

# TWEEDE SUPPLEMENT

## **NOVA** Woningfonds

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

Nieuwe en jonge huurwoningen in Nederland  
zonder hypothecaire financiering



6 april 2023

**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 tweede supplement (het "Tweede 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 Tweede Supplement is op 6 april 2023 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Tweede Supplement is opgesteld in verband met:

1. Het beschikbaar komen van het definitieve taxatierapport op 23 maart 2023 omtrent een in 2019 opgeleverd woningproject in Almere. De koopovereenkomst is in maart getekend en de notariële levering zal voor 30 april 2023 plaatsvinden.
2. De aanpassing van het geprognosticeerde Dividend en het geprognosticeerde effectieve rendement in verband met voornoemde aankoop alsmede recente ontwikkelingen ten aanzien van de timing van de aankopen, de prijsontwikkeling van koopwoningen, het Bruto Aanvangsrendement bij aan- en verkoop en de huurindexatie.
3. Een wijziging (in de classificatie) van enkele in het Prospectus genoemde risico's.

Het Tweede 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 beschrijving van de aankoop.
4. Een beschrijving van de wijzigingen (in de classificatie) van enkele in het Prospectus genoemde risico's.
5. Een overzicht van overige wijzigingen van het Prospectus.
6. De reliance letter (het taxatieverslag) van de (verwachte) aankopen. 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 Tweede Supplement. De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend, de gegevens in dit Tweede Supplement in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Tweede 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 Tweede Supplement niet langer valide. Het geprognosticeerde effectieve rendement over de prognoseperiode is opwaarts aangepast van 5,4% naar 6,0%. Het geprognosticeerde Dividend wordt, wanneer 40% van de Participaties is geplaatst, aangepast van 3,5% naar 4,0% tot ultimo 2027, waarna het geprognosticeerde Dividend door huurindexatie en het uitponden van woningen oploopt naar 5,3% (in de prognose van het Prospectus was dit 4,4%). Op dit moment is bijna 30% van de Participaties geplaatst.

De opwaartse aanpassing van de winstprognose en het Dividend komt voort uit de volgende materiële ontwikkelingen:

## **Bruto Aanvangsrendement**

Door marktontwikkelingen is het Bruto Aanvangsrendement opgelopen, derhalve hebben de verwachte aankopen een hoger Bruto Aanvangsrendement dan geprognosticeerd.

## **Aankoop van een reeds verhuurd woningproject**

De aankoop van een reeds gebouwd en verhuurd project in Almere leidt ertoe dat sneller dan geprognosticeerd huurpenningen worden ontvangen door het Fonds. In de oorspronkelijke prognose werd immers uitgegaan van nieuw te bouwen woningen, per saldo worden nu een jaar eerder huurpenningen ontvangen.

## **Ontwikkeling prijzen koopwoningen**

Ten opzichte van het prognosesecenario in het Prospectus wordt voor 2023 en 2024 geen stijging van de huizenprijzen voorzien (door de gestegen kapitaalmarktrente). Vanaf 2025 wordt een jaarlijkse waardestijging van 3,25% voorzien (in het Prospectus werd vanaf 2023 uitgegaan van 2,75% stijging per jaar). Deze bijstelling komt grotendeels voort uit de verwachte hogere huurindexatie en de verwachte lagere nieuwbouwproductie in 2023 en 2024.

## **Huurindexatie**

In het Prospectus was de gemiddelde huurindexatie gelijk aan 2,75% per jaar, in de aangepaste prognose 3,25% per jaar. De prognose voor de huurindexatie is opwaarts aangepast, doordat:

1. Het onlangs ingevoerde beleid ten aanzien van de regulering van middenhuren geen negatieve impact heeft. In het Prospectus werd in het prognosesecenario rekening gehouden met enige negatieve impact. Dit leidt tot een opwaartse aanpassing van de geprognosticeerde huurindexatie.
2. De wijziging ten aanzien van de maximale huurindexatie heeft een positieve impact op de geprognosticeerde huurindexatie. Vanaf 2023 is de toegestane huurverhoging gekoppeld aan de loonontwikkeling als die lager is dan de inflatie. Dit leidt, met name in 2023 en 2024, tot een hogere toegestane huurindexatie dan geprognosticeerd.

Beide effecten hebben een nagenoeg gelijk effect op de aanpassing van de huurindexatie en leiden tot hogere huuropbrengsten alsmede een hogere geprognosticeerde verkoopprijs in 2032. Dit leidt tot een hoger geprognosticeerd Dividend en effectief rendement.

Het bovenstaande leidt tot de volgende wijzigingen in het Prospectus:

De tekst in paragraaf 7.4 op pagina 45 van het Prospectus alsmede de tabel op pagina 46 (inclusief de eerste regel voor en na de tabel) worden vervangen door onderstaande tekst:

“De beleggingen van het Fonds worden gedaan in overeenstemming met het Beleggingsbeleid. Het rendement is het resultaat van deze beleggingen. Het rendement bestaat uit drie delen:

- Rendement door het verhuren van de Woningportefeuille (circa 4,2 procentpunt] op jaarbasis).
- Rendement door het uitponden van 48% van de Woningportefeuille (circa 0,4 procentpunt op jaarbasis). Hierbij wordt aangenomen dat vanaf 2025 jaarlijks circa 8% van de Woningportefeuille wordt verkocht.
- Rendement door verkoop van de Woningportefeuille (circa 1,4 procentpunt op jaarbasis).

Het verwachte effectieve rendement bedraagt 6,0% (op basis van de Deelnamesom van € 5.000). Het huidige Dividend bedraagt 3,5%. Op dit moment is bijna 30% van de Participaties geplaatst. Wanneer 40% van de Participaties is geplaatst, zal het Dividend worden aangepast naar 4% (naar verwachting per 1 juli 2023). Het geprognosticeerde Dividend zal dan vanaf het derde kwartaal van 2023 tot ultimo 2027 gelijk zijn aan 4,0%, waarna het geprognosticeerde Dividend door indexering van de huren en het uitponden van individuele woningen oploopt naar 5,3%.

Onderstaand de verwachte uitkeringen op basis van één Participatie (vanaf 1 juli 2023).

<b>Bedragen in €</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>
<b>Dividend</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>210</b>	<b>220</b>	<b>235</b>	<b>250</b>	<b>265</b>
<i>(als % van € 5.000)</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,2%</i>	<i>4,4%</i>	<i>4,7%</i>	<i>5,0%</i>	<i>5,3%</i>
<b>Terugbetaling</b>										<b>5.650</b>
<i>(als % van € 5.000)</i>										<i>113%</i>
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>205</b>	<b>215</b>	<b>225</b>	<b>235</b>	<b>5.915</b>
<i>(als % van € 5.000)</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,0%</i>	<i>4,2%</i>	<i>4,4%</i>	<i>4,7%</i>	<i>5,0%</i>	<i>118%</i>

Gedurende de uitgifte van de Participaties zal het Fonds conform het Beleggingsbeleid worden uitgebreid.”

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, behoudens de onderstaande materiële wijzigingen:

- De Bruto Huurfactor bij aankoop is aangepast van 24,0 naar 22,3 (het Bruto Aanvangsrendement is derhalve aangepast van 4,17% naar 4,48%). De Bruto Huurfactor bij verkoop is aangepast van 24,0 naar 22,3.
- Voor individuele woningen is verondersteld dat de waarde vanaf 2025 met 3,25% zal toenemen, in plaats van de in het Prospectus genoemde 2,75% vanaf 2023.
- De gemiddelde geprognosticeerde jaarlijkse huurindexatie is aangepast van 2,75% naar 3,25%.

Door de gewijzigde veronderstellingen gelden voor paragraaf 7.7 de volgende materiële wijzigingen:

- De geprognosticeerde bruto huuropbrengst wordt jaarlijks verhoogd met 3,25% (in plaats van 2,75%).
- Nieuwe woningen worden aangekocht tegen een Bruto Aanvangsrendement van 4,48% (in plaats van 4,17%).

De tekst en tabellen in paragraaf 7.7.2 worden in zijn geheel vervangen door onderstaande tekst (en tabellen):

"Het geprognosticeerde rendement van het Fonds wordt in twee delen weergegeven:

- Rendement gedurende de exploitatiefase.
- Rendement bij verkoop in 2031.

Het totale geprognosticeerde effectief rendement (IRR) bedraagt 6,0% (op jaarbasis).

(bedragen in euro x 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN</b>										
<b>Direct rendement</b>										
Bruto huuropbrengsten	97	354	1.316	1.428	1.451	1.498	1.518	1.566	1.608	1.665
Leegstand	0	2	7	7	7	7	8	8	8	8
Exploitatiekosten	11	39	145	157	160	165	167	172	177	183
<b>Netto direct rendement uit beleggingen</b>	<b>86</b>	<b>313</b>	<b>1.165</b>	<b>1.263</b>	<b>1.284</b>	<b>1.326</b>	<b>1.344</b>	<b>1.386</b>	<b>1.423</b>	<b>1.473</b>
<b>Indirect rendement</b>										
Opbrengst verkopen	-	-	2.640	2.726	2.814	2.906	3.000	3.098	3.198	3.302
Kostprijs verkopen	-	-	2.470	2.478	2.486	2.494	2.502	2.511	2.520	2.529
Gerealiseerde waardeverandering beleggingen	-	-	170	248	329	412	498	587	679	773
Ongerealiseerde waardeverandering beleggingen	-209	-178	448	934	672	860	890	908	945	963
<b>Netto indirect rendement uit beleggingen</b>	<b>-209</b>	<b>-178</b>	<b>618</b>	<b>1.182</b>	<b>1.001</b>	<b>1.272</b>	<b>1.388</b>	<b>1.495</b>	<b>1.623</b>	<b>1.737</b>
<b>TOTALE OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN</b>	<b>-123</b>	<b>135</b>	<b>1.783</b>	<b>2.445</b>	<b>2.285</b>	<b>2.598</b>	<b>2.732</b>	<b>2.880</b>	<b>3.046</b>	<b>3.210</b>
(als % van de inleg)	-0,4%	0,4%	5,1%	7,0%	6,5%	7,4%	7,8%	8,2%	8,7%	9,2%
<b>LASTEN</b>										
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	89	167	170	173	177	181	185	189	194	198
Netto rentelasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afschrijving geactiveerde fondskosten	269	269	269	269	269	-	-	-	-	-
<b>TOTALE LASTEN</b>	<b>358</b>	<b>436</b>	<b>439</b>	<b>442</b>	<b>446</b>	<b>181</b>	<b>185</b>	<b>189</b>	<b>194</b>	<b>198</b>
(als % van de inleg)	1,0%	1,2%	1,3%	1,3%	1,3%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%	0,6%
<b>NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-480</b>	<b>-301</b>	<b>1.344</b>	<b>2.004</b>	<b>1.839</b>	<b>2.417</b>	<b>2.547</b>	<b>2.691</b>	<b>2.853</b>	<b>3.012</b>
	<b>-1,4%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>3,8%</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,9%</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,7%</b>	<b>8,2%</b>	<b>8,6%</b>
<b>EXPLOITATIERESULTAAT</b>	<b>-272</b>	<b>-123</b>	<b>896</b>	<b>1.070</b>	<b>1.167</b>	<b>1.557</b>	<b>1.657</b>	<b>1.783</b>	<b>1.908</b>	<b>2.049</b>
	<b>-0,8%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>2,6%</b>	<b>3,1%</b>	<b>3,3%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,9%</b>
<b>EXPLOITATIERESULTAAT (EXCLUSIEF AFSCHRIJVINGEN)</b>	<b>-3</b>	<b>146</b>	<b>1.165</b>	<b>1.339</b>	<b>1.436</b>	<b>1.557</b>	<b>1.657</b>	<b>1.783</b>	<b>1.908</b>	<b>2.049</b>
	<b>0,0%</b>	<b>0,4%</b>	<b>3,3%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,9%</b>
<b>DIVIDEND</b>	<b>730</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.400</b>	<b>1.470</b>	<b>1.540</b>	<b>1.645</b>	<b>1.750</b>	<b>1.855</b>
	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,0%</b>	<b>4,2%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,7%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,3%</b>
<b>OVERIGE KENGETALLEN</b>										
Woningportefeuille	18.950	31.058	31.749	32.559	33.407	34.106	35.118	36.078	36.750	40.068
Liquiditeitsreserve	13.589	207	275	289	342	506	385	275	412	528
LTV	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Bovenstaande tabel is zodanig opgesteld en voorbereid dat de winstprognose in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van het Fonds. Omdat er geen historische financiële informatie beschikbaar is, is bovenstaande tabel niet vergelijkbaar met historische financiële informatie. Behoudens in 2023, 2024 en 2025 worden de verwachte Dividenden (nagenoeg) betaald uit het exploitatieresultaat exclusief afschrijvingen.

Onderstaande tabel toont het verkoopresultaat in 2032 en het totale rendement van het Fonds.

<b>WONINGPORTEFEUILLE</b>	<i>Prognose</i>			<i>Break-even verkoop</i>	<i>Geen waardestijging</i>
BAR bij verkoop	4,85%	4,48%	4,10%	5,17%	6,10%
Bruto huuropbrengsten ultimo 2032	€ 1.795	€ 1.795	€ 1.795	€ 1.795	€ 1.814
Verkoopopbrengst	€ 37.011	€ 40.068	€ 43.781	€ 34.710	€ 29.753
Aflossing hypotheek	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verkoopkosten	€ 370	€ 401	€ 438	€ 347	€ 298
Winstdeling Beheerder	€ 405	€ 647	€ 941	€ 223	€ -
Voor uitkering beschikbaar	€ 36.236	€ 39.020	€ 42.402	€ 34.140	€ 29.455
Liquiditeiten	€ 528	€ 528	€ 528	€ 528	€ 459
Totaal voor uitkering beschikbaar	€ 36.763	€ 39.547	€ 42.930	€ 34.668	€ 29.915
Terugbetaling Participaties	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000	€ 35.000
Terugbetaling per Participatie (in euro's) (terugbetaling als % van de Deelnamesom)	€ 5.252 105%	€ 5.650 113%	€ 6.133 123%	€ 4.953 99%	€ 4.274 85%
<b>Indirect rendement (per jaar)</b>	<b>0,5%</b>	<b>1,3%</b>	<b>2,3%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>-1,5%</b>
<b>TOTALE RENDEMENT FONDS</b>					
Gemiddeld dividend	4,4%	4,4%	4,4%	4,4%	4,3%
Gemiddeld indirect rendement bij verkoop in 2032	0,5%	1,3%	2,3%	-0,1%	-1,5%
Totaalrendement per jaar	4,9%	5,7%	6,6%	4,3%	2,8%
<b>IRR totaalrendement</b>	<b>5,3%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,8%</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,4%</b>

In het prognose scenario bedraagt het indirecte rendement uit de verkoop van de Woningportefeuille circa € 5,1 miljoen, zijnde de netto verkoopopbrengst van circa € 39,5 miljoen plus de beschikbare liquiditeiten minus het bedrag aan uitstaande Participaties van € 35 miljoen. Daarnaast worden de indirecte rendementen berekend in een meer optimistisch verkoopscenario, een meer pessimistisch verkoopscenario en een verkoopscenario waarbij geen meeropbrengst wordt behaald (break-even verkoop).

Op basis van het directe rendement en het rendement bij verkoop is het verwachte effectieve rendement (IRR) gelijk aan 6,0%.

Wanneer een Participant tussentijds zijn Participaties verkoopt, is zijn uiteindelijk behaalde rendement uiteraard afhankelijk van de verkoopprijs van de Participatie. In het prognose scenario is het de verwachting dat de Nettovermogenswaarde per Participatie zal oplopen naar uiteindelijk € 5.650 in 2032 (in het break-even verkoop scenario zal de Nettovermogenswaarde per Participatie uitkomen op € 5.000 in 2032), Voor meer ongunstige scenario's zal de Nettovermogenswaarde per Participatie uitkomen onder de huidige Handelskoers van € 5.000.

Is er in het geheel geen waardestijging van het onderliggende vastgoed (maar wordt bij het uitponden van de woningen wel geprofiteerd van het verschil tussen de leegwaarde van een woning en de waarde van een woning in verhuurde staat), dan is het verwachte effectieve rendement gelijk aan 3,4%. De Bruto Huurfactor bij verkoop is dan gelijk aan circa 16,4.”

In het Prospectus wordt, naast in voornoemde paragrafen, meerdere malen geschreven over het effectieve rendement, prognoserendement en het geprognosticeerde Dividend. In al deze gevallen dient het effectieve rendement (dan wel prognoserendement) te worden aangepast van 5,4% naar 6,0%.

Ten aanzien van het Dividend dienen alle beschrijvingen in het Prospectus te worden aangepast naar een geprognosticeerd Dividend van 4,0% tot ultimo 2027, waarna het geprognosticeerde Dividend door indexering van de huren en het uitponden van individuele woningen oploopt naar 5,3%.

Ook ten aanzien van Bruto Aanvangsrendement, Bruto Huurfactor, huurindexatie en ontwikkeling prijzen koopwoningen dienen alle verdere vermeldingen in het Prospectus te worden aangepast naar 4,48% (Bruto Aanvangsrendement), 22,3 (Bruto Huurfactor), 3,25% (huurindexatie) en geen waardestijging individuele woningen tot ultimo 2024, gevolgd door een jaarlijkse waardestijging van 3,25%.

Wijzigingen ten aanzien van de verschillende scenario's alsmede de gevoeligheid van het prognoserendement indien bepaalde risico's zich voordoen worden weergegeven in onderdeel 5 van het Tweede Supplement.

De aanpassing van de winstprognose en de voornoemde materiële wijzigingen met betrekking tot de huurindexatie, het Bruto Aanvangsrendement, de aankoop van een reeds verhuurd woningproject en de ontwikkeling van de huizenprijzen leiden tevens tot wijzigingen in verschillende andere delen van Hoofdstuk 7 van het Prospectus (zoals bijvoorbeeld de Total Expense Ratio of de doorlopende kosten van het Fonds). Deze verschillen worden door de Beheerder als niet materieel beschouwd en zijn daarom niet opgenomen in het Tweede Supplement.



## 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 6 april 2023, geldt derhalve dat, indien u gebruik wilt maken van de hiervoor vermelde mogelijkheid tot ontbinding, u dit niet later dan 11 april 2023 schriftelijk (Credit Linked Beheer, Antwoordnummer 402, 3740 VB Baarn) of digitaal ([info@clbeheer.nl](mailto:info@clbeheer.nl)) kenbaar dient te maken.

### 3. BESCHRIJVING AANKOOP

Naast het reeds aangekochte woningproject in Veldhoven (zoals beschreven in het eerste supplement) is per datum van het Tweede Supplement voor één woningproject te Almere een afspraak gemaakt over de aankoop. In maart 2023 is de koopovereenkomst getekend en de notariële levering van de het project zal voor 30 april 2023 plaatsvinden. Omdat het woningproject reeds is opgeleverd in 2019, zullen direct na de levering huurpenningen worden ontvangen voor deze aankoop.

Het woningproject in Almere is onlangs getaxeerd (zie onderdeel 6 van het Supplement). De taxatiewaarde is gebaseerd op de huidige marktconforme huren.

Onderstaand een overzicht van de Woningportefeuille, inclusief de tweede aankoop.

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
Almere	12 appartementen	€ 4.333.000	€ 4.449.000	€ 178.000	2019

De aankoop in Almere voldoet aan de voorwaarden van het Beleggingsbeleid. Het energielabel van de appartementen in Almere is A. Ook de huren (zie onderstaande tabel) vallen binnen het Beleggingsbeleid van het Fonds en zijn getoetst aan het overheidsbeleid ten aanzien van het reguleren van middenhuren, welke vanaf 1 januari 2024 gaat gelden.

Voor de gemeente Almere geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 29% tussen 2021 en 2035 en 19% in de daaropvolgende vijftien jaar. De Bruto Huurfactor van de aankoop is gelijk aan 24,3, het Bruto Aanvangsrendement 4,10%.

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van de aankopen en de woningen in de Woningportefeuille.

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.)
Almere	12 appartementen en 18 parkeerplaatsen	€ 1.114 - € 1.360	71 m <sup>2</sup> (4 app.), 79 m <sup>2</sup> (1 app.), 83-88 m <sup>2</sup> (7 app.)

Onderstaand afbeeldingen van het woningproject in Almere.



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 de aankoop van projecten in onder andere Breda (35 appartementen), Arnhem (30 appartementen, opgeleverd in 2020) en Hoorn (grondgebonden woningen).

## 5. WIJZIGINGEN (IN DE CLASSIFICATIE) VAN DE RISICO'S

In de samenvatting en Hoofdstuk 2 van het Prospectus worden diverse risico's weergegeven. Voor onderstaande risico's is de risicoclassificatie alsmede de toelichting echter gewijzigd.

### **Risico op kleiner dan verwachte Emissie(s)**

Omdat, met name door de opgelopen rente en de, naar verwachting, tijdelijke afkoeling van de markt voor koopwoningen, het plaatsen van Participaties minder snel gaat dan bij eerdere door de Beheerder geïnitieerde Emissies is de risicoclassificatie op een kleiner dan verwachte Emissie gewijzigd van "laag" naar "middel". Er is met name een grotere kans dat het voorbeeld, zoals omschreven bij dit risico daadwerkelijk zal plaatsvinden. Ook zullen eventuele vervolgemissie pas in 2024 en 2025 plaatsvinden.

De tekst op pagina 13 van het Prospectus dient te worden gewijzigd in:

#### **"Risico op kleiner dan verwachte Emissie(s) (kwalitatieve risicoschaal: middel)**

Naar verwachting zullen, na de huidige eerste Emissie, in 2024 en 2025 vergelijkbare vervolgemissies plaatsvinden. Dit maakt de totale omvang van NOVA Woningfonds bovengemiddeld groot ten opzichte van andere prospectusplichtige, niet-beursgenoteerde vastgoedfondsen. Het risico bestaat dat de uiteindelijke Emissies kleiner dan verwacht zijn, of in het geheel niet plaatsvinden. Er dienen immers meer geïnteresseerde beleggers te worden gevonden dan bij kleinere emissies.

Indien minder Participaties worden uitgegeven dan beoogd, bestaat het risico dat de omvang van de Woningportefeuille kleiner blijkt dan de prognose. Hierdoor zullen de huurinkomsten lager zijn dan verwacht en zullen de vaste kosten een grotere invloed hebben op het Exploitatieresultaat. Dit kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

*Voorbeeld: Indien geen vervolgemissies plaatsvinden en slechts 50% van het aantal beschikbare Participaties voor de huidige eerste Emissie worden geplaatst, zullen 52 van de geprognoseerde 105 woningen worden aangekocht. Dit leidt uiteindelijk tot een verwacht effectief rendement van 5,8% (in plaats van de geprognoseerde 6,0% indien alle Participaties worden geplaatst)."*

### **Risico ten aanzien van wijzigingen in niet-fiscale regelgeving**

Sinds de datum van het Prospectus zijn het merendeel van de reguleringsplannen van de overheid bekend gemaakt en geïmplementeerd. De impact van deze plannen blijkt minimaal. Alhoewel verdere regulering met een grotere impact niet valt uit te sluiten, is het minder aannemelijk geworden dat verdere regulering, gegeven de stijgende behoefte aan betaalbare huurwoningen, een aanzienlijke impact zal hebben op het geprognoseerde rendement van het Fonds. De risicoclassificatie wordt derhalve aangepast van "hoog" naar "middel".

De tekst op pagina 18 en 19 van het Prospectus dient te worden gewijzigd in:

### **“Risico ten aanzien van wijzigingen in niet-fiscale regelgeving (kwalitatieve risicoschaal: middel)**

Wijzigingen in de regelgeving kunnen ertoe leiden dat een groter deel van de Woningportefeuille onder regulering van de overheid zal vallen. Dit zou kunnen leiden tot bijvoorbeeld verdere beperkingen op huurstijgingen, verdere regulering ten aanzien van huurplafonds bij wederverhuur of een verplichte afdracht van een deel van de huur. Lagere huurinkomsten leiden tot een lager Exploitatieresultaat voor het Fonds. Dit zal voor Participanten in het Fonds een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

In mei 2019 heeft de Raad van State besloten dat de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden. Dit leidt tot materiële vertragingen bij de aanvraag en afgifte van vergunningen voor de bouw van woningcomplexen in de nabijheid van Natura 2000-gebieden in combinatie met onzekerheid over mogelijke oplossingen. Dit kan leiden tot hogere woningprijzen, vertragingen en/of faillissementen van bouwondernemingen, hetgeen een negatieve invloed heeft op de zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties. De manifestatie van de negatieve gevolgen wordt beschreven bij “Ontwikkelrisico” (vertraging en/of faillissementen van bouwbedrijven) en “Risico op gering aanbod woningen” (minder aanbod van woningen kan prijsopdrijvend werken).

De verdere beperking van huurstijgingen komt voort uit de onlangs aangepaste wetgeving omtrent de maximering van de jaarlijkse huurverhoging. Deze wetgeving leidde oorspronkelijk tot een jaarlijkse huurverhoging die is gemaximeerd op inflatie plus 1 procentpunt. Vanaf 2023 wordt de inflatie echter vervangen door de loonontwikkeling, indien deze lager is dan de inflatie. Omdat in het prognose scenario rekening wordt gehouden met een gemiddelde jaarlijkse indexatie van 3,25%, zullen de eventuele gevolgen beperkt zijn.

*Voorbeeld: Wordt een verhuurdersheffing voor vrije sector huurwoningen ingevoerd (ter grootte van 10% van de huurinkomsten, waardoor ook de verkoopprijs in 2032 circa 10% lager uitvalt, dan daalt het effectieve rendement in het prognose scenario van 6,0% naar circa 4,7%. Een scenario waarbij aanvangshuren door regulering van de overheid 10% lager uitvallen dan geprognosticeerd leidt tot eenzelfde daling van het geprognosticeerde effectieve rendement.*

Door onvoorziene, abrupte wijzigingen in klimaatwetgeving zoals veranderende milieueisen of verdere versnelling van de energietransitie bestaat het risico van waardedaling van de Woningportefeuille. De kosten voor verduurzaming zouden hoger kunnen uitvallen dan verwacht doordat bijvoorbeeld overgegaan moet worden op nieuwe technologieën of doordat de waarde bij uitponden lager wordt. Dit kan leiden tot een lagere rentabiliteit en lagere waarde van de Participaties.”

De tekst op pagina 6 van het Prospectus dient te worden gewijzigd in:

*“Risico van wijzigingen in de niet-fiscale regelgeving - Door wijzigingen in wet- en regelgeving in Nederland kan de financiële positie van NOVA Woningfonds wijzigen en/of de rentabiliteit van NOVA Woningfonds worden beïnvloed. Voorbeelden zijn verdere beperkingen op de huurindexatie en aanvangshuren van woningen.”*

## 5. OVERZICHT VAN OVERIGE WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

### Aanpassing hoofdstuk 8

In hoofdstuk 8 van het Prospectus wordt in paragrafen 1 tot en met 5 het prognoserendement berekend op basis van diverse scenario's. Door de aanpassing van de in onderdeel 1 van dit Tweede Supplement genoemde variabelen, dienen de prognoserendementen conform onderstaande tabel (neerwaarts) te worden aangepast.

Scenario	Effectief rendement	
	Prospectus	Tweede Supplement
Pessimistisch scenario (Bruto Huurfactor bij verkoop 21)	3,0%	2,5%
Negatief rendement (Bruto Huurfactor bij verkoop 19)	-0,4%	-0,1%
Enmalig hoge exploitatiekosten	4,7%	5,3%
Vertraagde oplevering (3 maanden/6 maanden)	5,3%/5,2%	5,9%/5,8%
Aankopen tegen hogere (4,85%) of lagere BAR (4,10%)	5,8%/5,1%	6,3%/5,7%

Wordt in het Prospectus verwezen naar één van de scenario's in bovenstaande tabel, dan is het effectieve rendement in de kolom Tweede Supplement derhalve van toepassing.

### Gevoeligheid van het prognoserendement bij overige scenario's

Naast voornoemde scenario's worden in het Prospectus de effecten van diverse kleine veranderingen ten aanzien van het prognosesenario gekwantificeerd. Onderstaande tabel geeft het overzicht alsmede de aangepaste effectieve rendementen.

Scenario	Pagina	Effectief rendement	
		Prospectus	Tweede Supplement
Vervolgmissie met 3,5% Bruto Aanvangsrendement	16	5,0%	5,6%
Inflatie, huurindexatie en prijzen koopwoningen 1% lager	17	4,4%	5,0%
Onvoorziene jaarlijkse kosten van € 100.000	18	5,1%	5,5%
Vennootschapsbelasting blijkt regulier verschuldigd	19	4,2%	4,5%

## 6. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)



### Reliance Letter Taxatierapport Spanjestraat 34A t/m 40B in Almere

#### 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 7 december 2022 door P.R. Dik BSc RT, Register-Taxateur en ingeschreven bij het NRVT onder nummer RT166496414.

#### 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, notarijskosten 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.

**Almere, "Villa Verde zuid", Spanjestraat 34A t/m 40B**

Het getaxeerde betreft de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van 12 appartementen, 12 parkeerplaatsen en 12 bergingen alsmede alle uitsluitend ten behoeve van deze woningen strekkende ruimten en voorzieningen en een onverdeeld aandeel in de gemeenschap. Het betreffen appartementen op de begane grond met tuin en appartementen op de verdieping met een gemiddeld gebruiksoppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. De woningen variëren in grootte van 71 m<sup>2</sup> tot 88 m<sup>2</sup>, het gemiddeld gebruiksoppervlakte bedraagt 80 m<sup>2</sup>. Er is van uitgegaan dat de zes extra parkeerplaatsen behoren tot het onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

De woningen beschikken conform het IM en aangeleverde technische omschrijving over een hoogwaardig inbouwpakket met onder andere een keuken voorzien van combioven, koelkast met vriezer inductiekookplaat en afzuigkap en een badkamer betegeld tot plafond voorzien van thermostatische douchemengkraan, hardglazen douchewand, draingoot, wastafelmeubel met spiegel en verlichting, vrij hangend toilet en designradiator Het complex is voorzien van 22 zonnepanelen op het dak en een hydrofoorinstallatie. Het complex is gebouwd in 2019. Voor verdere informatie en specificaties wordt verwezen naar het investment memorandum, plattegrondtekeningen en technische gegevens welke zijn opgenomen in de bijlage van het taxatierapport.

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.
- 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 van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat de door de opdrachtgever opgegeven huurinkomsten de dato 23 november 2022 de actuele huurinkomsten betreffen.
- 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.

Voor deze taxatie is een taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 7 december 2022 en rapportagedatum 21 maart 2023 en kenmerk CVT2203653\_C016400. Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Marktwaaarde: EUR 4.030.000,- kosten koper  
Zegge: vier miljoen dertigduizend euro kosten koper





Beheerder van woningfondsen