



# WONINGRAPPORT

Adres: **CARNEOOLSTR 5**  
**2332 KA LEIDEN**

Datum aanmaak rapport: **9 januari 2011**

## Inhoudsopgave

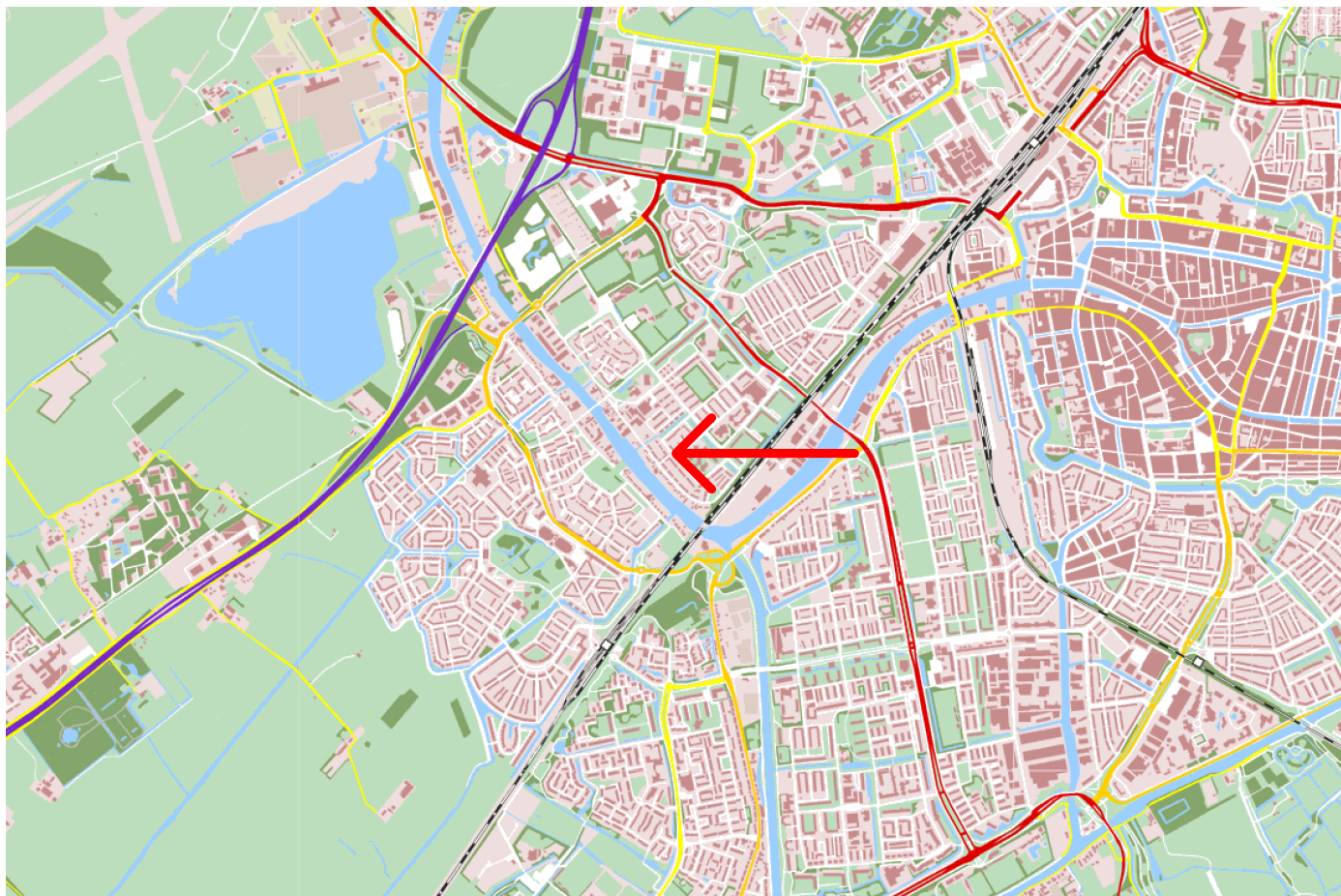
Bladzijde

---

1. Kadastrale informatie	
1.1. Situatiekaart	3
1.2. Kadastraal bericht object	4
1.3. Uittreksel kadastrale kaart	5
2. Gegevens woning uit andere bronnen	
2.1. Omgevingsfoto's	6
2.2. Gemeentelijke informatie	8
2.3. Energielabel	8
3. Waarde-indicatie op basis van Kadastergegevens	
3.1. Prijsindex Bestaande Koopwoningen	9
3.2. Koopsomwaarde pand	9
3.3. Referentiepanden+	10
3.3.1. Zoekcriteria referentiepanden	10
3.3.2. Gevonden referentiepanden	11
3.3.3. Berekening koopsomwaarde	11
3.3.4. Ligging referentiepanden	12
4. Toelichting	13

## 1. Kadastrale informatie

### 1.1. Situatiekaart



Leiden

Bron: TOPmap 1:50.000

© 2011, Dienst voor het kadaster en de openbare registers

## 1.2. Kadastraal bericht object

Kadastraal bericht object

pagina 1 van 1

# Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: LEIDEN X 3127

9-1-2011  
12:25:55

Toestandsdatum: 6-1-2011

### Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	<u>LEIDEN X 3127</u>	
Grootte:	2 a 7 ca	
Coördinaten:	91591-463338	
Omschrijving kadastraal object:	WONEN	
Locatie:	Carneoolstraat 5 2332 KA LEIDEN	
Koopsom:	€ 81.680	Jaar: 1990
Oorspronkelijke koopsom is NLG	180.000	
Ontstaan op:	25-3-1988	

### Aantekening kadastraal object

DE JUISTHEID VAN DE GRENS OP DE KADASTRALE KAART IS IN ONDERZOEK  
Ontleend aan: MAG 711 d.d. 27-9-2010

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

### Gerechtigde

#### EIGENDOM

De heer Gerardus Joseph Maria Koper  
Carneoolstraat 5  
2332 KA LEIDEN  
Geboren op: 06-02-1954  
Geboren te: AMSTERDAM  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ZOETERMEER 9266/12 d.d. 8-11-1990  
Eerst genoemde object in brondocument: LEIDEN X 3127

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD  
Betrokken persoon:  
Mevrouw Carolina Christina Jacoba Theelen  
Carneoolstraat 5  
2332 KA LEIDEN  
Geboren op: 06-06-1957  
Geboren te: EINDHOVEN  
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)  
Ontleend aan: BSA 505/20008 ZTM d.d. 17-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

### 1.3. Uittreksel kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
12345 Perceelnummer		
25 Huisnummer		
— Kadastrale grens	Kadastrale gemeente	LEIDEN
— Voorlopige grens	Sectie	X
— Bebouwing	Perceel	3127
— Overige topografie		

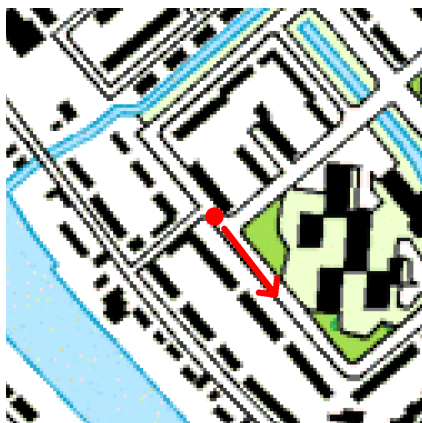
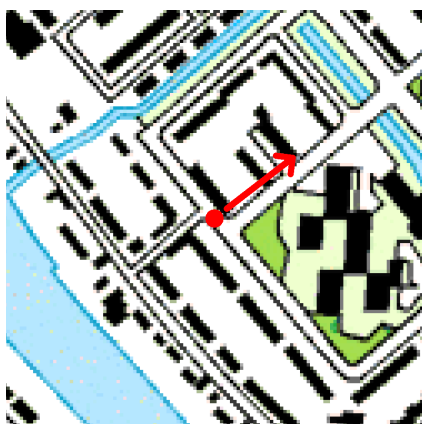
Voor een eensluitend uittreksel, ZOETERMEER, 9 januari 2011  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

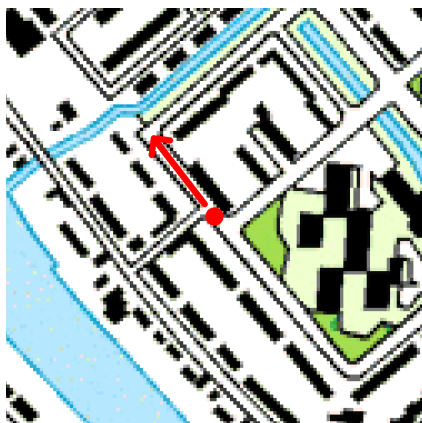
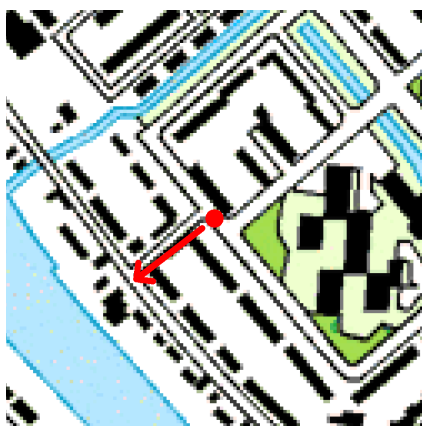
## 2. Gegevens woning uit andere bronnen

### 2.1. Omgevingsfoto's

Bron: CycloMedia Technology B.V.  
Opnamedatum foto's: 06 oktober 2010



## Vervolg Omgevingsfoto's



## 2.2. Gemeentelijke informatie

Bron: DataLand B.V.

Bouwjaar:	1972
Inhoud:	107 m <sup>3</sup>
Vloeroppervlak:	35 m <sup>2</sup>
Monumentenaanduiding:	Geen monument / Onbekend
Huur-eigendom-status:	-

## 2.3. Energielabel

Bron: SenterNovem.

Betreft:

Postcode:	2332 KA
Huisnummer:	5
Toevoeging:	-
Gebouwaanduiding:	-

Certificaatnummer:	-
Opnamedatum:	-
Energie-index:	-
Energieklasse:	-

Overeenkomstig gegevens door SenterNovem aangeleverd tot en met 7 januari 2011.

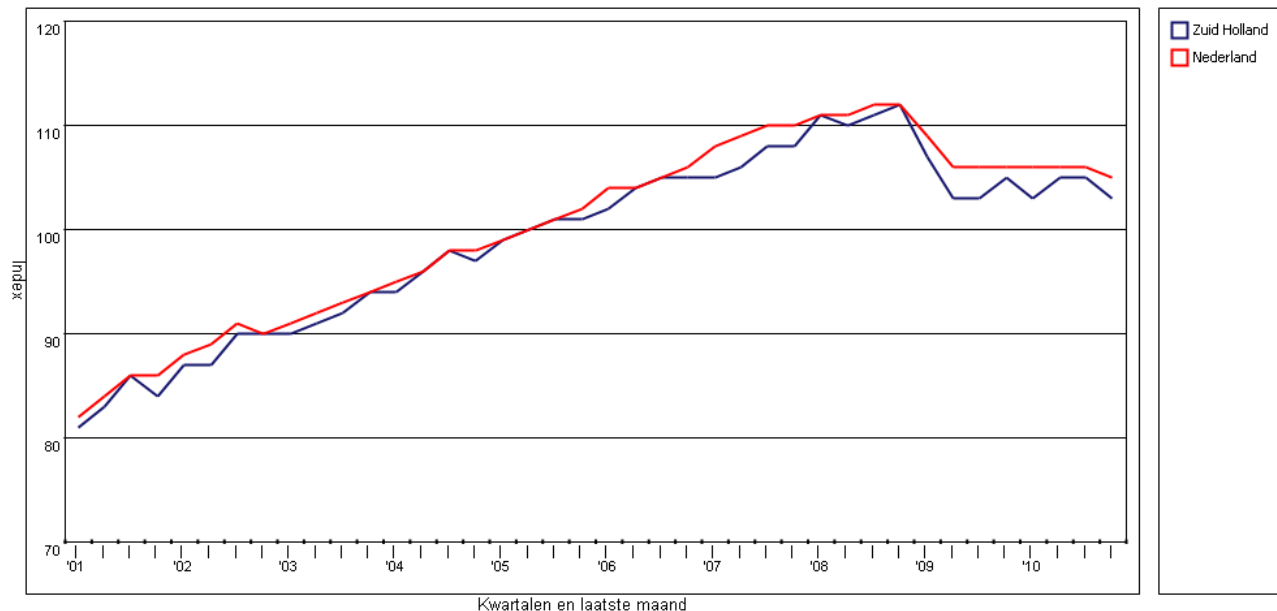
**SenterNovem heeft van dit adres op dit moment geen energielabel beschikbaar.  
Raadpleeg eventueel de toelichting in hoofdstuk 4.**



### 3. Waarde-indicatie

#### 3.1. Prijsindex Bestaande Koopwoningen

Verloop Prijsindex Bestaande Koopwoningen (landelijk en provincie)



#### 3.2. Koopsomwaarde pand

Met behulp van de laatste verkoopprijs en de Prijsindex Bestaande Koopwoningen van de betreffende provincie kan de huidige waarde berekend worden, alsmede de stijging of daling sinds de laatste transactiedatum.

Betreft:

Provincie: Zuid Holland

Woningtype: Hoekwoning

Index 2005: 100

Koopsom bij laatste transactie [€]: -

Index op transactiedatum: -

Index: -

Percentage stijging/daling [%]: -

Berekende waarde [€] -

**De koopsomwaarde van het pand kan niet berekend worden.  
Raadpleeg eventueel de toelichting in hoofdstuk 4.**

### 3.3. Referentiepanden+

#### 3.3.1. Zoekcriteria referentiepanden

Betreft:

Postcode:	2332 KA
Huisnummer:	5
Huisnummer toevoeging:	-
Woningtype:	Hoekwoning
Perceeloppervlak:	207 m <sup>2</sup>
Bebouwingsoppervlak:	49 m <sup>2</sup>
Onderdeel van een complex:	Nee

Er zijn referentiepanden gezocht met de onderstaande criteria:

Periode:	9-1-2001 tot 1-12-2010
Straal:	250 m
Maximale afwijking van het bebouwingsoppervlak:	20%
Maximale afwijking van het perceeloppervlak:	30%

### 3.3.2. Gevonden referentiepanden

Volg nummer	Adres	Postcode	Bouwjaar	Inhoud (m <sup>3</sup> )	Afstand (m)	Afwijking oppervlakte perceel (m <sup>2</sup> )	Afwijking bebouwing (m <sup>2</sup> )
1	CARNEOOLSTR 40	2332 KB	1972	135	170	-19	5
2	AQUAMARYNSTR 13	2332 HE	1972	135	250	19	5
3	SMARAGDLN 23	2332 JM	1970	114	184	1	1
4	SMARAGDLN 23	2332 JM	1970	114	184	1	1
5	HG MORSWG 43	2332 HH	1932	93	154	-41	3
6	HG MORSWG 26	2332 HL	1930	116	240	28	-2
7	HG MORSWG 26	2332 HL	1930	116	240	28	-2
8	HG MORSWG 109	2332 HJ	1925	106	125	-11	10
9	HG MORSWG 61	2332 HH	1900	95	108	-7	0
10	HG MORSWG 61	2332 HH	1900	95	108	-7	0

### 3.3.3. Berekening koopsomwaarde referentiepanden

Volg nummer	Adres	Datum laatste transactie	Koopsom bij transactie (€)	Meer onroerend goed	Stijging/daling (%)	Berekende koopsom waarde (€)
1	CARNEOOLSTR 40	1-3-2002	242.863	Ja	18,9	288.856
2	AQUAMARYNSTR 13	19-3-2002	211.008	Ja	18,9	250.968
3	SMARAGDLN 23	2-5-2001	213.957	Nee	25,6	268.751
4	SMARAGDLN 23	30-5-2005	251.000	Nee	3,7	260.352
5	HG MORSWG 43	24-9-2002	214.000	Nee	14,2	244.368
6	HG MORSWG 26	17-1-2006	170.000	Nee	0,5	170.829
7	HG MORSWG 26	17-1-2006	170.000	Nee	0,5	170.829
8	HG MORSWG 109	13-11-2001	270.453	Nee	22,6	331.627
9	HG MORSWG 61	4-9-2001	245.041	Nee	19,8	293.479
10	HG MORSWG 61	19-12-2008	307.500	Nee	-8,3	282.035

### 3.3.4. Ligging referentiepanen



Bron: TOP25 raster schaal: 1:25.000

© 2011, Dienst voor het kadaster en de openbare registers

## 4. Toelichting Woningrapport

### Productbeschrijving

Het Woningrapport biedt snel en eenvoudig kenmerken van een woning en de daarbij horende gerechtigden. Daarnaast geeft het een beeld van de omgeving van de woning en de geïndexeerde waarde van op bepaalde onderdelen vergelijkbare woningen in de buurt. Het rapport is daarmee onder andere geschikt als referentiemateriaal bij de waardebepaling van een woning. Het Woningrapport bevat naast kadastrale en topografische informatie ook informatie van externe partijen.

In het Woningrapport zijn de volgende producten opgenomen (indien beschikbaar):

#### 1. Kadastrale informatie

##### 1.1. Situatiekaart.

Op de situatiekaart vindt u de ligging van de woning afgebeeld op de TOPmap kaart van de Topografische Dienst Kadaster. Dit is een vereenvoudigde topografische rasterkaart, waaraan geen maten te ontleen zijn. De kaart toont de betreffende gemeente en geeft aan waar de woning zich in die gemeente bevindt. De uitgebreide productbeschrijving vindt u onder TOPmap bij de categorie Topografische Producten op [www.kadaster.nl/producten](http://www.kadaster.nl/producten).

##### 1.2. Kadastraal bericht object.

Een kadastraal bericht object bevat kadastrale informatie over een kadastraal perceel of appartementsrecht. In het bericht is aangegeven welke personen op een bepaalde datum als gerechtigde (n) staan geregistreerd bij het Kadaster. De volledige productbeschrijving van dit bericht vindt u bij de productbeschrijving van het kadastraal uittreksel op [www.kadaster.nl/producten](http://www.kadaster.nl/producten).

##### 1.3. Uittreksel kadastrale kaart.

Het uittreksel is op schaal en altijd noordgericht. Het biedt u in een oogopslag de ligging van het perceel ten opzichte van de omliggende percelen en geeft een globale indicatie van de ligging van de grenzen. Van appartementsrechten wordt het grondperceel afgebeeld. Aan het uittreksel kadastrale kaart zijn geen maten te ontleen. Van een perceel dat nog niet gemeten en/of verwerkt is (bijvoorbeeld een stuk nieuwbouwgrond of een verkocht gedeelte van een bestaand perceel) is nog geen actueel uittreksel kadastrale kaart beschikbaar. De volledige productbeschrijving van het uittreksel kadastrale kaart vind u op [www.kadaster.nl/producten](http://www.kadaster.nl/producten).

#### 2. Gegevens woning uit andere bronnen

##### 2.1. Omgevingsfoto's.

De omgevingsfoto's geven een beeld van de feitelijke situatie rondom de woning. Deze foto's zijn uitsneden van Cyclorama's afkomstig van CycloMedia Technology B.V. Cyclorama's van objecten worden gemaakt vanaf de verharde rijweg met intervallen van tien tot vijftig meter. Het is met deze uitgangspunten niet altijd mogelijk om van de woning het vooraanzicht te fotograferen. Van de vier uitsneden die in het Woningrapport zijn opgenomen, is de eerste altijd naar de woning gericht. Het is in uitzonderingsgevallen mogelijk dat obstakels het zicht op de juiste woning beletten of dat alleen de zijkant van de woning gefotografeerd is. Het kaartje naast de uitsneden geeft aan vanuit welk punt de foto is genomen en wat de richting van de opname is. Tevens is vermeld op welke datum de foto's genomen zijn. Meer informatie over Cyclorama's en de dekkingsgraad vindt u op [www.cyclomedia.nl](http://www.cyclomedia.nl).

##### 2.2. Gemeentelijke informatie.

De gemeentelijke informatie bestaat (voor zover bekend bij DataLand) uit het bouwjaar, de inhoud, het vloeroppervlak, indien van toepassing een monumentaanduiding en de status huur of eigendom. DataLand verstrekt deze gegevens namens de gemeente, die elk half jaar gegevens aanlevert. DataLand is het grootste intergemeentelijke samenwerkingsverband op het gebied van vastgoedinformatie en verstrekt informatie namens de deelnemende gemeenten. Van gemeenten die niet deelnemen aan DataLand kunnen wij in het Woningrapport helaas geen gegevens verstrekken. Een actueel overzicht van deelnemende gemeenten kunt u vinden op [www.data-land.nl](http://www.data-land.nl).

##### 2.3. Energielabel.

Het energielabel geeft informatie over de energiezuinigheid van een gebouw. Indien er bij de woning een energielabel bekend is, worden de energieklassen (letter A-G) en de energie-index (een cijfer) getoond, alsmede het certificaatnummer en de opnamedatum. De gedetailleerde informatie over de energiezuinigheid van de woning is in het bezit van de eigenaar van de woning en alleen bij hem/haar verkrijgbaar. Een energielabel is verplicht bij verkoop of verhuur van een woning. De informatie wordt verstrekt namens SenterNovem. Meer informatie over de interpretatie van de gegevens op het energielabel vindt u op [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl).

### 3. Waarde-indicatie op basis van Kadastergegevens

#### 3.1. Prijsindex Bestaande Koopwoningen.

De Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) wordt maandelijks berekend. De PBK geeft inzicht in de prijsverandering van bestaande particuliere koopwoningen. De index is een gezamenlijke uitgave van het Kadaster en het CBS. Het indexcijfer geeft de verhouding van de woningwaarde op een bepaald moment aan ten opzichte van basisjaar 2005 (prijsindex van 100). Deze PBK wordt weergegeven middels een grafiek. De grafiek toont de index van het door u geselecteerde woningtype.

#### 3.2. Koopsomwaarde pand.

De huidige koopsomwaarde van het pand is een indicatie die gebaseerd is op de laatste bekende en bruikbare verkoopprijs van het pand en de waardeontwikkeling van objecten met dezelfde woningtypering in de betreffende provincie (PBK). De getoonde referentiepanden in de tabel onder 3.3.2. hebben geen invloed op de berekening van de huidige koopsomwaarde van het pand. De PBK wordt maandelijks geactualiseerd. Voorwaarde voor de berekening is dat er een geschikte transactie met koopsom van het betreffende pand beschikbaar is. Een geschikte transactie is een transactie waarbij de koopsom voortkomt uit een particuliere transactie van een bestaande woning na 1993. De aankoop van bouwgrond bijvoorbeeld is om die reden geen geschikte transactie voor een berekening. Het kan voorkomen dat er geen koopsom beschikbaar is waarmee de koopsomwaarde van het pand berekend kan worden, terwijl in het kadastraal bericht object wel een koopsom genoemd wordt. In dergelijke gevallen is de koopsom door verschillende oorzaken niet bruikbaar voor een waardeberekening. Het kan om diezelfde redenen tevens voorkomen dat in de berekening van de koopsomwaarde een koopsom van een eerdere transactiedatum wordt gehanteerd dan de koopsom en transactiedatum die vermeld staan in het kadastraal bericht object. Dit zijn uitzonderingsgevallen.

#### 3.3. Referentiepanden+.

Referentiepanden zijn panden die op een aantal vooraf ingegeven selectiecriteria vergelijkbaar zijn met het gevraagde pand en waarbij recent een transactie heeft plaatsgevonden.

##### 3.3.1. Zoekcriteria referentiepanden.

Op basis van enkele kenmerkende gegevens kunnen referentiepanden bepaald worden.

- In eerste instantie wordt gekeken aan de hand van de omgeving of de woning ligt in een landelijke of dorp/stedelijke omgeving. Het criterium hiervoor is de dichtheid van woningbouw in de nabije omgeving. Aan de hand hiervan wordt de grootte van de straal bepaald waarbinnen gezocht wordt naar referentiepanden.
- Vervolgens wordt op basis van periode (tien jaar terug), grootte bebouwing, grootte perceel en straal gezocht naar referentiepanden.
- Er wordt gezocht tot een maximum aantal van tien referentiepanden met een transactie, tenzij landelijk de straal van vijf kilometer of dorp/stedelijk de straal van één kilometer overschreden wordt. Bij overschrijding van deze stralen is geen sprake meer van een referentie.
- Vervolgens wordt gesorteerd waarbij dezelfde postcode en wijk en buurt voorrang heeft op de andere gevonden treffers. Hetzelfde geldt voor bouwjaar en inhoud, indien deze gegevens beschikbaar zijn via DataLand (zie 2.2). Dit is extra toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande product Referentiepanden.
- Daarna wordt er gesorteerd op afstand.

Het perceeloppervlak is afkomstig uit het kadastraal bericht object. Het bebouwingsoppervlak is geautomatiseerd afgeleid uit het uittreksel kadastrale kaart. Het berekenen van het perceeloppervlak en bebouwingsoppervlak is niet mogelijk bij appartementsrechten of andere woningblokken.

##### 3.3.2. Gevonden referentiepanden.

Op basis van de zoekcriteria worden maximaal tien referentiepanden getoond. In de tabel staan eigenschappen van de gevonden panden in vergelijking met het gevraagde pand. De kolommen Bouwjaar en Inhoud zijn leeg als DataLand hierover geen gegevens beschikbaar heeft. De kolommen Afwijking oppervlakte perceel en Afwijking bebouwing zijn leeg als het Kadaster hierover geen gegevens heeft. Dit is bijvoorbeeld het geval bij appartementsrechten of andere woningblokken.

### 3.3.3. Berekening koopsomwaarde referentiepanden.

Van de gevonden referentiepanden wordt met behulp van de laatste transactiedatum en koopsom en de laatste PBK de koopsomwaarde berekend (peildatum laatste PBK). De koopsomwaarde is een indicatie. Let op: in de kolom 'meer onroerend goed' wordt aangegeven of in de desbetreffende transactie sprake was van overdracht van meer dan 1 perceel (J = ja, N = nee). Als er sprake is van 'meer onroerend goed' dan heeft de koopsom betrekking op de aankoop van al het onroerend goed dat in de transactie betrokken was. Het pand is qua selectiecriteria wel een referentiepand, maar de koopsom en dus ook de stijging/daling en de berekende koopsomwaarde zijn in dit geval niet zuiver te herleiden naar het ene genoemde adres in het overzicht.

### 3.3.4. Ligging referentiepanden.

Op een TOP25raster kaart van het Kadaster wordt de ligging weergegeven van de woning (met een rode pijl) en de gevonden referentiepanden (in blauw aangeduid). Als referentiepanden bij elkaar in de buurt liggen, wordt alleen het hoogste nummer getoond. Het gaat dan bijvoorbeeld om referenties in hetzelfde appartementencomplex of in dezelfde straat.

Meer informatie over de Prijsindex Bestaande Koopwoningen en Referentiepanden vindt u op [www.kadaster.nl/producten](http://www.kadaster.nl/producten).

## Disclaimer

Het Woningrapport is een informatieproduct van het Kadaster en wordt met zorg samengesteld. Desalniettemin kunnen aan het Woningrapport geen rechten worden ontleend. Het Kadaster aanvaardt eveneens geen aansprakelijkheid voor de gegevens van de woning uit andere bronnen dan het Kadaster.