KANSRAPPORT

Proefweg 8

2102 SS Heemstede · appartement · 92 m² · bouwjaar 1934 · energielabel D

Wat is het leeg waard?

€ 440.000

89 · sterk

Wat levert het op?

€ 44.000 winst

leeg verkopen: één voor één weg, huidige staat · 15,7% per jaar · bij de vraagprijs

Wat bied ik?

€ 361.000

leeg verkopen · 8% per jaar

Vraagprijs

€ 339.000

van de kans

Waarde verhuurd

€ 265.900

40% korting op leegwaarde

Kale huur

€ 865

per maand · WWS circa 162 punten (ruwe schatting)

Inhoud

Pand waarde
leegwaarde en waarde verhuurd, bijlage met verkopen en begrippen — pagina 2 tot 8

Wat levert het op?
scenario's, opbouw, uitgangspunten — pagina 9 tot 12

KANS · PROEFWEG 8

Waarde Proefweg 8

2102 SS Heemstede · appartement · 92 m² · bouwjaar 1934 · energielabel D

Leegwaarde

€ 440.000

€ 4.783 per m² · 92 m²

€ 418.000 — € 462.000

Onderbouwing 89 · sterk

Waarde verhuurd

€ 265.900

40% korting op leegwaarde · BAR 3,9%

89 · sterk: rust op de leegwaarde

Vraagprijs
€ 339.000
23% korting op leegwaarde

× de jaarhuur
25,6
waarde verhuurd ÷ € 10.380

Verkopen die meetellen
18
van 36 opgehaald

Leegwaarde

sterk: score 70 of meer, en de staat van deze woning staat vast

Wat het meest uitmaakt

effect op de leegwaarde

Staat van deze woning Matig, opgegeven door jou.	± € 31.000
Staat van de zware verkopen Alle 5 vastgesteld door jou.	geen effect

Hoe sterk dit getal staat

score 89

Voorlopig
gedaan
Op de gegevens van het pand, gemiddelde staat.

Eigen analyse
gedaan
Verkopen in de buurt, omgerekend naar dit pand.

Sterk
rekent hiermee
Score 70 of meer, en de staat van deze woning staat vast.

Verkopen die meetellen (18)

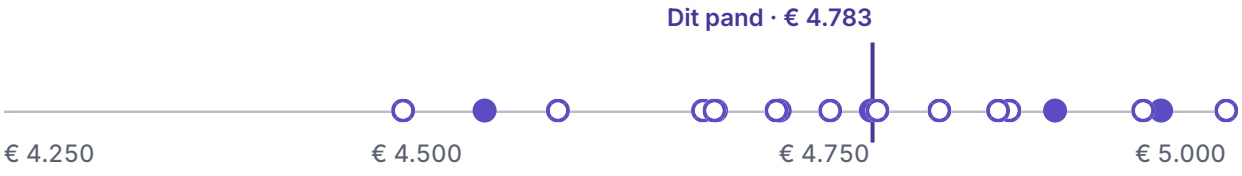
van 36 gevonden · alle 36 in bijlage A

De 5 met "zwaar" wegen het meest; daarvan stel jij de staat vast.

Adres	Verkocht	Koopsom	Gecorrigeerd	m²	Per m²	Afstand	Staat	Telt
Proefweg 4	aug 2026	€ 501.500	**€ 456.316**	96	€ 5.224	12 m	3 · volledige advertentie	zwaar
Proefweg 14	apr 2026	€ 419.500	**€ 418.144**	86	€ 4.878	18 m	3 · volledige advertentie	zwaar
Proefweg 16	nov 2025	€ 502.000	**€ 434.778**	96	€ 5.229	24 m	4 · volledige advertentie	zwaar
Proefweg 44	feb 2026	€ 439.500	**€ 439.981**	86	€ 5.110	108 m	3 · volledige advertentie	zwaar
Proefweg 10	jul 2024	€ 424.000	**€ 450.380**	96	€ 4.417	6 m	2 · volledige advertentie	zwaar
Bedachtstraat 11	sep 2025	€ 491.500	**€ 459.964**	95	€ 5.174	120 m	3 · volledige advertentie	mee
Proefweg 6	jun 2025	€ 372.000	**€ 413.522**	76	€ 4.895	6 m	3 · volledige advertentie	mee
Proefweg 20	jan 2025	€ 444.000	**€ 431.220**	86	€ 5.163	36 m	4 · volledige advertentie	mee
Bedachtstraat 3	jun 2026	€ 540.500	**€ 455.302**	107	€ 5.051	105 m	3 · volledige advertentie	mee
Proefweg 30	okt 2024	€ 374.500	**€ 434.648**	76	€ 4.928	66 m	3 · volledige advertentie	mee
Proefweg 22	dec 2023	€ 424.500	**€ 447.730**	96	€ 4.422	42 m	3 · volledige advertentie	mee
Bedachtstraat 7	mrt 2025	€ 406.500	**€ 443.823**	87	€ 4.672	112 m	2 · volledige advertentie	mee

Nog 6 verkopen tellen lichter mee; die staan in bijlage A.

Prijs per m² naast dit pand



● telt zwaar ○ telt mee

Per verkoop wat hij zegt over dit pand per m², na de correcties naar dit pand. De streep is de leegwaarde per m²; de leegwaarde is het gewogen midden van de bolletjes.

Gegevens van het pand

Woonoppervlakte pandgegevens	92 m²
Woningtype pandgegevens	appartement
Bouwjaar pandgegevens	1934
Energielabel pandgegevens	D
WOZ-waarde pandgegevens	€ 431.000
Staat opgegeven door jou	matig

Verkopen in de buurt

Woningen in de buurt die op dit pand lijken 31 lijken sterk, 10 lijken ruim, 0 verder weg	41
Uit PDF's van het Kadaster 2102 SS, 2103 SA, 2102 SA, 2102 SD	4 postcodes
Verkopen opgehaald	36
Tellen mee wegen samen als 13,5 van de 6	18

Waarde verhuurd

wat een belegger vandaag betaalt voor het pand met de huurders erin

Korting op leegwaarde
40%
1 – (verhuurd ÷ leegwaarde)

BAR
3,9%
kale jaarhuur ÷ waarde verhuurd

Kale jaarhuur
€ 10.380
€ 865 per maand

Leegwaarde
€ 440.000
vertrekpunt · eigen analyse

Opbouw

route: leeg verkopen

Huur min de kosten van verhuren tot vertrek of altijd, teruggerekend naar vandaag	€ 38.700
Verkoop na vertrek, min de kosten als de laatste huurder weg is, teruggerekend	€ 251.100
Aankoopkosten belegger 8% overdrachtsbelasting + 1% notaris: de som ÷ 1,09	– € 23.900
Waarde verhuurd de app rekent beide routes en neemt de hoogste	**€ 265.900**

Wat de korting bepaalt

de drie die het meest uitmaken

Verwacht vertrek blijft lang · kans per jaar · effect + € 0 / + € 47.100	7,5%
Rendementseis van de belegger staatslening 3,56% + landelijke en regionale opslag · effect – € 18.500 / + € 21.500	7,64%
Leegwaardegroei 2,2% het eerste jaar, daarna 2,0% · effect – € 14.900 / + € 17.200	2,0%

Controle: vuistregel van een makelaar
Hooguit € 374.000 (minstens 15% korting op leegwaarde) en hooguit € 134.940 (13 × de jaarhuur). De waarde verhuurd ligt € 130.960 boven de laagste grens. Geen methode, alleen ter vergelijking.

Bijlage

A: alle opgehaalde verkopen

A · Alle 36 opgehaalde verkopen

nieuwste eerst

Datum overdracht	Postcode	Huisnr	Koopsom	Telt mee?
01-09-2026	2102 SD	5	€ 604.500	ander soort woning
18-08-2026	2102 SS	4	€ 501.500	telt mee
14-07-2026	2102 SA	4	€ 698.500	ander soort woning
05-06-2026	2103 SA	3	€ 540.500	telt mee
03-04-2026	2102 SS	14	€ 419.500	telt mee
02-03-2026	2102 SA	18	€ 549.500	ander soort woning
06-02-2026	2102 SS	44	€ 439.500	telt mee
23-01-2026	2102 SD	13	€ 712.000	ander soort woning
21-11-2025	2102 SS	16	€ 502.000	telt mee
20-10-2025	2102 SA	26	€ 570.000	ander soort woning
26-09-2025	2103 SA	11	€ 491.500	telt mee
04-07-2025	2102 SD	21	€ 554.000	ander soort woning
12-06-2025	2102 SS	6	€ 372.000	telt mee
09-05-2025	2102 SA	8	€ 612.500	ander soort woning
14-03-2025	2103 SA	7	€ 406.500	telt mee
14-02-2025	2102 SD	29	€ 656.500	ander soort woning
30-01-2025	2102 SS	20	€ 444.000	telt mee
06-12-2024	2102 SD	9	€ 623.000	ander soort woning
15-11-2024	2102 SA	34	€ 637.500	ander soort woning
11-10-2024	2102 SS	30	€ 374.500	telt mee
27-09-2024	2103 SA	15	€ 517.000	telt mee
08-07-2024	2102 SS	10	€ 424.000	telt mee
19-04-2024	2102 SD	27	€ 471.500	ander soort woning
27-02-2024	2102 SA	22	€ 534.500	ander soort woning
12-01-2024	2103 SA	1	€ 388.000	telt mee
15-12-2023	2102 SS	22	€ 424.500	telt mee

Datum overdracht	Postcode	Huisnr	Koopsom	Telt mee?
10-10-2023	2102 SD	17	€ 503.500	ander soort woning
25-08-2023	2103 SA	27	€ 415.000	**telt mee**
30-06-2023	2102 SA	14	€ 467.500	ander soort woning
24-03-2023	2102 SS	2	€ 360.500	**telt mee**
04-11-2022	2103 SA	19	€ 382.500	**telt mee**
12-09-2022	2102 SA	30	€ 500.500	ander soort woning
17-06-2022	2102 SS	38	€ 402.000	**telt mee**
25-05-2022	2102 SD	3	€ 627.000	ander soort woning
17-04-2020	2102 SA	38	€ 448.500	ander soort woning
29-11-2019	2102 SS	18	€ 262.000	ouder dan 5 jaar

Bron
Koopsommen van het Kadaster. Verkopen van meer dan 5 jaar geleden tellen niet mee in de leegwaarde. Elke verkoop staat hier één keer, met de reden als hij niet meetelt.

B · Begrippen

Leegwaarde
Wat het pand leeg, zonder huurder, op de vrije markt zou opbrengen.

Onderbouwing
Hoe stevig een getal staat, als score van 0 tot 100. Sterk vanaf 70, redelijk vanaf 45, zwak vanaf 20, daaronder onbruikbaar. Drie balkjes = sterk, twee = redelijk, één = zwak of voorlopig, geen = onbruikbaar. Rust een getal op andere getallen, dan krijgt het de onderbouwing van de zwakste. Een voorlopige waarde heeft geen score en telt nooit als sterk.

Gecorrigeerd
Wat deze verkoop zegt over dit pand: de koopsom omgerekend naar vandaag en naar dit pand (oppervlakte, staat, label, terugbouw en de rest).

Zwaar / mee
Zwaar: de verkopen die het meest wegen; van die verkopen stel jij de staat vast. Mee: telt mee, maar weegt lichter.

Wegen samen als
Niet elke verkoop telt voor één. Een oudere verkoop, of een woning die minder op je pand lijkt, weegt lichter. De app telt de verkopen naar hun gewicht: drie verkopen die even zwaar tellen, wegen samen als 3; drie ongelijke, bijvoorbeeld één zware en twee lichte, als minder. In de berekening heet dit het effectieve aantal. Onder de 3 maakt de app geen eigen leegwaarde en blijft de voorlopige waarde gelden; voor een sterke onderbouwing wil de app 6.

Prijs per m² naast dit pand
Elk bolletje is een verkoop die meetelt: wat die verkoop zegt over dit pand per m², na de correcties naar dit pand (zoals in de volledige berekening). Een dicht bolletje telt zwaar. De streep is de leegwaarde van dit pand per m². De leegwaarde is het gewogen midden van de bolletjes, dus de streep ligt ertussen.

Met meer onroerend goed
Het Kadaster meldt dat de koopsom voor meer dan één kadastraal object gold. Dat is vaak een woning met een berging of parkeerplaats die een eigen nummer heeft. De prijs is voor alles samen; wat er precies bij zat, staat alleen in de akte. De app laat zo'n verkoop meetellen, behalve als de prijs per m² meer dan anderhalf keer zo hoog is als bij de andere verkopen: dan zat er vermoedelijk een tweede woning in de koop. Je kunt een verkoop zelf uitzetten met het vinkje erachter.

Waarde in verhuurde staat
Wat een belegger vandaag betaalt voor het pand mét de huurders erin: de huur zolang ze blijven, plus leeg verkopen of opnieuw verhuren als ze vertrekken, teruggerekend naar vandaag. De hoogste van die twee routes telt.

Korting op leegwaarde
Hoeveel procent de prijs of waarde onder de leegwaarde ligt: 1 – (prijs ÷ leegwaarde). Ook wel afslag verhuurde staat genoemd. Verhuurde woningen gaan doorgaans 15 tot 40% onder de leegwaarde; hoe hoger de korting, hoe goedkoper.

Rendementseis
Wat een belegger per jaar wil verdienen: de rente op een 10-jarige Nederlandse staatslening plus een landelijke opslag voor het risico van een woning en een opslag voor de regio. Hiermee rekent de waarde verhuurd toekomstige huur en verkoop terug naar vandaag; een hogere eis geeft een grotere korting.

BAR voor een koper nu
Kale jaarhuur ÷ waarde verhuurd, in %: het bruto aanvangsrendement van wie het pand vandaag voor de waarde verhuurd koopt. Omgekeerd is dat de waarde verhuurd als veelvoud van de kale jaarhuur (× de jaarhuur). Niet de BAR op je eigen investering.

KANS · PROEFWEG 8

Wat levert het op?

Koopsom € 339.000 (vraagprijs) · leegwaarde € 440.000 · 1 huurder, € 865 /mnd

Winst · leeg verkopen: één voor één weg, huidige staat

€ 44.000

15,7% per jaar · klaar in 9 mnd · verkoop voor € 440.000

Onderbouwing: 89 · sterk · rust op de leegwaarde en 10 aannames

Leeg verkopen: één voor één weg, huidige staat haalt 15,7% per jaar bij de vraagprijs, boven de 8% die je wilt. Je kunt tot € 361.000 bieden.

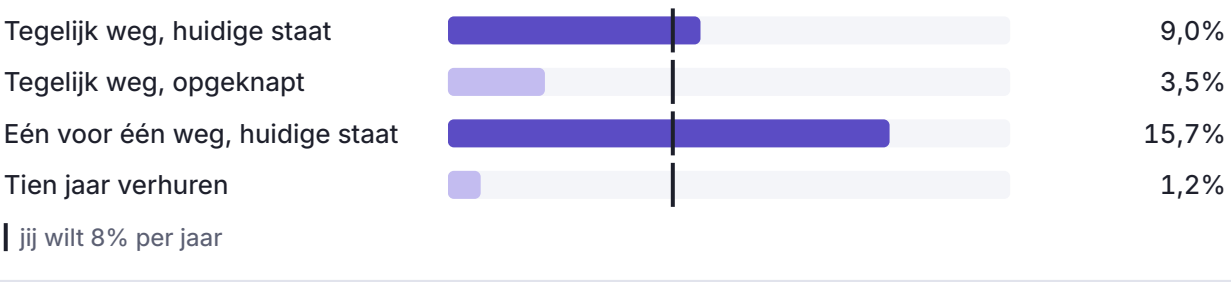
Te doen (1)

- **10 uitgangspunten bevestigen**
  Vertrek huurders, courtage, verkooptijd en meer

Koopsom	Rendement per jaar	Ruimte voor afkoop	Tien jaar verhuren
€ 339.000	15,7%	€ 23.000	€ 45.000
vraagprijs; met kosten € 366.890	bij de vraagprijs · jij wilt 8%	per huurder, tot de ondergrens	1,2% per jaar · cashflow in tien jaar – 20.000

Rendement per jaar

bij de vraagprijs · berekende scenario's



Scenario's (5)

4 van 5 berekend · winst na vennootschapsbelasting (VPB)

Scenario	Winst	Per jaar	Klaar in
Verhuurd verkopen (nu) TER VERGELIJKING nog geen waarde verhuurd			
Tegelijk weg, huidige staat ONDER ONDERGRENS leeg verkopen · leeg na 6 mnd	€ 35.000	9,0%	12 mnd
Tegelijk weg, opgeknapt ONDER ONDERGRENS leeg verkopen · leeg na 6 mnd · 2 mnd werk	€ 17.000	3,5%	14 mnd
Eén voor één weg, huidige staat BESTE leeg verkopen · leeg na 3 mnd	**€ 44.000**	**15,7%**	**9 mnd**
Tien jaar verhuren VANGNET huurders blijven	€ 45.000	1,2%	10 jaar

Beste scenario in de tijd

leeg verkopen: één voor één weg, huidige staat

De huurders vertrekken samen, na 3 maanden. Na het laatste vertrek duurt het 6 maanden tot de verkoopopbrengst.



Van leegwaarde naar verkoopprijs

één voor één weg, huidige staat

Leegwaarde vandaag, zoals het is	€ 440.000
Waardegroei Verkoop binnen 12 maanden: geen groei	€ 0
Verkoopprijs	**€ 440.000**

Opbouw van het beste scenario

één voor één weg, huidige staat

OPBOUW

Verkoopprijs	€ 440.000
Aankoop met kosten	– 366.890
Huur tot vertrek	+ 2.595
Afkoop huurders · 1 × € 5.000	– 5.000
Borg terug aan de huurders	– 1.730
Verkoopcourtage	– 5.000
Lopende kosten	– 3.221
Rente aandeelhouders	– 6.942

UITKOMST

Winst vóór VPB	€ 53.813
Vennootschapsbelasting	– 10.224
Winst	**€ 43.588**

Uitgangspunten

10 te bevestigen · hiermee rekenen alle scenario's; een aanname is een standaardwaarde die je nog niet bevestigde

Vertrek huurders

3 te bevestigen

Tegelijk weg na AANNAME Alle huurders samen; nog niet afgesproken	6 mnd
Afkoop per huurder, tegelijk Bij samen akkoord; nog niet besproken	€ 15.000
Eén voor één AANNAME 2 te bevestigen: vertrek per huurder en afkoop (33,3% van de afkoop bij samen akkoord)	3 mnd · € 5.000

Jouw wijzigingen hier: −€ 2.200 op de winst

Overige uitgangspunten

6 te bevestigen

Verkoopcourtage AANNAME Makelaar bij verkoop	€ 5.000
Van leeg tot verkoopopbrengst AANNAME Verkooptraject	6 mnd
Waardegroei per jaar AANNAME Pas na maand 12	3%
Huurverhoging per jaar AANNAME Nooit boven het wettelijk maximum	3%
Notaris, kadaster, btw AANNAME Schatting	€ 2.500
VvE-bijdrage AANNAME Per maand	€ 150 /mnd

Financiering

aankoop met kosten € 366.890 · 1 te bevestigen

EIGEN GELD

Eigen geld van de BV Gaat vóór de lening van de aandeelhouders	€ 0

BANK

Lening van de bank (€ 0) Deel van de koopsom; 0 = alles via aandeelhouders	0%

AANDEELHOUDERS

Lening aandeelhouders (€ 366.890) De rest van de aankoop met kosten; volgt uit eigen geld en bank	108,2% van de koopsom
Rente aandeelhouders AANNAME Per jaar, over wat bank en eigen geld niet dekken	2,5%
Aflosvorm Aflossingsvrij = terug bij verkoop	Aflossingsvrij

Begrippen
Rendement per jaar: Winst ÷ geïnvesteerd, omgerekend naar een jaar alsof de winst elk jaar meegroeit (samengesteld).