PAND · VOORBEELDSTRAAT 12

Waarde verhuurd Voorbeeldstraat 12

2102 SA Heemstede · kamerverhuur, 5 kamers · 128 m² · bouwjaar 1931

Waarde verhuurd · november 2026

€ 366.600

waarschijnlijk tussen € 297.000 en € 441.000

Onderbouwing 90 · sterk: rust op de leegwaarde

36% korting op de leegwaarde van de eigen analyse van € 575.000. De kale jaarhuur van € 25.500 is 7,0% van deze waarde (BAR voor een koper).

Te doen (1)

1 vraag beantwoorden
Waarde verhuurd · Wat we van je willen weten

Korting op leegwaarde
36%
1 – (verhuurd ÷ leegwaarde)

× de jaarhuur
14,4
waarde verhuurd ÷ € 25.500

Leegwaarde
€ 575.000
vertrekpunt · eigen analyse

Route
Leeg verkopen
de hoogste van de twee telt

Opbouw per route

rendementseis 7,64% · afgerond op € 100

Onderdeel	Leeg verkopen	Doorverhuren
Huur min de kosten van verhuren tot vertrek of altijd, teruggerekend naar vandaag	€ 21.200	€ 340.100
Verkoop na vertrek, min de kosten als de laatste huurder weg is, teruggerekend	€ 378.300	geen
Wissels leegstand en kosten bij een nieuwe huurder	geen	– € 24.400
Aankoopkosten belegger 8% overdrachtsbelasting + 1% notaris: de som ÷ 1,09	– € 33.000	– € 26.100
Uitkomst per route	**€ 366.600**	**€ 289.700**

De hoogste route telt: leeg verkopen **€ 366.600**

Wat de korting bepaalt

ter info: per factor de waarde, de bron en het effect

Factor	Waarde	Bron	Effect
Huur t.o.v. de leegwaarde € 25.500 per jaar ÷ leegwaarde € 575.000	4,4%	blok Huur, tabel	– € 5.500 + € 5.500
Verwacht vertrek 1 × blijft lang, 2 × normaal, 2 × snel · kans per jaar	15 tot 50%	jouw keuze	– € 43.700 + € 57.700
Rendementseis van de belegger staatslening 3,56% + landelijke en regionale opslag	7,64%	ECB, tabel, Handboek tabel 37	– € 21.700 + € 23.900
Leegwaardegroei 2,2% het eerste jaar, daarna 2,0%	2,0%	Handboek tabel 4, Handboek § 4.4	– € 21.600 + € 23.400
Kosten van verhuren beheer 7,0% + € 6.214 per jaar vast	€ 6.214	rendementsopbouw, COELO, CBS	– € 7.900 + € 7.900
Kosten bij leeg verkopen 1,0% verkoopkosten	1,0%	Handboek § 5.2.16	– € 3.500 + € 3.500
Aankoopkosten belegger 9,0% van de koopsom	9,0%	Belastingdienst, tabel	vast

Effect: de waarde verhuurd als die factor een stap ongunstiger of gunstiger is (bijvoorbeeld de huur 10% lager of hoger), de rest gelijk. Alle uitgangspunten zijn marktstandaarden; de feiten van het pand staan bij Wat we van je willen weten.

Huurders en vertrek (5)

kale huur per maand

Eenheid	Kale huur	Contract	Vertrek	Kans per jaar
Kamer 1	€ 455	onbepaalde tijd	blijft lang	15,0%
Kamer 2	€ 395	onbepaalde tijd	normaal	30,0%
Kamer 3	€ 430	onbepaalde tijd	normaal	30,0%
Kamer 4	€ 365	onbepaalde tijd	snel	50,0%
Kamer 5	€ 480	onbepaalde tijd	snel	50,0%
Totaal	**€ 2.125**			

Vertrek per huurder: snel, normaal of blijft lang; de kans is het deel van de huurders dat per jaar vertrekt.

Controles

geen methode, alleen ter vergelijking

Vuistregel: minstens 15% korting op leegwaarde 0,85 × € 575.000	€ 488.750
Vuistregel: hooguit 13 × de jaarhuur 13 × € 25.500	€ 331.500
Waarde verhuurd ligt € 35.100 boven de laagste grens (€ 331.500)	**€ 366.600**
BAR voor een koper nu kale jaarhuur ÷ waarde verhuurd	7,0%

De vuistregel rekent als een belegger die alleen op de huur let en nooit leeg verkoopt.

Aannames (6)

waar de app zonder jouw invoer mee rekent

De leegwaarde komt uit de eigen analyse van vergelijkbare verkopen: € 575.000 (band € 546.000, € 604.000), onderbouwing 90. De voorlopige waarde was € 611.000.	AANNAME
Vergunningen aanwezig volgens opgave; niet geverifieerd met documenten. gebruikt: vergunningen aanwezig	AANNAME
Geen CBS-prijsindex voor de regio bewaard: de leegwaardegroei in het eerste jaar komt uit het Handboek (2,2%). gebruikt: groei eerste jaar 2,2%	AANNAME
De rioolheffing is het COELO-totaal voor eigenaar plus gebruiker (huishouden van drie personen). Betaalt de gebruiker in deze gemeente een deel, dan is dit bedrag te hoog; de huurder betaalt dan dat deel. gebruikt: € 317 per jaar	AANNAME
Watersysteemheffing gebouwd: landelijk gemiddelde van 21 waterschappen (CBS 80892NED, 2026). Het eigen waterschap kan afwijken (Rijnland 0,02394%, Fryslân 0,07043%); kies het in de uitgangspunten. gebruikt: 0.0342% van de WOZ	AANNAME
Erfpacht niet ingevuld gebruikt: € 0 per jaar; vul hem in bij Wat we van je willen weten	AANNAME

Begrippen

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.