

TWEEDE SUPPLEMENT

Bij het Prospectus van de Emissie van het CLB Woningfonds

Nieuwbouw en jonge huurwoningen in Nederland

28 oktober 2025

CLB Woningfonds is een initiatief van CLB.

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

clb
investeer in morgen

INLEIDING

Dit document is het tweede supplement (het "Tweede Supplement") bij het Prospectus van het CLB Woningfonds (het "Fonds") gedateerd 28 januari 2025 (het "Prospectus") en het eerste supplement gedateerd 28 april 2025. Voornoemde drie documenten vormen tezamen het volledige prospectus. Het Tweede Supplement is op 28 oktober 2025 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Tweede Supplement is opgesteld in verband met het beschikbaar komen van het definitieve taxatierapport op 28 oktober 2025 omtrent:

- 65 appartementen, 17 parkeerplaatsen en een commerciële ruimte in het nieuwbouwproject Cour op de Groene Loper te Maastricht.
- 17 appartementen in het vernieuwbouwproject Thiemsbrug in het centrum van Hengelo.

De voorwaardelijke koop- en aannemingsovereenkomst voor de aankoop van maximaal 65 appartementen, 17 parkeerplaatsen en een commerciële ruimte te Maastricht zal in november 2025 worden getekend. De voorwaardelijke koop- en aannemingsovereenkomst voor de aankoop van maximaal 17 appartementen te Hengelo zal voor ultimo 2025 worden getekend. Voor de aankoop worden maximaal 3.500 Participaties uitgegeven, naar verwachting in oktober en november 2025.

Het Tweede Supplement bestaat uit drie onderdelen:

1. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Tweede Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
2. Een beschrijving van de aankopen.
3. De reliance letters (de taxatieverslagen) van de aankopen. De reliance letters zijn opgesteld door Capital Value Taxaties en MVGM. Capital Value Taxaties en MVGM zijn niet verbonden aan de Beheerder en haar fondsen en werken volgens de standaarden van IVS, NVRT en RICS. De Beheerder verklaart dat sinds de taxatiedatum geen materiële veranderingen hebben plaatsgevonden ten aanzien van de getaxeerde objecten.

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. MOGELIJKHEID TOT ONTBINDING BIJ VERKRIJGBAARSTELLING VAN HET TWEEDE 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 drie werkdagen na publicatie van het Tweede 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 de definitieve taxatierapporten en de publicatie van het Tweede Supplement op 28 oktober 2025, geldt derhalve dat, indien beleggers gebruik willen maken van de hiervoor vermelde mogelijkheid tot ontbinding, dit niet later dan 31 oktober 2025 schriftelijk (CLB, Antwoordnummer 402, 3740 VB Baarn) of digitaal (info@clbeheer.nl) kenbaar dient te worden gemaakt.

2. BESCHRIJVING VAN DE AANKOPEN

WONINGPROJECT COUR TE MAASTRICHT

Per datum van het Tweede Supplement is voor het woningproject Cour te Maastricht het definitieve taxatierapport beschikbaar gekomen. De voorwaardelijke koop- en aannemingsovereenkomst voor de aankoop van maximaal 65 appartementen, 17 parkeerplaatsen en een commerciële ruimte zal in november 2025 worden getekend. Naar verwachting zal in maart 2026 de bouw starten. Oplevering van het project staat gepland voor 1 juli 2028. Voor het project wordt de onherroepelijke omgevingsvergunning uiterlijk 1 december 2025 verwacht.

Cour bestaat uit in totaal 199 woningen, verdeeld over vier bouwblokken (A, B, C en D). De aankoop van het Fonds heeft betrekking op blok A, bestaande uit 65 appartementen. Een, niet aan CLB gelieerde, family office koopt blok D, de overige woningen worden verkocht aan particulieren en zijn reeds volledig in optie.

De aan te kopen appartementen (inclusief de commerciële ruimte) zijn op 15 september 2025 getaxeerd (zie onderdeel 3 van het Tweede Supplement). De taxatiewaarde is gebaseerd op marktconforme huren (peildatum: 15 september 2025). De geprognosticeerde jaarhuur van de appartementen bedraagt € 1.088.340. De aankoopprijs bedraagt € 23.065.000, de taxatiewaarde in verhuurde staat € 24.435.959 vrij op naam (€ 22.100.000 kosten koper). In leegstaat bedraagt de taxatiewaarde € 25.840.000. De geprognosticeerde jaarhuur van de commerciële ruimte bedraagt € 18.375. De aankoopprijs bedraagt € 262.500, de taxatiewaarde € 250.000 kosten koper.

De Bruto Huurfactor van de aankoop is gelijk aan 21,2, het Bruto Aanvangsrendement 4,72%.

De voorgenomen aankoop in Maastricht voldoet aan de voorwaarden van het Beleggingsbeleid. Het energielabel van de appartementen is minimaal A⁺⁺⁺. Ook de huren (zie onderstaande tabel) vallen grotendeels binnen de verwachte huur zoals omschreven in het Beleggingsbeleid van het Fonds en zijn getoetst aan de Wet betaalbare huur. Voor de gemeente Maastricht (onderdeel van de G40 gemeenten) geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 5,3% tot 2035.

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van het woningproject in Maastricht.

Type	Maandhuur	Oppervlakte
65 appartementen plus 17 parkeerplaatsen	€ 1.125 - € 2.075 (excl. € 75 per parkeerplaats)	GBO: 50 m ² (35 app.) 68 m ² (5 app.), 72-80 m ² (24 app.), 107 m ² (1 app.)
1 commerciële ruimte	€ 1.530	VVO: 105 m ²

Ten aanzien van de verhuur van de appartementen heeft de gemeente Maastricht geen aanvullende gemeentelijke vereisten gesteld.

Juridische levering dient uiterlijk op 31 december 2025 plaats te vinden en alleen als de omgevingsvergunning onherroepelijk is verleend. Wanneer onverhoopt de uiterlijke datum van de juridische levering (al dan niet door het uitblijven van de onherroepelijke omgevingsvergunning) niet wordt gehaald, kan het Fonds de koop- en aannemingsovereenkomst kosteloos ontbinden.

Eventueel (indien, naar het oordeel van de Beheerder, juridische levering op korte termijn realistisch blijkt) kan een nieuwe termijn worden overeengekomen (met behoud van de mogelijkheid om de overeenkomsten kosteloos te ontbinden). Juridische levering zonder onherroepelijke omgevingsvergunning is echter uitgesloten.

Onderstaand de artist impressions van het woningproject in Maastricht.



WONINGPROJECT THIEMSBRUG TE HENGELO

Per datum van het Tweede Supplement is voor het woningproject Thiemsbrug te Hengelo het definitieve taxatierapport beschikbaar gekomen. De voorwaardelijke koop- en aannemingsovereenkomst voor de aankoop van maximaal 17 appartementen zal voor ultimo 2025 worden getekend. Naar verwachting zal op 1 februari 2026 de vernieuwbouw starten. Oplevering van het project staat gepland voor 1 februari 2027. Voor het project is een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven.

Thiemsbrug omvat één appartementengebouw met in totaal 17 woningen, verdeeld over vier woonlagen. Het betreft een vernieuwbouwproject bestaande uit één- en tweekamerappartementen in tien verschillende woningtypes. De appartementen variëren in oppervlakte van 38 m² tot 79 m² gebruiksoppervlakte en zijn voorzien van 17 interne bergingen en één gemeenschappelijke berging. Er zijn geen parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. In de plint van het gebouw bevindt zich een commerciële ruimte die door de ontwikkelaar in eigen bezit wordt gehouden.

De aan te kopen appartementen zijn op 24 september 2025 getaxeerd (zie onderdeel 3 van het Tweede Supplement). De taxatiewaarde is gebaseerd op marktconforme huren (peildatum: 24 september 2025). De geprognosticeerde jaarhuur bedraagt € 221.920. De aankoopprijs bedraagt € 4.550.000, de taxatiewaarde in verhuurde staat € 4.313.525 vrij op naam (€ 4.310.000 kosten koper). In leegstaat bedraagt de taxatiewaarde € 4.775.000. De Bruto Huurfactor van de aankoop is gelijk aan 20,5, het Bruto Aanvangsrendement 4,88%.

De voorgenomen aankoop in Hengelo voldoet aan de voorwaarden van het Beleggingsbeleid. Het energielabel van de appartementen is minimaal A⁺⁺⁺. Ook de huren (zie onderstaande tabel) vallen grotendeels binnen de verwachte huur zoals omschreven in het Beleggingsbeleid van het Fonds en zijn getoetst aan de Wet betaalbare huur.

Voor de gemeente Hengelo (onderdeel van de G40 gemeenten) geldt een verwachte groei van het aantal huishoudens van 3,4% tot 2035.

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van het woningproject in Hengelo.

Type	Maandhuur	Oppervlakte (GBO)
17 appartementen	€ 800 - € 1.625	38 m ² (1 app.) 46-49 m ² (6 app.), 51-55 m ² (9 app.), 79 m ² (1 app.)

Ten aanzien van de verhuur van de appartementen heeft de gemeente Hengelo geen aanvullende gemeentelijke vereisten gesteld.

De koop- en aannemingsovereenkomst kan uitsluitend door het Fonds kosteloos worden ontbonden, indien niet wordt voldaan aan één of meer van de onderstaande voorwaarden.

- De juridische levering dient uiterlijk op 15 januari 2026 te hebben plaatsgevonden.
- Goedkeuring van de Stichting Bewaarder voor de aankoop, niet later dan 15 november 2025.
- Het verkrijgen van Financiering voor het Fonds, niet later dan 15 november 2025.

Onderstaand de artist impressions van het woningproject in Hengelo.



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.

3. RELIANCE LETTERS (TAXATIEVERSLAGEN)



Reliance Letter, 17 wooneenheden aan de Thiemsbrug te Hengelo

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 er een nog te realiseren wooncomplex met 17 wooneenheden aan de Thiemsbrug te Hengelo getaxeerd. Deze eenheden maken onderdeel uit van het woningfonds "CLB Woningfonds". De locatie van het getaxeerde is bezichtigd op 9 oktober 2025 door W.G. Rensen BSc RT, Register-Taxateur en ingeschreven bij het NRVt onder nummer RT856695691.

Doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van participaties van het CLB Woningfonds, 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.

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderving, 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 ("woningwaarderingssysteem"). 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 marktwaaarde. 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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.

Hengelo, 'Thiemsbrug', 17 wooneenheden

Het getaxeerde betreft de ontwikkeling van een wooncomplex bestaande uit 17 meergezinswoningen, gelegen vanaf de eerste tot en met de vierde verdieping. Een deel van te ontwikkeling omvat renovatie/transformatie en een deel betreft nieuwbouw. De gebruiksoppervlakte van de woningen varieert van 38 m² tot 79 m², met een gemiddelde oppervlakte van circa 51 m². De woningen beschikken over een buitenruimte in de vorm van een balkon. In de kelder van het complex bevinden zich de externe bergingen die bij de woningen behoren. Op de begane grond zijn fietsenstallingen gesitueerd.

Voor het ontwerp en indeling van het complex wordt verwezen naar de plattegrondtekeningen in de bijlagen. De taxatie heeft betrekking op bovenstaand beschreven wooncomplex ná realisatie. Het verwachte realisatiejaar is 2026. In het kader van onderhavige opdracht wenst opdrachtgever inzicht te verkrijgen in de marktwaarde na realisatie van het complex, hiertoe zijn eerder genoemde (bijzondere) uitgangspunten van toepassing daarnaast in deze taxatie verschillende verhuurscenario's van toepassing. Deze zijn beschreven in de rekenmodellen en hoofdstuk 6 van het taxatierapport. Voor meer informatie wordt verwezen naar de projectinformatie welke is opgenomen in de bijlagen.

Voor een gedetailleerd overzicht van alle getaxeerde typeringen wordt verwezen naar de complexspecificatie in het rekenmodel. Het getaxeerde betreft de volgende adressen: Thiemsbrug 51A t/m 51H, 51J t/m 51N, 51P t/m S.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstenderving als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurdering, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke. Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Er is van uitgegaan dat de beoogde bebouwing/ planinvulling niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- 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 aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden opgeleverd met een binnenpakket conform het Programma van Eisen (PvE) van Credit Linked Beheer.

Voor deze taxatie is een taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 24 september 2025 en rapportagedatum 28 oktober 2025 en kenmerk CVT2505761_C023667. Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Marktwaaarde: EUR 4.310.000,- kosten koper
Zegge: vier miljoen driehonderdtienduizend euro kosten koper

Reliance Letter Taxatierapport 'COUR' te Maastricht

Opdracht

Op uw verzoek en in aanvulling op het door MVGM Vastgoedtaxaties B.V. uitgebrachte taxatierapport in opdracht van CLB Woningfonds d.d. 5 september 2025 zijn er 65 meergezinswoningen, een commerciële ruimte en 17 parkeerplaatsen binnen het project 'COUR' te Maastricht getaxeerd. Deze eenheden maken onderdeel uit van het woningfonds 'CLB Woningfonds' en is bezichtigd op 15 september 2025 door M.T. Ridderhof RT, Register-Taxateur en ingeschreven bij het NRVt onder nummer RT707292409.

Doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van participaties van het CLB Woningfonds, 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

Discounted Cash Flow-methode (Netto contante waarde)

Bij de DCF berekening wordt uitgegaan van een rendement gedurende een beschouwperiode van 10 jaar. Het rendement wordt gerealiseerd door op de peildatum van de taxatie een investering te doen om vervolgens gedurende de beschouwperiode cashflows te ontvangen. Deze cashflows bestaan uit huurinkomsten verminderd met huurderving, eventueel verkopen van individuele verhuurbare eenheden, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde.

Op de jaarlijkse inkomsten worden de exploitatiekosten in mindering gebracht. Gedurende de beschouwperiode van 10 jaar wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur- en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met de inflatieverwachting over een langere periode zoals die wordt berekend door Consensus Forecast.

Ook de verwachte markthuurwaarde is onderhevig aan inflatie. Echter, de markthuurwaarde kan in de visie van de taxateurs sterker of zwakker aangepast worden dan op grond van de inflatie verwachting wordt voorspeld.

De eindwaarde wordt bepaald op basis van de cashflow in jaar 11 en een te verwachten nettorendement begin jaar 11 (exityield). Omdat de exityield een voorspelling is, wordt het netto-aanvangsrendement gebruikt met een door de taxateurs vast te stellen opslag.

Aldus wordt een maximaal investeringsbedrag herleid, dat vervolgens wordt gecorrigeerd met transactiekosten als overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht.

Netto / Bruto aanvangsrendement- methode

Hierbij wordt een markthuurwaarde per jaar vastgesteld, rekening houdende met de aard en bestemming van het gebouw, het afwerkingsniveau en de ligging.

Op de verkregen bruto economische huurwaarde zijn vervolgens de geschatte jaarlijkse exploitatiekosten (voor zover van toepassing) in mindering gebracht zoals:

- onroerende zaak belasting;
- opstalverzekering;
- assurantiebelasting;
- rioolrecht;
- waterschapslasten;
- overige uitgaven;
- erfpachtcanon;
- mutatieleegstand;
- structurele leegstand;
- objectbeheer;
- verhuurcourtage;
- promotie / marketing;
- instandhoudingsonderhoud;
- servicekosten eigenaar;
- oninbare huren;
- overige uitgaven;
- niet verrekenbare BTW.

De verkregen netto markthuurwaarde is vervolgens gekapitaliseerd met een netto aanvangsrendement, waarna de gekapitaliseerde waarde is verkregen.

Voor zover van toepassing, is er vervolgens een aantal kapitaalscorrecties in mindering dan wel in meerdering gebracht op de alsdan verkregen marktwaarde vrij op naam zoals:

- contante waarde hogere / lagere huuropbrengst;
- aanvangsleegstand;
- de verhuur- / promotiekosten aanvangsleegstand;
- (contante waarde) erfpachteffecten;
- achterstallig onderhoud;
- contante waarde toekomstige renovatie;
- contante waarde BTW-nadeel onbelaste verhuur.

Het verschil tussen de markthuurwaarde en de feitelijk betaalde huur is contant gemaakt voor de lopende contractperiode. De aanvangsleegstand is contant gemaakt en opgenomen als correctie. Deze aanvangsleegstand is opgebouwd uit een gemiddelde aanvangsleegstand en er is rekening gehouden met incentives in de vorm van een bepaald aantal maanden huurvrije periode en/of de effectieve markthuurwaarde. Voor het gehanteerde aantal maanden verwijzen wij naar het bij deze taxatie behorende rekenmodel. Na de verwerking van de genoemde kapitaalscorrecties in de taxatie wordt de marktwaarde vrij op naam is verkregen. Na aftrek van de wettelijke transactiekosten zoals notariskosten en overdrachtsbelasting resteert de marktwaarde kosten koper.

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt, verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer de onderstaande factoren:

Markt:

- vraag en aanbod op de markt;
- ontwikkeling rendementen;
- inflatieverwachting;
- rentestand en rente ontwikkeling.

Locatie:

- omgevingsfactoren;
- parkeermogelijkheden;
- infrastructuur;
- bereikbaarheid met eigen en openbaar vervoer;
- voorzieningen als winkels, woningen, horeca, banken en scholen;
- (bouw)ontwikkelingen met betrekking tot vergelijkbare onroerende zaken.

Onroerende zaak:

- zakelijke en andere lasten;
- bouwaard en kwaliteitsniveau;
- staat van onderhoud;
- stand en ligging;
- gebruiksmogelijkheid.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Een uitgangspunt wordt vastgesteld indien het redelijk is te accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. In deze taxatie heeft de taxateur de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De verstrekte mondelinge en schriftelijke informatie is volledig en correct;
- De opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door opdrachtnemer en opdrachtgever getekende opdrachtbrief/dienstenovereenkomst;
- Taxateurs gaan ervan uit dat de woningen verhuurd zullen gaan worden o.b.v. huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd en qua inhoud en voorwaarden gelijkwaardig zijn aan de laatste versie van de ROZ model huurovereenkomst woonruimte;

De taxateur acht (bijzondere) uitgangspunten realistisch en passend bij het doel van de taxatie.

Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de peildatum. Bij deze taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

Object

- Taxateurs taxeren de nog te ontwikkelen objecten als zijnde gerealiseerd en volledig verhuurd (standing investment), er is nadrukkelijk overeengekomen dat er geen waarde in huidige staat wordt getaxeerd;
- Bij de commerciële ruimte is het standpunt genomen dat er een huurcontract is voor een periode van 5 jaar;
- De indeling en oppervlaktes van de (toekomstige) wooneenheden en commerciële ruimte zijn ontleend aan informatie verstrekt door opdrachtgever (conform NEN 2580);
- Taxateurs gaan ervan uit dat alle benodigde vergunningen zijn verleend;
- Taxateur heeft in de berekening WOZ-waarden opgenomen. Deze zijn door de gemeente nog niet bepaald, derhalve heeft taxateur hier zelf een inschatting van gemaakt op basis van ca. 90% van de leegwaarde;
- Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met enige beperking ten aanzien van verhuur of verkoop (uitponing), anders dan hetgeen voortvloeit uit het Woningwaarderingssysteem.

Huur gerelateerd

- Aangezien het complex nog gerealiseerd moet worden, hebben de taxateurs zelfstandig een inschatting gemaakt van de mutatiegraad. Deze is vastgesteld op 10%;
- Taxateurs hebben van opdrachtgever een opgaaf van de huurpunctentelling van de betreffende appartementen ontvangen. Taxateurs hebben een globale controle uitgevoerd. De maximaal toegestane huurprijs van de woningen met een verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 50 m² valt binnen het zogenaamde midden huursegment, derhalve hebben taxateurs de markthuur gelijkgesteld aan de maximaal toegestane huurprijs van de Huurcommissie;
- De woningen met een verhuurbaar vloeroppervlak groter dan 50 m² vallen in de vrije sector conform de aangeleverde huurpunctentelling van de Huurcommissie. Derhalve hebben taxateurs de markthuur comparatief benaderd;

Afwerking

- Taxateurs zijn verder uitgegaan van een standaard afwerkingsniveau;
- Conform de Technische Omschrijving van Ballast Nedam d.d. 7-7-2025 is de gevel van metselwerk, traditioneel gebouwd met betonnen vloeren en kunststof kozijnen met tenminste HR++ glas;
- Conform de Technische Omschrijving van Ballast Nedam d.d. 7-7-2025 zijn de woningen voorzien van een badkamer met douchecombinatie, designradiator, een wastafel met mengkraan en spiegel, Bruynzeel keuken inclusief een koelkast met vriesvak, afzuigkap (recirculatie), combi- oven, inductie/keramische kookplaat en vaatwasser;

Juridisch

- Het getaxeerde omvat 1 hoofdappartementenrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het complex 'Blok A'. Taxateurs gaan ervan uit dat het hoofdappartementenrecht zal worden gesplitst in evenveel onder appartementenrechten als woonappartementen, commerciële ruimte, bergingen en parkeerplaatsen. Deze structuur is van belang voor de exploitatie, eigendomssituatie en het beheer van het complex, en is als zodanig meegenomen in onderhavige taxatie;

Vereniging van Eigenaren

- Voor de appartementenrechten zal een VVE opgestart worden door de notaris, alle kosten en handelingen die voor de opstart benodigd zijn, komen voor rekening van Verkoper;
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaars financieel gezond is, voldoet aan de wet verbetering functioneren VVE's, niet beschikt over bovenmatige reserves, geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn en geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen. Gezien de VVE- bijdrage niet bekend is, zijn de gangbare kosten in de exploitatielasten opgenomen;
- Taxateurs gaan er vanuit dat de VvE voldoet aan de Wet verbetering functioneren VvE;

Milieu

- Er is geen sprake van een milieusituatie die een negatieve invloed heeft op de waarde. Gelet op de gegevens omtrent bodemgesteldheid bij de gemeente Maastricht en het feit dat het complex vermoedelijk gerealiseerd zal worden is in de waardering het uitgangspunt gehanteerd dat er geen sprake is van bezwarende vervuiling voor huidig gebruik. Er is nadrukkelijk geen rekening gehouden met eventuele toekomstige kosten verband houdende met milieuvervuiling;

Installatie

- Taxateurs gaan ervan uit dat alle woningen gasloos zijn en de woningen beschikken over een warmte-en koudevoorziening middels een elektrische warmtepomp i.c.m. vloerverwarming;
- Het wooncomplex 'Blok A' is in totaal voorzien van 36 zonnepanelen. De zonnepanelen maken onderdeel uit van de exploitatie van het complex. Taxateurs hebben de bijbehorende exploitatiekosten voor onderhoud, beheer en eventuele vervanging van het systeem in de waardering opgenomen.

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 MVGM Vastgoedtaxaties B.V. niet aan derden worden verstrekt, worden gepubliceerd of openbaar worden gemaakt anders dan voor de voor dit woningfonds op te stellen prospectus. MVGM Vastgoedtaxaties B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid jegens derden anders dan opdrachtgever. Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van MVGM Vastgoedtaxaties B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 52368424. MVGM Vastgoedtaxaties B.V. is statutair gevestigd te Rijswijk.

Nieuwbouwcomplex 'Cour' te Maastricht

Het getaxeerde omvat 65 zelfstandige meergezinswoningen, een commerciële ruimte in de plint en 17 parkeerplaatsen in de ondergrondse stallingsplaats. De woningen kennen een verhuurbaar vloeroppervlakte van ca. 50 m² tot en met 107 m². De appartementen worden opgeleverd met een Bruynzeel keuken inclusief een koelkast met vriesvak, afzuigkap (recirculatie), combi- oven, inductie/keramische kookplaat en vaatwasser. De achterwand is voorzien van een spatrand. Woningen groter dan 75 m² zijn voorzien van kookeiland. De badkamer wordt voorzien van een douchecombinatie, designradiator, een wastafel met mengkraan en spiegel. De toiletruimte wordt voorzien van wandcloset en fonteintje. De appartementen worden verwarmd middels een elektrische warmtepomp i.c.m. vloerverwarming. De woningen krijgen vermoedelijk een energielabel A+++.

Het getaxeerde is voorzien van 17 parkeerplaatsen in de stallingsgarage. De inpandige parkeergarage biedt daarnaast ruimte aan fietsen en is exclusief toegankelijk voor bewoners.

De appartementen zullen beschikken over een woonkamer, keuken, badkamer, technische ruimte en 1 tot 3 slaapkamers. De appartementen zijn van het volgende voorzien:

- 50 tot 65 m²: 1 slaapkamer, toilet apart.
- 65 tot 90 m²: 2 slaapkamers, toilet apart, extra toilet in badkamer.
- >90 m²: minimaal 3 slaapkamers, toilet apart, extra toilet in badkamer.

De start van de bouw staat gepland voor het eerste kwartaal van 2026, met een verwachte oplevering in het tweede kwartaal van 2028.

Voor deze taxatie is een taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 15 september 2025 en rapportagedatum 25 september 2025. Rekening houdend met alle in dit taxatierapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd:

Object	Marktwaaarde k.k.	Zegge
COUR Maastricht Commercieel	€ 250.000,-	Tweehonderdvijftigduizend euro kosten koper
COUR Maastricht Residentieel	€ 22.100.000,-	Tweeëntwintigmiljoenhonderdduizend euro kosten koper