

EERSTE SUPPLEMENT

HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS 4

Supplement bij Prospectus Emissie:
€ 50.000.000, 10.000 Participaties (à € 5.000)

Nieuwe en jonge huurwoningen in Nederland



31 juli 2023

Huurwoningen Nederland Fonds 4 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 eerste supplement (het "Eerste Supplement") bij het Prospectus van het Huurwoningen Nederland Fonds 4 (het "Fonds") gedateerd 19 juni 2023 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit. Het Eerste Supplement is op 31 juli 2023 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Eerste Supplement is opgesteld in verband met:

1. Het beschikbaar komen van het definitieve taxatierapport op 31 juli 2023 omtrent een in nieuw te bouwen woningproject in Capelle aan den IJssel. De hoofdlijnenovereenkomst voor de aankoop van dit woningproject is in juli getekend.

Het Eerste Supplement bestaat uit vier 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 Eerste Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Een beschrijving van de aankoop.
4. 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 Eerste Supplement. De Beheerder verklaart dat, voor zover haar bekend, de gegevens in dit Eerste Supplement in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van dit Eerste Supplement zou wijzigen.

1. VERKLARING INZAKE DE WINSTPROGNOSE

In het Prospectus is in paragraaf 7.4 (bladzijde 56) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Eerste Supplement nog steeds correct, het geprognosticeerde effectieve rendement over de prognoseperiode is daarmee gelijk aan 6,7%.

De veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.5 en 7.6 (bladzijde 57 tot en met 63), 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 EERSTE 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 Eerste 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 Eerste Supplement op 31 juli 2023, geldt derhalve dat, indien beleggers gebruik willen maken van de hiervoor vermelde mogelijkheid tot ontbinding, dit niet later dan 4 augustus 2023 schriftelijk (Credit Linked Beheer, Antwoordnummer 402, 3740 VB Baarn) of digitaal (info@clbeheer.nl) kenbaar dient te worden gemaakt.

3. BESCHRIJVING VAN DE AANKOOP

Per datum van het Eerste Supplement is voor één woningproject te Capelle aan den IJssel een afspraak gemaakt over de aankoop in de vorm van een in juli 2023 getekende hoofdlijnenovereenkomst.

Naar verwachting zal in augustus 2023 de bouw worden gestart, de juridische levering van de het project wordt in oktober 2023 verwacht. Oplevering van het project staat gepland in het tweede kwartaal van 2025. Voor het project is een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven.

Het woningproject in Capelle aan den IJssel is onlangs getaxeerd (zie onderdeel 5 van het Eerste Supplement). De taxatiewaarde is gebaseerd op de huidige marktconforme huren. Onderstaand een overzicht van de Woningportefeuille, inclusief voornoemde aankoop.

Locatie	Type en aantal woningen	Aankoopprijs	Taxatiewaarde	Prognose jaarhuur	Oplevering
Capelle aan den IJssel	45 appartementen plus 54 parkeerplaatsen	€ 15.000.000	€ 14.810.000	€ 709.000	2 ^e kwartaal 2025

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

Voor de gemeente Capelle aan den IJssel geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 8% tussen 2021 en 2035 en 2% in de daaropvolgende vijftien jaar. De Bruto Huurfactor van de aankoop is gelijk aan 21,16, het Bruto Aanvangsrendement 4,73%.

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van het woningproject in Capelle aan den IJssel.

Locatie	Type woningen	Maandhuur	Woonoppervlakte (GBO)
Capelle aan den IJssel	45 appartementen plus 54 parkeerplaatsen	€ 1.100 - € 1.252 (excl. € 75 per parkeerplaats)	62 m ² (1 app.), 68-70 m ² (10 app.), 75-77 m ² (30 app.), 84 m ² (4 app.)

Ten aanzien van de verhuur van de appartementen heeft de gemeente Capelle aan den IJssel de volgende vereisten gesteld:

- Tien jaar exploitatieplicht (gerekend vanaf het moment van de eerste verhuur.
- Een maximale aanvangshuur van € 1.000 per maand (exclusief servicekosten en parkeervoorziening), gebaseerd op het prijspeil per 1 januari 2018.
- De maximale aanvangshuur mag jaarlijks worden geïndexeerd conform de consumenten-prijsindex (CPI) plus één procentpunt.

De in de hoofdlijnenovereenkomst beschreven aankoop van het project kan door het Fonds kosteloos worden ontbonden indien aan minimaal één van de volgende voorwaarden niet wordt voldaan:

- Het Fonds dient voor 1 oktober 2023 minimaal € 12,5 miljoen aan Participaties te hebben uitgegeven.
- De koop- en aanneemovereenkomst dient uiterlijk op 1 oktober 2023 te zijn getekend.

- De juridische levering dient uiterlijk op 1 januari 2024 te hebben plaatsgevonden.
- De gemeente Capelle aan den IJssel dient voor de juridische levering een “Vergunning Verhuur Opkoopbescherming” te hebben verleend.

Onderstaand de artist impressions van het woningproject in Capelle aan den IJssel.



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 diverse projecten verspreid door Nederland.

4. RELIANCE LETTER (TAXATIEVERSLAG)



Reliance Letter Taxatierapport “Het Diepe”, Blinkert 46-90 (even en oneven) te Capelle aan den IJssel

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 "Huurwoningen Nederland Fonds 4" en is bezichtigd op 10 juli 2023 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 waarde 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 transactieprijzen 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 huurdering, 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 gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64335860. Capital Value Taxaties B.V. is statutair gevestigd te Utrecht.

Capelle aan den IJssel, "Het Diepe", Blinkert 46-90 (even en oneven)

Het getaxeerde omvat een nieuwbouwcomplex met 45 middeldure huurwoningen genaamd Het Diepe, en is onderdeel van de gebiedsontwikkeling genaamd BLINQ. De ontwikkeling BLINQ. bestaat uit een viertal appartementsgebouwen, die geplaatst zijn rondom het verhoogde parklandschap, welke wordt gerealiseerd bovenop de parkeervoorziening. In de ontwikkeling zal de oude bestemming van zwembad terug komen in het buiten gebied. Zo wordt er een verdiept plein gerealiseerd, dat bij piekbuien als waterberging fungeert. Naast het Diepe zullen de volgende appartementsgebouwen gerealiseerd worden, Het Startblok (45 sociale huurwoningen), De Lage en de Hoge (90 koop en vrije sector huurwoningen).

De 45 woningen betreffen twee en driekamerappartementen met een buitenruimte in de vorm van een balkon, terras of loggia. De woningen variëren in gebruiksoppervlakte van circa 62 m² tot circa 84 m². De eenheden hebben een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 75 m². Het getaxeerde heeft een metrage van in totaal 3.386 m² g.o. Naast de woningen zal opdrachtgever ook 54 parkeerplaatsen afnemen in de gemeenschappelijke parkeergarage welke is gesitueerd in het parklandschap en aangrenzend aan het appartementsgebouw. 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 het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd 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 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.
- Er is conform opgave opdrachtgever rekening gehouden met een max. huurprijs van €1.000,- per maand (prijsspeil 2018) excl. parkeren. Uitgegaan is dat maximale huur jaarlijks geïndexeerd mag worden met CPI + 1%.
- In de taxatie is conform opgave opdrachtgever uitgegaan van een maximale huurprijs €1.252,- (prijsspeil 2023). Deze geïndexeerde huurprijs is afgestemd met de Gemeente Capelle aan den IJssel.
- Er is conform opgave opdrachtgever uitgegaan dat de woningen voor 10 jaar na eerste verhuring geëxploiteerd dienen te worden tegen de bovengenoemde voorwaarden.
- 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 verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Bij de waardering is geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting.

Voor deze taxatie is een taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 10 juli 2023 en rapportagedatum 31 juli 2023 en kenmerk CVT2304020_C017182. Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Marktwaaarde: EUR 14.810.000,- kosten koper
Zegge: veertien miljoen achthonderdtienduizend euro kosten koper



Beheerder van woningfondsen