

# SUPPLEMENT

## **NOVA** Woningfonds

Supplement bij Prospectus Eerste Emissie:  
€ 35.000.000, 7.000 Participaties (à € 5.000)

Nieuwe en jonge huurwoningen in Nederland  
zonder hypothecaire financiering



20 december 2022

**NOVA Woningfonds 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 NOVA Woningfonds (het "Fonds") gedateerd 6 oktober 2022 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit. Het Supplement is op 20 december 2022 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Supplement is opgesteld in verband met het beschikbaar komen van het definitieve taxatierapport op 20 december 2022 omtrent een te bouwen woningproject in Veldhoven. De koop- en aannemingsovereenkomst wordt in de week van 19 december 2022 getekend en de notariële levering van de grond zal voor 31 december 2022 plaatsvinden.

Het Supplement bestaat uit vijf 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 beschrijving van de aankoop.
4. Een overzicht van overige wijzigingen van het Prospectus, hetgeen beperkt is tot de bevestiging van de Belastingdienst omtrent fiscale transparantie van het Fonds alsmede de Box 3-kwalificatie voor Nederlandse particuliere participanten.
5. De reliance letter (het taxatieverslag) van de aankoop. De reliance letter is opgesteld door Capital Value Taxaties. Capital Value Taxaties is niet verbonden aan de Beheerder en haar fondsen en werkt volgens de standaarden van IVS, NVRT en RICS. De Beheerder verklaart dat sinds de taxatiedatum geen materiële veranderingen hebben plaatsgevonden ten aanzien van het getaxeerde object.

## VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARING

Uitsluitend de Beheerder is verantwoordelijk voor de inhoud van het Supplement. De Beheerder verklaart 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 45) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Supplement nog steeds correct, het geprognosticeerde effectieve rendement over de prognoseperiode is daarmee gelijk aan 5,4%.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.5 en 7.6 (bladzijde 46 tot en met 53), waarvan gebruik is gemaakt bij het berekenen van de winstprognose, zijn nog steeds geldig. Er is derhalve geen sprake van een materiële wijziging van de gepresenteerde cijfers of een gewijzigde winstprognose.

## 2. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET SUPPLEMENT

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

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

het recht hebben, binnen twee werkdagen na publicatie van het Supplement, de overeenkomst met het Fonds te ontbinden mits de Participaties op het tijdstip dat de belangrijke nieuwe factor zich voordeed of werd geconstateerd, nog niet waren geleverd door het Fonds.

Gegeven het beschikbaar komen van het definitieve taxatierapport en de publicatie van het Supplement op 20 december 2022, geldt derhalve dat, indien u gebruik wilt maken van de hiervoor vermelde mogelijkheid tot ontbinding, u dit niet later dan 22 december 2022 schriftelijk (Credit Linked Beheer, Antwoordnummer 402, 3740 VB Baarn) of digitaal (info@clbeheer.nl) kenbaar dient te maken.

### 3. BESCHRIJVING VAN DE AANKOOP

Per datum van het Supplement is voor één woningproject te Veldhoven een afspraak gemaakt over de aankoop. In de week van 19 december 2022 wordt de koop- en aannemingsovereenkomst getekend en de notariële levering van de grond zal voor 31 december 2022 plaatsvinden. Voor het woningproject is op 5 augustus 2022 een omgevingsvergunning verleend. Er zijn geen bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning ingediend, de omgevingsvergunning is derhalve onherroepelijk. Naar verwachting zal in het eerste kwartaal 2023 gestart worden met de sloop van de opstallen en aansluitend gestart worden met de bouw van 18 appartementen.

Het woningproject is onlangs getaxeerd (zie onderdeel 5 van het Supplement). De taxatiewaarde is gebaseerd op de huidige marktconforme huren, er is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van de markthuren tot het moment van oplevering (in 2024).

Locatie	Type en aantal woningen	Aankoopprijs	Taxatiewaarde	Prognose jaarhuur	Oplevering
Veldhoven	18 appartementen	€ 5.400.000	€ 5.430.000	€ 233.361	2 <sup>e</sup> kwartaal 2024

Deze aankoop voldoet aan de voorwaarden van het Beleggingsbeleid. Het energielabel van de nog te bouwen appartementen is A<sup>+++</sup>. Ook de aanvangshuren (zie onderstaande tabel) vallen binnen het Beleggingsbeleid van het Fonds en zijn getoetst aan het verwachte overheidsbeleid ten aanzien van het reguleren van middenhuren. Voor de gemeente Veldhoven geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 14% tussen 2021 en 2035 en 11% in de daaropvolgende vijftien jaar. De Bruto Huurfactor van de aankoop is gelijk aan 23,3, het Bruto Aanvangsrendement 4,3%.

Per datum van het Supplement zijn geen verdere overeenkomsten gesloten over nieuw aan te kopen complexen van woningen voor het Fonds. Wel vinden er onderhandelingen plaats over verschillende projecten van nieuwbouw appartementen en nieuwbouw grondgebonden woningen.

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van de woningen.

Locatie	Type woningen	Maandhuur	Woonoppervlakte (GBO)
Veldhoven	18 appartementen en 18 parkeerplaatsen	€ 867 - € 1.260 (excl. € 70 per parkeerplaats)	46 m <sup>2</sup> (1 app.), 50-53 m <sup>2</sup> (12 app.), 62-67 m <sup>2</sup> (5 app.)

Onderstaand de artist impressions van het woningproject te Veldhoven.



## 4. OVERZICHT VAN OVERIGE WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

### **Bevestiging Belastingdienst**

Per datum Prospectus had de Belastingdienst nog niet inhoudelijk gereageerd op het verzoek om zowel de fiscaal transparante status van het Fonds te bevestigen als te bevestigen dat het Fonds kwalificeert als Box 3 belegging voor Nederlandse particuliere participanten. Per datum Supplement zijn beide bevestigingen ontvangen van de Belastingdienst.



## 5. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)



Reliance Letter Taxatierapport Kromstraat 32 B, 32 C, 34, 34 A t/m 34 H, 34 K t/m 34 N, 34 P en 34 R t/m 34 U in Veldhoven

### 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, is onderstaand wooncomplex getaxeerd. Dit complex maakt onderdeel uit van het woningfonds "Stichting Bewaarder NOVA Woningfonds" en is bezichtigd op 1 december 2022 door R. P.H. van der Velden BBA RT, Register-Taxateur en ingeschreven bij het NRVT onder nummer RT606234643.

### 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.

Marktwaarde 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.

### 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 marktwaarde 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 rapportage 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.

##### Vereniging van eigenaren

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar een eventueel van toepassing zijnde vereniging van eigenaren. In deze taxatie is ervan uitgegaan dat een eventuele vereniging van eigenaren financieel gezond is, er geen grote kostenposten zijn waarvoor geen reserves aanwezig zijn en de bijdrage van de leden in lijn ligt met de reservering voor marktconforme onderhoudskosten.

##### 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 ("woningwaarderingstelsel"). 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, milieuge-relateerde 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.

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

**Veldhoven, 'Kromstraat', Kromstraat 32 B, 32 C, 34, 34 A t/m 34 H, 34 K t/m 34 N, 34 P en 34 R t/m 34 U**

Het getaxeerde betreft het nog te ontwikkelen nieuwbouwcomplex omfattende 18 woningen en 18 parkeerplaatsen inclusief ondergrond, erf en overige onroerende aanhorigheden welke gerealiseerd gaat worden aan Kromstraat 32 B, 32 C, 34, 34 A t/m 34 H, 34 K t/m 34 N, 34 P en 34 R t/m 34 U te Veldhoven. Tevens zullen er 18 externe bergingen gerealiseerd worden, waarvan deels intern op de begane grond en de overige bergingen op het achtergelegen terrein. De woningen bevinden zich op de begane grond tot en met de derde verdieping. Het complex bestaat uit 13 verschillende typen woningen met een gebruiksoppervlakte tussen de 46 m<sup>2</sup> en de 67 m<sup>2</sup>. Het totaal gebruiksoppervlakte bedraagt 992 m<sup>2</sup> en het gemiddelde gebruiksoppervlakte bedraagt 55 m<sup>2</sup>. De woningen zijn na realisatie voorzien van een hoogwaardig institutioneel binnenpakket conform het Programma van eisen van Credit Linked Beheer. Alle woningen hebben een eigen balkon en een externe berging. Voor het ontwerp en indeling van de woningen wordt verwezen naar de projectinformatie en de plattegrondtekeningen welke zijn opgenomen in de bijlage van het taxatierapport.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke bijzondere 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 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 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 het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Bij de waardering is geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting.
- 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 het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlakte zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- In de taxatie is er tevens van uitgegaan dat het eigendom is overgedragen aan opdrachtgever.
- 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 door opdrachtgever opgegeven WWS-punten correct zijn berekend.

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.

Voor deze taxatie is een taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 15 november 2022 en rapportagedatum 20 december 2022 en kenmerk CVT2203623\_C016368. Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Marktwaaarde: EUR 5.430.000,- kosten koper  
Zegge: vijf miljoen vierhonderddertigduizend euro kosten koper





Beheerder van woningfondsen