten koper

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119169040
Complex:	Weimarstraat 346-1 Den Haag
Adres:	Weimarstraat 346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Perceeloppervlakte:	68 m²
Energielabel:	C



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	113 m²
Gemiddelde GBO per woning:	113 m²



Waardering

Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde kosten koper:	€ 400.000
Marktwaaarde per m²:	€ 3.540
BAR kk huurporengst:	5,1%

Kengetallen

Contracthuur:	€ 20.400
Markthuur:	€ 28.800
Exploitatiekosten excl canon:	€ 3.047
% exploitatiekosten van theoretische huur:	14,94%
% exploitatiekosten van markthuur:	10,58%
Leegwaarde:	€ 525.000
Leegwaarde per m²:	€ 4.646
Huur / leegwaarde ratio:	3,89%
Leegwaarde ratio:	75,81%
NAR % VON na correcties:	4,36%

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

EUR 400.000

Marktwaaarde kosten koper

INHOUD TAXATIERAPPORT

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

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

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

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: AAJ Real Estate
Uitvoerend taxateur: Steven Bakker RT
Adres: Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag
Telefoonnummer: +31(0)633902260
E-mailadres: 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 woon-winkelpand met een winkelruimte op de begane grond met kelderruimte en achtertuin en een drielaagse bovenwoning met balkon op de vierde bouwlaag.

In de akte van levering omschreven als:

"Het volledig eigendom, omvattende het woon-winkelpand met erf, tuin en verder toebehoren, gelegen te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 346, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3460."

Adres:	Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage
VMS-taxatienummer:	120516840
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Type taxatie:	Markttechnische update
Keuze waardering:	NAR-waarde

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 625.000

Zegge: zeshonderd vijftieng duizend euro

OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)

Opiniewaarde

EUR 530.000

Opinie van de verwachte opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. Dit betreft circa 85% 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 "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 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 "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:



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)

Ten behoeve van deze markttechnische update heeft geen inspectie plaatsgevonden.

De opname en inspectie is ten behoeve van de volledige taxatie uitgevoerd door taxateur Dhr.S.J. Bakker RT op 5 augustus 2025. De taxateur heeft het object destijds zowel uitwendig als inpandig feitelijk opgenomen. Het dak is hierbij niet geïnspecteerd.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten

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

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 het kader van deze taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd. De waardering is gebaseerd op de werkelijke, fysieke, juridische en marktomstandigheden van het object op de peildatum. Er is derhalve geen sprake van afwijkende aannames ten opzichte van de feitelijke situatie.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

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

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

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering

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

Aanpassingen op conceptrapportage

Er is geen conceptrapportage verstrekt aan opdrachtgever.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

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

Taxatie onnauwkeurigheid

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

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

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

B.7 EERDERE TAXATIES

Marktopdate van volledige taxatie

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

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
27-08-2025	05-08-2025	€ 585.000	(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 van de winkelruimte met circa 7,10% toegenomen van EUR 210.000,- naar EUR 225.000,- k.k.

De markthuur is gelijkgesteld aan de markthuur in de volledige taxatie en bedraagt EUR 15.000,- per jaar.

Het BAR op de markthuur bedraagt 6,70% en wordt marktconform geacht voor een dergelijke winkelruimte op deze locatie.

De marktwaarde van de bovenwoning is circa 6,70% hoger ten opzichte van de volledige taxatie en bedraagt thans EUR 400.000,- k.k.. De toename van de huurinkomsten ad 13,33% is de belangrijkste factor voor deze toename, daarnaast speelt de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8,0% eveneens een belangrijke rol. De marktwaarde v.o.n. voor correcties bedroeg in de volledige taxatie EUR 419.083,- en in deze markttechnische update EUR 433.319,-. Dit betreft een toename van circa 3,40% ten opzichte van de volledige taxatie.

De leegwaarderatio is met circa 76% nagenoeg gelijk aan de ratio in de volledige taxatie.

Het gehele object kent een absolute waardestijging van EUR 40.000,- wat een stijging van 6,80% betreft. Hoewel de markthuur van de winkelruimte gelijk is gebleven zijn er voorzichtige signalen dat in het lage segment meer bereidheid is tot koop. Het betreft een solide, goed onderhouden winkelruimte op een goede locatie. De marktwaarde van de bovenwoning is eveneens toegenomen vanwege een hogere huurstream, markthuur en verbeterde fiscaliteit.

Overzicht eerdere taxaties residentieel

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
27-08-2025	05-08-2025	€ 375.000	(Her)financiering	

Toelichting eerdere taxaties residentieel

Zie toelichting.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	N.v.t.		
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	N.v.t.		
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	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	05-08-2025	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Energietabel	Ja	15-06-2026	Ep-online.nl; geraadpleegd door taxateur
Overige gegevens			

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 stoelt 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 stoelt 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.

Discounted Cash Flow (DCF) methode

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- Een bepaalde beschouwingperiode;
- Een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- Een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen;
- Een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst;
- Een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- De eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode;
- Huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

verklaart dat:

1. het taxatierapport d.d. 21 juli 2026 van het vastgoedobject , plaatselijk bekend Weimarstraat 346, 346-1 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 3460, 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 625.000,-;
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

- Staat van onderhoud: Getaxeerde verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Afwerking: Getaxeerde kent een hoog niveau van de algehele afwerking alsmede het afwerkingsniveau van keuken en sanitair;
- Functionaliteit woongedeelte: Woongedeelte beschikt over een courante indeling en daarmee een goede functionaliteit, thans ingedeeld in een separaat appartement op de eerste verdieping en een dubbele bovenwoning op tweede en derde verdieping;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar zowel per auto als met het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde beschikt over een hoog voorzieningenniveau;
- Passanten: De Weimarstraat heeft veel passanten wat de winkel ten goede komt;
- Vrije sector: De bovenwoning betreft een woning in de vrije sector waarbij de eigenaar vrij is in het bepalen van de huursom;
- Tuin: Getaxeerde beschikt over een achtertuin.

Zwaktes

- Winkelmarkt: De winkelmarkt kent een aanhoudende negatieve trend waarbij de vraag naar winkelruimte afneemt;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een matige parkeersituatie;
- Buitenruimte wonen: Het woongedeelte van het getaxeerde beschikt enkel op de derde verdieping over een buitenruimte;
- Leegstand: De winkelruimte staat op waardepeildatum leeg.

Kansen

- Marktvraag huurwoningen: De vraag naar huurwoningen in Den Haag is groot;
- Huurpotentie: Toenemende huur bij mutatie
- Verhuur: De leegstaande winkelruimte kan verhuurd worden of in eigen gebruik worden genomen;
- Kadastrale splitsing: Een kadastrale splitsing in appartementsrechten maakt separate verkoop van de winkelruimte en verdiepingsvloeren mogelijk.

Bedreigingen

- 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

De winkelruimte van het getaxeerde kent weinig vloeroppervlak en daarmee een matige tot redelijke functionaliteit. De vraag naar winkels kent een aanhoudende afname. Echter kent het getaxeerde een goede ligging met veel passanten. Derhalve wordt de winkelruimte redelijk courant voor verhuur geacht.

Het woongedeelte van het getaxeerde beschikt over een goede functionaliteit, goede staat van onderhoud en een goede ligging. De vraag naar huurwoningen is hoog in Den Haag. Derhalve wordt het woongedeelte van het getaxeerde zeer 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

De verkoop van het getaxeerde wordt redelijk courant geacht. Beleggers zijn vanwege gewijzigde fiscaliteiten en beperkingen door de Wet betaalbare huur echter terughoudender dan in voorgaande jaren. Tevens spelen er toenemende onzekerheden binnen de winkelmarkt. Tegelijkertijd beschikt het woongedeelte over een goede functionaliteit, staat van onderhoud en ligging.

Verkooptijd (maanden):

3 maand(en)

Courantheid algemeen:

Goed

Toelichting courantheid

Het getaxeerde wordt in zijn geheel redelijk tot goed geschikt geacht voor financiering. Het winkelgedeelte brengt meer risico met zich mee. Echter wegens de aanhoudende krapte op de huurwoningmarkt, is de verwachting dat het woongedeelte op korte termijn wederverhuurd kan worden bij eventuele leegstand. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering.

Geschiktheid object voor financiering

Het getaxeerde wordt in zijn geheel redelijk tot goed geschikt geacht voor financiering. Het winkelgedeelte brengt meer risico met zich mee. Echter wegens de aanhoudende krapte op de huurwoningmarkt, is de verwachting dat het woongedeelte op korte termijn wederverhuurd kan worden bij eventuele leegstand. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering.

D GEBRUIK

D.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik

De winkelruimte is op waardepeildatum vrij van huur en gebruik.

De bovenwoning is conform ontvangen informatie verhuurd.

Huurbijzonderheden

Conform ontvangen informatie is de woning verhuurd voor EUR 20.400,- per jaar.

Het betreft een overeenkomst voor onbepaalde tijd.

Het getaxeerde beschikt over 209 WWS punten, waarbij een maximaal redelijke huur van EUR 1.455,25 behoort. Conform het Woningwaarderingssysteem betreft het een geliberaliseerde huurwoning waarbij eigenaar vrij is in het bepalen van de huursom.

De markthuur is door taxateur ingeschat op EUR 28.800,- per jaar. Derhalve bestaat er een huurpotentie van 150%.

De verhuursituatie van het getaxeerde wordt als redelijk beoordeeld.

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

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van winkelpanden in de nabijheid van het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een oppervlak met een bandbreedte van 69 m² tot en met 95 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per jaar bedraagt EUR 208,42 tot en met EUR 220,-.

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.

Algemene toelichting op de huurreferenties residentieel

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 commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
1-7-2026	Zoutmanstraat 72	's-Gravenhage	Winkels	69	€ 15.000	€ 217
28-11-2025	Laan van Meerdervoort 488	's-Gravenhage	Winkels	95	€ 19.800	€ 208
1-10-2025	Goudenregenplein 10	's-Gravenhage	Winkels	90	€ 19.800	€ 220

Huurreferenties woningen

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/m	Huuropbrengst p/m/m²
7-4-2026	Copernicuslaan 14	's-Gravenhage	Woningen	136	€ 2.440	€ 18
6-4-2026	Edisonstraat 78	's-Gravenhage	Woningen	110	€ 2.650	€ 24
22-1-2026	Celsiusstraat 27	's-Gravenhage	Woningen	102	€ 1.795	€ 18

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 6

1 - Referentie Type: huurtransactie | Zoutmanstraat 72 - 2518 GT 's-Gravenhage

Transactiedatum:	01-07-2026	Huuropbrengst per jaar:	€ 15.000
Straat:	Zoutmanstraat 72	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 217,39
Plaats:	's-Gravenhage	Einddatum contract:	01-07-2031
IPD-type:	Winkels	Looptijd contract in jr:	5,0
Sub IPD Type:	Winkel(strip)	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1888	BTW belast:	Ja
Totaal m² of stuks:	69	Energielabel:	A
Bron:	NVM		



2 - Referentie Type: huurtransactie | Laan van Meerdervoort 488 - 2563 BJ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	28-11-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 19.800
Straat:	Laan van Meerdervoort 488	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 208,42
Plaats:	's-Gravenhage	Einddatum contract:	15-01-2031
IPD-type:	Winkels	Looptijd contract in jr:	5,0
Sub IPD Type:	Winkel(strip)	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1930	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	95	Energielabel:	Onbekend
Bron:	NVM		



3 - Referentie Type: huurtransactie | Goudenregenplein 10 - 2565 GJ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	01-10-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 19.800
Straat:	Goudenregenplein 10	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 220,00
Plaats:	's-Gravenhage	Einddatum contract:	01-11-2030
IPD-type:	Winkels	Looptijd contract in jr:	5,0
Sub IPD Type:	Winkel(strip)	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1925	BTW belast:	Nee
Totaal m² of stuks:	90	Energielabel:	A
Bron:	NVM		



4 - Referentie Type: huurtransactie | Copernicuslaan 14 - 2561 VH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	07-04-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.440
Straat:	Copernicuslaan 14	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 17,94
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A
Sub IPD Type:	Meergezinswoning		
Bouwjaar:	1922		
Totaal m² of stuks:	136		
Bron:	Tiara Wonen		



5 - Referentie Type: huurtransactie | Edisonstraat 78 - 2561 BH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	06-04-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.650
Straat:	Edisonstraat 78	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 24,09
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	A
Sub IPD Type:	Meergezinswoning		
Bouwjaar:	1908		
Totaal m² of stuks:	110		
Bron:	Tiara Wonen		



6 - Referentie Type: huurtransactie | Celsiusstraat 27 - 2562 TA 's-Gravenhage

Transactiedatum:	22-01-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.795
Straat:	Celsiusstraat 27	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 17,60
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Energielabel:	B
Sub IPD Type:	Meergezinswoning		
Bouwjaar:	1928		
Totaal m² of stuks:	102		
Bron:	Tiara Wonen		

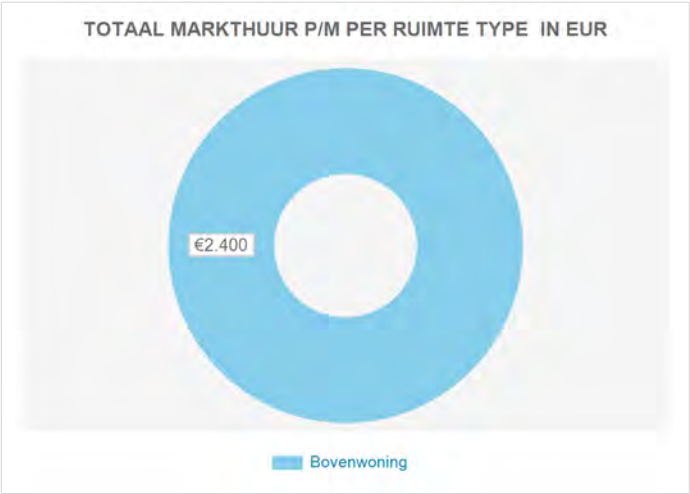
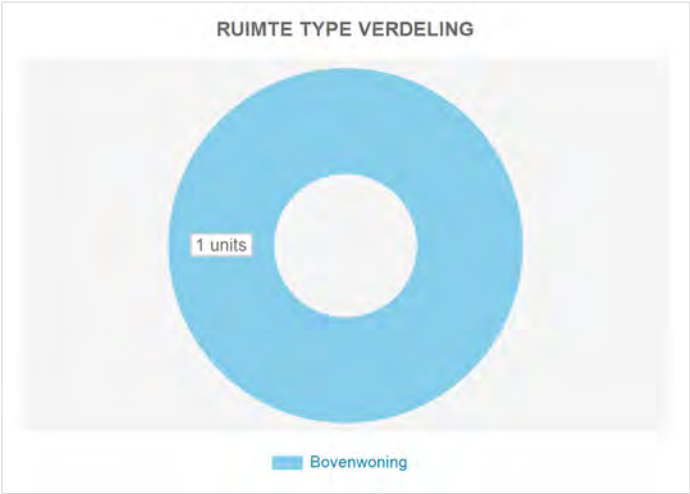


Overzicht ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markthuur per m²	Markthuur per jr	% van totaal
Winkels	Winkelruimte BG	50	43	€ 300,00	€ 12.900	86,5 %
	Kelder	27	23	€ 87,50	€ 2.013	13,5 %
	Subtotaal of gemiddelde	77	66	€ 225,95	€ 14.913	100,0 %
Totaal		77	66		€ 14.913	100,0 %

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Bovenwoning	Woningen	1	113	€ 2.400	€ 1.700	€ 1.455	€ 525.000



Verwachtingen indices commercieel

	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 verwachting	2,62%	2,38%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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 winkelruimte is een markthuur vastgesteld van EUR 14.913,- per jaar. Dit betreft een resultaat van de toegepaste ITZA methode

De markthuur voor de winkelruimte is vastgesteld op circa EUR 225,- per m² per jaar, ofwel EUR 14.913,- per jaar en EUR 1.243,- per maand.

De markthuur is tot stand gekomen middels de zogenoemde ITZA methode (In terms of Zone A), waarbij winkelpanden van verschillende afmetingen goed met elkaar vergeleken kunnen worden. Hierbij is de frontbreedte van de winkelruimte de belangrijkste factor. Een goede frontbreedte met een aantrekkelijke gevel leidt immers doorgaans tot meer klandizie. Met deze methode kan tevens goed bepaald worden wat de meer incurante meters van een winkel aan huurwaarde kennen.

In dit geval is er sprake van een beperkte frontbreedte van circa 3 meter, maar kent het object tevens een redelijk courante indeling met een rechthoekig winkelgedeelte waardoor de winkelruimte goed zichtbaar is voor passanten.

In de ITZA methode betreft zone A de beste meters van een winkelruimte. Afhankelijk van de indeling(smogelijkheden) betreft zone A veelal de gehele frontbreedte vermenigvuldigd met een diepte van 10 tot 15 meter. Voor het getaxeerde winkelgedeelte is de gehele begane grond courant geacht. De markthuur voor zone A (43 m²) is op basis van huurtransacties in dezelfde straat vastgesteld op EUR 300,- per m² per jaar. Voor de overige meters (23 m²) is een markthuur van EUR 75,- per m² per jaar (25% van Zone A) vastgesteld. Dit resulteert in een gemiddelde markthuur voor de gehele winkel van EUR 225,- per m² per jaar.

Voor de bovenwoning van het getaxeerde is op basis van een uitgebreide referentieanalyse een huurprijs van EUR 2.400,- 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.

E.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De getoonde referenties betreffen transacties van winkelruimten gesitueerd in redelijke nabijheid van het getaxeerde. De referenties tonen een bandbreedte van de prijs per m² van EUR 3.371,- tot EUR 4.067,-. Deze bandbreedte wordt verklaard vanwege de indeling van de winkels waarbij de frontbreedte en indeling van de winkelruimten van belang zijn, de situering van de objecten en de huursituatie ten tijde van transactie.

Het BAR op de markthuur van de winkelruimten vrij van huur en gebruik bedraagt 6,43% tot 6,89%.

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.

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties residentieel

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 commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
22-6-2026	Van Speijkstraat 58	's-Gravenhage	Winkels	79	6,43%	€ 280.000	€ 3.544,30
06-12-2025	Laan van Meerdervoort 197	's-Gravenhage	Winkels	89	6,6%	€ 300.000	€ 3.370,79
01-12-2025	Roggeveenstraat 143	's-Gravenhage	Winkels	75	6,89%	€ 305.000	€ 4.066,67

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: 5

Referentie type: koop | Adres: Roggeveenstraat 143 - 2518 TN 's-Gravenhage

Transactiedatum:	01-12-2025	Koopsom kk:	€ 305.000
Adres:	Roggeveenstraat 143	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 4.066,67
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	6,89%
IPD-type:	Winkels	Perceeloppervlak:	0
Bouwjaar:	1909	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m ²) / stuks:	75	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energie label:	D



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/m ² 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	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m ²) / stuks:	89	Energie label:	A
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Van Speijkstraat 58 - 2518 GD 's-Gravenhage

Transactiedatum:	22-06-2026	Koopsom kk:	€ 280.000
Adres:	Van Speijkstraat 58	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.544,30
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	6,43%
IPD-type:	Winkels	Perceeloppervlak:	0
Bouwjaar:	1924	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m ²) / stuks:	79	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energie label:	F



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/m ² 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	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m ²) / stuks:	141	Energie label:	B
Bron:	NVM		



Referentie type: koop | Adres: Laan van Meerdervoort 197 - 2517 BB 's-Gravenhage

Transactiedatum:	06-12-2025	Koopsom kk:	€ 300.000
Adres:	Laan van Meerdervoort 197	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.370,79
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	6,6%
IPD-type:	Winkels	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1936	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m ²) / stuks:	89	Energie label:	A
Bron:	NVM		



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

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

Leegwaarde referenties

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	VVO (m²) / stuks	Koopsom kk	Koopsom / m²
9-5-2026	Newtonplein 75	's-Gravenhage	Woningen	109	€ 525.000	€ 4.817
3-3-2026	Weimarstraat 336	's-Gravenhage	Woningen	145	€ 700.000	€ 4.828
1-12-2025	Celsiusstraat 139A	's-Gravenhage	Woningen	105	€ 540.139	€ 5.144

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: leegwaarde | Newtonplein 75 - 2562 JZ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	9-5-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 525.000
Straat:	Newtonplein 75	Koopsom per / m²:	€ 4.817
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1906		
Totaal m² of stuks:	109		
Bron:	Tiara Wonen		



2 - Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 336 - 2562 HT 's-Gravenhage

Transactiedatum:	3-3-2026 23:00:00	Koopsom kk:	€ 700.000
Straat:	Weimarstraat 336	Koopsom per / m²:	€ 4.828
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1911		
Totaal m² of stuks:	145		
Bron:	Tiara Wonen		



3 - Referentie type: leegwaarde | Celsiusstraat 139A - 2562 TC 's-Gravenhage

Transactiedatum:	1-12-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 540.139
Straat:	Celsiusstraat 139A	Koopsom per / m²:	€ 5.144
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1911		
Totaal m² of stuks:	105		
Bron:	Tiara Wonen		



Gehanteerde input- en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	6,75 %
NAR vrij op naam	5,25 %
Exit yield	6,00 %

Output yield	Yield factor
BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	6,69 % 14,9
BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	6,69 % 14,9
BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	6,69 % 14,9
BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	6,69 % 14,9

Gehanteerde input- en berekende outputyields residentieel

Inputyield	Yield
Disconteringsvoet	7,00 %
NAR % v.o.n.	4,00 %

Outputyield	Yield factor
BAR k.k. theoretische huur (excl. overige waarde)	5,13 % 19,5
BAR contracthuur kk (excl. overige waarde)	5,13 % 19,5
BAR mutatiehuur kk (excl. overige waarde)	7,24 % 13,8
BAR markthuur kk (excl. overige waarde)	7,24 % 13,8

Verklaring gehanteerde rendementen

De winkelruimte en de bovenwoning zijn separaat van elkaar gewaardeerd.

Winkelruimte

De winkelruimte kent een markthuur van EUR 14.913,- per jaar waarbij het netto aanvangsrendement (NAR) voor de winkelruimte is door taxateur vastgesteld op 5,20% en tot stand gekomen middels de zogenoemde 'stapelmethode'. Het NAR is opgebouwd uit de risicovrije rente op waardepeildatum van circa 2,25%, een opslag voor het gewenst rendement op de vastgoedbeleggingsmarkt van 2,00% en een opslag voor het type vastgoed, zijnde winkelruimte, van 1,00%

De disconteringsvoet van 6,75% representeert de minimale rendementseis, welke passend wordt geacht voor het gebruiksdoel van het getaxeerde object, waarbij de doelgroep voornamelijk bestaat uit particuliere beleggers en daarmee gelijk is aan het huidige gebruik.

In de vaststelling van het netto exit yield is een opslag op het NAR gehanteerd ten aanzien van veroudering van het object van 0,75%.

Het bruto aanvangsrendement op de markthuur bedraagt circa ,70% en wordt marktconform geacht voor een dergelijke winkelruimte op een dergelijke locatie in Den Haag. Hierbij rekening houdende met de juridische situatie waarin het getaxeerde niet gesplitst is, alsmede de gebruikssituatie waarin eigenaar het getaxeerde in gebruik kan nemen.

Woning

Voor de bovenwoning is het BAR k.k. op de huidige huurinkomsten vastgesteld op circa 5,15%. Het betreft een geliberaliseerde huurwoning waarbij eigenaar vrij is in het bepalen van de huurprijs en niet gebonden is aan de max. redelijke huur. De markthuur is door taxateur circa EUR 8.000,- hoger ingeschat dan de huidige huurinkomsten. Het BAR k.k. op de markthuur is derhalve hoger en bedraagt circa 7,25%.

Derhalve wordt het gehanteerde BAR marktconform geacht voor het type woning op een dergelijke locatie.

Het BAR leidt tot een (afgeronde) marktwaarde k.k. van EUR 400.000,- voor het woongedeelte. Dit bedraagt circa 75% van de leegwaarde die voor het object is vastgesteld. Hierbij tevens rekening houdende met de juridische situatie waarin het getaxeerde niet gesplitst is en derhalve niet separaat verkocht kan worden van de winkelruimte.

De totale marktwaarde van het getaxeerde bedraagt EUR 625.000,-. Op basis van de theoretische huurinkomsten bedraagt dit een BAR k.k. van circa 5,60% en circa 7,00% op de vastgestelde markthuur.

E.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn geen correcties toegepast.

Bijzondere waardecomponenten

Er zijn geen bijzondere waarde componenten aanwezig.

F Bijlagen

Bijlagen

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



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 5

Commercieel

De getoonde referenties betreffen transacties van winkelruimten gesitueerd in redelijke nabijheid van het getaxeerde. De referenties tonen een bandbreedte van de prijs per m² van EUR 3.371,- tot EUR 4.067,-. Deze bandbreedte wordt verklaard vanwege de indeling van de winkels waarbij de frontbreedte en indeling van de winkelruimten van belang zijn, de situering van de objecten en de huursituatie ten tijde van transactie.

Het BAR op de markthuur van de winkelruimten vrij van huur en gebruik bedraagt 6,43% tot 6,89%.

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.

Residentieel

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: **koop** | Adres: **Roggeveenstraat 143 - 2518 TN 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	01-12-2025	Koopsom kk:	€ 305.000	
Adres:	Roggeveenstraat 143	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 4.066,67	
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	6,89%	
IPD-type:	Winkels	Perceeloppervlak:	0	
Bouwjaar:	1909	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
VVO (m ²) / stuks:	75	Eigendom:	Vol eigendom	
Bron:	NVM	Energie label:	D	

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
 Energie label: Minder
 Voorzieningen: Minder, getaxeerde beschikt over een achtertuin.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Vergelijkbaar.
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Verhuursituatie: N.v.t.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

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/m ² of p/stuk:	€ 3.831,46	
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 24.957	
IPD-type:	Woningen	BAR:	7,32%	
Subtype:	Meergezinswoning	Perceeloppervlak:	0	
Woning type:	Appartement	Huurder:	Kamerverhuur	
Bouwjaar:	1931	Eigendom:	Vol eigendom	
VVO (m ²) / stuks:	89	Energie label:	A	
Bron:	NVM			

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: **koop** | Adres: **Van Speijkstraat 58 - 2518 GD 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	22-06-2026	Koopsom kk:	€ 280.000
Adres:	Van Speijkstraat 58	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.544,30
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	6,43%
IPD-type:	Winkels	Perceeloppervlak:	0
Bouwjaar:	1924	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
VVO (m ²) / stuks:	79	Eigendom:	Vol eigendom
Bron:	NVM	Energie label:	F



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
 Energie label: Minder
 Voorzieningen: Minder, getaxeerde beschikt over een achtertuin.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Beter.
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Verhuursituatie: N.v.t.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

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/m ² 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	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m ²) / stuks:	141	Energie label:	B
Bron:	NVM		



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.

Referentie type: koop | Adres: Laan van Meerdervoort 197 - 2517 BB 's-Gravenhage

Transactiedatum:	06-12-2025	Koopsom kk:	€ 300.000
Adres:	Laan van Meerdervoort 197	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.370,79
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	6,6%
IPD-type:	Winkels	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Bouwjaar:	1936	Eigendom:	Vol eigendom
VVO (m ²) / stuks:	89	Energie label:	A
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Beter.
 Energie label: Beter
 Voorzieningen: Minder, getaxeerde beschikt over een achtertuin.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Minder.
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Verhuursituatie: N.v.t.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 6

Commercieel

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van winkelpanden in de nabijheid van het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een oppervlak met een bandbreedte van 69 m² tot en met 95 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per jaar bedraagt EUR 208,42 tot en met EUR 220,-.

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.

Residentieel

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 | Copernicuslaan 14 - 2561 VH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	07-04-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.440
Straat:	Copernicuslaan 14	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 17,94
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A
Bouwjaar:	1922		
Totaal m² of stuks:	136		
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
 Gebruiksoverlakte: Beter
 Energie label: Beter
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Vergelijkbaar
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: huurtransactie | Edisonstraat 78 - 2561 BH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	06-04-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 2.650
Straat:	Edisonstraat 78	Aanvangshuur per maand m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 24,09
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	A
Bouwjaar:	1908		
Totaal m² of stuks:	110		
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
 Gebruiksoverlakte: Vergelijkbaar
 Energie label: Beter
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Vergelijkbaar
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Overige wezenlijke verschillen: Gemeubileerd

Referentie type: **huurtransactie** | Laan van Meerdervoort 488 - 2563 BJ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	28-11-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 19.800	
Straat:	Laan van Meerdervoort 488	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 208,42	
IPD-type:	Winkels	Einddatum contract:	15-1-2031	
Subtype:	Winkel(strip)	Looptijd contract in jr:	5	
Bouwjaar:	1930	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Totaal m² of stuks:	95	BTW belast:	Nee	
Bron:	NVM	Energie label:	Onbekend	

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Beter
 Energie label: Niet bekend.
 Voorzieningen: Vergelijkbaar.
 Onderhoudssituatie: Minder.
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Celsiusstraat 27 - 2562 TA 's-Gravenhage

Transactiedatum:	22-01-2026	Huuropbrengst per maand:	€ 1.795	
Straat:	Celsiusstraat 27	Aanvangshuur per maand m²:	-	
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per maand/m²:	€ 17,60	
IPD-type:	Woningen	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	B	
Bouwjaar:	1928			
Totaal m² of stuks:	102			
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: Licht minder
 Energie label: Vergelijkbaar
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Minder
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: **huurtransactie** | Zoutmanstraat 72 - 2518 GT 's-Gravenhage

Transactiedatum:	01-07-2026	Huuropbrengst per jaar:	€ 15.000	
Straat:	Zoutmanstraat 72	Aanvangshuur per jaar m²:	-	
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 217,39	
IPD-type:	Winkels	Einddatum contract:	1-7-2031	
Subtype:	Winkel(strip)	Looptijd contract in jr:	5	
Bouwjaar:	1888	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
Totaal m² of stuks:	69	BTW belast:	Ja	
Bron:	NVM	Energie label:	A	

Toelichting op deze referentie

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

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

Referentie type: **huurtransactie** | Goudenregenplein 10 - 2565 GJ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	01-10-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 19.800
Straat:	Goudenregenplein 10	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 220,00
IPD-type:	Winkels	Einddatum contract:	1-11-2030
Subtype:	Winkel(strip)	Looptijd contract in jr:	5
Bouwjaar:	1925	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar
Totaal m² of stuks:	90	BTW belast:	Nee
Bron:	NVM	Energie label:	A



Toelichting op deze referentie
Het referentieobject wordt vergelijkbaar aan 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: Minder
- Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
- Overige wezenlijke verschillen: Geen.



BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 3

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

Referentie type: leegwaarde | Newtonplein 75 - 2562 JZ 's-Gravenhage

Transactiedatum:	9-5-2026 22:00:00	Koopsom kk:	€ 525.000	
Straat:	Newtonplein 75	Koopsom per / m²:	€ 4.817	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Vergelijkbaar	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1906			
Totaal m² of stuks:	109			
Bron:	Tiara Wonen			

Toelichting op deze referentie

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

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

Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 336 - 2562 HT 's-Gravenhage

Transactiedatum:	3-3-2026 23:00:00	Koopsom kk:	€ 700.000	
Straat:	Weimarstraat 336	Koopsom per / m²:	€ 4.828	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energie label:	C	
Woning type:	bovenwoning			
Bouwjaar:	1911			
Totaal m² of stuks:	145			
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: Beter
 Energie label: Vergelijkbaar
 Voorzieningen: Vergelijkbaar
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar
 Locatie: Vergelijkbaar
 Mate van luxe: Beter
 Mate van doelmatigheid: Beter
 Overige wezenlijke verschillen: Geen

Referentie type: **leegwaarde** | Celsiusstraat 139A - 2562 TC 's-Gravenhage

Transactiedatum:	1-12-2025 23:00:00	Koopsom kk:	€ 540.139
Straat:	Celsiusstraat 139A	Koopsom per / m²:	€ 5.144
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	EnergieLabel:	A
Woning type:	bovenwoning		
Bouwjaar:	1911		
Totaal m² of stuks:	105		
Bron:	Tiara Wonen		



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

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



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



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

Taxatierapport samenvatting

Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	120516840
Complex:	Weimarstraat 346 Den Haag
Adres:	Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	68 m²

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Totaal BVO:	77 m²
VVO (m²):	66 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,17

Waardering

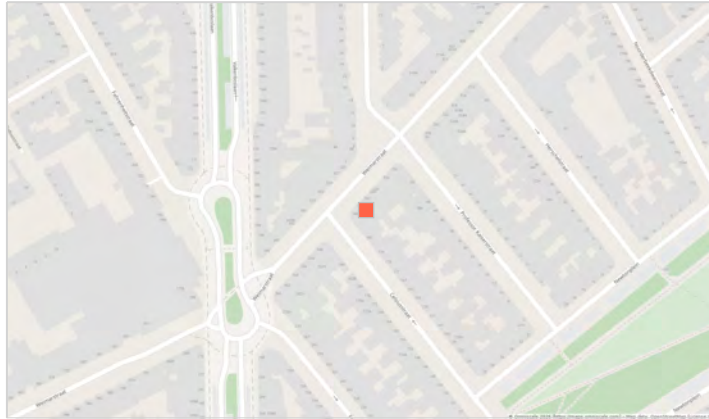
Opdrachtgever:	Community Hypotheken B.V.
Contactpersoon:	Kredietacceptatie
Doel taxatie:	(Her)financiering
Taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde per m²:	€ 3.376

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

EUR 225.000

Marktwaaarde kosten koper

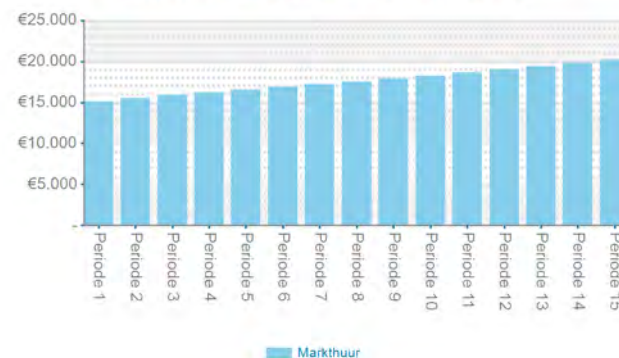
Locatie



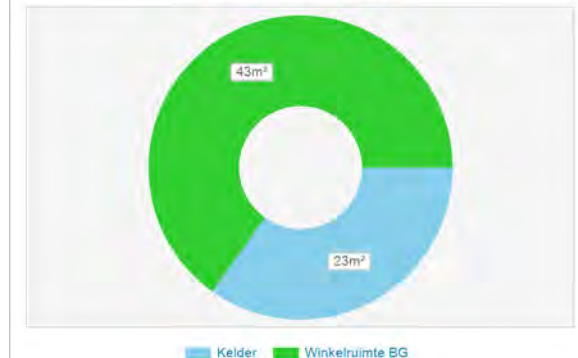
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markthuur:	€ 14.913
Theoretische huur:	€ 14.913
Netto markthuur:	€ 13.031
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatiekosten % markthuur:	12,62%
BAR Kap. markthuur k.k.:	6,69 % 14,9

NAR rapportage

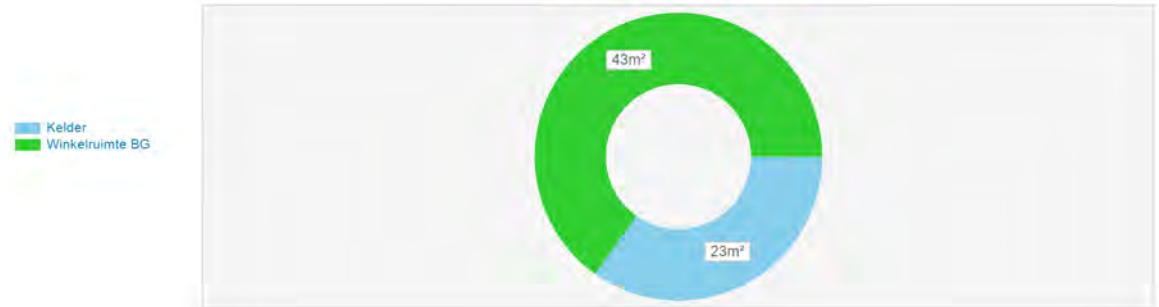
Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Winkelruimte BG	43	-	€ 300,00	87%	€ 12.900
Kelder	23	-	€ 87,50	13%	€ 2.013
Totaal	66	-		100%	€ 14.913

Exploitatiekosten	Kost/m² (BVO)	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 12,34	6,4%	€ 950
Onderhoud	€ 12,10	6,2%	€ 932
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 24,44	12,6%	€ 1.882
Netto huurwaarde			€ 13.031
NAR % von			5,25%
Marktwaaarde von voor correcties			€ 248.209

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-
Marktwaaarde von	€ 248.209
Verwervingskosten	€ 25.400
Marktwaaarde kk	€ 222.809
Marktwaaarde kk afgerond	€ 225.000

RUIMTE TYPE VERDELING



Markt/herzieningshuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 14.913	€ 13.031	6,01%	5,25%	16,6
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 14.913				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	6,69%
IRR	6,55%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaaarde kk per m²	€ 3.376

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	6,75%



DCF rapportage

Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT



KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	15.135	15.543	15.901	16.234	16.559	16.890	17.228	17.573	17.924	18.283	18.648	19.021	19.402	19.790	20.186
Bruto huurinkomsten	15.135	15.543	15.901	16.234	16.559	16.890	17.228	17.573	17.924	18.283	18.648	19.021	19.402	19.790	20.186
OZB	-563	-575	-586	-597	-609	-622	-634	-647	-660	-673	-686	-700	-714	-728	-743
Rioolbelasting	-197	-201	-205	-209	-214	-218	-222	-227	-231	-236	-241	-245	-250	-255	-260
Waterschapslasten	-55	-56	-57	-58	-59	-60	-62	-63	-64	-65	-67	-68	-69	-71	-72
Verzekering (incl. belasting)	-145	-148	-152	-156	-160	-164	-168	-172	-176	-181	-185	-190	-194	-199	-204
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-960	-980	-1.000	-1.021	-1.042	-1.063	-1.086	-1.108	-1.131	-1.155	-1.179	-1.203	-1.228	-1.254	-1.280
Onderhoud	-944	-967	-991	-1.016	-1.041	-1.067	-1.094	-1.121	-1.149	-1.178	-1.207	-1.238	-1.269	-1.300	-1.333
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-944	-967	-991	-1.016	-1.041	-1.067	-1.094	-1.121	-1.149	-1.178	-1.207	-1.238	-1.269	-1.300	-1.333
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	13.231	13.596	13.910	14.198	14.476	14.760	15.049	15.343	15.644	15.950	16.262	16.581	16.905	17.236	17.573
NCW Kasstromen	12.805	12.327	11.814	11.296	10.789	10.305	9.843	9.401	8.979	8.576	8.191	7.823	7.472	7.136	6.816

Marktwaaarde en gebruikte yields

Marktwaaarde VON	€ 243.242
Marktwaaarde KK	€ 218.350
Marktwaaarde KK (afgerond)	€ 220.000

Disconteringsvoet	6,75 %
NCW Kasstroom	€ 143.572

Exit Yield	6,00 %
NCW Eindwaarde	€ 99.670

Taxatierapport samenvatting

Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BTL1149
VMS taxatienummer:	119169040
Complex:	Weimarstraat 346-1 Den Haag
Adres:	Weimarstraat 346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	68 m ²

Locatie

Error: Subreport could not be shown.

Complex foto



Type	Aantal	GBO	Parkeerplaatsen	Leegwaarde	Leegwaarde m ²	Markthuur pm	Max red huur pm	Gem HO/m2/mnd. Ex leegstand	Gem HO/st/mnd. Ex leegstand	Contract huur	Huur/leegw. ratio
Bovenwoning	1	113	-	€ 525.000	€ 4.646	€ 2.400	€ 1.455	€ 15,04	€ 1.700	€ 20.400	3,9%
Totaal	1	113	0							€ 20.400	

Waardering

Opdrachtgever:	A. Tolmachev
Contactpersoon:	
Eigenaar:	De heer A.G. Tolmachev
Taxateur:	Dhr. S.J. Bakker RT
Waardepeildatum:	maandag 15 juni 2026
Marktwaaarde per m ² :	€ 3.540

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

EUR 400.000

Marktwaaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	113 m ²
Gemiddelde GBO per woning:	113 m ²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 20.400
Markthuur:	€ 28.800
Exploitatiekosten excl canon:	€ 3.047
Kosten % markthuur:	10,58%
Leegwaarde:	€ 525.000
Huur / leegwaarde ratio:	3,89%
Leegwaarde ratio:	75,81%
NAR % VON na correcties:	4,36%
BAR kk % markthuur:	7,24%
BAR contracthuur kk:	5,13%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	5,13 % 19,5



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)
Bovenwoning	1	113	0	525.000	4.646	2.400	1.455	15,04	1.700	20.400
Totaal	1	113	0							20.400

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	1,99	1,10%	225
Rioolbelasting	1,73	0,96%	195
Waterschaps- en polderlasten	1,01	0,56%	114
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	2,05	1,14%	232
VvE-bijdrage		-	
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	6,79	3,76%	767
Onderhoud	13,16	7,29%	1.488
Beheerkosten	3,41	1,89%	385
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	16,57	9,18%	1.873
Gemiddelde leegstand	3,61	2,00%	408
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	3,61	2,00%	408
Totale kosten	26,97	14,94%	3.047
Netto huuropbrengst			17.353
NAR % von			4,00%
Marktwaarde voor correcties			433.819

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaarde von	433.819
Transactiekosten	35.820
Marktwaarde kk	397.999
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaarde kk afgerond	400.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	4,70%
NAR % voor correcties	4,00%
Kapitalisatiefactor	21,3
Marktwaarde per m²	3.839
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	5,13%
BAR % kk markthuur	7,24%
NAR % kk huuropbrengst	4,36%
Kapitalisatiefactor	19,51
Marktwaarde per m²	3.522
Leegwaarde	525.000
Leegwaarde ratio	75,81%
Huur / leegwaarde ratio	3,89%



Huurdersoverzicht

Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Waarde op: 15-6-2026 | Taxateur: Dhr. S.J. Bakker RT



Complex	Adres	VHE-ID	EnergieLabel	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contractuur	Markthuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parking
Weimarstraat 346-1 Den Haag	Weimarstraat 346-1, 's-Gravenhage		C	113	Nee	1	20.400	28.800	209	8.400	17.463	Geen
Totaal				113			20.400	28.800		8.400	17.463	



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 346 1	2562HT	's-Gravenhage	Bovenwoning	113	2.400	3.047	10,58%	Nee	1.700	14,94%	446.250	525.000	400.000
Totaal					113	2.400	3.047	10,58%		1.700	14,94%	446.250	525.000	400.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	14,94%
Leegwaarde	525.000
Leegwaarderatio	75,81%
Huur / leegwaarde ratio t=0	3,89%

Onderhoud en overige kosten

Weimarstraat 346-346-1, 2562HT 's-Gravenhage

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

Vaste kosten

WOZ waarde	446.250	Normonderhoud bouwkundig	1.142
OZB	225,36	Onderhoudsnorm basis installatie	346
Riool belasting	195	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	114	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	232	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	1.488
Beheerkosten	385		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Weimarstraat 346 1	's-Gravenhage		1.142	CV combi	345,5	446.250	195,4	225	2.189	23,18 %
			1.142		345,5	446.250	195,4	225	2.189	



Huurcommissie

voor huurders en verhuurders

Huurprijscheck zelfstandige woonruimte

Resultaat Huurprijscheck

Puntentelling volgens het Woningwaarderingstelsel

Informatie

Type woonruimte	Zelfstandig
Adres	Weimarstraat 346, 2562HT 's-Gravenhage
Tijdvak	1 januari 2026 - 31 december 2026
Datum ingevuld	16-07-2026

Samenvatting

Totaal aantal punten	209
Maximale huurprijs	€ 1.385,95
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 69,30
Inclusief opslagen	€ 1.455,25
Punten per onderdeel	
Woning	61,75
Binnenruimtes	139,75
Buitenruimtes	7
Bijzonderheden	0,25

Goed om te weten

Deze puntentelling is samengesteld op 16-7-2026 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: € 446.250 (peildatum: 1-1-2025)	46,75
Energie label: Label C	15
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	61,75

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	82	82
Woonkamer met open keuken (1)	17	
Slaapkamer (1)	13.4	
Slaapkamer (2)	9	
Badkamer (1)	4.1	
Woonkamer met open keuken (2)	17	
Badkamer (2)	4.7	
Slaapkamer (3)	10.2	
Slaapkamer (4)	6.95	
Totaal Binnenruimtes		139,75

Binnenruimtes	m ²	Punten
Verwarming en verkoeling		20
<i>Woonkamer met open keuken (1) (verwarmd)</i>		4
<i>Slaapkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Woonkamer met open keuken (2) (verwarmd)</i>		4
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (4) (verwarmd)</i>		2
Keukens		19,75
<i>Woonkamer met open keuken (1)</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
Totaal Binnenruimtes		139,75

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Woonkamer met open keuken (2)</i>		9,25
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
<i>Extra kastruimte 2x</i>		1,50
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
Sanitair		18
<i>Badkamer (1)</i>		9
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Douche</i>		4
<i>Stopcontact 4x</i>		0,50
<i>Badkamer (2)</i>		9
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
Totaal Binnenruimtes		139,75

Binnenruimtes	m²	Punten
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Douche</i>		4
Totaal Binnenruimtes		139,75

Buitenruimtes	m²	Punten
Oppervlakte:	14	7
<i>Balkon (1)</i>	8.16	
<i>Balkon (2)</i>	6	
Totaal Buitenruimtes		7

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

☐ Rental Agreement for Weimarstraat 346 - II.

Parties

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

Tenant: Mykola Patenko - 30/10/1979 and Yeva Patenko - 31/01/2006

Rented Object

The rented object is a self-contained residential accommodation located at Weimarstraat 346-II, 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: € 1700,00 per month.

Tenant's Payment Obligations

Electricity and water

The property has a private electricity meter; the rent includes up to €100.00 worth of electricity per calendar month (based on actual supplier costs), with any excess charged to the tenant at €0.45 per kWh, invoiced monthly based on joint or photo-verified meter readings; any final adjustments will be settled at the end of the tenancy against the security deposit or separately.

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

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: Yeva Patenko

Getekend op: 14-12-2025

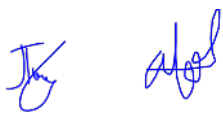
Plaats: Den Haag



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 346 & 346-1, 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



Adres: Weimarstraat 346 & 346-1, 2562HT 's-Gravenhage



Adres: Weimarstraat 346, 2562HT 's-Gravenhage

Kenmerken commercieel

Dossiernr taxateur:	BDO100701
Complex:	Weimarstraat 346-1 te 's-Gravenhage
Type eigendom:	Eigendom
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Totaal VVO m² of stuks:	66

Marktwaarde commercieel

Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Uitvoerend taxateur:	Steven Bakker RT
Marktwaarde per m²:	€ 3.256

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

EUR 210.000

Marktwaarde kosten koper

36%

Kenmerken residentieel

Dossiernr taxateur:	BDO100701
Complex:	Weimarstraat 346 te 's-Gravenhage
Type eigendom:	Eigendom
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Totaal GBO m² of stuks:	113

Marktwaarde residentieel

Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Uitvoerend taxateur:	Steven Bakker RT
Marktwaarde per m²:	€ 3.319

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

EUR 375.000

Marktwaarde kosten koper

64%

Totale marktwaarde

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

EUR 585.000

Marktwaarde kosten koper

Rapport samenvatting

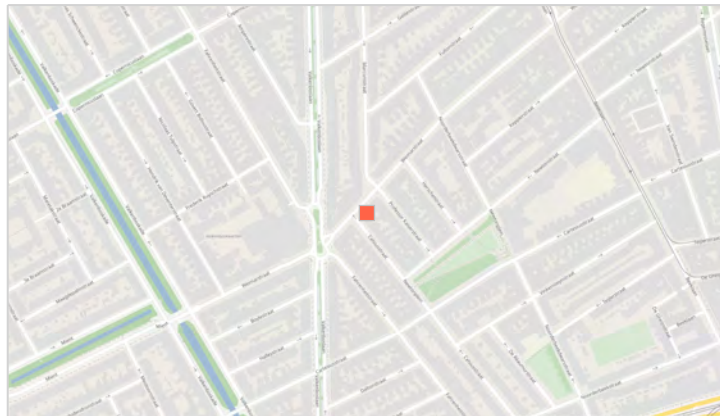
Object beoordeling	Score
Bouwkundige staat:	Goed
Onderhoud buiten:	Goed
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Niet van toepassing
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed
Gebruik beoordeling	Score
Huidige verhuursituatie:	Redelijk
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

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

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Redelijk
Courantheid verhuur:	Goed

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610258
Complex:	Weimarstraat 346-1 te 's-Gravenhage
Adres:	Weimarstraat 346 & 346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Eigenaar:	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	68 m²
Energie label:	C



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Totaal BVO m² of stuks:	77
Totaal VVO m² of stuks:	66
Verhouding VVO / BVO:	1:1,17
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	-
Marktwaaarde per m²:	€ 3.256



Waardering

Kengetallen

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Doel taxatie:	(Her)financiering
Uitvoerend taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaaarde kosten koper:	€ 214.865
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	6,94 % 14,4

Markt/herz. huur:	€ 14.913
Netto markt/herz. huur:	€ 13.165
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	11,72 %
Exploitatiekosten incl. eventuele canon:	€ 1.748

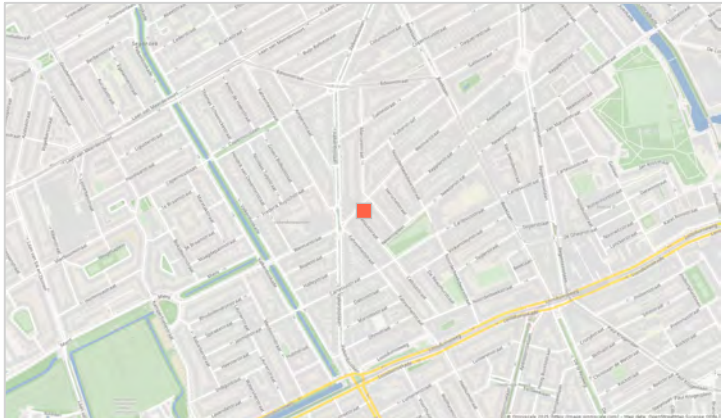
Het object is per 05-08-2025 getaxeerd op:

EUR 210.000

Marktwaaarde kosten koper

Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610567
Complex:	Weimarstraat 346 te 's-Gravenhage
Adres:	Weimarstraat 346, 2562HT 's-Gravenhage
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Energietabel:	C



Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	113 m²
Gemiddelde GBO per woning:	113 m²



Waardering

Eigenaar:	De heer A. Tolmachev
Uitvoerend taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaaarde kosten koper:	€ 375.000
Marktwaaarde per m²:	€ 3.319
BAR kk huuropbrengst:	4,8%

Kengetallen

Contractuur:	€ 18.000
Markthuur:	€ 27.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 2.913
% exploitatiekosten van theoretische huur:	16,18%
% exploitatiekosten van markthuur:	10,79%
Leegwaarde:	€ 500.000
Leegwaarde per m²:	€ 4.425
Huur / leegwaarde ratio:	3,60%
Leegwaarde ratio:	75,24%
NAR % VON na correcties:	4,01%

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

EUR 375.000

Marktwaaarde kosten koper

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

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: De heer A. Tolmachev
Ter attentie van: De heer A. Tolmachev
Adres: Leidseweg 553, 2253JJ te Voorschoten
Telefoonnummer: 0614448800
E-mailadres opdrachtgever: artyomx@gmail.com

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

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

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

A.3 CONTROLLEREND TAXATEUR

Naam organisatie: AAJ Real Estate
Controlerend taxateur: Dhr. Anouar Ajrar RT
Adres: Loevesteinlaan 397B, 2533AM te Den Haag
Telefoonnummer: +31(0)633902260
E-mailadres: anouar@aajrealestate.nl
Lid van / aangesloten bij: Ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRV T) bij de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT 641216672. TMI
Lidmaatschapsnummer 340259
Beedigd NVM-lid en aangesloten bij NVM Bussines lidnr. 601764.
AAJ Real Estate is een NVM-onderneming en is geregistreerd onder vestigingsnummer 08730.
Ingeschreven in het register onder nummer: RT641216672
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Commercieel vastgoed: kantoren, retail, bedrijfsruimten. Woningen: beleggingsobjecten.
Commercieel vastgoedtaxatie, Residuele Grondwaarde taxatie, Fiscale taxatie.
De Register Taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door te voldoen aan de vereisten die in het Reglement Permanente Educatie NRV T worden gesteld.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING**Opdrachtdatum:** woensdag 30 juli 2025**Toelichting opdrachtverstrekking**

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

Opdrachtvoorwaarden

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

Dossiervorming

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

Interne kwaliteitsborging

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

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

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

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

Roulatie

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

Onafhankelijkheid

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

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

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

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

Plausibiliteit

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

Taxatiestandaarden

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

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

Tuchtrecht

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

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

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

Het betreft hier een woon-winkelpand met een winkelruimte op de begane grond met kelderruimte en achtertuin en een drielaagse bovenwoning met balkon op de vierde bouwlaag.

In de akte van levering omschreven als:

"Het volledig eigendom, omvattende het woon-winkelpand met erf, tuin en verder toebehoren, gelegen te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 346, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3460."

Adres:	Weimarstraat 346 & 346-1, 2562HT 's-Gravenhage
VMS-taxatienummer:	104610258
Type eigendom:	Eigendom
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Type taxatie:	Volledige taxatie
Keuze waardering:	NAR-waarde

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 585.000***Zegge: vijfhonderd vijftientachtig duizend euro***OVERZICHT ANDERE WAARDERING(EN)****Opiniewaarde****EUR 525.000**

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 "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 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 "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.

Technische staat

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

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

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

Bestemming en gebruik

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

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

Duurzaamheid

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

Milieuaspecten

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

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

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

Omzetbelasting

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

Informatie

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

Bijzondere uitgangspunten

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

In deze taxatie zijn geen Bijzondere Uitgangspunten gehanteerd.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

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

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

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

Aanpassingen op conceptrapportage

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

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

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

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

Indien de waardepeildatum in de tijd later ligt dan
o de datum van opname van het object, en/of

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

Taxatie onnauwkeurigheid

De mate van subjectiviteit in de taxatie is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van : de informatievoorziening, een gebrek aan marktinformatie, marktomstandigheden en algemene taxatie onnauwkeurigheid. De schattingsonzekerheid van deze taxatie is gemiddeld.

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.

Toelichting eerdere taxaties residentieel

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	Nee		
Huurovereenkomsten	Ja	05-08-2025	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	Ja	05-08-2025	officielebekendmakingen.nl; geraadpleegd door taxateur
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Nee		
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	N.v.t.		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Ja	05-08-2025	Bodemloket; geraadpleegd door taxateur
Energielabel	Ja	05-08-2025	Ep-online.nl; geraadpleegd door taxateur
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK**Gehanteerde taxatiemethodiek****Comparatieve methode**

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

BAR/NAR methode

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

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

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderiving, 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.

Discounted Cash Flow (DCF) methode

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- Een bepaalde beschouwingperiode;
- Een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- Een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen;
- Een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst;
- Een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- De eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode;
- Huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

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 346, 346-1 te 's-Gravenhage, kadastraal bekend als gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 3460, 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**

- Staat van onderhoud: Getaxeerde verkeert zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud;
- Afwerking: Getaxeerde kent een hoog niveau van de algehele afwerking alsmede het afwerkingsniveau van keuken en sanitair;
- Functionaliteit woongedeelte: Woongedeelte beschikt over een courante indeling en daarmee een goede functionaliteit, thans ingedeeld in een separaat appartement op de eerste verdieping en een dubbele bovenwoning op tweede en derde verdieping;
- Bereikbaarheid: Getaxeerde is goed bereikbaar zowel per auto als met het OV;
- Voorzieningen: De nabije omgeving van het getaxeerde beschikt over een hoog voorzieningenniveau;
- Passanten: De Weimarstraat heeft veel passanten wat de winkel ten goede komt;
- Vrije sector: De bovenwoning betreft een woning in de vrije sector waarbij de eigenaar vrij is in het bepalen van de huursom;
- Tuin: Getaxeerde beschikt over een achtertuin.

Zwaktes

- Winkelmarkt: De winkelmarkt kent een aanhoudende negatieve trend waarbij de vraag naar winkelruimte afneemt;
- Parkeren: De nabije omgeving van het getaxeerde kent een matige parkeersituatie;
- Buitenruimte wonen: Het woongedeelte van het getaxeerde beschikt enkel op de derde verdieping over een buitenruimte;
- Leegstand: De winkelruimte staat op waardepeildatum leeg.

Kansen

- Marktvraag huurwoningen: De vraag naar huurwoningen in Den Haag is groot;
- Huurpotentie: Toenemende huur bij mutatie
- Verhuur: De leegstaande winkelruimte kan verhuurd worden of in eigen gebruik worden genomen;
- Kadastrale splitsing: Een kadastrale splitsing in appartementsrechten maakt separate verkoop van de winkelruimte en verdiepingvloeren mogelijk.

Bedreigingen

- 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**

De winkelruimte van het getaxeerde kent weinig vloeroppervlak en daarmee een matige tot redelijke functionaliteit. De vraag naar winkels kent een aanhoudende afname. Echter kent het getaxeerde een goede ligging met veel passanten. Derhalve wordt de winkelruimte redelijk courant voor verhuur geacht.

Het woongedeelte van het getaxeerde beschikt over een goede functionaliteit, goede staat van onderhoud en een goede ligging. De vraag naar huurwoningen is hoog in Den Haag. Derhalve wordt het woongedeelte van het getaxeerde zeer 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**

De verkoop van het getaxeerde wordt redelijk courant geacht. Beleggers zijn vanwege gewijzigde fiscaliteiten en beperkingen door de Wet betaalbare huur echter terughoudender dan in voorgaande jaren. Tevens spelen er toenemende onzekerheden binnen de winkelmarkt. Tegelijkertijd beschikt het woongedeelte over een goede functionaliteit, staat van onderhoud en ligging.

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

Het getaxeerde wordt in zijn geheel redelijk tot goed geschikt geacht voor financiering. Het winkelgedeelte brengt meer risico met zich mee. Echter wegens de aanhoudende krapte op de huurwoningmarkt, is de verwachting dat het woongedeelte op korte termijn wederverhuurd kan worden bij eventuele leegstand. De aanhoudende drukte op de huurwoningmarkt zorgt voor een stabiele investering.

D

JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar:De heer Artem Germanovich Tolmachev

Type eigendom:Eigendom

Te taxeren belang:Eigendom

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnum mer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
's-Gravenhage	GVH29	AM	3460	68	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Totaal				68	

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 is geen VvE van toepassing op het getaxeerde.

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 de woning reeds langer dan 6 maanden verhuurd is.

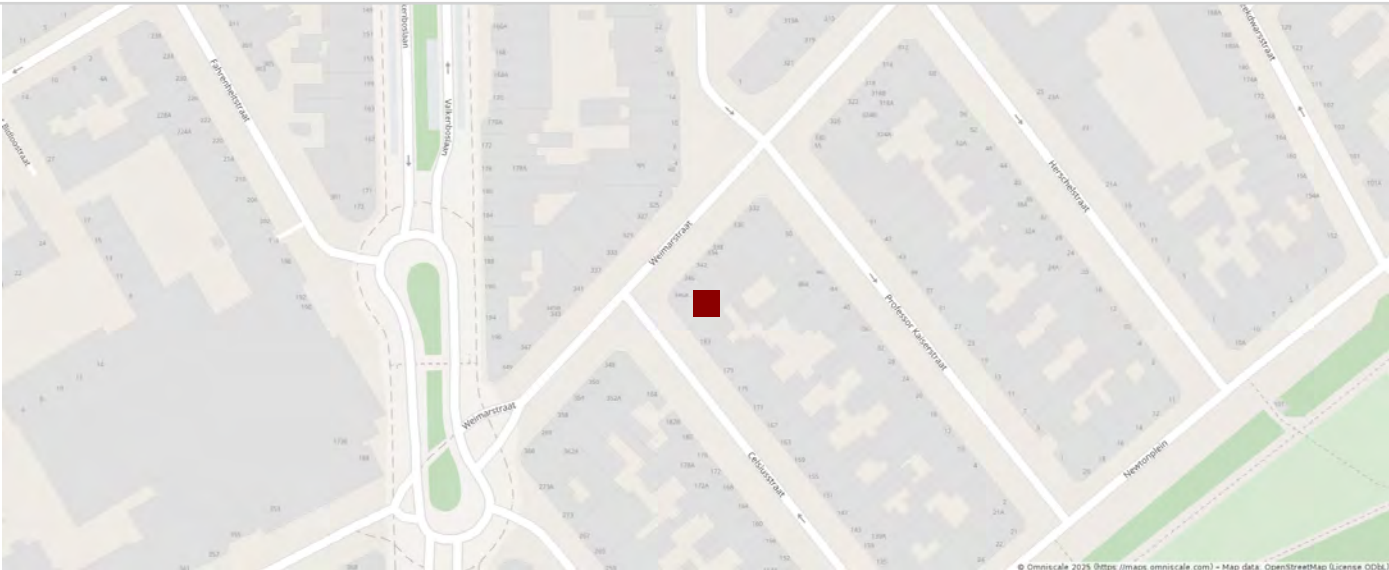
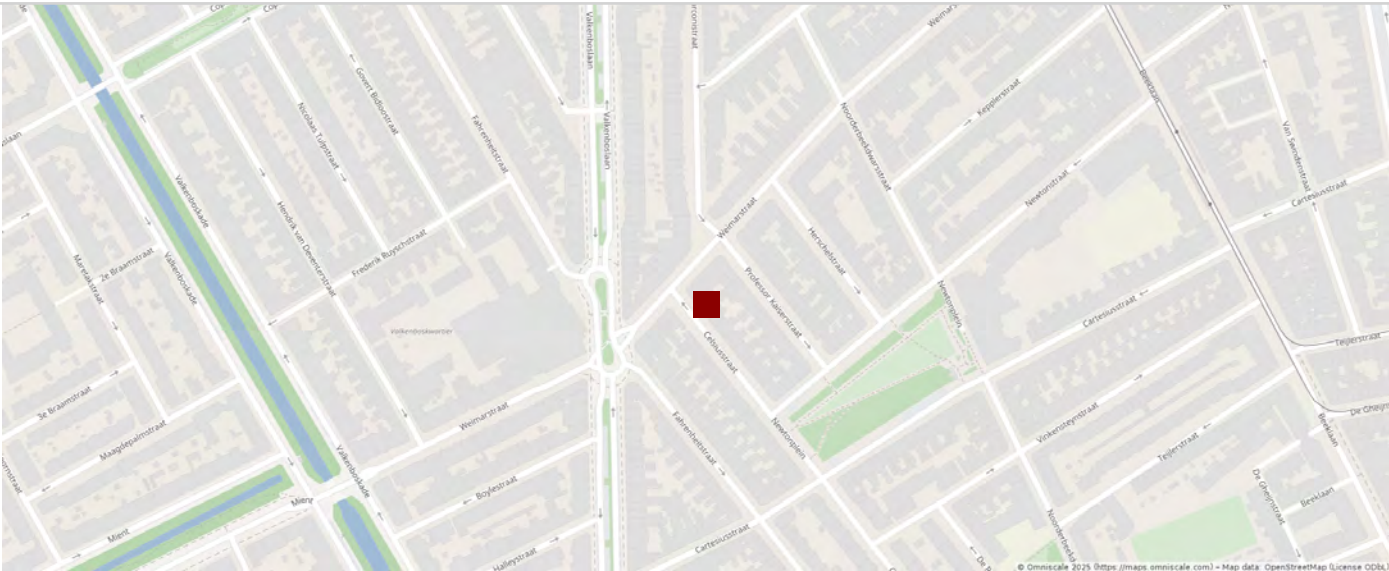
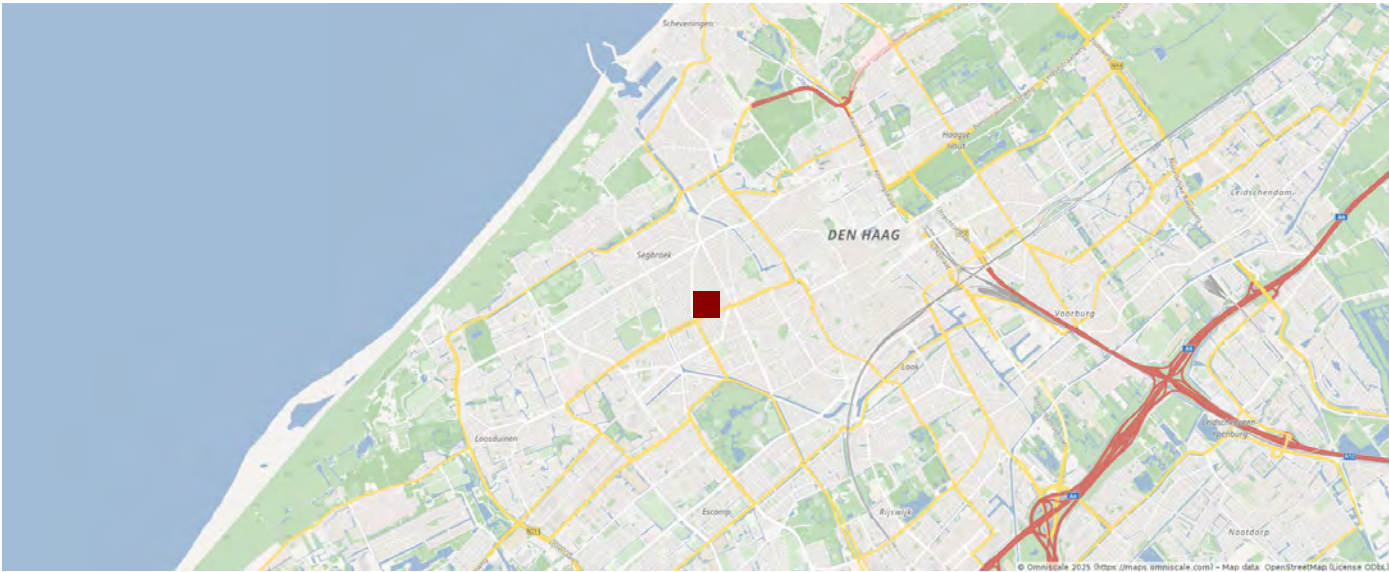
De gemeente Den Haag heeft per schrijven in 2023 de omzettingsvergunning voor het splitsen van het getaxeerde afgewezen. Gezien het huidige beleid van de gemeente Den Haag inzake woningsplitsing wordt een nieuwe aanvraag als positief beoordeeld waarbij in ieder geval de winkelruimte en de bovenwoning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

E

LOCATIE

E.1

LOCATIEOVERZICHT



E.2 LIGGING EN LOCATIE-OMSCHRIJVING

Ligging	
Adres:	Weimarstraat 346 & 346-1, 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 346 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:	Zeer 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):	Winkels
Subtype (nieuw):	Winkel(strip)

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:	95
Walk Score - Toelichting:	90-100 Paradijs voor wandelaars: de dagelijkse boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 70-89 Zeer beloopbaar: de meeste boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 50-69 Redelijk beloopbaar: sommige boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 25-49 Meestal afhankelijk van de fiets of auto: voor de meeste boodschappen is een fiets of auto nodig. 0-24 Altijd afhankelijk van de fiets of auto: voor bijna alle boodschappen is een fiets of auto nodig.

Parkeren

Parkeren op openbare weg:	Matig
Betaald parkeren aan openbare weg:	Ja
Aantal oplaadpunten in publieke ruimte < 400 m:	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 woon-winkelpand met een winkelruimte op de begane grond met kelderruimte en achtertuin en een drielaagse bovenwoning met balkon op de vierde bouwlaag.

In de akte van levering omschreven als:
"Het volledig eigendom, omfattende het woon-winkelpand met erf, tuin en verder toebehoren, gelegen te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 346, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3460."

Indeling

Weimarstraat 346-1:
Entree op straatniveau; entree hal; winkelruimte met toegang tot achtertuin; trapafgang naar de kelder; kelderruimte met toilet, douche en meterkast.

Weimarstraat 346:
Gezamenlijke entree op straatniveau; entree hal; trapopgang naar eerste verdieping; afgesloten entree eerste verdieping; woonkamer met open keuken achterzijde; slaapkamer voorzijde; badkamer; Trapopgang naar tweede verdieping; woonkamer met open keuken; badkamer; slaapkamer; trapopgang naar derde verdieping; badkamer; twee separate slaapkamer waarvan één met balkon.

Terrein

Getaxeerde beschikt over een achtertuin.

Bouwjaar: 1911

Bouwaard, materialen en constructie

Het woon-winkelpand uitgevoerd in vier bouwlagen met kelder, gemetselde gevels, gemetselde draagconstructie, plat dak met bitumendakbedekking; houten vloeren en houten kozijnen met dubbel glas. Woning is voorzien van moderne keukens alsmede sanitair.

Bouwkundige staat: Goed

Staat van onderhoud buiten: Goed

Staat van onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Getaxeerde verkeert algeheel zowel esthetisch als bouwkundig in een goede staat van onderhoud. Getaxeerde is net afgewerkt en beschikt over oude klassieke houten balken.

Vastgoed Taxatiewijzer: 2025

Normonderhoud type: wint 01 - Indiv winkel/winkel in winkelstraat, ouder type

Parkeren (op eigen terrein): Niet van toepassing

Toelichting parkeren

Geen parkeerplaatsen op eigen terrein.

Functionaliteit: Goed

Toelichting functionaliteit

Getaxeerde beschikt over een courante indeling alsmede een goede staat van onderhoud. Derhalve wordt het getaxeerde goed functioneel beoordeeld.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD-type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Winkels	Winkelruimte BG	Eigenaar gebruiker	50,00	43,00
	Kelder	Eigenaar gebruiker	27,00	23,00
	Subtotaal		77,00	66,00
Totaal			77,00	66,00

Overzicht ruimtetypes residentieel

IPD-type	Ruimte naam	Aantal	gem GBO m²	Oorspronkelijk bouwjaar
Woningen	Bovenwoning	1	113	1911
	Subtotaal / gemiddeld	1		
Totaal / gemiddeld		1	113	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie

Het gehele object is recentelijk gerenoveerd.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten

Conform informatie van het Bodemloket moet er op de locatie een aanvullend nader onderzoek worden uitgevoerd om de omvang en ernst van de vastgestelde verontreiniging te bepalen. Het meest recente onderzoek dateert van 27 december 1999. Het benodigde onderzoek heeft geen invloed op de waardering van het object.

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 goed beoordeeld.

Object score:

Goed

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

De winkelruimte is op waardepeildatum vrij van huur en gebruik.
De bovenwoning is conform ontvangen informatie verhuurd.

Voorgenomen gebruik

Het voorgenomen gebruik van de winkelruimte is thans niet bekend.
De woning zal verhuurd blijven worden.

Huidige verhuursituatie:**Redelijk****Huurbijzonderheden**

Conform ontvangen informatie is de woning verhuurd voor EUR 18.000,- per jaar.
Het betreft een overeenkomst voor onbepaalde tijd.
De markthuur is door taxateur ingeschat op EUR 27.000,- per jaar. Derhalve bestaat er een huurpotentie van 150%.
De verhuursituatie van het getaxeerde wordt als redelijk beoordeeld.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID**Alternatieve aanwendbaarheid:****Redelijk****Optimale aanwending (scenario analyse)**

De begane grond van het getaxeerde kent als bestemming gemengd. Hierdoor beschikt de begane grond over diverse invullingen conform het bestemmingsplan. Derhalve wordt de alternatieve aanwendbaarheid van de begane grond als goed beoordeeld. De verdiepingsvloeren zijn bestemd voor woon doeleinden. Derhalve betreft het huidige gebruik als woning het meest gereede gebruik. Een ander gebruik dan als woning wordt niet aannemelijk geacht. De alternatieve aanwendbaarheid van de verdiepingsvloeren wordt matig beoordeeld.
Algeheel wordt het getaxeerde redelijk aanwendbaar geacht voor alternatieve doeleinden.

H ONDERBOUWING**H.1 MARKTVISIE****Markbeeld**

Winkelmarkt algemeen:

Opname:

In Q2 2025 is de opname van winkelruimte stabiel gebleven vergeleken met vorig kwartaal. Ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar is echter sprake van een daling (-6%). De meeste afname was te zien in het grootste segment vanaf 1.000 m², waar de opname meer dan is gehalveerd. De oppervlakteklasse tussen de 500 en 1.000 m² is voor het derde kwartaal op rij goed voor een hoge opname. De verhuur van voormalige Blokker winkels draagt hier nog altijd aan bij. Onze data-analyse laat een opvallend trend zien: Hema opende 7 winkels, 6 daarvan in oude Blokker winkels. Takko Fashion en Wibra openden elk 6 filialen, waarvan ieder 5 in voormalige Blokker winkels. Daarnaast opent de opvolger van Blokker, 'New Blokker', winkels in o.a. Leiden, Vleuten en Breda. In de 12 grootste winkelsteden is de opname van winkelruimte verder gedaald. In de eerste helft van 2025 was de daling 30% t.o.v. een jaar eerder. Als gevolg hiervan nam hun aandeel in de totale opname af van 38% naar 28%. Buiten Groningen werd in alle grote steden minder winkelruimte opgenomen. De grootste procentuele daling lieten Maastricht (-74%), Eindhoven (-53%) en Rotterdam (-45%) zien. De hoogste opname wordt nog altijd in Amsterdam gerealiseerd met 16.400 m², gevolgd door Rotterdam (11.400 m²) en Utrecht (11.300 m²).

Aanbodzijde:

Na de daling in het afgelopen kwartaal is het aanbod dit kwartaal met 3% toegenomen tot 1,29 miljoen m². Het aantal aangeboden winkels blijft wel stabiel op 4.127 (was in Q1: 4.108). In Q2 2024 stonden met 4.288 winkels nog uitzonderlijk veel panden beschikbaar in de markt. De stijging van het aanbod is vooral merkbaar in het grootste segment vanaf 1.000 m², waar het volume met ongeveer 25.000 m² toenam. Onder deze objecten bevonden zich ook panden van de inmiddels failliete ketens Bristol en BCC. In de overige categorieën is sprake van een minimale stijging of daling. In de grote steden blijft het aanbod redelijk stabiel vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. Wat opviel was dat in Amsterdam het aanbod met 16% daalde en in Den Haag juist met 12% toenam.

Prijzontwikkeling:

Ondanks de uitdagingen in de winkelmarkt nemen de huurprijzen voor het tweede kwartaal op rij toe. In Q2 2025 zijn de mediane huurprijzen met 5% gestegen tot € 203,- per m² (Q1 2025: € 193,- per m²). De huren stijgen vooral op toplocaties in grote steden en op goede locaties elders in het land. Toch staan huur- en koopprijzen in veel delen van Nederland onder druk. Dit komt door de aanhoudende leegstand, stijgend aantal faillissementen en minder startende winkeliers.

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.

Prijzontwikkeling 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 commercieel

	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 verwachting	3,75%	3,00%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

Winkelmarkt lokaal:

In de provincie Zuid-Holland werd in het tweede kwartaal van 2025 circa 27.000 m² winkelruimte opgenomen verdeeld over 130 transacties. De gemiddelde transactielooptijd bedroeg 188 dagen. In hetzelfde kwartaal een jaar eerder werd circa 25.500 m² winkelruimte opgenomen verdeeld over tevens 116 transacties en een gemiddelde looptijd van 199 dagen. Het aanbod van winkelruimten steeg met circa 13.000 m² t.o.v. een jaar eerder. De gemiddelde huurtransactieprijs steeg van EUR 214,- per m² naar EUR 233,- per m² per jaar, waar de gemiddelde koopprijs per m² steeg van EUR 2.356,- per m² naar EUR 2.756,- per m².

In de gemeente Den Haag werd in het tweede kwartaal van 2025 circa 4.500 m² winkelruimte opgenomen verdeeld over 25 transacties. De gemiddelde transactielooptijd bedroeg 147 dagen. In hetzelfde kwartaal een jaar eerder werd circa 3.000 m² winkelruimte opgenomen verdeeld over 19 transacties en een gemiddelde looptijd van 136 dagen. Het aanbod van winkelruimten bleef steeg met circa 6.000 m² t.o.v. een jaar eerder, tellende een aanbod van circa 34.500 m². De gemiddelde huurtransactieprijs steeg van EUR 278,- per m² naar EUR 285,- per m² per jaar, waar de koopprijs VON per m² daalde van EUR 3.220,- in 2024 naar EUR 2.964,- in 2025.

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%.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van winkelpanden in de nabijheid van het getaxeerde. De referentieobjecten beschikken over een oppervlak met een bandbreedte van 60 m² tot en met 115 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per jaar bedraagt EUR 208,70 tot en met EUR 378,95.

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.

Algemene toelichting op de huurreferenties residentieel

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van bovenwoningen in een straal van 500 meter van het getaxeerde. De referentieobjecten zijn vergeleken met het gemiddelde van de eerste verdieping en tweede/derde verdieping gecombineerd.

De drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 48 m² tot en met 55 m² met een gemiddeld oppervlak van 51,66 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 20,- tot en met EUR 21,17 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 20,65. De gemiddelde contracthuur per maand bedraagt EUR 1.066,-.

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 commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
12-6-2025	Beeklaan 89	's-Gravenhage	Winkels	60	€ 12.600	€ 210
28-10-2024	Weimarstraat 127	's-Gravenhage	Winkels	95	€ 36.000	€ 379
5-6-2023	Weimarstraat 243	's-Gravenhage	Winkels	115	€ 24.000	€ 209

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
21-1-2025	Valkenboskade 43 B	Den Haag	Woningen	126	€ 2.500	€ 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 | Beeklaan 89 - 2562 AC 's-Gravenhage

Transactiedatum:	12-06-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 12.600	
Straat:	Beeklaan 89	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 210,00	
Plaats:	's-Gravenhage	Einddatum contract:	16-06-2030	
IPD-type:	Winkels	Looptijd contract in jr:	5,0	
Sub IPD Type:	Winkel(strip)	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1899	BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	60	Energielabel:	G	
Bron:	NVM			

2 - Referentie Type: huurtransactie | Weimarstraat 127 - 2562GT 's-Gravenhage

Transactiedatum:	28-10-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 36.000	
Straat:	Weimarstraat 127	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 378,95	
Plaats:	's-Gravenhage	Einddatum contract:	31-10-2029	
IPD-type:	Winkels	Looptijd contract in jr:	5,0	
Sub IPD Type:	Winkel(strip)	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Bouwjaar:	1899	BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	95	Energielabel:	B	
Bron:	NVM			

3 - Referentie Type: huurtransactie | Weimarstraat 243 - 2562HH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	05-06-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 24.000	
Straat:	Weimarstraat 243	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 208,70	
Plaats:	's-Gravenhage	Einddatum contract:	31-07-2024	
IPD-type:	Winkels	Looptijd contract in jr:	1,0	
Sub IPD Type:	Winkel(strip)	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
Bouwjaar:	1913	BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	115	Energielabel:	D	
Bron:	NVM			

4 - 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:	Beter	
Bouwjaar:	1914	BTW belast:	Nee	
Totaal m² of stuks:	130	Energielabel:	- / Geen	

5 - 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	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1915	Energielabel:	A
Totaal m² of stuks:	126		



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	Energielabel:	A

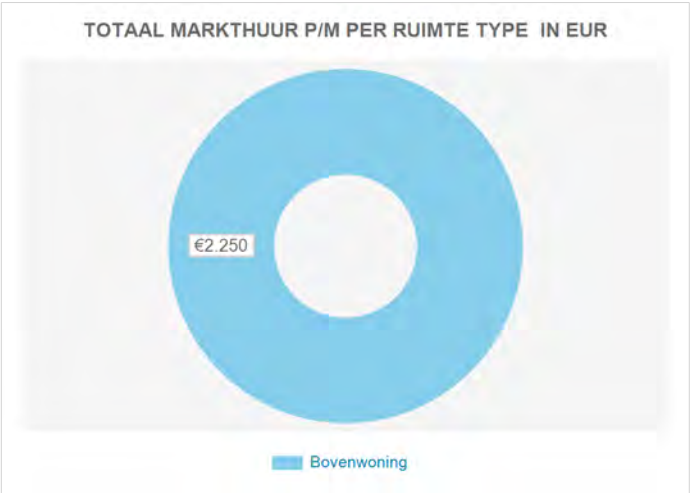
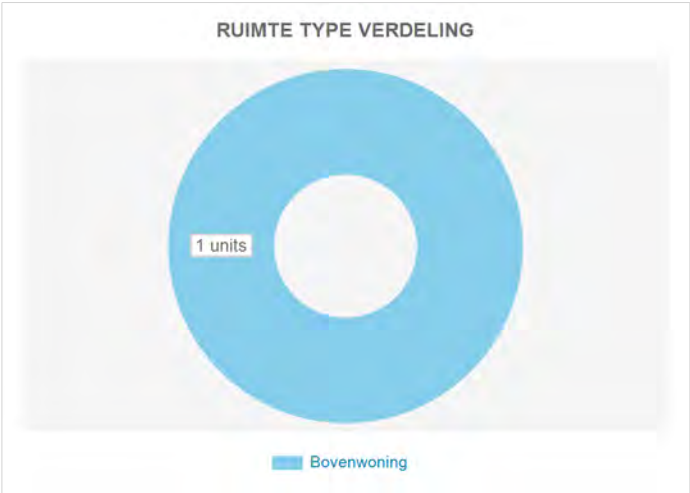


Overzicht ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Winkels	Winkelruimte BG	50	43	€ 300,00	€ 12.900	86,5 %
	Kelder	27	23	€ 87,50	€ 2.013	13,5 %
	Subtotaal of gemiddelde	77	66	€ 225,95	€ 14.913	100,0 %
Totaal		77	66		€ 14.913	100,0 %

Overzicht ruimtetypes

Ruimte naam	IPD-type	Aantal	gem GBO m²	Markthuur/st/mnd	Gem. huur/st/mnd	Max. red. huur ps/pm	Leegwaarde
Bovenwoning	Woningen	1	113	€ 2.250	€ 1.500	€ 1.474	€ 500.000



Verklaring gehanteerde markthuur

Voor de winkelruimte is een markthuur vastgesteld van EUR 14.913,- per jaar. Dit betreft een resultaat van de toegepaste ITZA methode

De markthuur voor de winkelruimte is vastgesteld op circa EUR 225,- per m² per jaar, ofwel EUR 14.913,- per jaar en EUR 1.243,- per maand.

De markthuur is tot stand gekomen middels de zogenoemde ITZA methode (In terms of Zone A), waarbij winkelpanden van verschillende afmetingen goed met elkaar vergeleken kunnen worden. Hierbij is de frontbreedte van de winkelruimte de belangrijkste factor. Een goede frontbreedte met een aantrekkelijke gevel leidt immers doorgaans tot meer klandizie. Met deze methode kan tevens goed bepaald worden wat de meer incourante meters van een winkel aan huurwaarde kennen.

In dit geval is er sprake van een beperkte frontbreedte van circa 3 meter, maar kent het object tevens een redelijk courante indeling met een rechthoekig winkelgedeelte waardoor de winkelruimte goed zichtbaar is voor passanten.

In de ITZA methode betreft zone A de beste meters van een winkelruimte. Afhankelijk van de indeling(smogelijkheden) betreft zone A veelal de gehele frontbreedte vermenigvuldigd met een diepte van 10 tot 15 meter. Voor het getaxeerde winkelgedeelte is de gehele begane grond courant geacht. De markthuur voor zone A (43 m²) is op basis van huurtransacties in dezelfde straat vastgesteld op EUR 300,- per m² per jaar. Voor de overige meters (23 m²) is een markthuur van EUR 75,- per m² per jaar (25% van Zone A) vastgesteld. Dit resulteert in een gemiddelde markthuur voor de gehele winkel van EUR 225,- per m² per jaar.

Voor de bovenwoning van het getaxeerde is op basis van een uitgebreide referentieanalyse een huurprijs van EUR 2.250,- 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 over 219 WWS punten, waarbij een maximaal redelijke huur van EUR 1.474,- behoort. Conform het Woningwaarderingssysteem betreft het een geliberaliseerde huurwoning waarbij eigenaar vrij is in het bepalen van de huursom.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of kooppreferenties

De getoonde referenties betreffen transacties van winkelruimten gesitueerd in redelijke nabijheid van het getaxeerde. De referenties tonen een bandbreedte van de prijs per m² van EUR 3.037,- tot EUR 6.000-. Deze bandbreedte wordt verklaard vanwege de indeling van de winkels waarbij de frontbreedte en indeling van de winkelruimten van belang zijn, de situering van de objecten en de huursituatie ten tijde van transactie.

Het BAR op de huurinkomsten van de in verhuurde staat verkochte winkelruimten bedraagt 7,35% en 8,25%, waarbij de winkelruimten met een BAR van 7,35% marktconform verhuurd was ten tijde van transactie en de winkelruimte met een BAR van 8,25% een hogere huur kende dan marktconform wordt geacht.
Het BAR op de markthuurl van de winkelruimten vrij van huur en gebruik bedraagt 6,00% tot 9,85%.

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.

Kooppreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	VVO (m³) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
01-8-2024	Weimarstraat 87 - 87A	's-Gravenhage	Winkels	130	8,25%	€ 400.000	€ 3.076,92
29-10-2024	Prinsestraat 70	's-Gravenhage	Winkels	50	6%	€ 300.000	€ 6.000,00
17-7-2024	Regentesseplein 223a	's-Gravenhage	Winkels	107	7,14%	€ 325.000	€ 3.037,38
01-12-2023	Weimarstraat 127	's-Gravenhage	Winkels	95	9,83%	€ 290.000	€ 3.052,63
21-11-2024	Molenstraat 5	's-Gravenhage	Winkels	59	7,34%	€ 330.000	€ 5.593,22

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 5

Referentie type: **belegging** | Adres: **Weimarstraat 87 - 87A - 2562 GS 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	01-08-2024	Koopsom kk:	€ 400.000
Adres:	Weimarstraat 87 - 87A	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.076,92
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 33.000
IPD-type:	Winkels	BAR:	8,25%
Subtype:	Winkel(strip)	Perceeloppervlak:	130
Bouwjaar:	1898	NAR:	13,00 %
VVO (m ²) / stuks:	130	Huurder:	Spijssalon
Bron:	NVM	Einddatum contract:	28-2-2029
		Vergelijkbaarheid:	Beter
		Eigendom:	Vol eigendom
		Energielabel:	A++

Referentie type: **koop** | Adres: **Prinsestraat 70 - 2513Ce 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	29-10-2024	Koopsom kk:	€ 300.000
Adres:	Prinsestraat 70	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 6.000,00
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	6%
IPD-type:	Winkels	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Winkel(strip)	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1889	Energielabel:	A
VVO (m ²) / stuks:	50		
Bron:	NVM		

Referentie type: **koop** | Adres: **Regentesseplein 223a - 2562EZ 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	17-07-2024	Koopsom kk:	€ 325.000
Adres:	Regentesseplein 223a	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.037,38
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	7,14%
IPD-type:	Winkels	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Winkel(strip)	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1899	Energielabel:	A
VVO (m ²) / stuks:	107		
Bron:	NVM		

Referentie type: **koop** | Adres: **Weimarstraat 127 - 2562GT 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	01-12-2023	Koopsom kk:	€ 290.000
Adres:	Weimarstraat 127	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.052,63
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	9,83%
IPD-type:	Winkels	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Winkel(strip)	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1899	Energielabel:	B
VVO (m ²) / stuks:	95		
Bron:	NVM		

Referentie type: **belegging** | Adres: **Molenstraat 5 - 2513 BH 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	21-11-2024	Koopsom kk:	€ 330.000
Adres:	Molenstraat 5	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 5.593,22
Plaats:	's-Gravenhage	Contractuur p/jaar:	€ 24.213
IPD-type:	Winkels	BAR:	7,34%
Subtype:	Winkel(strip)	Perceeloppervlak:	0
Bouwjaar:	1700	Huurder:	Drank.nl
VVO (m ²) / stuks:	59	Einddatum contract:	31-5-2030
Bron:	NVM	Vergelijkbaarheid:	Beter
		Eigendom:	Vol eigendom
		Energielabel:	B



Algemene toelichting op de leegwaardereferenties

De getoonde referenties betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen). 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
21-5-2024	Weimarstraat 421	's-Gravenhage	Woningen	113	€ 470.000	€ 4.159
10-3-2025	Valkenboslaan 101	's-Gravenhage	Woningen	147	€ 650.000	€ 4.422
15-5-2024	Weimarstraat 199	's-Gravenhage	Woningen	140	€ 605.000	€ 4.321

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie type: leegwaarde | Weimarstraat 421 - 2562HN 's-Gravenhage

Transactiedatum:	21-5-2024	Koopsom kk:	€ 470.000	
Straat:	Weimarstraat 421	Koopsom per / m²:	€ 4.159	
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Slechter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	E	
Woning type:	Dubbele bovenwoning			
Bouwjaar:	1914			
Totaal m² of stuks:	113			
Bron:	NVM			

2 - 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:	Beter	
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom	
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	F	
Woning type:	Dubbele bovenwoning			
Bouwjaar:	1908			
Totaal m² of stuks:	147			
Bron:	NVM			

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:	Dubbele bovenwoning			
Bouwjaar:	1912			
Totaal m² of stuks:	140			
Bron:	NVM			

Gehanteerde input- en berekende output yields commercieel

Input yield	Yield	Output yield	Yield factor
Disconteringsvoet	7,25 %	BAR theoretische huur kk (excl. overige waarde)	6,94 %
NAR vrij op naam	5,50 %	BAR markt/herz. huur kk (excl. overige waarde)	6,94 %
Exit yield	6,00 %	BAR theoretische huur kk (incl. overige waarde)	6,94 %
		BAR markt/herz. huur kk (incl. overige waarde)	6,94 %

Gehanteerde input- en berekende outputyields residentieel

Inputyield	Yield	Outputyield	Yield
Disconteringsvoet	7,00%	BAR contracthuur kk	4,78%
NAR % v.o.n.	3,60%	BAR mutatiehuur kk	7,18%
		BAR markthuur kk	7,18%

Verklaring gehanteerde rendementen

De winkelruimte en de bovenwoning zijn separaat van elkaar gewaardeerd.

Winkelruimte

De winkelruimte kent een markthuur van EUR 14.913,- per jaar waarbij het netto aanvangsrendement (NAR) voor de winkelruimte is door taxateur vastgesteld op 5,50% en tot stand gekomen middels de zogenoemde 'stapelmethode'. Het NAR is opgebouwd uit de risicovrije rente op waardepeildatum van circa 2,50%, een opslag voor het gewenst rendement op de vastgoedbeleggingsmarkt van 2,00% en een opslag voor het type vastgoed, zijnde winkelruimte, van 1,00%

De disconteringsvoet van 7,25% representeert de minimale rendementseis, welke passend wordt geacht voor het gebruiksdoel van het getaxeerde object, waarbij de doelgroep voornamelijk bestaat uit particuliere beleggers en daarmee gelijk is aan het huidige gebruik.

In de vaststelling van het netto exit yield is een opslag op het NAR gehanteerd ten aanzien van veroudering van het object van 0,50%.

Het bruto aanvangsrendement op de markthuur bedraagt circa 7,00% en wordt marktconform geacht voor een dergelijke winkelruimte op een dergelijke locatie in Den Haag. Hierbij rekening houdende met de juridische situatie waarin het getaxeerde niet gesplitst is, alsmede de gebruikssituatie waarin eigenaar het getaxeerde in gebruik kan nemen.

Woning

Voor de bovenwoning is het BAR k.k. op de huidige huurinkomsten vastgesteld op circa 4,75%. Het betreft een geliberaliseerde huurwoning waarbij eigenaar vrij is in het bepalen van de huurprijs en niet gebonden is aan de max. redelijke huur. De markthuur is door taxateur EUR 9.000,- hoger ingeschat dan de huidige huurinkomsten. Het BAR k.k. op de markthuur is derhalve hoger en bedraagt circa 7,20%.

Derhalve wordt het gehanteerde BAR marktconform geacht voor het type woning op een dergelijke locatie.

Het BAR leidt tot een (afgeronde) marktwaarde k.k. van EUR 375.000,- voor het woongedeelte. Dit bedraagt circa 75% van de leegwaarde die voor het object is vastgesteld. Hierbij tevens rekening houdende met de juridische situatie waarin het getaxeerde niet gesplitst is en derhalve niet separaat verkocht kan worden van de winkelruimte.

De totale marktwaarde van het getaxeerde bedraagt EUR 585.000,-. Op basis van de theoretische huurinkomsten bedraagt dit een BAR k.k. van circa 5,60% en circa 7,20% op de vastgestelde markthuur.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er zijn in deze taxatie geen correcties toegepast.

Bijzondere waardecomponenten

Niet van toepassing.

I

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF 2.0

Locatiekenmerken

Type omgeving	
Stand t.b.v. type gebouwen in omgeving	Multifunctioneel gebied - diversiteit in type vastgoed en functies
Walk Score 0-100	95
Mate van verstedelijking	Zeer sterk stedelijk

Bereikbaarheid in meters	
Nabijheid bushaltes	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	64
Dakoppervlak van daken	64
Dakoppervlak geschikt voor plaatsing zonnepanelen	32
Geveloppervlak	210
Glasoppervlak	0

Bouwaard constructie	
Hout	
Houten gordingen	
Houten spanten	
Metselwerk	

Duurzaamheidscertificaten	
GPR certificaat	Geen
LEED	Geen
BREEAM	Unclassified
WELL certificaat	Onbekend

Installaties

Warmte opwekking	Verwarmingsafgifte	Warm water	Luchtbehandeling
Anders	Vloerverwarming	Elektrische boiler	Mechanische ventilatie

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

Toelichting installaties
Niet bekend.

Isolatie		Onderdeel	Verbruik per jaar	Genormaliseerd verbruik
Dak	260 mm (Rc 6)	Gas m³	-	
Gevels	150 mm (Rc 3,5)	Water m³		
Vloer	100 mm (Rc 2,5)	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	58.845	Gas m3	0	Opbrengst overig	0
O.b.v. label na maatregelen	0	Elektriciteit kWh	0	Opbrengst zonnepanelen	0
Paris Proof	22.220	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	

Investeringsen

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	C

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

EPU U label	
Energielabel o.b.v. NTA8800	C
Afgiftedatum Energielabel	11-2-2021
Energy label valid until	1-2-2031
EP1 - Energiebehoefte	153
EP2 - Primair fossiel energiegebruik	222
EP3 - Share of renewable energy	0,00%

Omgevingsplan

Omgevingsplan	
Naam omgevingsplan	Regentesse-Valkenboskwartier
Bestemming	Gemengd
Datum vaststelling	24-1-2013

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	€ 600.000

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 milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten 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 aansprakelijkheid 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 utiliteitsgebouwen

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

Energieklasse	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

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

Gebruiksoppervlakte

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

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

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

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

Inspectie

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

Inspectiedatum

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

Professionele taxatiedienst

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

Uitgangspunten

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

Vastgoedobject

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

Waardepeildatum

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

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

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

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2025

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2024

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

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

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

VHE (alleen van toepassing bij residentiële objecten)

Verhuurbare eenheid



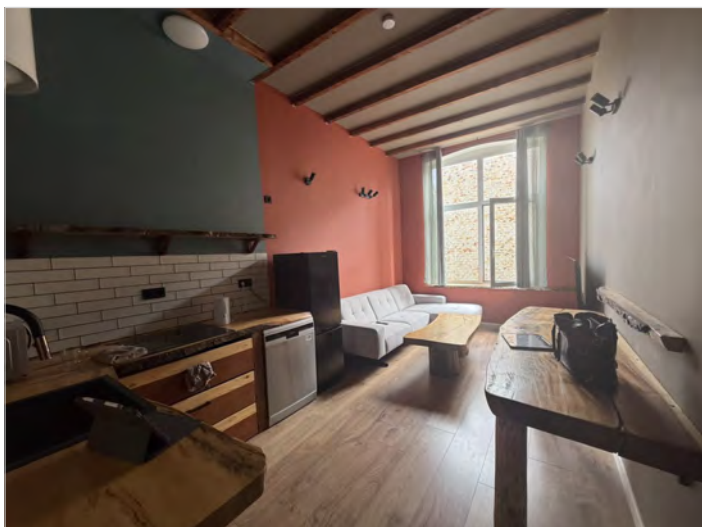
BIJLAGEN FOTO'S



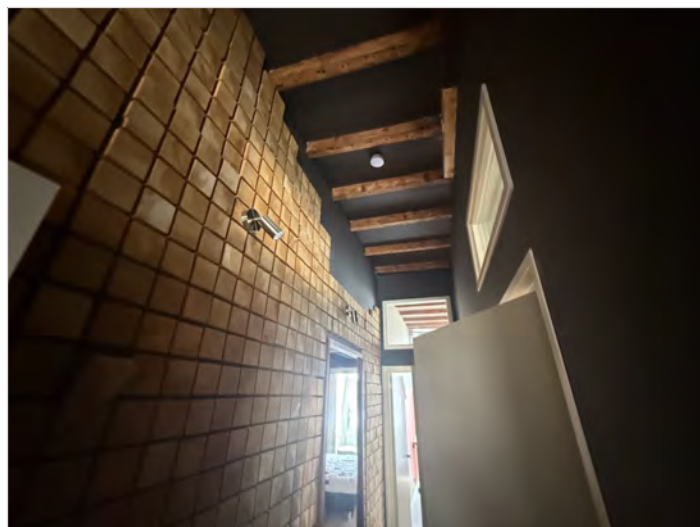
Straatbeeld



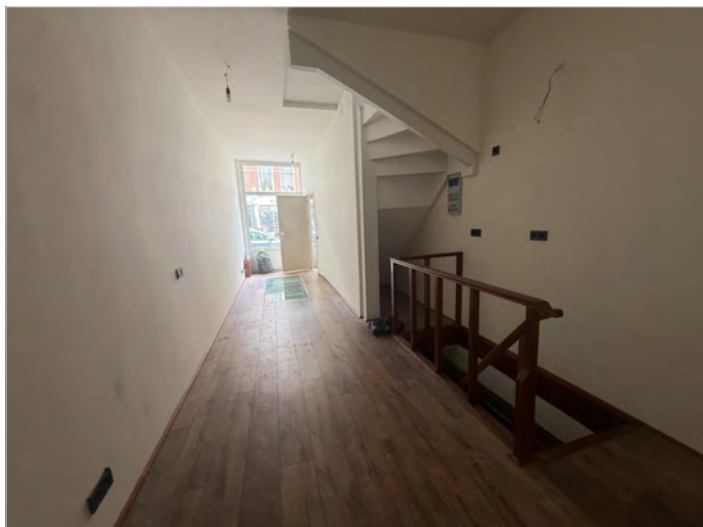
Voor aanzicht



Woonkamer met open keuken eerste verdieping



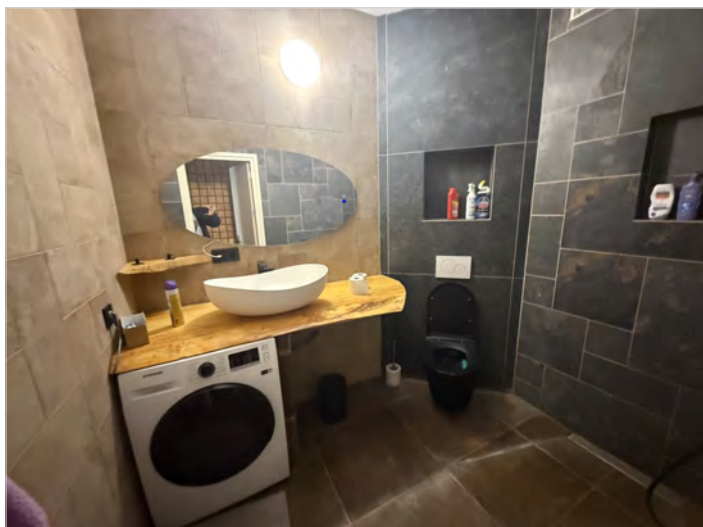
Overloop eerste verdieping



Winkelruimte



Winkelruimte



Badkamer eerste verdieping



Slaapkamer eerste verdieping



Achtergevel



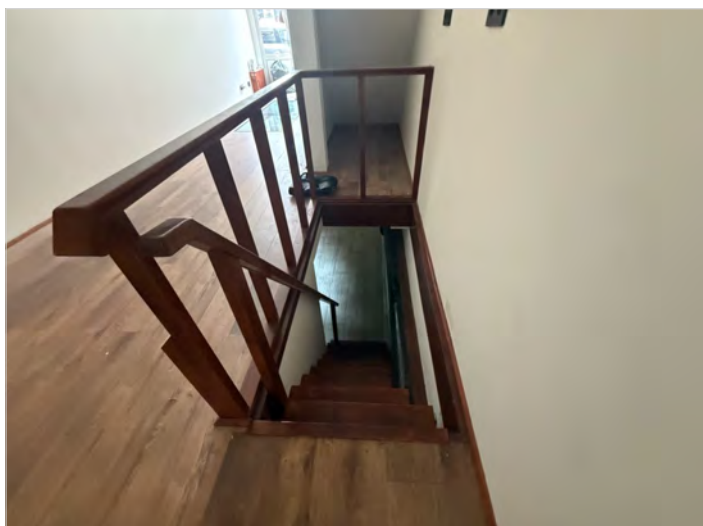
Achtertuint



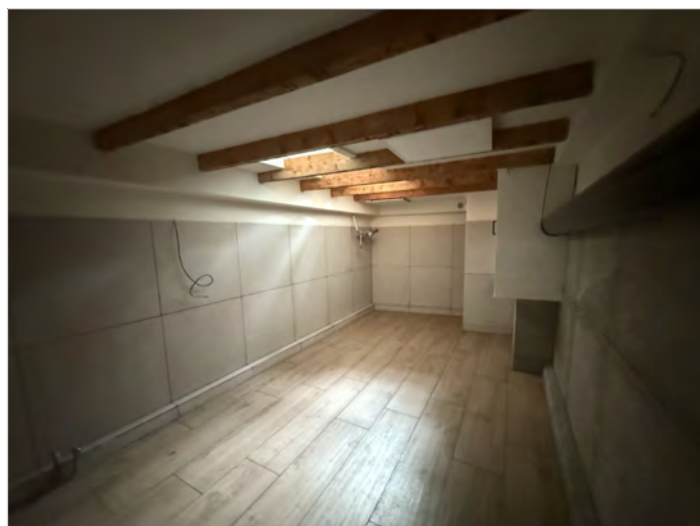
Woonkamer met open keuken tweede verdieping



Serre eerste verdieping



Trapafgang naar kelder



Kelder



Badkamer tweede verdieping



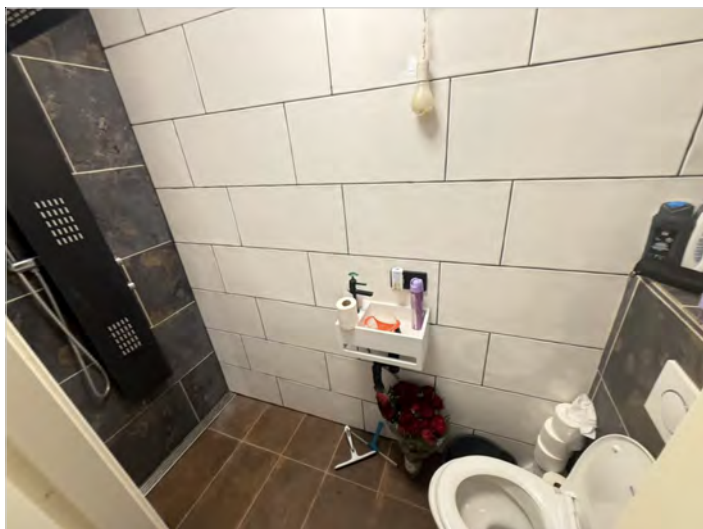
Badkamer tweede verdieping



Badkamer kelder



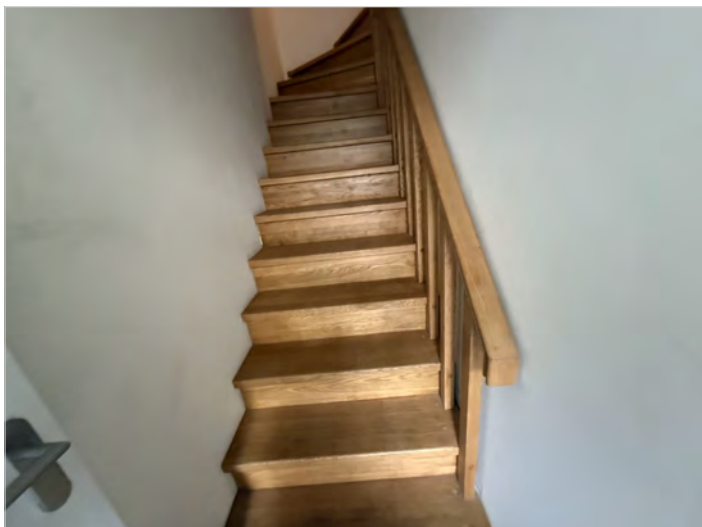
Badkamer kelder



Badkamer derde verdieping



Slaapkamer tweede verdieping



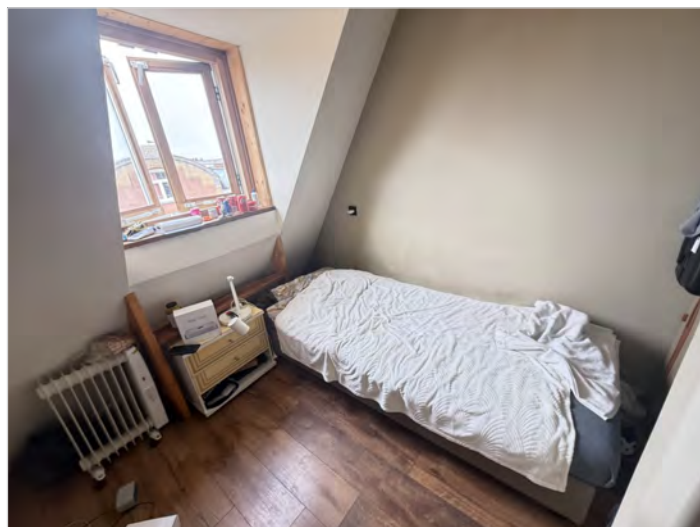
Trapopgang naar winkelruimte



Meterkast



Slaapkamer derde verdieping



Slaapkamer derde verdieping



Boiler



Meterkast



Meterkast



Zonneterras



Meterkast



BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | Aantal referenties: 5

De getoonde referenties betreffen transacties van winkelruimten gesitueerd in redelijke nabijheid van het getaxeerde. De referenties tonen een bandbreedte van de prijs per m² van EUR 3.037,- tot EUR 6.000,-. Deze bandbreedte wordt verklaard vanwege de indeling van de winkels waarbij de frontbreedte en indeling van de winkelruimten van belang zijn, de situering van de objecten en de huursituatie ten tijde van transactie.

Het BAR op de huurinkomsten van de in verhuurde staat verkochte winkelruimten bedraagt 7,35% en 8,25%, waarbij de winkelruimten met een BAR van 7,35% marktconform verhuurd was ten tijde van transactie en de winkelruimte met een BAR van 8,25% een hogere huur kende dan marktconform wordt geacht.

Het BAR op de markthuur van de winkelruimten vrij van huur en gebruik bedraagt 6,00% tot 9,85%.

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: **belegging** | Adres: **Weimarstraat 87 - 87A - 2562 GS 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	01-08-2024	Koopsom kk:	€ 400.000
Adres:	Weimarstraat 87 - 87A	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 3.076,92
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 33.000
IPD-type:	Winkels	BAR:	8,25%
Subtype:	Winkel(strip)	Perceeloppervlak:	130
Bouwjaar:	1898	NAR:	13,00 %
VVO (m ²) / stuks:	130	Huurder:	Spijssalon
Bron:	NVM	Einddatum contract:	28-2-2029
		Vergelijkbaarheid:	Beter
		Eigendom:	Vol eigendom
		Energietabel:	A++



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Veel beter.
Energietabel: Naar verwachting beter.
Voorzieningen: Minder, getaxeerde beschikt over een achtertuin.
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
Locatie: Beter, gelegen in beste gedeelte van de Weimarstraat.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
Verhuursituatie: Veel beter, object is boven marktconform verhuurd. Getaxeerde is vrij van huur en gebruik.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **koop** | Adres: **Prinsestraat 70 - 2513Ce 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	29-10-2024	Koopsom kk:	€ 300.000
Adres:	Prinsestraat 70	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 6.000,00
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	6%
IPD-type:	Winkels	Vergelijkbaarheid:	Beter
Subtype:	Winkel(strip)	Eigendom:	Vol eigendom
Bouwjaar:	1889	Energietabel:	A
VVO (m ²) / stuks:	50		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Veel minder, doch niet in relatie tot marktwaarde.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
Energietabel: Vergelijkbaar verwacht.
Voorzieningen: Minder, object beschikt niet over een achtertuin en geen kelderruimte
Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
Locatie: Beter, gelegen in het centrum van Den Haag.
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Verhuursituatie: Niet van toepassing.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **koop** | Adres: **Regentesseplein 223a - 2562EZ 's-Gravenhage**

Transactiedatum:	17-07-2024	Koopsom kk:	€ 325.000	
Adres:	Regentesseplein 223a	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.037,38	
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	7,14%	
IPD-type:	Winkels	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Subtype:	Winkel(strip)	Eigendom:	Vol eigendom	
Bouwjaar:	1899	Energietabel:	A	
VVO (m²) / stuks:	107			
Bron:	NVM			

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.

Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.

Bouwjaar: Vergelijkbaar.

Gebruiksoppervlakte: Beter.

Energietabel: Vergelijkbaar verwacht

Voorzieningen: Minder, getaxeerde beschikt over een achtertuin.

Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.

Locatie: Beter, gelegen op meer aantrekkelijk gedeelte van het winkelgebied.

Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar

Verhuursituatie: Vergelijkbaar

Overige wezenlijke verschillen:Geen.

Referentie type: koop | Adres: Weimarstraat 127 - 2562GT 's-Gravenhage

Transactiedatum:	01-12-2023	Koopsom kk:	€ 290.000	
Adres:	Weimarstraat 127	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 3.052,63	
Plaats:	's-Gravenhage	BAR:	9,83%	
IPD-type:	Winkels	Vergelijkbaarheid:	Beter	
Subtype:	Winkel(strip)	Eigendom:	Vol eigendom	
Bouwjaar:	1899	Energietabel:	B	
VVO (m²) / stuks:	95			
Bron:	NVM			

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.

Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.

Bouwjaar: Vergelijkbaar.

Gebruiksoppervlakte: Veel beter.

Energietabel: Naar verwachting beter.

Voorzieningen: Minder, getaxeerde beschikt over een achtertuin.

Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.

Locatie: Beter, gelegen in beste gedeelte van de Weimarstraat.

Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar

Verhuursituatie: Vergelijkbaar

Overige wezenlijke verschillen: Object werd per 29 oktober 2024 verhuurd voor EUR 36.000,- per jaar. De huur wordt niet marktconform geacht.

Referentie type: belegging | Adres: Molenstraat 5 - 2513 BH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	21-11-2024	Koopsom kk:	€ 330.000	
Adres:	Molenstraat 5	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.593,22	
Plaats:	's-Gravenhage	Contracthuur p/jaar:	€ 24.213	
IPD-type:	Winkels	BAR:	7,34%	
Subtype:	Winkel(strip)	Perceeloppervlak:	0	
Bouwjaar:	1700	Huurder:	Drank.nl	
VVO (m²) / stuks:	59	Einddatum contract:	31-5-2030	
Bron:	NVM	Vergelijkbaarheid:	Beter	
		Eigendom:	Vol eigendom	
		Energietabel:	B	

Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.

Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.

Bouwjaar: Veel minder, doch niet in relatie tot marktwaarde.

Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.

Energietabel: Vergelijkbaar verwacht

Voorzieningen: Minder, object beschikt niet over een achtertuin. Beschikt eveneens over een kelderruimte.

Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.

Locatie: Beter, gelegen in het centrum van Den Haag.

Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.

Verhuursituatie: Object is marktconform verhuurd. Getaxeerde is vrij van huur en gebruik en kan door de eigenaar zelf gebruikt worden.

Overige wezenlijke verschillen: Geen.



BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 6

Commercieel

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van winkelpanden in de nabijheid van het getaxeerde.
De referentieobjecten beschikken over een oppervlak met een bandbreedte van 60 m² tot en met 115 m².
De bandbreedte van de huurprijs per m² per jaar bedraagt EUR 208,70 tot en met EUR 378,95.

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.

Residentieel

De getoonde referenties betreffen huurtransacties van bovenwoningen in een straal van 500 meter van het getaxeerde.
De referentieobjecten zijn vergeleken met het gemiddelde van de eerste verdieping en tweede/derde verdieping gecombineerd.

De drie referentieobjecten beschikken over een woonoppervlak met een bandbreedte van 48 m² tot en met 55 m² met een gemiddeld oppervlak van 51,66 m². De bandbreedte van de huurprijs per m² per maand bedraagt EUR 20,- tot en met EUR 21,17 met een gemiddelde huurprijs per m² per maand van EUR 20,65. De gemiddelde contractuur per maand bedraagt EUR 1.066,-.

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** | Weimarstraat 243 - 2562HH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	05-06-2023	Huuropbrengst per jaar:	€ 24.000
Straat:	Weimarstraat 243	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 208,70
IPD-type:	Winkels	Einddatum contract:	31-7-2024
Subtype:	Winkel(strip)	Looptijd contract in jr:	1
Bouwjaar:	1913	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m² of stuks:	115	BTW belast:	Nee
Bron:	NVM	Energielabel:	D



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Beter.
Energielabel: Naar verwachting minder.
Voorzieningen: Minder, beschikt niet over een achtertuin en kelderruimte.
Onderhoudssituatie: Minder.
Locatie: Vergelijkbaar
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Taxatierapport

Weimarstraat 346 & 346-1, 2562HT 's-Gravenhage

Referentie type: **huurtransactie** | Weimarstraat 127 - 2562GT 's-Gravenhage

Transactiedatum:	28-10-2024	Huuropbrengst per jaar:	€ 36.000
Straat:	Weimarstraat 127	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 378,95
IPD-type:	Winkels	Einddatum contract:	31-10-2029
Subtype:	Winkel(strip)	Looptijd contract in jr:	5
Bouwjaar:	1899	Vergelijkbaarheid:	Beter
Totaal m² of stuks:	95	BTW belast:	Nee
Bron:	NVM	Energie label:	B



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
 Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Veel beter.
 Energielabel: Naar verwachting beter.
 Voorzieningen: Minder, getaxeerde beschikt over een achtertuin.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Beter, gelegen in beste gedeelte van de Weimarstraat.
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

Referentie type: **huurtransactie** | Beeklaan 89 - 2562 AC 's-Gravenhage

Transactiedatum:	12-06-2025	Huuropbrengst per jaar:	€ 12.600
Straat:	Beeklaan 89	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	's-Gravenhage	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 210,00
IPD-type:	Winkels	Einddatum contract:	16-6-2030
Subtype:	Winkel(strip)	Looptijd contract in jr:	5
Bouwjaar:	1899	Vergelijkbaarheid:	Slechter
Totaal m² of stuks:	60	BTW belast:	Nee
Bron:	NVM	Energie label:	G



Toelichting op deze referentie

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

Vastgoedtype: Vergelijkbaar.
 Bouwjaar: Vergelijkbaar.
 Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar.
 Energielabel: Naar verwachting veel minder.
 Voorzieningen: Minder, beschikt niet over een achtertuin.
 Onderhoudssituatie: Vergelijkbaar.
 Locatie: Minder, minder passanten.
 Mate van luxe: Vergelijkbaar.
 Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
 Overige wezenlijke verschillen: Geen.

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:	Beter
Subtype:	Meergezinswoning	BTW belast:	Nee
Bouwjaar:	1914	Energie label:	- / 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: Betreft gemeubileerde verhuur. Een afslag van EUR 350,- per maand wordt reëel geacht, resulterende in een kale huurprijs van EUR 2.150,- per maand.

Taxatierapport

Weimarstraat 346 & 346-1, 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
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** | Weimarstraat 95 A - 2562 GS Den Haag

Transactiedatum:	02-07-2025
Straat:	Weimarstraat 95 A
Plaats:	Den Haag
IPD-type:	Woningen
Subtype:	Meergezinswoning
Bouwjaar:	1898
Totaal m² of stuks:	87

Huuropbrengst per maand:	€ 1.925
Aanvangshuur per maand m²:	-
Huuropbrengst per maand/m²:	€ 22,13
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.

 BIJLAGEN LEEGWAARDEREFERENTIES

Algemene toelichting op de leegwaardereferenties | aantal referenties: 3

De getoonde referenties betreffen woningen van vergelijkbare afmeting op gelijkwaardige kwaliteit locatie (in dezelfde wijk gelegen). 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 | Weimarstraat 421 - 2563 CH 's-Gravenhage

Transactiedatum:	21-5-2024	Koopsom kk:	€ 470.000
Straat:	Weimarstraat 421	Koopsom per / m²:	€ 4.159
Plaats:	's-Gravenhage	Vergelijkbaarheid:	Slechter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	E
Woning type:	Dubbele bovenwoning		
Bouwjaar:	1914		
Totaal m² of stuks:	113		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

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

- Woningtype: Vergelijkbaar, betreft een dubbele bovenwoning.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Vergelijkbaar
Energielabel: Vergelijkbaar.
Voorzieningen: Vergelijkbaar.
Onderhoudssituatie: Minder
Locatie: Minder, gelegen in dezelfde straat, doch minder aantrekkelijk gedeelte.
Mate van luxe: Minder
Mate van doelmatigheid: Vergelijkbaar.
Overige wezenlijke verschillen: Geen.

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:	Beter
IPD-type:	Woningen	Eigendom:	Vol eigendom
Subtype:	Meergezinswoning	Energielabel:	F
Woning type:	Dubbele bovenwoning		
Bouwjaar:	1908		
Totaal m² of stuks:	147		
Bron:	NVM		



Toelichting op deze referentie

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

- Woningtype: Vergelijkbaar.
Eigendomssituatie: Vergelijkbaar.
Bouwjaar: Vergelijkbaar.
Gebruiksoppervlakte: Licht minder.
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 199 - 2563 CH '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:	Dubbele bovenwoning		
Bouwjaar:	1912		
Totaal m² of stuks:	140		
Bron:	NVM		



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.

HOOGENRAAD

TAXATIES

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

Bijlagen

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

Rekenmodel

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610258
Complex:	Weimarstraat 346-1 te 's-Gravenhage
Adres:	Weimarstraat 346 & 346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Eigenaar:	De heer Artem Germanovich Tolmachev
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Perceeloppervlakte:	68 m²
Energie-label:	C

Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Totaal BVO:	77 m²
VVO (m²):	66 m²
Verhouding VVO / BVO:	1:1,17

Waardering

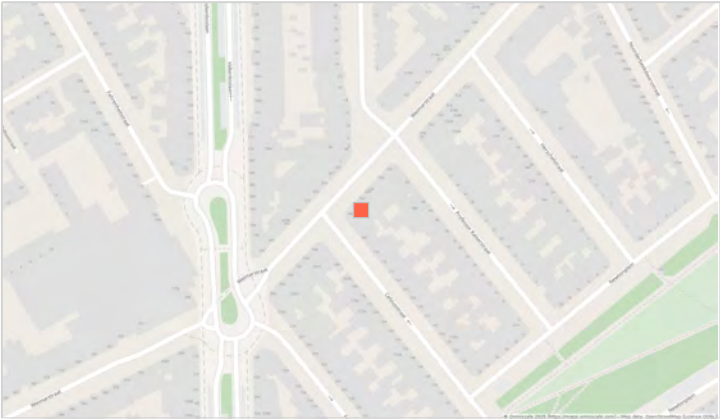
Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	De heer A. Tolmachev
Doel taxatie:	(Her)financiering
Taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaaarde per m²:	€ 3.256

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

EUR 210.000

Marktwaaarde kosten koper

Locatie



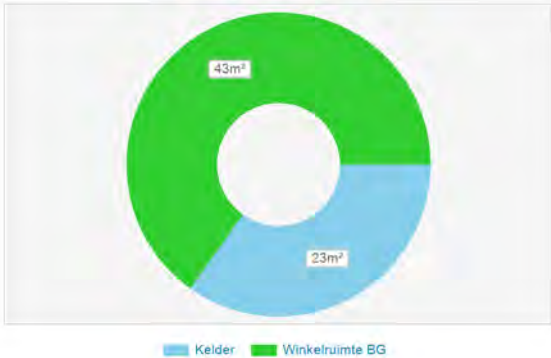
Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



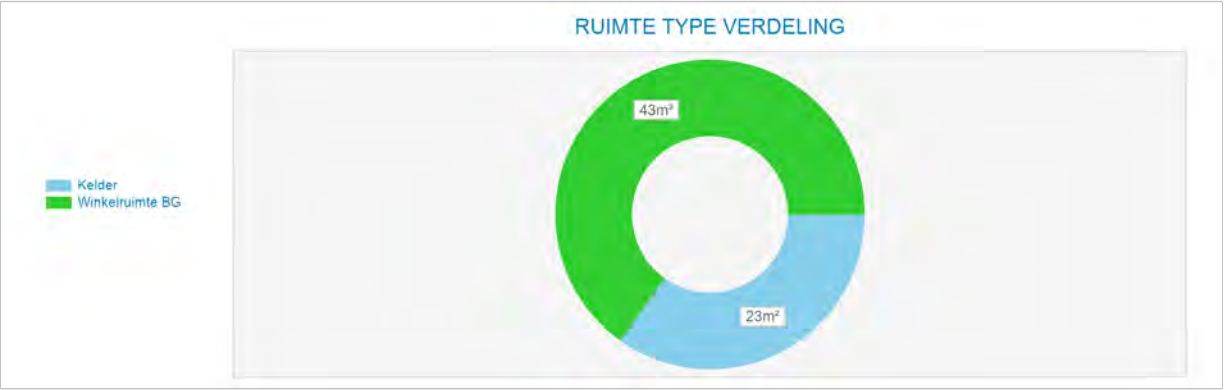
Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 14.913
Theoretische huur:	€ 14.913
Netto markt/herz. huur:	€ 13.165
Correctie meer- en minderhuur:	-
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	11,7 %
BAR Kap. markt/herz. huur kk:	6,9 %

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
Winkelruimte BG	43	-	€ 300,00	87%	€ 12.900
Kelder	23	-	€ 87,50	13%	€ 2.013
Totaal	66	-		100%	€ 14.913

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 13,74	6,1%	€ 907
Onderhoud	€ 12,74	5,6%	€ 841
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	€ 26,48	11,7%	€ 1.748
Netto huurwaarde			€ 13.165
NAR % von			5,50%
Marktwaarde von voor correcties			€ 239.360

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	-
Marktwaarde von	€ 239.360
Verwervingskosten	€ 24.495
Marktwaarde kk	€ 214.865
Marktwaarde kk afgerond	€ 210.000



Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 14.913	€ 13.165	6,23%	5,50%	16,1
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 14.913				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	6,94%
IRR	7,01%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 3.256

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	7,25%

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	15.135	15.543	15.901	16.234	16.559	16.890	17.228	17.573	17.924	18.283	18.648	19.021	19.402	19.790	20.186
Bruto huurinkomsten	15.135	15.543	15.901	16.234	16.559	16.890	17.228	17.573	17.924	18.283	18.648	19.021	19.402	19.790	20.186
OZB	-551	-566	-579	-591	-603	-615	-628	-640	-653	-666	-679	-693	-707	-721	-735
Rioolbelasting	-194	-199	-204	-208	-212	-217	-221	-225	-230	-234	-239	-244	-249	-254	-259
Waterschapslasten	-46	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-58	-60	-61	-62
Verzekering (incl. belasting)	-129	-133	-137	-141	-144	-148	-152	-155	-159	-163	-167	-172	-176	-180	-185
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	-921	-947	-969	-990	-1.011	-1.032	-1.053	-1.075	-1.097	-1.120	-1.143	-1.167	-1.191	-1.216	-1.241
Onderhoud	-856	-885	-911	-935	-958	-982	-1.007	-1.032	-1.058	-1.084	-1.111	-1.139	-1.167	-1.197	-1.226
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-856	-885	-911	-935	-958	-982	-1.007	-1.032	-1.058	-1.084	-1.111	-1.139	-1.167	-1.197	-1.226
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom	13.357	13.711	14.021	14.310	14.590	14.877	15.169	15.466	15.770	16.079	16.394	16.716	17.043	17.378	17.718
NCW Kasstromen	12.898	12.345	11.770	11.200	10.648	10.123	9.624	9.150	8.698	8.270	7.862	7.474	7.105	6.755	6.422

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 234.037
Marktwaarde KK	€ 210.087
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 210.000

Disconteringsvoet	7,25 %
NCW Kasstroom	€ 140.344

Exit Yield	6,00 %
NCW Eindwaarde	€ 93.692

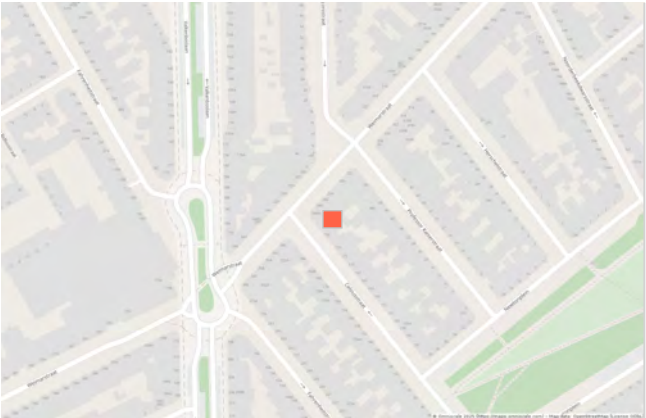
Taxatierapport samenvatting

Weimarstraat 346 & 346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Waarde op: 5-8-2025 | Taxateur: Steven Bakker RT

I - Rapport samenvatting | Residentieel

Dossiernummer:	BDO100701
VMS taxatienummer:	104610567
Complex:	Weimarstraat 346 te 's-Gravenhage
Adres:	Weimarstraat 346, 2562HT 's-Gravenhage
Type eigendom:	Eigendom
Te taxeren belang:	Eigendom
Energielabel:	C

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
Bovenwoning	1	113	-	€ 500.000	€ 4.425	€ 2.250	€ 1.474	€ 13,27	€ 1.500	€ 18.000	3,6%
Totaal	1	113	0							€ 18.000	

Waardering

Opdrachtgever:	De heer A. Tolmachev
Contactpersoon:	
Eigenaar:	De heer A. Tolmachev
Taxateur:	Steven Bakker RT
Waardepeildatum:	dinsdag 5 augustus 2025
Marktwaaarde per m²:	€ 3.319

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

EUR 375.000

Marktwaaarde kosten koper

Object

Type object:	Buy To Let
Oorspronkelijk bouwjaar:	1911
Monument:	Beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe
Aantal woningen:	1
Totaal GBO:	113 m²
Gemiddelde GBO per woning:	113 m²

Kengetallen

Contracthuur:	€ 18.000
Markthuur:	€ 27.000
Exploitatiekosten excl canon:	€ 2.913
Kosten % markthuur:	10,79%
Leegwaarde:	€ 500.000
Huur / leegwaarde ratio:	3,60%
Leegwaarde ratio:	75,24%
NAR % VON na correcties:	4,01%
BAR kk % markthuur	7,18%
BAR contracthuur kk:	4,78%
BAR kk gecorr. TH kap. factor:	4,78 % 20,9

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)
Bovenwoning	1	113	0	500.000	4.425	2.250	1.474	13,27	1.500	18.000
Totaal	1	113	0							18.000

Exploitatiekosten per jaar	Per m²	% vd huur	Totaal
OZB	2,08	1,31%	235
Rioolbelasting	1,69	1,06%	191
Waterschaps- en polderlasten	1,06	0,67%	120
Verhuurdersheffing		-	
Verzekering (incl belasting)	1,99	1,25%	225
VvE-bijdrage		-	
Overige zakelijke lasten		-	0
Vaste kosten	6,83	4,29%	772
Onderhoud	12,67	7,95%	1.432
Beheerkosten	3,1	1,94%	350
Oninbare huren		-	
Overige kosten		-	
Overige kosten	15,77	9,90%	1.782
Gemiddelde leegstand	3,19	2,00%	360
Gemiddelde leegstandkosten		-	
Verhuurkosten	3,19	2,00%	360
Totale kosten	25,78	16,18%	2.913
Netto huuropbrengst			15.087
NAR % von			3,60%
Marktwaaarde voor correcties			419.083

Correcties	Totaal
Aanvangsleegstand	-
Kosten verkoopperiode	
Onderhoud	-
Renovatie	-
Energie besparende maatregelen	-
Incidentele kosten / opbrengsten	-
Jaarlijkse kosten / opbrengsten	-
Subsidies	-
Erfpacht	-
Totale correcties	-
Marktwaaarde von	419.083
Transactiekosten	-42.886
Marktwaaarde kk	376.196
Overige waarden kk	-
Leegwaarde leegstaande eenheden	-
Marktwaaarde kk afgerond	375.000

Kengetallen voor correcties	
BAR % voor correcties	4,30%
NAR % voor correcties	3,60%
Kapitalisatiefactor	23,3
Marktwaaarde per m²	3.709
Kengetallen na correcties	
BAR % kk huuropbrengst	4,78%
BAR % kk markthuur	7,18%
NAR % kk huuropbrengst	4,01%
Kapitalisatiefactor	20,9
Marktwaaarde per m²	3.329
Leegwaarde	500.000
Leegwaarde ratio	75,24%
Huur / leegwaarde ratio	3,60%

Complex	Adres	VHE-ID	Energie ­ label	GBO	Leegstand	Aanvangs leegstand	Contractuur	Martkhuur	Punten	Huurpotentie	Max.redelijke huur	Parking
Weimarstraat 346 te 's-Gravenhage	Weimarstraat 346-1, 's-Gravenhage		C	113	Nee	2	18.000	27.000	219	9.000	17.682	Geen
Totaal				113			18.000	27.000		9.000	17.682	

Leegwaarde

Weimarstraat 346 & 346-1, 2562HT 's-Gravenhage
Waarde op: 5-8-2025 | Taxateur: Steven Bakker RT

VHE-ID	Straat	Postcode	Plaats	Woningtype	GBO	Markthuur pm	Kosten	Kosten % MH	Huur aangepast	Contract huur pm	Kosten % THI	WOZ-waarde	Leegwaarde	Marktwaaarde k.k.
	Weimarstraat 346 1	2562HT	's-Gravenhage	Bovenwoning	113	2.250	2.913	10,79%	Nee	1.500	16,18%	450.000	500.000	375.000
Totaal					113	2.250	2.913	10,79%		1.500	16,18%	450.000	500.000	375.000

Leegwaarde KPI's	
Exploitatiekosten t.o.v. theoretische huur	16,18%
Leegwaarde	500.000
Leegwaarderatio	75,24%
Huur / leegwaarde ratio t=0	3,60%

Vaste kosten			
WOZ waarde	450.000	Normonderhoud bouwkundig	1.100
OZB	235,35	Onderhoudsnorm basis installatie	332
Riool belasting	191	Onderhoudsnorm installaties	-
Waterschapslasten	120	Locatie toeslag (%)	
Verzekering	225	Object Toeslag (%)	
Overige zakelijke lasten	-	Norm onderhoud	1.432
Beheerkosten	350		
Overige kosten	-		
Oninbare huren	-		

Straat	Plaats	IPD-type	Basis onderhoud	CV	Basis installatie per woning	WOZ waarde	Riool belasting	OZB	Herbouw waarde	Verzekering
Weimarstraat 346 1	's-Gravenhage		1.100	CV combi	331,5	450.000	191,15	235	2.124	22,49 %
			1.100		331,5	450.000	191,15	235	2.124	

Kadastrale informatie

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding ['s-Gravenhage AM 3460](#)

Kadastrale objectidentificatie: 022510346070000

Locatie Weimarstraat 346
2562 HT 's-Gravenhage

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG-identificatie [0518010001781537](#)

Locatie Weimarstraat 346 1
2562 HT 's-Gravenhage

BAG-identificatie [0518010001781538](#)

Kadastrale grootte 68 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 78843 - 454427

Omschrijving Wonen met bedrijvigheid

Koopsom € 380.000

Koopjaar 2021

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 84894/153](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 30-08-2022 om 09:00



BETREFT

's-Gravenhage AM 3460

UW REFERENTIE

SBA

GELEVERD OP

06-08-2025 - 14:23

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11211841105

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

06-08-2025 - 09:01

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

06-08-2025 - 09:01

BLAD

2 van 2

Afkomstig uit stuk [Hyp4 82997/170](#)

Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)

Ingeschreven op 23-11-2021 om 13:36

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

Adres Leidseweg 553
2253 JJ VOORSCHOTEN

Geboortedatum 15-01-1987

Geboorteplaats MOSKOU

Geboorteland Sovjet-Unie

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Gravenhage

Sectie AM

Perceel 3460

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.

kadaster



Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
30-08-2022 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 84894 nummer 153.

De bewaarder.

PM.RR 1024666

KOOP EN LEVERING

Weimarstraat 346 's-Gravenhage

Heden, negenentwintig augustus tweeduizend tweeëntwintig, verschenen voor mij mr. HUUB FERDINAND GUSTAVE STROOM, notaris te Eindhoven:

1. mevrouw JOHANNA FRANCINA JACOBS, geboren te Deurne op vijf januari negentienhonderd achtenzeventig, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris (5611 ZT Eindhoven, Kennedyplein 201), te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:
mevrouw **GEMMY ALBERTINE NIELEN**, geboren te Nijmegen op negentien april negentienhonderdnegentig, van Nederlandse nationaliteit (paspoort nummer NURRPK0C8), wonende te 2593 CX 's-Gravenhage, Johannes Camphuijsstraat 244, geregistreerd als partner in de zin van de wet met de heer Niels Johannes Kampschuur,
van gemelde machtiging blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte van volmacht,
de volmachtgeefster hierna ook te noemen: verkoper;
2. de heer mr. PAUL MARTINUS BOETSELAERS, geboren te Someren op vier november negentienhonderdvierennegentig, werkzaam en te dezen woonplaats kiezend ten kantore van mij, notaris (5611 ZT Eindhoven, Kennedyplein 201), te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde, ter uitvoering van na te noemen rechtshandelingen, van:
de heer **ARTEM GERMANOVICH TOLMACHEV**, geboren te Moskou (Sovjet-Unie) op vijftien januari negentienhonderdzevenentachtig, van Nederlandse nationaliteit (paspoort nummer NVKHP8899), wonende te 2316 XH Leiden, Schutterstraat 13, niet gehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van de wet;
van gemelde machtiging blijkt uit een notariële akte van volmacht op heden verleden voor mr. E.J. Moolenaar, notaris te Leiden,
de volmachtgever hierna ook te noemen: koper.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:

KOOP, LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper en koper komen te dezen overeen dat verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt, de eigendom van het hierna vermelde verkochte.

In deze akte wensen partijen de voorwaarden waaronder koop en levering plaatsvinden nader vast te leggen.

Ter uitvoering van vorenstaande koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die bij dezen van verkoper aanvaardt:

het een/tweede (1/2e) onverdeelde aandeel in het perceel grond met winkelpand met bovenwoning, erf, tuin en verder toebehoren, gelegen te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 346, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage sectie AM nummer 3460, ter grootte van achtenzestig vierkante meter (68 m2),

hierna ook te noemen: het verkochte, door koper te gebruiken als **woning**, hetgeen partijen zien als het normale gebruik.

Het verkochte bezit thans de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die thans aan koper kenbaar zijn.

Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die thans niet aan koper bekend of kenbaar zijn, is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstellkosten. Bij het vaststellen

van de herstellkosten wordt rekening gehouden met de aftrek "nieuw voor oud". Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het registergoed (waarin het verkochte de onverdeelde helft uitmaakt) werd in eigendom verkregen door verkoper en koper, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving in register hypotheek 4 ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie en twintig november tweeduizend een en twintig in deel 82997 nummer 170, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op drie en twintig november tweeduizend een en twintig verleden voor mr. E.J. Moolenaar, notaris te Leiden.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **een honderd vijf en zestig duizend euro (€ 165.000,00)**, welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

Voorts is koper verplicht de hypothecaire geldlening waarmee het registergoed bezwaard is (doch welke heden volledig zal worden voldaan in het kader van een herfinanciering) voor zijn rekening te nemen.

Betaling van het blijktens de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening aan verkoper of aan diens op de nota van afrekening vermelde crediteur(en) toekomende, zal eerst plaatsvinden zodra mij, notaris, is gebleken dat de onderhavige overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van deze akte niet bekend waren.

Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen heden en het moment van betaling, één of enkele werkdagen verstrijken. Het door koper gestorte bedrag houd ik, notaris, voor koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop mij, notaris, uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor bepaalde. Daarna houd ik, notaris, het gestorte bedrag voor verkoper voor zover de gelden blijktens de door mij, notaris, te dezen opgestelde nota van afrekening niet aan anderen toekomen.

De zakelijke belastingen zijn nog niet verrekend voor wat betreft de lopende termijnen, doch zullen door partijen nader in onderling overleg worden verrekend.

Verkoper verleent koper met inachtneming van het vorenstaande kwitantie voor de betaling van de koopprijs.

De koopovereenkomst wordt gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van **koper**.
2. De levering vindt plaats na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van de eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek hebben gedaan om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheek of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met andere erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of beperkte rechten dan hierna vermeld, behoudens eventuele aan verkoper onbekende erfdienstbaarheden;
 - d. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst anders dan hierna vermeld.
2. Met betrekking tot het verkochte zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek geen besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Evenmin is verkoper bekend met het bestaan van dergelijke besluiten.

3. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
4. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich thans bevindt, geheel ontruimd behoudens de eventueel mee-verkochte roerende zaken.

tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

aanspraken

Artikel 4

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), gaan hierbij over op koper, zonder dat verkoper ter zake enige vrijwaring verleent. 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 voor zover mogelijk 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

Verkoper garandeert het navolgende:

1. Verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte en de eventueel mee-verkochte roerende zaken.
2. Het verkochte wordt overgedragen geheel vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik, leeg, ontruimd en ongevorderd, behoudens de eventueel mee-verkochte roerende zaken; het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden.

verklaringen van verkoper

Artikel 6

Verkoper verklaart:

1. Verkoper staat er voor in dat hem thans door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd.
2. Aan verkoper is niet bekend of:
 1. het verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
 - b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
 2. het verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
3. Verkoper verklaart dat ten aanzien van het verkochte geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.
4. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

milieu

Artikel 7

1. Aan verkoper is niet bekend of het verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het verkochte, dan wel het nemen van andere maatregelen.

2. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het verkochte **geen** ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. Het is verkoper **niet** bekend dat zich in het verkochte asbesthoudende materialen bevinden.

OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEDINGEN

In gemelde titel van aankomst zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen opgenomen. Koper aanvaardt uitdrukkelijk de kenbare lasten en beperkingen, die voor koper ook uit de feitelijke situatie kenbaar zijn alsmede die welke voor hem geen wezenlijk zwaardere belasting betekenen.

ROERENDE ZAKEN

Onder het verkochte en de levering zijn **geen** roerende zaken begrepen waaraan partijen, voor de berekening van de overdrachtsbelasting een bijzondere waarde toekennen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan mij, notaris, en aan ieder van mijn medewerkers om zo nodig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

OVERDRACHTSBELASTING

In aansluiting op het hiervoor in deze akte vermelde verklaar ik, notaris, namens de verkrijger dat het verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelasting acht procent (8%) bedraagt van de waarde van het verkregene (welke gelijk wordt gesteld aan de helft van de waarde van het registergoed, zoals blijkt uit een aan deze akte te hechten taxatierapport opgesteld door Spring Valuations op vijftien augustus tweeduizend tweeëntwintig, kenmerk rapport T2022-1616), derhalve een bedrag van tweehonderdvijfentachtigduizend euro (€ 285.000,00),

ofwel: **tweeëntwintigduizend achthonderd euro (€ 22.800,00).**

SLOTBEPALING: WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Tenslotte verklaar ik, notaris, dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

SLOTVERKLARINGEN

De verkoper en koper als deelgenoten in het registergoed verklaren:

1. zij hebben hiermee het registergoed naar hun volkomen genoegen verdeeld;
2. zij hebben ieder het hen toekomende ontvangen;
3. zij verlenen elkaar terzake over en weer volledige kwijting en décharge;
4. dat sinds de vaststelling van de waarde van het verkochte geen wijziging van die waarde is opgetreden;
5. zij doen afstand van het recht om op grond van enige bepaling van het Burgerlijk Wetboek ontbinding of vernietiging van deze akte te vorderen, waaronder mede begrepen afstand van het recht op vernietiging wegens dwaling omtrent de waarde van het registergoed.

WOONPLAATSKEUZE

Voor de uitvoering van deze akte in het kader van de kadasterwet, alsmede voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting, wordt door verkoper en koper woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

is verleden te Eindhoven op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is door mij, notaris, aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht. De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om veertien uur tweeëndertig minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. H.F.G. Stroom

Ondergetekende, mr. Huub Ferdinand Gustave Stroom, notaris te Eindhoven, verklaart dat dit stuk inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

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

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om acht uur vijftig minuten (08:50 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

AKTE VAN LEVERING

Kenmerk: 2021E233203CP

Heden, drieëntwintig november tweeduizend eenentwintig, verschenen voor mij, mr. Egbert Johan Moolenaar, notaris te Leiden:

1. mevrouw Pauline Lotte Therese Korte, geboren te Rotterdam op twee mei negentienhonderdnegenennegentig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2311 KG Leiden, Plantsoen 25, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
mevrouw **Katia Isabella Borghesi**, geboren te Parijs, Frankrijk op twee april negentienhonderdeenenzestig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk YA4850639, uitgegeven te Italië op negentwintig april tweeduizend dertien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 346;
hierna te noemen: "verkoper";

en

2. a. mevrouw **Gemmy Albertine Nielen**, geboren te Nijmegen op negentien april negentienhonderdnegentig, zich identificerende met haar paspoort, met kenmerk NURRPK0C8, uitgegeven te Maastricht op zesentwintig mei tweeduizend vijftien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2593 CX 's-Gravenhage, Johannes Camphuijsstraat 244;
- b. de heer mr. Mark Niekel, geboren te Gouda op veertien juli negentienhonderdtweeënnegentig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, kantoorhoudende te 2311 KG Leiden, Plantsoen 25, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van
de heer **Artem Germanovich Tolmachev**, geboren te Moskou, Sovjet-Unie op vijftien januari negentienhonderdzevenentachtig, zich identificerende met zijn paspoort, met kenmerk NVKHP8899, uitgegeven te Leiden op vijftien september tweeduizend zeventien, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, wonende te 2313 JB Leiden, Burggravenlaan 210;
hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

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

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt, ieder voor de onverdeelde helft:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het recht van eigendom met betrekking tot het winkelpand met bovenwoning, erf, tuin en verder toebehoren, gelegen te 2562 HT 's-Gravenhage, Weimarstraat 346, kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie AM, nummer 3460, ter grootte van achtenzestig centiare (68 ca), hierna te noemen: "het Verkochte".

KOOPPRIJS

De koopprijs van het Verkochte is: **driehonderdtachtigduizend euro (€ 380.000,00).**

WOONPLAATSKEUZE

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

EINDE KADASTERDEEL**VOLMACHT**

Van de door verkoper verleende volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte wordt gehecht.

Van de door koper sub 2.b verleende volmacht blijkt uit een notariële akte op drie en twintig september tweeduizend twintig verleden voor mr. E.J. Moolenaar, notaris te Leiden.

KWIJTING

De koopprijs is door koper betaald als volgt:

- voor wat betreft een bedrag van acht en dertig duizend euro (€ 38.000,00) rechtstreeks aan verkoper; en
- voor wat betreft het resterende bedrag van drie honderd twee en veertig duizend euro (€ 342.000,00) op een daartoe bestemde rekening van de notaris genoemd in het hoofd van deze akte. Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan overeenkomstig deze akte zeker is.

Verkoper verleent koper kwijting voor de (wijze van) betaling van de koopprijs.

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

BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het Verkochte werd verkregen door verkoper door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers destijds te Zoetermeer op veertien mei tweeduizend drie in register Hypotheken 4 deel 40129 nummer 108, van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op veertien mei tweeduizend drie voor mr. W.W. van 't Hoff, destijds notaris te 's-Gravenhage, verleden.

BEPALINGEN KOOPOVEREENKOMST

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

OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

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

Artikel 1 - Kosten, belastingen en lasten

1. Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.

2. De overdrachtsbelasting, het kadastrale tarief, de notariskosten en de overige aan de levering van het Verkochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper.
3. Alle gebruikelijk te verrekenen eigenaarslasten zijn tussen verkoper en koper verrekend over de lopende termijnen.
Verkoper verklaart dat de lasten over de lopende termijnen en over voorgaande termijnen, voor zover aanslagen zijn opgelegd, zijn voldaan.
Gebruikerslasten worden niet tussen koper en verkoper verrekend.

Artikel 2 - Feitelijke staat en gebruik van het Verkochte

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

Artikel 3 - Milieubepaling

1. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het Verkochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven normale gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van het Verkochte of het nemen van andere maatregelen.
2. Voor zover aan verkoper bekend, is in het Verkochte geen ondergrondse tank aanwezig voor het opslaan van (vloeistoffen).
3. Verkoper is niet bekend met aanwezigheid van asbest verwerkt in het Verkochte.
4. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het Verkochte beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegde gezag.

Artikel 4 - Onbezwaarde levering; lasten en beperkingen

Verkoper levert het Verkochte:

- vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan;
- vrij van erfdienstbaarheden en andere beperkte rechten;
- vrij van kwalitatieve verplichtingen bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek; en
- vrij van andere lasten of beperkingen uit overeenkomst,

een en ander voor zover in deze akte niet anders is vermeld of uit de situatie ter plaatse valt af te leiden.

Koper heeft uitdrukkelijk aanvaard alle erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit:

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

een en ander voor zover deze aan koper ter hand zijn gesteld of op andere wijze koper bekend zijn.

Koper mag van verkoper afgifte van de titelbewijzen vragen, voor zover deze in verkopers bezit zijn en deze daarbij geen belang meer heeft.

Voor zover uit het hier weergegevene verplichtingen voortvloeien die verkoper aan koper dient op te leggen, doet hij dat bij deze en worden deze verplichtingen door koper aanvaard.

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

Publiekrechtelijke beperkingen

Zoals blijkt uit informatie afgegeven door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het Verkochte geen publiekrechtelijke beperking

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

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat er inschrijfbaar publiekrechtelijke beperkingen zijn met betrekking tot het Verkochte die niet zijn ingeschreven.

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

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

Artikel 5 - Garanties. Verklaringen door verkoper

1. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst gegarandeerd dat van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen ten aanzien van het Verkochte zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd.
2. Verkoper heeft ten tijde van het aangaan van de koopovereenkomst verder verklaard:
 - a. Met betrekking tot het Verkochte bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit een voorkeursrecht, een optierecht of een recht van wederinkoop.
 - b. Aan verkoper is niet bekend of het Verkochte is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 1. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet, en/of
 2. als provinciaal of gemeentelijk monument op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
 - c. Aan verkoper is niet bekend of het Verkochte is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 1. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a Erfgoedwet, en/of
 2. als beschermd stads- of dorpsgezicht op grond van een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.
 - d. Voor zover aan verkoper bekend is op het Verkochte geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Artikel 6 - Afwijkende oppervlakte

Als de werkelijke oppervlakte van het Verkochte afwijkt van die welke uit de omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

Artikel 7 - Aanvaarding van het Verkochte

Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van gebruik, leeg en ontruimd, behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken. De verplichting tot ontruimde aflevering omvat verkopers verplichting tot verwijdering van de niet meeverkochte roerende zaken.

Artikel 8 - Aflevering. Overgang van het risico

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

Artikel 9 - Overdracht van rechten

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het Verkochte ten opzichte van derden heeft of mocht verkrijgen, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs, architecten en leveranciers, zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het

Verkochte toegebrachte schade, gaan over op koper en worden zoveel nodig bij deze door verkoper geleverd aan koper, die de levering bij deze aanvaardt.

Koper is bevoegd en wordt hierbij door verkoper gemachtigd de overdracht van deze aanspraken aan bedoelde derden mee te delen.

Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens aan koper te verstrekken en eventuele garantiebewijzen aan koper te overhandigen.

Artikel 10 - Ontbinding

Ontbindende voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, kunnen nu niet meer worden ingeroepen.

Artikel 11 - Slotbepalingen

Meeverkochte roerende zaken

Aan de eventueel meeverkochte roerende zaken is geen waarde toegekend.

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

FORUMKEUZE

Voor de kennisneming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het Verkochte geheel of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd.

NEDERLANDS RECHT

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

FISCALE VERKLARING

Namens koper wordt hierbij opgave gedaan van het bedrag aan overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot dertig duizend vier honderd euro (€ 30.400,00). Dit bedrag is vastgesteld naar het tarief van acht procent (8%).

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte zijn gehecht:

- de koopovereenkomst;
- volmacht verkoper.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

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

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend om acht uur vijftig.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 23-11-2021 om 13:36 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 82997 nummer 170.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkt te behoren bijbehorend certificaat van KPN BV PKIoverheid Organisatie Persoon CA - G3 met nummer 678F5309C48CE305A215426AC1BEC07BC8A82DF0 toebehoort aan Egbert Johan Moolenaar.

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

Huurovereenkomst

Parties:

1. Landlord: Artem Tolmachev, born on 15-01-1987 in Moscow, residing at The Hague (2562HT) on the Weimarstraat 346.
2. Tenant: Mykola Patenko, born on 30-10-1979 in Ukraine
Yana Patenko, born on 27-01-1987 in Ukraine
Valentyna Ivashchenko, born on 10-04-1965 from Ukraine
hereinafter to be referred to as the tenant.

Rented Object:

1. The rented object is a self-contained residential accommodation located at Weimarstraat 346 B and locally known as W346B in Den Haag.

Designated Use:

1. The rented object is designated for residential use only.
2. Tenant must obtain written consent from the landlord for any other use.

Conditions:

1. This tenancy agreement is subject to the statutory provisions on the tenancy of residential accommodation.
2. The "GENERAL PROVISIONS FOR TENANCY OF RESIDENTIAL ACCOMMODATION" dated 20 March 2017 apply, unless otherwise stated in this agreement or if not applicable to the rented object.

Duration, Renewal, and Termination:

1. The tenancy agreement is for a limited period starting from 23-01-2023 and ending on 22-01-2024.
2. During this period, the tenant can terminate the agreement by giving one month's notice.
3. The agreement will end upon expiry of the limited period if the landlord notifies the tenant in writing, at least one month before the expiry date.

Tenant's payment obligation includes the following:

1. Rent: € 1.500,00 per month, which includes water and wifi services.
2. Service Fee: €200,00, this includes €75 per person on the contract per month, covering electricity usage. This also includes but not limited to; the general cleaning, apartment maintenance (weekly or monthly as agreed) and VVE costs if any.
3. Electricity: Metered consumption at a rate of 45 cents per kilowatt.
4. Security Deposit: Tenant must pay a security deposit of €0,00 before the effective date of the tenancy agreement.

Payment Details:

1. Rent and service fee are payable in advance on or before the first day of each payment period.
2. Electricity charges will be calculated based on the meter readings.

At the end of the contract term, the actual numbers for electricity usage will be compared. Any outstanding balance or refund will be settled accordingly.

Rent Adjustment:

1. The rent may be adjusted annually based on the prevailing percentage permitted by law for residential accommodation.
2. Self-contained accommodation subject to controlled rent follows the adjustment provisions outlined in the general provisions.

Taxes and Other Levies:

1. 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.

Penalty Provision:

1. Tenant may incur penalties for violations of specified obligations, subject to maximum amounts.

Prohibition of Subletting and Use of Rented Object:

1. Tenant must use the rented object for residential purposes only, without causing nuisance or annoyance to neighbors.
2. Subletting the property or using it for non-residential purposes is prohibited.
3. Tenant must comply with house rules and internal regulations of the Owners' Association.

Housing Permit:

1. Tenant must register with the municipality as required by regulations and is responsible for compliance.
2. Tenant must inform the landlord about the application and provide a copy of the permit or refusal decision.
3. Failure to obtain or retain a registration may lead to termination of the tenancy agreement.

Inspection:

1. Landlord has the right to periodically inspect the rented object for compliance with the agreed purpose and applicable laws.
2. Tenant must provide access to the rented object upon request.

Please note that this simplified version is for reference purposes only and may not include all the necessary legal details. It is advisable to consult with a legal professional before signing any rental agreement.

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



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

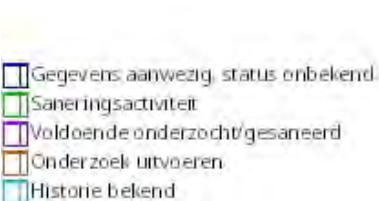


Legenda

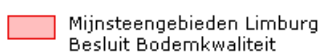
Locatie



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 346, 2562HT 's-Gravenhage
Tijdvak	1 januari 2025 - 31 december 2025
Datum ingevuld	25-08-2025

Samenvatting

Totaal aantal punten	224
Huurprijs volgens WWS (Woningwaarderingstelsel zelfstandige woningen)	€ 1.436,51
5% Beschermd stads- en dorpsgezicht	€ 71,83
Inclusief opslagen	€ 1.508,34

Punten per onderdeel

Woning	72,25
Binnenruimtes	144,25
Buitenruimtes	7
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: € 495.000 (peildatum: 2024)	57,25
Energielabel: Label C	15
Woonvorm: Meergezinswoning	0
Totaal Woning	72,25

Binnenruimtes	m²	Punten
Vertrekken:	82	82
Woonkamer met open keuken (1)	17	
Slaapkamer (1)	13.4	
Badkamer (1)	4.1	
Slaapkamer (2)	9	
Woonkamer met open keuken (2)	17	
Badkamer (2)	4.7	
Slaapkamer (3)	10.2	
Slaapkamer (4)	6.95	
Verwarming en verkoeling		23

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Woonkamer met open keuken (1) (verwarmd)</i>		4
<i>Slaapkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Badkamer (1) (verwarmd)</i>		2
<i>Overloop (1) (verwarmd)</i>		1
<i>Slaapkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Woonkamer met open keuken (2) (verwarmd)</i>		4
<i>Badkamer (2) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (3) (verwarmd)</i>		2
<i>Slaapkamer (4) (verwarmd)</i>		2
<i>Overloop (2) (verwarmd)</i>		1
<i>Overloop (3) (verwarmd)</i>		1
Keukens		20
<i>Woonkamer met open keuken (1)</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
<i>Woonkamer met open keuken (2)</i>		9,50

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Extra kastruimte 2x</i>		1,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Inbouw afzuiginstallatie 1x</i>		0,75
<i>Aanrecht: Langer dan 2 meter</i>		7
Sanitair		19,25
<i>Badkamer (1)</i>		9
<i>Stopcontact 4x</i>		0,50
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Douche</i>		4
<i>Badkamer (2)</i>		10,25
<i>Thermostatische mengkraan 1x</i>		0,50
<i>Stopcontact 2x</i>		0,50
<i>Eénhandsmengkraan 1x</i>		0,25
<i>Wastafel 1x</i>		1
<i>Volledige afscheiding van de douche 1x</i>		1,25

Binnenruimtes	m ²	Punten
<i>Hangend toilet 1x</i>		2,75
<i>Douche</i>		4
Totaal Binnenruimtes		144,25

Buitenruimtes	m ²	Punten
Oppervlakte:	14	7
<i>Balkon (1)</i>	8.16	
<i>Balkon (2)</i>	6	
Totaal Buitenruimtes		7

Bijzonderheden	Punten
Bijzondere voorzieningen	0,25
<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	Erfpachtake	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Ingangsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Einddatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Herzieningsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	Indien van toepassing - noodzakelijk
Objectinformatie		
Type object		Noodzakelijk
Aantal eenheden woningen (VEH)		Noodzakelijk
Aantal eenheden per type		Noodzakelijk
Bouwjaar		Noodzakelijk
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 postie VVE		Indien aanwezig - noodzakelijk
Oude taxatierapporten/ due diligence rapporten		Indien aanwezig - gewenst
Eventuele renovatieplannen		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		Noodzakelijk
Overige relevante informatie*		Noodzakelijk

* De opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat de aangeverde informatie volledig en juist is.

Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object

Algemeen		
Naam belang		Noodzakelijk
Adres		Noodzakelijk
Huisnummer		Noodzakelijk
Postcode		Noodzakelijk
Plaats		Noodzakelijk
Eigendomsinformatie		
Kadastrale gegevens		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		Indien aanwezig - gewenst
Definitieve koopsom k.k.		Indien aanwezig - gewenst
Akte van levering/ splitsingsakte		Indien aanwezig - gewenst
Indien erfpacht	Erfpachtake	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Ingangsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Einddatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Herzieningsdatum	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	Indien van toepassing - noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	Indien van toepassing - noodzakelijk
Objectinformatie		
Type object		Noodzakelijk
Bouwjaar		Indien aanwezig - gewenst
Renovatiejaar		Indien aanwezig - gewenst
NEN 2580 meetstaat		Indien aanwezig - noodzakelijk
Indien meetstaat niet beschikbaar	Bruto vloeroppervlakte totaal	Noodzakelijk
	Verhuurbaar vloeroppervlakte totaal	Noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		Indien aanwezig - gewenst
Aantal parkeerplaatsen binnen		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		Indien aanwezig - noodzakelijk
Energie label		Indien aanwezig - gewenst
Onderhoudscertificaten installaties		Indien aanwezig - gewenst
Technische opgaaf gebouw gebonden installaties (type liftinstallaties, sprinkler, soort luchtbehandeling etc.)		Indien aanwezig - gewenst
Verhuurinformatie		
Bruto huuropbrengst per jaar (Excl. BTW)		Noodzakelijk
Informatie per huurder	NAW-gegevens	Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar excl. BTW	Noodzakelijk
	Verhuurbaar vloeroppervlakte gesplitst per verdieping en type ruimte	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
	Huurovereenkomst	Noodzakelijk
	Opgave van evt. huurincentives/ vergoedingen buiten de huurovereenkomst	Noodzakelijk
	Eventuele huurdersinvesteringen	Noodzakelijk
	Einddatum huurcontract en opzegtermijn (evt. breakoptiedatum)	Noodzakelijk
	Evt. betalingsachterstanden	Noodzakelijk
	Opzegging (Ja/Nee)	Noodzakelijk
	Huurder BTW (Ja/Nee)	Noodzakelijk
	BTW compensatie	Noodzakelijk
	Indien van toepassing lopende 303 procedure (290 bedrijfsruimte)	Indien aanwezig - noodzakelijk
Leegstand	Verhuurbaar vloeroppervlakte gesplitst per verdieping en type ruimte	Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst binnen en buiten)	Noodzakelijk
Overige relevante informatie		
Eventuele renovatieplannen		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		Noodzakelijk
WOZ-beschikking		Indien aanwezig - gewenst
Oude taxatierapporten/ due diligence rapporten		Indien aanwezig - gewenst
Eventuele vestigingsplaatsonderzoeken		Indien aanwezig - gewenst
Overige relevante informatie*		Noodzakelijk

* De opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat de aangeleverde informatie volledig en juist is.