

SUPPLEMENT

bij het prospectus van het

HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS II

Eerste Emissie: € 51.000.000, 10.200 Participaties (á € 5.000)

Huurwoningen in Nederland

18 september 2020

Huurwoningen Nederland Fonds II is een initiatief van Credit Linked Beheer B.V.

© Het copyright op dit document berust bij Credit Linked Beheer B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

INLEIDING

Dit document is het Supplement (het "Supplement") bij het Prospectus van het Huurwoningen Nederland Fonds II (het "Fonds") gedateerd 18 februari 2020 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit. Het Supplement is op 18 september 2020 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Supplement is opgesteld in verband met:

1. De publicatie van de halfjaarcijfers van 2020 van het Fonds, met daarin het overzicht van de stand van zaken van het Fonds per 30 juni 2020 en de resultaten sinds de start van het Fonds. De halfjaarcijfers zijn niet door de accountant gecontroleerd.
2. Diverse aankopen gedurende 2020 en de beschikbaarheid van taxatierapporten bij deze aankopen.

Het Supplement bestaat uit zes onderdelen:

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de winstprognose uit het Prospectus.
2. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de publicatie van de halfjaarcijfers.
4. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de aankopen gedurende 2020.
5. Een overzicht van overige wijzigingen van het Prospectus.
6. Een overzicht van de wijzigingen van het Prospectus uit hoofde van de Reliance letter (taxatieverslag)

DOOR MIDDEL VAN VERWIJZING OPGENOMEN DOCUMENTEN

De halfjaarcijfers van 2020 worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Supplement en zijn, uitsluitend in de Nederlandse taal, kosteloos verkrijgbaar gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus via clbeheer.nl/wp-content/uploads/2020/09/Huurwoningen-Nederland-Fonds-2-halfjaarcijfers-2020.pdf, dan wel per post bij Credit Linked Beheer B.V., Postbus 676, 3740 AP Baarn.

SLUITING EMISSIE

Na goedkeuring van het Supplement zullen, uit hoofde van de voorwaarden ten aanzien van het hoofdzakelijkheidsvereiste, naar verwachting nog maximaal 3.500 Participaties worden geplaatst. De Emissie sluit niet later dan 17 februari 2021.

VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARING

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de inhoud van het Supplement. De Beheerder garandeert dat, voor zover haar bekend, de gegevens in dit Supplement in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Supplement zou wijzigen.

1. VERKLARING INZAKE DE WINSTPROGNOSE

In het Prospectus is in paragraaf 7.4 (bladzijde 49) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Supplement nog steeds correct en gelijk aan 9,0%. De winstprognose is gebaseerd over de periode vanaf medio 2020 tot en met ultimo 2029 en is opgesteld gedurende het vierde kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal van 2020. Dit betekent dat er slechts sprake was van een redelijk korte tijdsperiode waarin ontwikkelingen konden plaatsvinden, die een materiële invloed op de winstprognoses zouden kunnen hebben. Deze hebben echter niet plaatsgevonden, wat leidt tot handhaving van de in het Prospectus genoemde winstprognose.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.5 en 7.6 (bladzijde 50 tot en met 57), waarvan gebruik is gemaakt bij het berekenen van de winstprognose, zijn nog steeds geldig. Voor enkele individuele veronderstellingen en voor enkele wijzigingen in het Prospectus uit hoofde van dit Supplement is een kleine correctie wellicht van toepassing. Per saldo leidt dit niet tot een materiële wijziging van de gepresenteerde cijfers of tot een gewijzigde winstprognose.

2. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET SUPPLEMENT

Wij maken u er op attent dat conform de huidige regelgeving beleggers die:

- reeds aanvaard hadden de Participaties te kopen, of
- hadden ingeschreven op de Participaties,

het recht hebben om, indien de Participaties nog niet zijn geleverd door het Fonds en wanneer een Supplement (of ander document) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, binnen twee werkdagen na de publicatie van het Supplement de overeenkomst met het Fonds te ontbinden. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

Wanneer u van de hiervoor vermelde mogelijkheid tot ontbinding gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Credit Linked Beheer, Postbus 676, 3740 AP Baarn) of elektronisch (info@clbeheer.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan 23 september 2020.

3. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS UIT HOOFDE VAN DE PUBLICATIE VAN DE HALFJAARCIJFERS

Op pagina 5 wordt de tekst “Omdat het Huurwoningen Nederland Fonds II nog in oprichting is, is geen historische essentiële financiële informatie beschikbaar.” vervangen door:

Per datum Supplement is de (historische) financiële informatie over het Huurwoningen Nederland Fonds II als volgt:

Intrinsieke waarde Huurwoningen Nederland Fonds II	Aantal participaties	Intrinsieke waarde per participatie	Handelskoers	Dividend
€ 23.052.323	4.679	€ 4.926	€ 5.000	6,2%

Winst- en verliesrekening Huurwoningen Nederland Fonds II

18 feb 2020 - 30 jun 2020

Totaal opbrengsten uit beleggingen	€ 0
Netto resultaat na belastingen	- € 99.991
Prestatievergoedingen	€ 0
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	€ 34.906
Andere materiële vergoedingen aan dienstverleners	€ 644.006
Resultaat per participatie	- € 21

Gecombineerde balans Ecowoningen Fonds / Werkmaatschappijen

30 juni 2020

Totaal activa	€ 23.503.153
Loan-to-Value (verhouding tussen financiering en waarde woningportefeuille en liquiditeiten)	0%

Op pagina's 52-53 wordt paragraaf 7.2 in zijn geheel vervangen door:

6.2 VERMOGENSSTRUCTUUR EN HISTORISCHE CIJFERS

Onderstaand de vermogensstructuur van het Fonds per 30 juni 2020 en datum Supplement. Zowel per 30 juni 2020 als per datum Supplement waren er geen indirecte en geen voorwaardelijke schulden.

VERMOGENSSTRUCTUUR FONDS PER 30 JUNI 2020 (bedragen in €)

KAPITALISATIE

Kortlopende schulden	450.830
Schulden met zekerheden	0
Schulden met garanties	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	450.830

Langlopende schulden	0
Schulden met zekerheden	0
Schulden met garanties	0
Schulden zonder garanties/zekerheden	0

Eigen vermogen	23.052.323
Aandelenkapitaal	23.395.304
Wettelijke reserves	1.397.134
Overige reserves	-17.40.116

TOTAAL	19.189.269
---------------	-------------------

NETTO SCHULDEN

Geld	22.106.019
Geld gelijkwaardig	0
Effecten in handelsportefeuille	0

Liquiditeiten	22.106.019
----------------------	-------------------

Kortlopende financiële vorderingen	0
---	----------

Kortlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Kortlopend deel van langlopende schulden	0
Overige kortlopende schulden	450.830

Kortlopende schulden	450.830
-----------------------------	----------------

Saldo vlottende activa minus kortlopende schulden	21.655.189
--	-------------------

Langlopende schulden aan kredietinstellingen	0
Obligatieleningen	0
Overige langlopende schulden	0

Langlopende schulden	0
-----------------------------	----------

NETTO SCHULD	-21.655.189
---------------------	--------------------

Sinds de laatst gepubliceerde financiële informatie per 30 juni 2020 hebben zich de volgende materiële wijzigingen voorgedaan in de kapitalisatie en netto schuldpositie van het Fonds:

- Voor de aankoop van de woningen in Eindhoven is een bedrag van € 10,5 miljoen betaald. Voor de aankoop van de woningen in Almere is een bedrag van € 3,2 miljoen betaald
- Het aantal geplaatste Participaties is toegenomen naar 7.426, de liquiditeiten zijn derhalve met € 13,7 miljoen toegenomen.

Dit leidde voor de vermogensstructuur tot een toename van het eigen vermogen en het aandelenkapitaal van € 13,7 miljoen, en daarmee tot een toename van de totale kapitalisatie van eveneens € 13,7 miljoen. Het bedrag aan liquiditeiten en ook de netto schuld is per saldo ongewijzigd.

De halfjaarcijfers van het Fonds en de Werkmaatschappijen over 2020 zijn beschikbaar op de Website (clbeheer.nl/wp-content/uploads/2020/09/Huurwoningen-Nederland-Fonds-2-halfjaarcijfers-2020.pdf) en worden geacht door middel van verwijzing onderdeel uit te maken van dit Prospectus. Onderstaand de belangrijkste historische financiële informatie. De halfjaarcijfers zijn niet door de accountant gecontroleerd.

(bedragen in €)

30 juni 2020

BALANS FONDS

Activa

Beleggingen

Onroerend goed (huurwoningen)

0

Overige activa

Geactiveerde kosten Fonds

1.397.134

Liquiditeiten

22.106.019

Totaal activa

23.503.153

Passiva

Eigen vermogen

Gestort kapitaal

23.395.304

Wettelijke reserve

1.397.134

Egalisatie reserve

-242.991

Onverdeeld resultaat

-1.397.134

Resultaat lopend boekjaar

-99.991

Kortlopende schulden

Crediteuren

433.372

Overige schulden en overlopende passiva

17.458

Totaal passiva

23.503.153

(bedragen in €)

18 februari 2020 t/m 30 juni 2020

WINST- EN VERLIESREKENING FONDS

Opbrengsten

Bruto huuropbrengsten

0

Netto opbrengsten uit beleggingen

0

Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen

0

Waardeveranderingen beleggingen

0

Totaal opbrengsten uit beleggingen

0

Lasten

Lasten i.v.m. het beheer beleggingen

34.906

Afschrijvingen op fondskosten

48.727

Bankrente en -kosten

16.357

Totaal lasten

99.991

Netto resultaat na belastingen

-99.991

(bedragen in €)

18 februari 2020 t/m 30 juni 2020

KASSTROOMOVERZICHT FONDS
Beleggingsactiviteiten

Netto resultaat na belastingen	-99.991
Waardeverandering beleggingen	0
Aankopen onroerend goed	0
Mutatie geactiveerde fondskosten	-1.397.134

Mutaties in werkkapitaal:

- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	17.458
- Mutaties crediteuren	433.372

Kasstroom uit beleggingsactiviteiten -1.046.295
Financieringsactiviteiten

Uitgifte Participaties	23.395.304
Inkoop Participaties	0
Dividenduitkeringen	-242.991

Kasstroom uit financieringsactiviteiten 23.152.313
Mutatie liquide middelen 22.106.019

Liquide middelen primo periode	0
Liquide middelen ultimo periode	22.106.019

KENGETALLEN

30 juni 2020

LTV	0%
DSCR (conform berekenwijze Financier)	n.v.t.
Aantal Participaties	4.679
Dividend (als percentage van de Deelnamesom)	6,2%
Netto Vermogenswaarde Participatie (in €)	4.926
Handelskoers (in €)	5.000

NETTO VERMOGENSWAARDE EN HANDELSKOERS

Bij oprichting van het Fonds is de Handelskoers vastgesteld op basis van de Netto Vermogenswaarde. De Beheerder heeft de bevoegdheid om de Handelskoers tussentijds te wijzigen (zie Hoofdstuk 9). Per 30 juni 2020 is de Netto Vermogenswaarde € 4.926. Deze waarde is berekend op basis van de gecombineerde balanscijfers per 30 juni 2020. De lagere Netto Vermogenswaarde (ten opzichte van de Deelnamesom) komt voornamelijk voort uit het feit dat nog geen huurinkomsten worden ontvangen.

HALFJAARCIJFERS 2020

Sinds de oprichting van het Fonds zijn nog geen woningen aangekocht. De lagere Netto Vermogenswaarde (ten opzichte van de Deelnamesom) komt voornamelijk voort uit het feit dat nog geen huurinkomsten worden ontvangen.

GEBEURTENISSEN NA 30 JUNI 2020

In augustus 2020 heeft de Beheerder overeenstemming bereikt over de aankoop van 35 opgeleverde nieuwbouwappartementen in Eindhoven voor € 10,5 miljoen. Transport vond plaats op 2 september 2020. Voor de nog te bouwen 31 appartementen in Almere heeft in september eveneens het notariële transport plaatsgevonden. Voor 51 grondgebonden woningen in Amersfoort en voor 51 appartementen in Hasselt en Zeewolde zijn hoofdlijnenovereenkomsten afgesloten voor € 31,6 miljoen. De verwachting is dat de projecten in 2020 starten met de bouw en dat daarvoor de definitieve contractuele verplichtingen worden aangegaan. Ook heeft de Beheerder mondeling overeenstemming bereikt over de aankoop van 65 nieuwbouwwoningen in Alkmaar.

4. OVERZICHT VAN WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS UIT HOOFDE VAN DE AANKOPEN GEDURENDE 2020

Op pagina 5 wordt na de alinea “De regeling groenprojecten natuur en bos.” de volgende alinea toegevoegd:

Per datum Supplement heeft het Huurwoningen Nederland Fonds II 35 opgeleverde en verhuurde nieuwbouwappartementen in Eindhoven in beheer. 31 appartementen in Almere zijn in aanbouw en voor 51 grondgebonden woningen in Amersfoort en voor 51 appartementen in Hasselt en Zeewolde zijn hoofdlijnenovereenkomsten afgesloten. Ook heeft de Beheerder mondeling overeenstemming bereikt over de aankoop van 65 nieuwbouwwoningen in Alkmaar.

Op pagina 36 en 37 wordt paragraaf 4.6 tot en “... kunnen worden aangekocht.” vervangen door:

4.6 DE WONINGPORTEFEUILLE

In deze paragraaf wordt de samenstelling van de Woningportefeuille per datum Supplement gepresenteerd.

Woningportefeuille

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de Woningportefeuille per datum Supplement.

Locatie	Type en aantal woningen	Aankoop prijs	Taxatie waarde	Jaarhuur	Oplevering
In verhuur					
Eindhoven	35 appartementen	€ 10.500.000	€ 10.670.000	€ 510.000	n.v.t.
In aanbouw					
Almere	31 appartementen	€ 9.860.000	€ 9.920.000	€ 435.000	4 ^e kwartaal 2021
Hoofdlijnenovereenkomst getekend					
Zeewolde	32 appartementen	€ 7.350.000	-	€ 340.000	3 ^e kwartaal 2021
Hasselt	19 appartementen	€ 4.890.000	€ 6.080.000	€ 215.000	4 ^e kwartaal 2021
Amersfoort	51 grondgebonden	€ 19.310.000	€ 19.640.000	€ 790.000	2 ^e kwartaal 2022
Mondelinge overeenstemming					
Alkmaar	65 appartementen	€ 16.400.000	€ 17.540.000	€ 720.000	4 ^e kwartaal 2021
Totaal	233 woningen	€ 68.310.000		€ 3.010.000	

De gemiddelde Bruto Huurfactor bedraagt 22,7, het Bruto Aanvangsrendement is daarmee gelijk aan 4,41%. De gemiddelde Bruto Huurfactor is gelijk aan de aankoopprijs van de Woningportefeuille gedeeld door de jaarhuur, het Bruto Aanvangsrendement is gelijk aan één gedeeld door de Bruto Huurfactor (uitgedrukt als percentage). De Beheerder verwacht geen materieel verschil tussen de bovengenoemde aankoopprijs voor Zeewolde en de taxatiewaarde.

Naar het oordeel van de Beheerder per datum Supplement zijn er ruim voldoende overige beschikbare projecten om de Woningportefeuille op te bouwen conform het geprognosticeerde scenario. De Beheerder verwacht geen materieel verschil tussen de geprognosticeerde waarden voor de bruto huurfactor en opleverdata en de gerealiseerde waarden.

Op pagina 37 wordt onderaan paragraaf 4.6 de volgende tekst toegevoegd:

Details van de Woningportefeuille

Deze paragraaf geeft meer gedetailleerde informatie over de woningprojecten.

Eindhoven

In Eindhoven (Bomanshof) zijn 35 verhuurde appartementen aangekocht. Het betreft een in 2018 afgeronde transformatie van voormalige kantoorruimte. De appartementen liggen vlakbij het centrum en hebben een woonoppervlakte van 38 m² tot 106 m². De maandhuur bedraagt gemiddeld € 1.205.

De gemeente Eindhoven ligt in de provincie Noord Brabant en telt 231.642 inwoners (2019, CBS). Eindhoven wordt ontsloten door de A2, A50, A58, A67 en A270.



Almere

In Almere Poort worden twee appartementencomplexen gebouwd van respectievelijk vijftien en zestien woningen met energielabel A⁺⁺⁺. Beide appartementencomplexen hebben drie verdiepingen en de appartementen hebben een woonoppervlakte van 54 m² tot 111 m². De verwachte maandhuur bedraagt gemiddeld € 1.168. De gemeente Almere ligt in de provincie Flevoland, telt 207.904 inwoners (2019, CBS) en wordt ontsloten door de A6 en A27.



Hasselt

In Hasselt (gemeente Zwartewaterland) worden twee appartementencomplexen gebouwd, waar het Fonds voor één van de complexen (19 appartementen) een hoofdlijnenovereenkomst is getekend. 15 van de 19 appartementen hebben een woonoppervlakte van 71 m² tot 87 m², de overige 4 appartementen hebben een woonoppervlakte van 132 m² tot 139 m². De verwachte maandhuur bedraagt € 932. Het energielabel is A⁺⁺⁺⁺.

De gemeente Zwartewaterland ligt in de provincie Overijssel en telt 22.503 inwoners (2019, CBS). Hasselt ligt op 15 autominuten van Zwolle en wordt ontsloten door de N331 en de N377.



Zeewolde

In Zeewolde worden 32 appartementen gebouwd. Het project Kruijlerse Kering is onderdeel van de nieuwbouwwijk Molenbuurt, aan de noordzijde van Zeewolde. De 32 appartementen hebben energielabel A⁺⁺⁺. De appartementen hebben elk een woonoppervlakte van 76 m².



De verwachte gemiddelde maandhuur bedraagt € 915. Zeewolde is een gemeente in de provincie Flevoland, telt 22.309 inwoners (2019, CBS) en wordt ontsloten door de N302 en N305.



Alkmaar

Op de plek van het leegstaande Ahrend gebouw in Alkmaar worden drie woontorens gebouwd. Over de aankoop van één van de drie torens is mondeling overeenstemming bereikt. De overige torens zullen bestaan uit koopappartementen.

De appartementen hebben een woonoppervlakte van 56 m² tot 93 m² en hebben energielabel A⁺⁺⁺. De verwachte gemiddelde maandhuur bedraagt € 928.

Alkmaar ligt in de provincie Noord-Holland, telt 88.905 inwoners (2019, CBS) en wordt ontsloten door de A9.

Amersfoort

Voor een project van 51 grondgebonden woningen (waarvan 12 hoekwoningen) in de wijk Vathorst in Amersfoort is een hoofdlijnenovereenkomst bereikt met Heijmans. De woningen op nevenstaande afbeelding geven slechts een sfeerimpressie.

De grondgebonden woningen hebben voornamelijk een woonoppervlakte van 82 m² tot 128 m² en hebben energielabel A⁺⁺⁺. met een woonoppervlakte van elk vijftig m², 16 woningen zijn groter en hebben een woonoppervlakte van 138 m² tot 161 m².



Het energielabel is A⁺⁺⁺, de verwachte gemiddelde maandhuur bedraagt € 1.288. Amersfoort ligt in de provincie Utrecht, telt 157.279 inwoners (2019, CBS) en wordt ontsloten door de A1 en A28.

5. OVERZICHT VAN OVERIGE WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

Op pagina 5 wordt de tekst “De aandelen in het kapitaal van de Credit Linked Beheer B.V. worden gehouden door Linked Holding B.V. (75%) en GMRP Holding B.V. (25%).” vervangen door:

De aandelen in het kapitaal van de Credit Linked Beheer B.V. worden gehouden door Linked Holding B.V. (100%).

Op pagina 5 wordt de tekst “De Directie van ... de Jongh Swemer.” vervangen door:

De Directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit twee natuurlijke personen, de heer E. Alvarez (sinds 30 november 2012) en mevrouw F.E. de Jongh Swemer (sinds 1 januari 2018).

Op pagina 7 wordt de tekst “Per de datum van het prospectus zijn geen participaties uitgegeven.” vervangen door:

Per de datum van het supplement zijn 7.304 participaties uitgegeven.

Op pagina 66 wordt de tekst “De Directie van ... de Jongh Swemer (sinds 1 januari 2018).” vervangen door:

De Directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit twee natuurlijke personen, de heer E. Alvarez (sinds 30 november 2012) en mevrouw F.E. de Jongh Swemer (sinds 1 januari 2018). De Directie heeft een aanstelling voor onbepaalde tijd. Het bedrag van de bezoldiging over 2019 bedroeg:

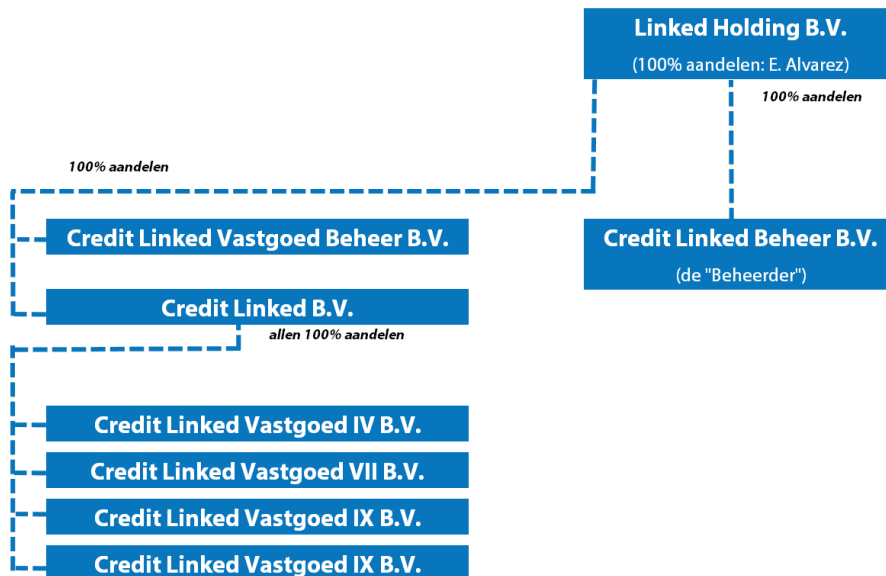
- € 352.138 voor de Directie
- € 48.000 voor de leden van de Raad van Commissarissen

In 2020 zal de Beheerder de beoogde directeur Vastgoed ter toetsing voorleggen aan de AFM. De verbreding van de beleidsbepalende Directie leidt tot een versterking van de corporate governance.

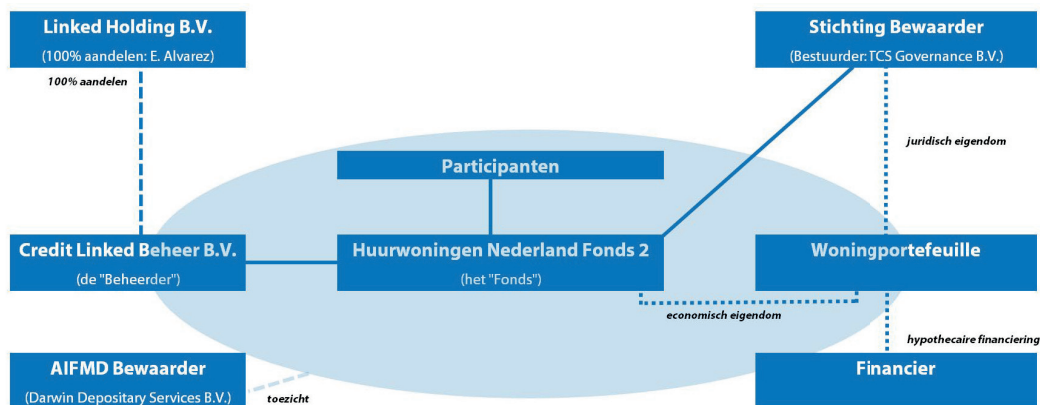
Op pagina 69 en 70 wordt de tekst “De heer R. ...heroriëntatie in 2016.” geschrapt.

Op pagina 70 wordt de tekst "Behoudens de...in bezit." alsmede het organogram vervangen door:

Behoudens de heer E. Alvarez zijn er geen andere personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of de stemrechten van de Beheerder hebben.



Op pagina 72 wordt de structuraafbeelding van het Fonds vervangen door:



Op pagina 76 wordt de tekst "75% van de...afwijkende stemrechten." vervangen door:

100% van de aandelen in de Beheerder worden gehouden door de heer E. Alvarez (middellijk). Naast voornoemde persoon is er geen sprake van andere aandeelhouders. Tevens is er geen sprake van afwijkende stemrechten.

Op pagina 76 wordt de tekst "De Directie van ... de Jongh Swemer." vervangen door:

De Directie van Credit Linked Beheer B.V., zijnde de door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers, bestaat uiteindelijk uit twee natuurlijke personen, de heer E. Alvarez en mevrouw F.E. de Jongh Swemer.

6. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)

Op pagina 3 wordt onderaan de bijlagen de volgende tekst toegevoegd:

IV. Reliance letter (taxatieverslag) 120

Op pagina 120 en verder wordt de volgende tekst toegevoegd:

BIJLAGE VI. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)

Onderstaand vindt u de reliance letter (het taxatieverslag) betreffende de, per datum Supplement, aankopen van het Fonds. Sinds de datum van de taxatie hebben geen materiële wijzigingen plaatsgevonden in de waarde van het vastgoed.



Reliance Letter Portefeuille “Stichting Bewaarder HWF NL II”

Opdracht

In opdracht van Credit Linked Beheer B.V., gevestigd aan de Lt. Gen. Van Heutszlaan 10 te Baarn en vertegenwoordigd door mevrouw F. de Jongh Swemer, zijn onderstaande wooncomplexen getaxeerd. De wooncomplexen maken onderdeel uit van het woningfonds Stichting Bewaarder HWF NL II en zijn bezichtigd door de uitvoerende taxateurs van Capital Value Taxaties zoals gespecificeerd in onderstaand overzicht:

Nr.	Plaats	Adres	Opnamedatum
1	Almere	Noorwegenkade 648 t/m 676 & 710 t/m 740	2 september 2020
2	Hasselt	Bunthaak ong.	1 september 2020
3	Alkmaar	Picassolaan 201 A t/m 205 K	9 september 2020
4	Amersfoort	Tiellaan/Zaltbommelstraat ong.	30 juli 2020
5	Eindhoven	Bomanshof 217-A t/m 217-H, 217-J t/m 217-N, 217-P, 217-R t/m 217-U en 277 t/m 309 (oneven)	9 september 2020

Doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van vaststelling van de waarden van activa ten behoeve van de jaarrekening, een en ander overeenkomstig de van toepassing zijnde wet- en regelgeving waaronder de vereisten vanuit de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), International Financial Reporting Standards (IFRS) en nationale wet- en regelgeving.

Basis van waarde

In het kader van het doel van de taxatie geldt als basis van waarde de marktwaarde zoals gedefinieerd in de RICS-taxatiestandaarden. Deze basis is in overeenstemming met de IVS-gedefinieerde waardegrondslag marktwaarde zoals opgenomen onder paragraaf 30.1 van hoofdstuk 104 van de International Valuation Standards.

Marktwarde is het geschatte bedrag waartegen een object of recht en/of verplichting 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.

Capital Value Taxaties heeft voor voornoemde complexen geen eerdere taxatiewerkzaamheden verricht en kan derhalve geen uitspraken doen over de eventuele waardeontwikkeling ten opzichte van voorgaande taxaties.

Waardepeildatum

De waardepeildatum is de datum waarop het waardeoordeel van toepassing is. De met opdrachtgever overeengekomen waardepeildatum is per object als volgt:

Nr.	Plaats	Adres	Waardepeildatum
1	Almere	Noorwegenkade 648 t/m 676 & 710 t/m 740	1 juni 2020
2	Hasselt	Bunthaak ong.	8 juni 2020
3	Alkmaar	Picassolaan 201 A t/m 205 K	15 juli 2020
4	Amersfoort	Tiellaan/Zaltbommelstraat ong.	30 juli 2020
5	Eindhoven	Bomanshof 217-A t/m 217-H, 217-J t/m 217-N, 217-P, 217-R t/m 217-U en 277 t/m 309 (oneven)	30 juni 2020

Taxatiestandaarden

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De International Valuation Standards (IVS)
- Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- De RICS Valuation - Professional Standards

Bij eventuele strijdigheid zullen de richtlijnen van de International Valuation Standards (IVS) leidend zijn.

Taxatiemethoden

Bij deze taxatie is gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de inkomstenbenadering. Bij de inkomstenbenadering is gebruik gemaakt van de kapitalisatiemethode en discounted cashflow methode.

Comparatieve methode

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door koop- en verhuurtransacties van vergelijkbare objecten met het getaxeerde te vergelijken. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, infrastructuur, bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, ontwikkelingen in de omgeving en het algemene voorzieningenniveau. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van onder andere het metrage geanalyseerd en getaxeerd. Door het corrigeren van de transactiepreizen voor de verschillen met het te taxeren object wordt de marktwarde bepaald.

Kapitalisatiemethode

Bij de kapitalisatiemethode worden de bruto markthuur voor niet-woningen en de theoretische huurinkomsten voor woningen gekapitaliseerd met de berekende kapitalisatiefactor. De kapitalisatiefactor en bijbehorend bruto rendement zijn gebaseerd op de beoordeling van de markt, de locatie en het vastgoedobject zelf. Tevens is een inschatting gemaakt van de onroerende zaakgebonden lasten die in mindering worden gebracht op de bruto huur om zo een reëel netto rendement te bepalen.

Bij niet-woningen wordt het eventuele verschil tussen de actuele huurinkomsten en de markthuur verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

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.

Discounted cash flow methode

Bij de discounted cash flow methode worden de toekomstige cashflows bestaande uit inkomsten en uitgaven die binnen een bepaalde beschouwingsperiode zullen plaatsvinden alsmede de eindwaarde ingeschat. De kasstromen van ieder jaar worden tegen een marktconform rendement (disconteringsvoet) contant gemaakt naar heden. De disconteringsvoet betreft het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

In de beschouwingsperiode wordt onder andere rekening gehouden met het gemiddelde huurstijgingspercentage, de gemiddelde leegwaardestijging (bij woningen), de mutatiegraad en het stijgingspercentage van de exploitatiekosten. De marktwaarde wordt bepaald door alle contante waarden te totaliseren.

Bij de bepaling van de waarde voor wooncomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld de hoogste prijs welke een marktpartij zou willen geven waarbij doorgaans de effecten van individuele verkoop van de woningen worden meegenomen. Hierbij worden afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de marktwaarde van wooncomplexen worden derhalve twee scenario's doorgerekend. In de eerste plaats wordt de getaxeerde waarde bepaald op basis van een uitpondscenario, waarbij de woningen die vrijkomen door huuropzegging individueel worden verkocht. In de tweede plaats wordt de getaxeerde waarde bepaald op basis van een scenario van doorexpluiten, waarbij een woning na huuropzegging weer wordt verhuurd.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Een **uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure. Een uitgangspunt wordt doorgaans gehanteerd wanneer geen specifiek onderzoek door de taxateur vereist is om te bewijzen dat iets waar is.

Een **bijzonder uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een uitgangspunt dat gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of dat door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum.

Specificatie uitgangspunten

Titel

In het kader van deze taxatie is beperkt titelonderzoek gedaan. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde en dat in geval van wooncomplexen technische en juridische splitsing mogelijk is. Mocht er wel sprake zijn van bezwarende zakelijke rechten, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Gebruikers

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de gebruikers van het getaxeerde. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan, er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn, 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. Daarnaast is ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

Huurrecht

De taxatie is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurovereenkomsten ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen en dergelijke kunnen worden overgedragen aan een verkrijger. Indien er geen huurovereenkomst(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huuroverzicht met essentialia, is uitgegaan van het model vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), waarin geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster, is die overeenkomst bij de taxatie buiten beschouwing gelaten.

De maximale huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden is niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssstelsel"). In de taxatie is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is van uitgegaan dat de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen, geen huurachterstand heeft en er geen sprake is van contractbreuk, surseance van betaling en/of faillissement. Tevens is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen van verhuurder tenzij anders vermeld in de rapportage.

Toestand van de gebouwen en voorzieningen

De beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen en gebouw gebonden installaties, bedieningssystemen of software betreft een globale inschatting. Deze beoordeling vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de taxatie en betreft expliciet geen bouwkundige keuring. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de feitelijke onderhoudsstaat en/of verborgen gebreken en de invloed daarvan op de marktwaarde.

Er is geen onderzoek verricht naar de bouwkundige staat van de complexen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat de complexen aan zowel de binnen- als buitenzijde in een redelijk tot goede staat van onderhoud verkeren, specifiek aangetekende gebreken uitgezonderd. Daarnaast is aangenomen dat eventueel aanwezige installaties zoals centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektra, liften en overige voorzieningen goed functioneren en conform wettelijke bouwvoorschriften zijn geplaatst.

Bestemming en gebruik

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de huidige bestemming en gebruiksvoorschriften van het complex. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat het huidige gebruik en/of beoogde toekomstige gebruik in overeenstemming is met de publiekrechtelijke bestemming en het object over de noodzakelijke wettelijke vergunningen voor de huidige gebouwen en het huidige gebruik beschikt en er geen beleid of beleidsvoornemens zijn bij de bevoegde autoriteiten die de waarde positief of negatief zouden kunnen beïnvloeden. Mocht er wel sprake zijn van afwijkend gebruik ten opzichte van de vigerende bestemming en/of overige publiekrechtelijke bepalingen, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Kosten koper

Bij de taxatie is rekening gehouden met de kosten die een koper moet maken bij de verwerving van een onroerende zaak. Deze kosten omvatten de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting, notariskosten en de inschrijfkosten bij het Kadaster voor de akte van levering. De overdrachtsbelasting is niet verschuldigd bij nieuwbouw.

Milieukwesties

Er is een beperkt onderzoek verricht naar de milieukundige aspecten met betrekking tot het onderhavige object. Tenzij anders vermeld in de objectrapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat de gesteldheid van de grond en/of het grondwater, alsmede de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en/of toekomstige gebruik. Mocht desondanks wel sprake zijn van enige vorm van verontreiniging kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

Duurzaamheid

Hoewel duurzaamheid geen gedefinieerde term is, omvat duurzaamheid een uitgebreide reeks fysieke, sociale, milieugerelateerde en economische factoren die van invloed kunnen zijn op de waarde. Bovengenoemde zaken omvatten onder meer grote omgevingsrisico's, zoals overstromingen, energie-efficiëntie en het klimaat, alsmede zaken betreffende ontwerp, configuratie, toegankelijkheid, wetgeving, management en fiscale overwegingen.

Voor zover van toepassing en bekend is bij de taxatie rekening gehouden met de mate waarin het object aan duurzaamheid voldoet.

Oppervlakte

Door opdrachtgever is informatie verstrekt over het vloeroppervlakte van de objecten. Er is vanuit gegaan dat deze metrages zijn gemeten volgens de NEN2580 norm waarbij voor de woningen wordt uitgegaan van de vierkante meters gebruiksoppervlakte (g.o.) en voor niet-woningen, zoals kantoren en bedrijfsruimten, het verhuurbaar vloeroppervlakte (v.v.o.).

Aansprakelijkheid

Deze Reliance Letter is uitsluitend bestemd voor opdrachtgever en te gebruiken voor het doel van de opdracht en mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Capital Value Taxaties B.V. niet aan derden worden verstrekt, worden gepubliceerd of openbaar worden gemaakt anders dan voor de voor dit woningfonds op te stellen prospectus. Capital Value Taxaties B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden anders dan opdrachtgever.

Capital Value Taxaties B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van deze opdracht is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van Capital Value Taxaties B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64335860. Capital Value Taxaties B.V. is statutair gevestigd te Utrecht.

Getaxeerde waarden en specifieke uitgangspunten per complex

Voor deze taxaties is het concept taxatierapport opgesteld, de dato 31 augustus 2020, met kenmerk CVT2002211. Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd voor onderstaande complexen:

Almere, Noorwegenkade 648 t/m 676 & 710 t/m 740

EUR 9.920.000,- k.k., zegge negen miljoen negenhonderdtwintigduizend euro kosten koper

Het getaxeerde omvat: 31 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 76 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 2.358 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gewijzigd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderiving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Er is van uitgegaan dat de beoogde bebouwing / planinvulling niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Hasselt, Bunthaak ong.

EUR 6.080.000,- k.k., zegge zes miljoen tachtigduizend euro kosten koper

Het getaxeerde omvat: 19 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 94 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 1.789,9 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderiving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Er is van uitgegaan dat de beoogde bebouwing / planinvulling niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Alkmaar, Picassolaan 201 A t/m 205 K

EUR 17.540.000,- k.k., zegge zeventien miljoen vijfhonderdveertigduizend euro kosten koper

Het getaxeerde omvat: 65 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 69 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 4.483,5 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er wordt van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gewijzigd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum is gewijzigd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de beoogde bebouwing / planinvulling niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Amersfoort, Tiellaan/Zaltbommelstraat ong.

EUR 19.640.000,- k.k., zegge negentien miljoen zeshonderdveertigduizend euro kosten koper

Het getaxeerde omvat: 51 grondgebonden woningen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 122 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 6.241 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurderiving, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Er is van uitgegaan dat het huidige / beoogde gebruik niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is verleend op waardepeildatum.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.

Eindhoven, Bomanshof 217-A t/m 217-H, 217-J t/m 217-N, 217-P, 217-R t/m 217-U en 277 t/m 309 (oneven)

EUR 10.670.000,- k.k., zegge tien miljoen zeshonderdzeventigduizend euro kosten koper

Het getaxeerde omvat: 34 appartementen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 63 m² en een totale gebruiksoppervlakte van 2.127,5 m²

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat alle woningen regulier verhuurd worden door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum is gewijzigd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er is van uitgegaan dat de opgegeven metrages gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is van uitgegaan dat het huidige / beoogde gebruik niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.
- Er is van uitgegaan dat alle onderhavige woningen verhuurd mogen worden in de vrije huursector.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.



Beheerder van woningfondsen