

SUPPLEMENT

HUURWONINGEN NEDERLAND FONDS III

Supplement bij het Prospectus van de Eerste Emissie:
€ 67.000.000, 13.400 Participaties (à € 5.000)

Duurzame en energiezuinige Nederlandse huurwoningen



22 maart 2022

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

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

INLEIDING

Dit document is het Supplement (het "Supplement") bij het Prospectus van het Huurwoningen Nederland Fonds III (het "Fonds") gedateerd 11 november 2021 (het "Prospectus") en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit. Het Supplement is op 22 maart 2022 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten.

Het Supplement is opgesteld in verband met:

1. Het verstrekken van informatie (inclusief de taxatieverslagen) omtrent vier woningprojecten, die naar verwachting door het Fonds zullen worden aangekocht.
2. De aanpassing van het geprognosticeerde Dividend en het geprognosticeerde effectieve rendement in verband met voornoemde verwachte aankopen alsmede recente ontwikkelingen ten aanzien van huizenprijzen, marktrente, inflatie en huurindexatie.
3. De toevoeging van extra scenario's in Hoofdstuk 8 omtrent de gevoeligheid van het geprognosticeerde Dividend en het geprognosticeerde effectieve rendement bij veranderingen van de marktrente en Bruto Aanvangsrendement.
4. De uitbreiding van de Directie van twee naar vier door de toezichthouder getoetste beleidsbepalers.
5. De bevestiging van de Belastingdienst omtrent fiscale transparantie van het Fonds alsmede de Box 3-kwalificatie voor Nederlandse particuliere participanten.
6. Het herstellen van een kleine fout op pagina 59 van het Prospectus.

Het Supplement bestaat uit vijf onderdelen:

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de winstprognose uit het Prospectus.
2. De verklaring omtrent de wettelijke mogelijkheid tot ontbinding van uw overeenkomst met het Fonds bij verkrijgbaarstelling van dit Supplement, indien levering van de Participaties nog niet heeft plaatsgevonden.
3. Een overzicht van de verwachte aankopen.
4. Een overzicht van overige wijzigingen van het Prospectus.
5. De reliance letters (taxatieverslagen) van de verwachte aankopen.

VERANTWOORDELIJKHEIDSVERKLARING

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

1. VERKLARING INZAKE DE WINSTPROGNOSE

In het Prospectus is in paragraaf 7.4 (bladzijde 50) een winstprognose bekendgemaakt. Deze winstprognose is op de datum van het Supplement niet langer valide, het geprognosticeerde effectieve rendement over de prognoseperiode is neerwaarts aangepast van 9,0% naar 8,2%. Het geprognosticeerde Dividend is aangepast naar 4,8% tot ultimo 2028, waarna het geprognosticeerde Dividend door huurindexatie oploopt naar 5,3%.

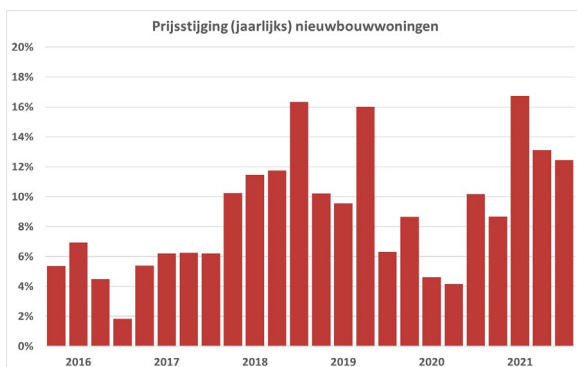
De aanpassing van de winstprognose komt voort uit de volgende ontwikkelingen:

- De verwachte aankopen tegen een lager Bruto Aanvangsrendement uit hoofde van de locatie. De verwachte aankopen zijn voorsnog gelegen in en zeer nabij de Randstad. Daarenboven bleken vanaf einde 2021 nieuwbouw huurwoningen relatief sterk in prijs te stijgen.
- De marktrente is sinds eind januari 2022 opgelopen met circa zeventig basispunten. Dit leidt tot een verhoging van de geprognosticeerde rente op de Financieringen.
- Aan de voornoemde stijging van de marktrente ligt onder andere een hogere inflatieverwachting ten grondslag. De inflatie ligt op dit moment beduidend hoger dan de geprognosticeerde inflatie van 1,5%. Dit leidt eveneens tot een hogere huurindexatie.

De effecten van bovenstaande aanpassingen op de geprognosticeerde cijfers zijn lagere huuropbrengsten en hogere rentelasten, hetgeen leidt tot lagere Dividendbetalingen. Dit wordt enigszins gecompenseerd door de hogere geprognosticeerde verkoopopbrengst (door de hogere huurindexatie), maar leidt per saldo tot een verlaging van het geprognosticeerde effectieve rendement van 9,0% naar 8,2%.

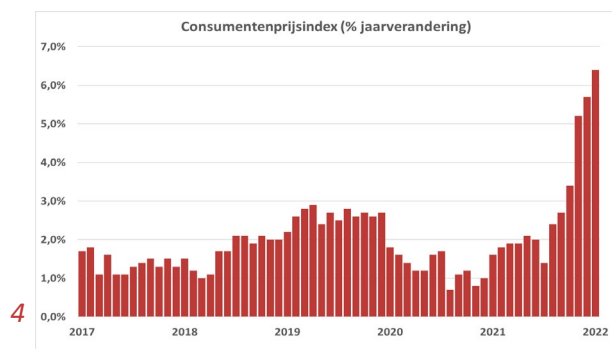
Locatie en ontwikkeling woningprijzen

2021 werd gekenmerkt door een recordvolume aan investeringen in nieuwbouwwoningen. Dit leidde in 2021 tot wederom een sterke prijsstijging. De prijzen van bestaande woningen stegen eveneens hard (bron: CBS: koopwoningen, nieuwe en bestaande, prijsindex 2015=100).



Ontwikkeling marktrente en inflatie

Sinds 11 november 2021 (de goedkeuringsdatum van het Prospectus) en grotendeels sinds de uitzending van het webinar over het Huurwoningen Nederland Fonds III (op 25 januari 2022) is de kapitaalmarktrente sterk gestegen. Ook de inflatie is sinds medio 2021 beduidend hoger dan geprognosticeerd (bron: CBS: consumentenprijsindex).



Het bovenstaande leidt tot de volgende wijzigingen in het Prospectus:

De tekst in paragraaf 7.4 "Het verwachte effectieve.....worden uitgebreid." alsmede de onderliggende tabel worden vervangen door onderstaande tekst:

"Het verwachte effectieve rendement bedraagt 8,2% (op basis van de Deelnamesom van € 5.000). Het geprognosticeerde Dividend bedraagt 4,8% tot ultimo 2028, waarna het geprognosticeerde Dividend door indexatie van de huren oploopt naar 5,3%.

Onderstaand een schematische weergave van de uitkeringen op basis van één Participatie.

bedragen in €	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Dividend <i>(als % van € 5.000)</i>	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	245 4,9%	255 5,1%	265 5,3%
Terugbetaling <i>(als % van € 5.000)</i>										6956 139%
Totaal <i>(als % van € 5.000)</i>	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	240 4,8%	245 4,9%	255 5,1%	7.221 144%

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 51 tot en met 58), 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 23,6 naar 25 (het Bruto Aanvangsrendement is derhalve aangepast van 4,2% naar 4,0%). De Bruto Huurfactor bij verkoop is aangepast van 23,6 naar 24,5.
- Voor individuele huurwoningen is verondersteld dat de waarde jaarlijks met 3,25% zal toenemen, in plaats van de in het Prospectus genoemde 2,75%.
- De gemiddelde inflatie over de periode 2022 tot en met 2031 is aangepast van 1,5% naar 2%. Parallel aan deze stijging is de gemiddelde jaarlijkse huurindexatie gewijzigd van 2,75% naar 3,25%.
- De gemiddelde rente van de Financiering is aangepast naar 2,4% tot ultimo 2026, waarna de gemiddelde rente oploopt naar 2,65% in 2031. In het Prospectus was een gemiddelde rente van 1,53% geprognosticeerd tot ultimo 2026, waarna de gemiddelde rente opliep naar 2,08%.
- De geprognosticeerde rente over de uitstaande bouwfinanciering is aangepast van 2,53% naar 3,4%.

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%).
- Waar een prognoserendement van 9,0% wordt genoemd in de tekst van paragraaf 7.7, dient 8,2% gelezen te worden.

De tekst en tabellen in paragraaf 7.7.3 worden in zijn geheel vervangen door onderstaande tekst (en tabellen):

“Het geprognosticeerde rendement van het Fonds wordt in deze paragraaf in twee delen weergegeven:

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

Het totale geprognosticeerde effectief rendement (IRR) bedraagt 8,2% (op jaarbasis).

(bedragen in euro x 1.000)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN										
Direct rendement										
Bruto huuropbrengsten	297	2.676	5.890	6.566	6.779	6.999	7.227	7.462	7.704	7.955
Leegstand	2	20	44	49	102	105	108	112	116	119
Exploitatiekosten	16	134	267	544	555	706	721	735	750	765
Netto direct rendement uit beleggingen	279	2.522	5.579	5.972	6.122	6.188	6.398	6.615	6.839	7.071
Indirect rendement										
Opbrengst verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kostprijs verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gerealiseerde waardeverandering beleggingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ongerealiseerde waardeverandering beleggingen	64	1.577	3.165	3.268	3.374	3.483	3.597	3.713	3.834	3.959
Netto indirect rendement uit beleggingen	64	1.577	3.165	3.268	3.374	3.483	3.597	3.713	3.834	3.959
TOTALE OPBRENGSTEN UIT BELEGGINGEN	343	4.098	8.743	9.240	9.496	9.671	9.995	10.328	10.673	11.030
(als % van de inleg)	1,2%	6,1%	13,0%	13,8%	14,2%	14,4%	14,9%	15,4%	15,9%	16,5%
LASTEN										
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	80	522	789	852	871	895	921	949	978	1.008
Netto rentelasten	178	1.244	2.300	2.279	2.256	2.294	2.341	2.388	2.435	2.481
Afschrijving geactiveerde fondskosten	382	764	764	764	764	382	-	-	-	-
TOTALE LASTEN	640	2.530	3.853	3.894	3.891	3.571	3.262	3.337	3.413	3.489
(als % van de inleg)	2,3%	3,8%	5,8%	5,8%	5,8%	5,3%	4,9%	5,0%	5,1%	5,2%
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	-297	1.569	4.891	5.346	5.605	6.100	6.732	6.992	7.261	7.540
	-1,0%	2,3%	7,3%	8,0%	8,4%	9,1%	10,0%	10,4%	10,8%	11,3%
EXPLOITATIERESULTAAT	21	755	2.490	2.842	2.995	2.999	3.136	3.278	3.427	3.582
	0,1%	1,1%	3,7%	4,2%	4,5%	4,5%	4,7%	4,9%	5,1%	5,3%
DIVIDEND	1.362	3.216	3.216	3.216	3.216	3.216	3.216	3.283	3.417	3.551
	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,9%	5,1%	5,3%
OVERIGE KENGETALLEN										
Inkoop participaties / herinvestering	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Liquideitsreserve	13	23	2.579	1.254	326	109	28	23	33	63
LTV	10%	54%	59%	57%	55%	53%	51%	50%	48%	47%
DSCR (ICR vanaf 2027)	1,42	1,47	1,39	1,33	1,39	3,01	3,04	3,08	3,12	3,16
Debt Yield	3,66%	3,41%	5,24%	5,90%	6,15%	6,35%	6,56%	6,77%	6,99%	7,22%
Woningportefeuille	69.709	123.308	160.888	166.117	171.516	177.090	182.846	188.788	194.924	201.259
Hypothecaire financiering	6.905	66.660	95.546	94.591	93.647	93.647	93.647	93.647	93.647	93.647
Gemiddelde rente	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,45%	2,50%	2,55%	2,60%	2,65%
Exploitatieresultaat	21	755	2.490	2.842	2.995	2.999	3.136	3.278	3.427	3.582
(als % van de inleg)	0,1%	1,1%	3,7%	4,2%	4,5%	4,5%	4,7%	4,9%	5,1%	5,3%

Voornoemde tabel is zodanig opgesteld en voorbereid dat de winstprognose in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van het Fonds. Behoudens in 2022, 2023 en 2024 worden de verwachte Dividenden nagenoeg geheel betaald uit het exploitatieresultaat.

Onderstaande tabel geeft het verkoopresultaat in 2031 alsmede het totale rendement van het Fonds.

VERKOOP RESTANT WONINGPORTEFEUILLE
 (bedragen in euro x 1.000, tenzij anders vermeld)

WONINGPORTEFEUILLE	Prognose			Break-even	Geen
				verkoop	waardestijging
BAR bij verkoop	4,50%	4,08%	3,65%	4,87%	5,40%
Bruto huuropbrengsten	€ 7.955	€ 7.955	€ 7.955	€ 7.955	€ 7.955
Verkoopopbrengst	€ 176.770	€ 194.890	€ 217.937	€ 163.493	€ 147.225
Aflossing hypotheek	€ 93.647	€ 93.647	€ 93.647	€ 93.647	€ 93.647
Verkoopkosten	€ 1.061	€ 1.169	€ 1.308	€ 981	€ 883
Winstdeling Beheerder	€ 4.041	€ 6.922	€ 10.588	€ 1.929	€ -
Voor uitkering beschikbaar	€ 78.022	€ 93.152	€ 112.395	€ 66.937	€ 52.695
Liquiditeiten	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63
Totaal voor uitkering beschikbaar	€ 78.085	€ 93.215	€ 112.458	€ 67.000	€ 52.758
Terugbetaling Participaties	€ 67.000	€ 67.000	€ 67.000	€ 67.000	€ 67.000
Terugbetaling per Participatie (in euro's)	€ 5.827	€ 6.956	€ 8.392	€ 5.000	€ 3.937
(terugbetaling als % van de Deelnamesom)	117%	139%	168%	100%	79%
Indirect rendement (per jaar)	1,8%	4,2%	7,3%	0,0%	-2,3%

TOTALE RENDEMENT FONDS

Gemiddeld dividend	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
Gemiddeld indirect rendement	1,8%	4,2%	7,3%	0,0%	-2,3%
Totaalrendement per jaar	6,7%	9,1%	12,2%	4,9%	2,6%
IRR totaalrendement	6,5%	8,2%	10,1%	5,1%	3,1%

In het prognose scenario bedraagt het indirecte rendement uit de verkoop van de Woningportefeuille circa € 26,2 miljoen euro, zijnde de netto verkoopopbrengst van circa € 194,8 miljoen plus de beschikbare liquiditeiten minus het bedrag aan uitstaande Participaties van € 67.000.000 en de Financiering. 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 8,2%.

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 € 6.956 in 2031 (in het break-even verkoop scenario zal de Nettovermogenswaarde uitkomen op € 5.000 in 2031), Voor meer ongunstige scenario's zal de Nettovermogenswaarde uitkomen onder de huidige Handelskoers van € 5.000.

Is er in het geheel geen waardestijging van het onderliggende vastgoed, dan is het verwachte effectieve rendement gelijk aan 3,1%. De Bruto Huurfactor bij verkoop is dan gelijk aan circa 18,5."

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 9,0% naar 8,2%.

Ten aanzien van het Dividend dienen alle beschrijvingen in het Prospectus te worden aangepast naar een geprognosticeerd Dividend van 4,8% tot ultimo 2028, waarna het geprognosticeerde Dividend door indexatie van de huren oploopt naar 5,3%.

Ook ten aanzien van Bruto Aanvangsrendement, Bruto Huurfactor, huurindexatie, rente van de Financiering en inflatie dienen alle verdere vermeldingen in het Prospectus te worden aangepast naar 4% (Bruto Aanvangsrendement), 25 (Bruto Huurfactor), 3,25% (huurindexatie), 2% (inflatie) en 2,4% (rente van de Financiering) tot ultimo 2026, waarna de gemiddelde rente oploopt naar 2,65% in 2031.

Wijzigingen ten aanzien van de verschillende scenario's alsmede de gevoeligheid van het prognoserendement indien bepaalde risico's zich voordoen worden weergegeven in onderdeel 4 van het 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 om, indien de Participaties nog niet zijn geleverd door het Fonds en wanneer een Supplement (of ander document) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, binnen twee werkdagen na de publicatie van het Supplement de overeenkomst met het Fonds te ontbinden. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

Wanneer u van de hiervoor vermelde mogelijkheid tot ontbinding gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk (Credit Linked Beheer, Antwoordnummer 402, 3740 VB Baarn) of digitaal (info@clbeheer.nl) kenbaar te maken, echter niet later dan 25 maart 2022.

3. OVERZICHT VAN VERWACHTE AANKOPEN

Per datum van het Supplement zijn voor vier woningprojecten afspraken gemaakt over de aankoop. Naar verwachting zullen de komende maanden deze afspraken worden omgezet in daadwerkelijke koop- en aannemingsovereenkomsten. Voor alle projecten geldt dat het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning als ontbindende voorwaarde is opgenomen. Daarnaast kunnen nog andere ontbindende of opschortende voorwaarden zijn overeengekomen.

Alle woningprojecten zijn onlangs getaxeerd (zie onderdeel 5 van het Supplement). De taxatiewaarden zijn gebaseerd op de huidige marktconforme huren, er is geen rekening gehouden met de ontwikkeling van de markthuren tot het moment van oplevering (in 2023 en 2024).

Locatie	Type en aantal woningen	Aankoopprijs	Taxatiewaarde	Prognose jaarhuur	Oplevering
Bergschenhoek	29 appartementen	€ 8.450.000	€ 7.990.000	€ 330.000	3 ^e kwartaal 2023
Den Haag	36 appartementen	€ 16.000.000	€ 15.270.000	€ 600.000	3 ^e kwartaal 2023
Zoetermeer	201 appartementen	€ 58.600.000	€ 55.500.000	€ 2.365.000	4 ^e kwartaal 2024
Alkmaar	65 appartementen	€ 20.000.000	€ 19.910.000	€ 820.000	4 ^e kwartaal 2024
Totaal	331 appartementen	€ 103.050.000	€ 98.670.000	€ 4.115.000	

De Bruto Huurfactor van de verwachte aankopen is gelijk aan 25, het Bruto Aanvangsrendement 4%. Per datum van het Supplement zijn geen verdere overeenkomsten gesloten over nieuw aan te kopen complexen van woningen voor het Fonds. Wel vinden er onderhandelingen plaats over verschillende projecten van nieuwbouw appartementen en nieuwbouw grondgebonden woningen.

Onderstaand de belangrijkste specifieke kenmerken van de woningen. Op het project in Bergschenhoek zal naar verwachting een groenverklaring worden afgegeven.

Locatie	Type woningen	Maandhuur	Woonoppervlakte (GBO)
Bergschenhoek	29 appartementen	€ 855 - € 1.004	58-60 m ² (12 app.), 62-69 m ² (17 app.)
Den Haag	36 appartementen	€ 1.275 - € 1.350	79-81 m ² (12 app.), 82-85 m ² (24 app.)
Zoetermeer	201 appartementen	€ 780 - € 1.200	41-49 m ² (12 app.), 50-56 m ² (111 app.), 58-63 m ² (26 app.), 67-77 m ² (42 app.), 81-98 m ² (10 app.)
Alkmaar	65 appartementen	€ 925 - € 1.275	56-67 m ² (40 app.), 70-78 m ² (18 app.), 87-91 m ² (7 app.)





4. OVERZICHT VAN OVERIGE WIJZIGINGEN VAN HET PROSPECTUS

Bevestiging Belastingdienst

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

Directie

In het Prospectus (hoofdstuk 10, hoofdstuk 15 en de samenvatting) wordt de Directie beschreven. Met ingang van februari 2022 is de Directie uitgebreid met twee getoetste beleidsbepalers, zijnde de heren J.G. Reijersen van Buuren en R.A.G. Stege. Op pagina 72 en 73 van het Prospectus zijn reeds de curriculum vitae opgenomen.

Herstellen kleine fout

Op pagina 59 van het Prospectus dient de tekst "Deze is bij onderstaande berekening buiten beschouwing gelaten." te worden verwijderd.

Wijzigingen ten aanzien van kengetallen en risico's ten aanzien van de Financiering

Op pagina 19 van het Prospectus wijzigt de gemiddelde DSCR van 1,9 naar 1,6 door de stijging van de verwachte rente op de Financiering.

Op pagina 41 wordt een voorbeeld gegeven over de DSCR. De verwachte DSCR is in 2024 niet langer 1,9, maar 1,33. Deze wijziging heeft geen materiële gevolgen voor het verdere voorbeeld.

Ook de geprognosticeerde waarde van de Debt Yield is lager. De op pagina 20 van het Prospectus genoemde Debt Yield van 6,2% wordt een jaar later gehaald (in 2026 in plaats van 2025).

Omdat het verwachte Bruto Aanvangsrendement neerwaarts is aangepast en de verwachte rente van de Financiering is opgelopen zullen zowel de DSCR als de Debt Yield lager zijn dan in het Prospectus. Dit betekent ook dat het verschil tussen DSCR en Debt Yield en met Financiers overeen te komen Convenanten kleiner zal zijn. Dit houdt in dat de kans op een doorbraak van een Convenant groter is geworden. Anderzijds, de kwaliteit van de locaties (in en zeer nabij de Randstad) zou kunnen leiden tot een hogere financieringsbereidheid bij Financiers.

Per saldo, naar het oordeel van de Beheerder, is het risico ten aanzien van de Financiering licht hoger. Aangezien in Hoofdstuk 2 voor alle risico's ten aanzien van de Financiering als is gekozen voor de hoogste risicoschaal, leidt dit niet tot wijzigingen in het Prospectus.

Aanpassing en uitbreiding van hoofdstuk 8

In hoofdstuk 8 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 Supplement genoemde variabelen, dienen de prognoserendementen conform onderstaande tabel (neerwaarts) te worden aangepast.

Scenario	Effectief rendement	
	Prospectus	Supplement
Pessimistisch (bruto huurfactor bij verkoop 23)	2,5%	0,9%
Negatief rendement (bruto huurfactor bij verkoop 21,5)	-2,2%	-4,2%
Eenmalig hoge exploitatiekosten	8,5%	7,7%
Tijdelijke verlaging Dividend (6 maanden/4 jaar)	8,9%/8,4%	8,1%/7,6%
Vertraagde oplevering	8,7%	7,9%

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

Paragraaf 8.6 en paragraaf 8.7 worden in hun geheel vervangen door:

“8.6 GEDWONGEN VERKOOP DOOR CONVENANT DOORBRAAK

Bij het doorbreken van één van de met de Financiers overeengekomen Convenanten, zal de Financiering deels of geheel opeisbaar worden. Zo zal het doorbreken van de DSCR Convenant en/of de LTV Convenant leiden tot directe opeisbaarheid van de Financiering. Bij het doorbreken van de LTV Convenant heeft de opeisbaarheid betrekking op een deel van de Financiering (het maximum van (i) 50% van de uitstaande Financiering en (ii) € 40 miljoen).

Het doorbreken van de DSCR Convenant

Wanneer de DSCR Convenant wordt doorbroken, wordt de gehele Financiering direct opeisbaar. Een dergelijk scenario treedt bijvoorbeeld op als de gemiddelde rente op de Financiering sterk stijgt (naar gemiddeld 3,5% in 2026) in combinatie met 9% leegstand.

Om te weer te voldoen aan de DSCR Convenant, zal een deel van de Woningportefeuille gedwongen worden verkocht. Wordt 10% van de Woningportefeuille bijvoorbeeld ultimo 2026 gedwongen verkocht op 90% van de aankoopprijs, dan leidt dit direct tot een sterke verbetering van de DSCR en een direct verlies van 5,6% van de waarde van de uitstaande Participaties. Uiteraard gaat een dergelijke gedwongen verkoop ten koste van het verwachte rendement. Wordt vanaf 2027 vervolgens het prognosescenario gevolgd (behoudens de gemiddelde financieringsrente van 3,5%, 9% leegstand en de effecten van de gedwongen verkoop van 10% van de Woningportefeuille), dan daalt het effectieve rendement van 8,2% naar circa 5,8%.

Het doorbreken van de LTV Convenant

Op een deel van de Financiering (het maximum van (i) 50% van de uitstaande Financiering en (ii) € 40 miljoen) zal een LTV Convenant worden overeengekomen die kan leiden tot vervroegde opeisbaarheid van de Financiering. Een dergelijk scenario treedt bijvoorbeeld op als de waarde van de Woningportefeuille afneemt met meer dan 20%.

In onderstaande voorbeelden wordt het prognose scenario gevolgd, behoudens de volgende afwijkingen:

- In 2026 dalen de huizenprijzen in één jaar met 28%. Dit houdt in dat de gemiddelde waarde van een woning in de Woningportefeuille afneemt van € 371.000 naar circa €268.000. Dit komt indicatief neer op een daling van de huizenprijzen naar het niveau van 2018. De LTV stijgt hierdoor van 55% naar 77%.
- Door de daling wordt eind 2026 30% van de Woningportefeuille verkocht. De opbrengsten worden gebruikt voor de gedeeltelijke aflossing van de Financiering.
- Ook wordt in 2026 geen Dividend uitgekeerd ten gunste van extra aflossingen op de Financiering.
- Door de extra aflossingen daalt de LTV van 77% naar 58%.
- Vanaf 2027 tot het einde van de prognoseperiode zijn voor diverse scenario's doorgerekend het effectieve rendement (IRR) van de Participaties berekend:

Scenario	IRR
28% daling, vervolgens stabiele prijzen op het prijspeil woningmarkt 2018	-1,8%
28% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2019	-0,7%
28% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2020	0,5%
28% daling, vervolgens geleidelijk herstel tot prijspeil woningmarkt 2021	1,7%

Grotere prijsdalingen zouden leiden tot de verkoop van een groter deel van de Woningportefeuille en een lager effectief rendement.

8.7 WIJZIGINGEN IN DIVERSE GEPROGNOSTICEERDE VARIABLEN

In het prognosescenario wordt uitgegaan van een Bruto Aanvangsrendement van 4,0% en een rente van de Financiering van 2,4% tot ultimo 2026, waarna de gemiddelde rente oploopt naar 2,65% in 2031. Op basis van deze veronderstellingen is het lange termijn verwachte directe verhuurrendement van de Woningportefeuille berekend (circa 4,8%). Dit verhuurrendement is de basis voor de dividenduitkeringen gedurende (en kort na) de periode waarin de verschillende woningprojecten van de Woningportefeuille worden gebouwd.

Het is uiteraard mogelijk dat het Bruto Aanvangsrendement van de Woningportefeuille lager dan wel hoger wordt dan verwacht. Een hoger of lager Bruto Aanvangsrendement kan bijvoorbeeld tot stand komen door stijgende prijzen van woningprojecten of de keuze door de Beheerder voor woningprojecten op relatief dure of goedkope locaties. Ook kan de rente van de Financiering afwijken van de geprognosticeerde rente.

Het bovenstaande kan leiden tot een aanpassing van het Dividend alsmede tot een hoger dan wel lager prognoserendement.

Bruto Aanvangsrendement

Wordt het Bruto Aanvangsrendement van de Woningportefeuille (bij aankoop) 4,25% (en 4,34% bij verkoop), dan zal het Dividend worden aangepast naar 5,3%. Het effectieve rendement komt dan uit op 8,8% (0,6% hoger dan in het prognosescenario).

Wordt het Bruto Aanvangsrendement van de Woningportefeuille (bij aankoop) 3,75% (en 3,83% bij verkoop), dan zal het Dividend worden aangepast naar 4,2%. Het effectieve rendement komt dan uit op 7,7% (0,5% lager dan in het prognosescenario).

Rente van de Financiering

Wordt de verwachte rente van de Financiering gelijk aan 2,0% tot ultimo 2026 (en vervolgens oplopend naar 2,5% in 2031), dan zal het Dividend worden aangepast naar 5,2%. Het effectieve rendement komt dan uit op 8,6% (0,4% hoger dan in het prognosescenario).

Wordt de verwachte rente van de Financiering gelijk aan 2,8% tot ultimo 2026 (en vervolgens oplopend naar 3,3% in 2031), dan zal het Dividend worden aangepast naar 4,1%. Het effectieve rendement komt dan uit op 7,6% (0,6% lager dan in het prognosescenario)."

In het prognosescenario wordt verder uitgegaan van een inflatie van 2% per jaar gedurende de gehele prognoseperiode. De geprognosticeerde huurindexatie en de waardeverandering van de woningen is gelijk aan 3,25% per jaar. Wanneer de vooruitzichten en daadwerkelijke waarden uiteindelijk afwijken van de geprognosticeerde waarden, kan dit leiden tot een hoger dan wel lager prognoserendement en een aanpassing van het Dividend.

Inflatie, huurindexatie en waardeverandering woningen 0,5% hoger dan prognose

In een dergelijk scenario zal het Dividend circa 0,3% worden verhoogd naar 5,1%. Het effectieve rendement komt uit op 9,2% (1,0% hoger dan in het prognosescenario).

Inflatie, huurindexatie en waardeverandering woningen 0,5% lager dan prognose

In een dergelijk scenario zal het Dividend circa 0,4% neerwaarts worden aangepast naar 4,4%. Het effectieve rendement komt uit op 7,2% (1,0% lager dan in het prognosescenario).

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 prognosesecenario gekwantificeerd. Onderstaande tabel geeft het overzicht alsmede de aangepaste effectieve rendementen.

Omschrijving	Pagina	Effectief rendement	
		Prospectus	Supplement
Plaatsen 50% Participaties	14	8,8%	8,0%
Vervolgemissie met 3,5% Bruto Aanvangsrendement	16	8,2%	7,6%
Inflatie naar 0,5%, huurindexatie en huizenprijzen jaarlijks +1,75%	17	7,1%	5,2%
Onvoorziene jaarlijkse kosten van gemiddeld € 100.000	17	8,6%	7,8%
Oplopende rente van de Financiering in 2022	21	6,6%	5,9%
Geen voordelige financieringsvoorwaarden bij groenverklaring	21	8,8%	8,0%
Vennootschapsbelasting blijkt regulier verschuldigd	22	6,8%	6,1%
Huurindexatie en stijging huizenprijzen beperkt tot inflatie (van 2%)	22	6,6%	5,6%
Verhuurdersheffing ter grootte van 10% van de huurinkomsten	22	8,1%	7,3%

5. RELIANCE LETTERS (TAXATIEVERSLAGEN)



Credit Linked Beheer
T.a.v. de heer E. Alvarez
Postbus 3173
3768 MD Soest

Cushman & Wakefield
Netherlands B.V.
Gustav Mahlerlaan 362-364
1082 ME Amsterdam
Postbus 74030
1070 BA Amsterdam
Tel +31 (0) 20 800 2000
www.cushmanwakefield.nl

E-mail:
Jurre.Brantsma@cushwake.com
Tel: +31 (0) 65 1 425 876

Onze referentie: T198431

Datum: 18 March 2022

Betreft: Waardering Huurwoningen Nederland Fonds III

Geachte heer Alvarez,

In opdracht van Huurwoningen Nederland Fonds III heeft Cushman & Wakefield Netherlands B.V. een waardeoordeel (per peildatum 15 februari 2022) gegeven van het woningcomplex gelegen te:

- Italiëlaan te Zoetermeer – Project SAM (201 woningen)

De uitkomsten hiervan staan omschreven in het hiervoor opgestelde taxatierapport.

Doel van de taxatie

In verband met de uitgifte van aandelen van Huurwoningen Nederland Fonds III, waar het object onderdeel van uit maakt, is een prospectus opgesteld. Hierbij geeft Cushman & Wakefield toestemming tot het opnemen van deze reliance letter in het prospectus. Cushman & Wakefield geeft hierbij aan dat de taxatie is uitgevoerd als onafhankelijke taxateur.

De taxatie is tot stand gekomen op basis van de hieronder genoemde aannames en uitgangspunten en is opgesteld in lijn met:

- De algemene gedrags- en beroepsregels, het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en het Addendum Groot Zakelijk, conform het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2018.
- De International Valuation Standards Council (IVS), conform de International Valuation Standards uit 2017, geldig per 1 juli 2017.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The “Red Book”) (10e editie), geldig per 1 juli 2017.
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de directive 2011/61/EU d.d. 8 juni 2011 (Level 1) en een supplement d.d. 19 december 2012 (Level 2)
- C&W Global Code of Business Conduct, de interne gedragscode van Cushman & Wakefield, geldig per 1 januari 2018.

Het doel van de opdracht is, in verband met uitgifte van aandelen en aankoopbeslissing, de navolgende waarde te taxeren, te weten:

- Marktwaarde

De **Marktwaarde** representeert het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Opdrachtgever is voornemens het object als belegging te houden. Het object is bezichtigd door de uitvoerende taxateur van C&W op 2 maart 2022.

Waarderingsmethoden

Teneinde de genoemde waarden vast te stellen zijn de volgende rekenmethodieken gehanteerd:

Comparatieve methode

De comparatieve ofwel vergelijkende methode, vergelijkt verkooptransacties 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.

BAR/NAR methode

De marktwaarde is bepaald aan de hand van de daadwerkelijke huurinkomsten van de verhuurbare eenheden, verminderd met onroerende zaak gebonden zakelijke en andere, door opdrachtgever opgegeven en/of geschatte lasten en gerelateerd aan een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht netto rendement.

Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf en is gebaseerd op onder meer dezelfde factoren zoals hierboven reeds beschreven.

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.

De getaxeerde waarde kan enerzijds tot stand komen door het kapitaliseren van de bruto daadwerkelijke huurinkomsten met het bruto aanvangsrendement (BAR), of anderzijds door het kapitaliseren van de netto daadwerkelijke huurinkomsten met het netto aanvangsrendement (NAR).

De BAR betreft de daadwerkelijke huurinkomsten (op de peildatum) gedeeld door de marktwaarde (k.k.), en wordt als percentage uitgedrukt. De NAR betreft de daadwerkelijke huurinkomsten minus exploitatiekosten gedeeld door de marktwaarde (v.o.n.), en wordt eveneens als percentage uitgedrukt.

Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Contante waardemethode (DCF)

Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Enerzijds wordt er gekeken naar een uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging worden verkocht, en anderzijds naar een scenario waarbij ervan wordt uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer wordt verhuurd. Dit scenario wordt aangeduid als 'doorverhuur'. De hoogste van de twee scenario's is leidend.

Bij de waardebeoordeling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingperiode
- een geschat gemiddelde huurstijgingspercentage
- een geschat gemiddelde leegwaardestijging (in het uitpondscenario)
- een geschat gemiddelde huurwaardestijging (in het doorverhuurscenario)
- een complex specifieke mutatiegraad
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingperiode
- huurbetalingen per maand vooraf
- uitgaven worden halverwege het jaar gerealiseerd.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

Uitgangspunten

Bij een taxatie worden veelal (bijzondere) uitgangspunten en algemene uitgangspunten gehanteerd. Een bijzonder uitgangspunt is een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) het zou hanteren op de taxatiedatum.

Een algemeen uitgangspunt is volgens de verklarende woordenlijst van het RICS Red Book “een veronderstelling die voor waar wordt gehouden”. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode 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.

In de taxatie worden eveneens de navolgende algemene uitgangspunten gehanteerd.

Technische staat

De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouwgebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld in de rapportage) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer.

Bij de waardering zijn de niet gebouwgebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Bestemming en gebruik

Er is geen onderzoek gedaan naar eventuele voorschriften, bepalingen en/of benodigde vergunningen welke verband houden met het (specifieke) gebruik van het object. Tenzij anders vermeld in de rapportage wordt ervan uitgegaan dat het gebruik conform de bestemming zonder verdere belemmering is toegestaan. Deze taxatie betreft de hoogste waarde bij optimaal gebruik binnen de vigerende bestemming, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Duurzaamheid

Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het al dan niet duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel.

Milieuaspecten

Bij de inspectie van het getaxeerde is niet onderzocht of tijdens de bouw materialen zijn gebruikt, die naar de huidige inzichten en maatstaven een gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier, zoals in het bijzonder asbest en asbesthoudende materialen. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat hiervan geen sprake is, tenzij anders vermeld in de rapportage.

In het kader van deze taxatie heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar eventuele verontreiniging van de grond en/of het grondwater behorende tot het getaxeerde object, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van mens en dier.

Bij de taxatie wordt er dan ook van uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging en/of andere vormen van vervuiling, waardoor het gebruik conform de bestemming en/of het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt belemmerd, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Om meer inzicht te krijgen in de huidige bodemgesteldheid wordt in overweging gegeven een vooronderzoek conform NEN 5725, eventueel gevolgd door een verkennend onderzoek conform NEN 5740, uit te laten voeren.

De discussie rond de stikstof- en PFAS-wetgeving is volop in beweging. Dit heeft een vooralsnog onvoorspelbare uitwerking op de Nederlandse vastgoedmarkt. Overheden weten ook niet waar ze aan toe zijn, waardoor terughoudendheid is ontstaan in het verstrekken van vergunningen. Door de grote onduidelijkheid liggen veel (grootschalige) bouw- en infrastructurele projecten stil en worden vergunningen beperkt verstrekt. Dit kan zowel op toekomstige ontwikkelingen als op het bestaande vastgoed van invloed zijn. In het actuele referentiekader, dat ten grondslag ligt aan deze taxatie, zijn de eventuele gevolgen van de stikstof- en PFAS-problematiek nog niet zichtbaar, terwijl de impact groot kan zijn.

Rekening houdend met bovenstaande dienen wij ons, door het gebrek aan vergelijkbare transacties, meer dan voorheen te baseren op onze 'eigen' beoordeling van de waarde van het object. Dit resulteert in een grotere schattingsonzekerheid die verbonden is aan onze waardering dan wanneer er sprake is van een stabiele marktsituatie met een normaal transactievolume en een goed referentiekader. De ontwikkelingen rond de stikstof- en PFAS-wetgeving zijn onduidelijk, maar kunnen op korte termijn gevolgen hebben voor de waardering van het vastgoed.

Huursituatie

Bij deze taxatie is uitgegaan van jaarlijkse huurprijsaanpassingen op basis van de consumentenprijsindices (CPI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is aangenomen dat:

- de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen;
- er geen huurachterstand is;
- er geen sprake is van contractbreuk;
- er geen sprake is van surseance van betaling;
- er geen sprake is van faillissement.

Voorts is ervan uitgegaan dat huurder geen aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen door verhuurder, tenzij anders vermeld in de rapportage.

Vereniging van Eigenaren

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat de Verenigingen van Eigenaren:

- financieel gezond zijn;
- niet beschikken over bovenmatige reserves;
- geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn;
- geen besluiten heeft genomen tot het doen van grote investeringen waardoor de bijdrage van de leden substantieel zal wijzigen;
- beschikt over een minimale reserve, zoals voorgeschreven door de overheid, waardoor er geen substantiële eigen bijdrage voor de leden zal zijn.

Omzetbelasting

Alle in het rapport genoemde bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met btw.

Informatie

De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals huur- en oppervlaktegegevens, plattegrondtekeningen en/of eventuele meetcertificaten en gegevens over onroerende zaakgebonden zakelijke en andere lasten, en op schriftelijk dan wel mondeling verstrekte informatie van het Kadaster, de betreffende gemeente en/of provincie en eventuele andere instanties.

Getaxeerde waarde en specifieke uitgangspunten:

Rekening houdend met alle in het rapport genoemde uitgangspunten en informatie zijn de volgende waarden getaxeerd:

Italiëlaan te Zoetermeer – Project SAM (201 woningen)

EUR 55.500.000,- k.k., zegge: vijfenvijftig miljoen vijfhonderd duizend euro kosten koper

Bij de taxatie zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Ten aanzien van de aspecten die niet (volledig) zijn onderzocht, wordt in het kader van de waardering verondersteld dat deze geen negatieve invloed hebben op de waarde van het object, tenzij anders vermeld.
- De taxateur heeft de gehanteerde uitgangspunten getoetst, waaruit geen tegenstrijdige feiten of omstandigheden zijn gebleken, zodat deze als redelijk en aanvaardbaar kunnen worden aangemerkt.
- In de waarderingsmodellen is een indicatie gegeven voor de leegwaarde. Deze waarde is indicatief en kan niet als zelfstandig gegeven worden beschouwd.
- De plattegronden of NEN-meetstaten zijn niet beschikbaar gesteld en/of ingemeten, derhalve gaan wij er van uit dat de opgegeven oppervlakte aan de hand van NEN 2580 zijn bepaald. De waardering is gebaseerd op de door opdrachtgever aangeleverde metrages per mail d.d. 8-2-2022.
- Bij deze waardering is er uitgegaan van eigen grond, dat bij oplevering het object kadastraal gesplitst is, er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat de woningen zijn 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.
- De waardering is gebaseerd op de door de opdrachtgever aangeleverde gegevens d.d. 8-2-2022 en 17-2-2022. Er is aangenomen dat deze gegevens juist en volledig zijn.
- Bij deze waardering is ervan uitgegaan dat de objecten hoogwaardig worden afgewerkt inclusief keukens, sanitair en wand- en vloerafwerking. Dit in lijn met het PVE.
- De huidige contracten van de jongeren woningen worden gedurende de huurperiode geïndexeerd. Op het moment dat er een nieuw contract wordt afgesloten gaat het contract terug naar liberalisatiegrens.

- In het rekenmodel is er uit gegaan van nieuwbouw, derhalve er niet gerekend met overdrachtsbelasting.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Bij deze taxatie is ervan uitgegaan dat het object op peildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.

Aansprakelijkheid

Deze brief is opgesteld voor Credit Linked Beheer B.V. en maakt onderdeel uit van het Prospectus van het Huurwoningen Nederland Fonds III, ten behoeve van de Emissie. Ten aanzien van opdrachtgever alsmede degene die het prospectus gebruiken voor hun beslissing ten aanzien van het kopen van aandelen in het Huurwoningen Nederland Fonds III aanvaardt Cushman & Wakefield hiermee verantwoordelijkheid voor de inhoud van het taxatierapport.

Hierbij geeft Cushman & Wakefield goedkeuring aan Credit Linked Beheer B.V. voor het opnemen van deze brief in het prospectus. Buiten het opnemen van deze brief in het prospectus mag het taxatierapport, of een gedeelte hiervan, dan wel enige verwijzing hiernaar niet worden opgenomen in enig ander gepubliceerd document, circulaire, verklaring, of openbaar worden gemaakt zonder onze schriftelijke toestemming.

Cushman & Wakefield geeft toestemming aan opdrachtgever om, vanwege wet of regelgeving, deze brief ter beschikking te stellen aan Euronext Amsterdam, Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (Stichting Autoriteit Financiële Markten), Nederland Centrale Bank (De Nederlandsche Bank NV), of een andere bevoegde autoriteit of gerechtelijke instantie. Ter beschikking stelling van deze brief is toegestaan indien nodig (i) in verband met juridische of regelgevende procedures of voor de beslechting van een eventueel geschil of (ii) in communicatie aan verzekeraars in verband met geschil of claim, of (iii) in verband met opdrachtgevers 'due diligence-onderzoeken naar de inhoud van het prospectus.

Voor wat betreft de aansprakelijkheid geldt het volgende:

1. Iedere aansprakelijkheid van Cushman & Wakefield is beperkt tot directe vermogensschade en tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Cushman & Wakefield wordt uitbetaald, te vermeerderen met het bedrag van het eigen risico dat in gevolge de toepasselijke verzekeringsovereenkomst in het desbetreffende geval voor rekening van Cushman & Wakefield komt. Cushman & Wakefield heeft een in de branche gebruikelijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
2. Iedere aanspraak op vergoeding van schade vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijs had moeten ontdekken, schriftelijk bij Cushman & Wakefield melding heeft gedaan van de tekortkoming. Daarvan is in ieder geval sprake indien de melding niet binnen één jaar na ontdekking is gedaan.
3. De opdracht is, conform in de opdrachtbevestiging met opdrachtgever overeengekomen, uitgevoerd onder de Algemene Voorwaarden Cushman & Wakefield. Een exemplaar hiervan hebben we als bijlage opgenomen.
3. Na verloop van vijf jaar te rekenen vanaf de dag van het verstrekken van het advies vervalt ieder recht van opdrachtgever jegens Cushman & Wakefield ter zake schade ontstaan door eventuele tekortkomingen en/of fouten van Cushman & Wakefield bij de uitvoering van de overeenkomst.
4. Opdrachtgever is jegens Cushman & Wakefield aansprakelijk voor directe schade die Cushman & Wakefield lijdt door onjuist- of onvolledigheden in door opdrachtgever verstrekte gegevens.



5. De inhoud van de taxatierapporten is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever aanvaard en slechts voor het doel van de opdracht. Het rapport mag niet ter beschikking van derden worden gesteld, tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming.

Wij verzoeken u een kopie van deze brief voor akkoord te ondertekenen en één exemplaar aan ons te retourneren.

Met vriendelijke groet,

Cushman & Wakefield Netherlands B.V.

Huurwoningen Nederland Fonds III

Reliance Letter Portefeuille "Stichting Bewaarder HWF 3 NL"

Opdracht

In opdracht van Credit Linked Beheer B.V., gevestigd aan de Lt. Gen. Van Heutszlaan 10 te Baarn en vertegenwoordigd door mevrouw F. de Jongh Swemer, zijn onderstaande wooncomplexen getaxeerd. De wooncomplexen maken onderdeel uit van het woningfonds "Stichting Bewaarder HWF 3 NL" en zijn bezichtigd door de uitvoerende taxateurs van Capital Value Taxaties de dato zoals gespecificeerd in onderstaand overzicht:

Complex	Plaats	Complexnaam	Opnamedatum
n.b.	Den Haag	'De Ferdinand', Boekweitkamp 101 - 171 (oneven)	7 maart 2022 en 20 januari 2022
n.b.	Bergschenhoek	'Abe Bonnemastraat'	7 maart 2022
n.b.	Alkmaar	'Picasso Blok 2'	3 maart 2022

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

Gebruikers

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de gebruikers van het getaxeerde. Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan, er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn, de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak. Daarnaast is ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.

Huurrecht

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

De maximale huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden is niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("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, bedieningsystemen of software betreft een globale inschatting. Deze beoordeling vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de taxatie en betreft expliciet geen bouwkundige keuring. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de feitelijke onderhoudsstaat en/of verborgen gebreken en de invloed daarvan op de marktwaarde.

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

Bestemming en gebruik

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

Kosten koper

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

Milieukwesties

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

Duurzaamheid

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

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

Oppervlakte

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

Aansprakelijkheid

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

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.

Getaxeerde waarden en specifieke uitgangspunten per complex

Den Haag, 'De Ferdinand', Boekweitkamp 101 - 171 (oneven)

EUR 15.270.000,- k.k., zegge vijftien miljoen tweehonderdzeventigduizend euro kosten koper

Voor deze taxaties is het taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 20 januari 2022 en rapportagedatum 9 maart 2022 met kenmerk CVT2203094. Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd voor onderstaande complexen:

Het getaxeerde omvat: het volledig eigendom omvattende een nieuw te bouwen complex bestaande uit 36 meergezinswoningen, een gezamenlijke fietsenstalling met 144 fietsplekken en 5 scooterplekken, 24 parkeerplaatsen waarvan 15 plekken in de garage en 9 plekken buiten op het maaiveld. Inclusief ondergrond, erf, tuin en overige onroerende aanhorigheden. De woningen beschikken over een eigen buitenruimte. De woningen variëren in grootte van 78,70 m² tot 84,90 m², het gemiddelde gebruiksoppervlakte bedraagt circa 82,70 m². De woningen zijn onder te verdelen in 13 verschillende typen, te weten: A1-3, B1-3, C1-2, D1-2, E1-2 en F1. De woningen zijn verdeeld over 6 woonlagen, te weten: de eerste tot en met de zesde verdieping. 15 parkeerplaatsen, een (gemeenschappelijke) fietsenstalling alsmede bergingen zijn gesitueerd op de begane grond van het complex. Het complex beschikt over een lift.

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat het huidige / beoogde gebruik niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is van uitgegaan dat de verhuurde wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is geen rekening gehouden met de huidige grondsituatie en derhalve is conform opgave opdrachtgever uitgegaan van 'eigen grond'.
- Er is aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.

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.

Bergschenhoek, 'Abe Bonnemastraat'

EUR 7.990.000,- k.k., zegge zeven miljoen negenhonderdnegentigduizend euro kosten koper

Voor deze taxaties is het taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 1 maart 2022 en rapportagedatum 9 maart 2022 met kenmerk CVT2203148. Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd voor onderstaande complexen:

Het getaxeerde omvat: het volledig eigendom rechtgevend op een nieuw te bouwen complex omfattende 29 appartementen alsmede 47 parkeerplaatsen, inclusief ondergrond, erf, tuin en overige onroerende aanhorigheden. De woningen variëren in grootte van 57,70 m² tot 68,60 m², het gemiddelde gebruiksoppervlakte bedraagt circa 62 m². De woningen zijn verdeeld over 6 woonlagen, te weten: de begane grond tot en met de vijfde verdieping. Van de 29 woningen zijn 14 woningen aangemerkt voor verhuur in het sociale huursegment, de overige 15 woningen zijn aangemerkt voor verhuur in het middenhuursegment, beide met een exploitatieverplichting van 25 jaar. Elke woning beschikt over een privé buitenruimte. De woningen zijn daarnaast voorzien van een externe berging gelegen op de begane grond. Verwarming geschiedt middels een Warmte- en koudeopslag. De parkeerplaatsen zijn gelegen op naastgelegen maaiveld. De woningen worden opgeleverd met een opleverniveau conform Programma van Eisen van Credit Linked Beheer B.V.

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat het huidige / beoogde gebruik 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 het opleverniveau conform PVE CLB is waarbij de wandafwerking en keukens op een lager niveau zijn afgewerkt.
- Er is van uitgegaan dat 15 woningen middel dure woningen betreffen met een huurniveau van € 790,40 (op basis van een huurniveau van € 760,- met prijspeil 1-1-2019, indexatie o.b.v. CPI januari 2022).
- Er is van uitgegaan dat 14 woningen sociaal zijn verhuurd tegen de maximale sociale huurprijs van € 763,42,-.

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat er een 25-jarige exploitatieplicht van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat er sprake is van een EPV-vergoeding van € 1,51 per m² GO pp 1-1-22.
- Er is van uitgegaan dat alle woningen zijn voorzien van een externe berging op de begane grond en dat het complex is voorzien van 47 overkapte parkeerplaatsen op maaiveld.

Alkmaar, 'Picasso Blok 2'

EUR 19.910.000,- k.k., zegge negentien miljoen negenhonderdtienduizend euro kosten koper

Voor deze taxaties is het taxatierapport opgesteld met als waardepeildatum 31 december 2021 en rapportagedatum 9 maart 2022 met kenmerk CVT2103033. Rekening houdend met alle in dit rapport genoemde uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeerd voor onderstaande complexen:

Het getaxeerde omvat: het volledig eigendom omvattende een nieuw te bouwen complex bestaande uit 65 meergezinswoningen alsmede 65 parkeerplaatsen, inclusief ondergrond, erf, tuin en overige onroerende aanhorigheden. Het betreft een complex bestaande uit 21 portiekwoningen en 44 galerijwoningen met een gemiddeld gebruiksoppervlakte van 71 m². De woningen variëren in gebruiksoppervlakte van 56 m² tot 91,40 m². Bij het object behoren 65 parkeerplaatsen waarvan 24 inpandige parkeerplaatsen en 41 parkeerplaatsen buiten op eigen terrein.

Bij deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke bijzondere uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.
- Er is van uitgegaan dat de beoogde bebouwing / planinvulling niet in strijd is met de voorschriften en bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen marktconforme voorwaarden.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is aangenomen dat er geen uitpondrestrictie van toepassing is.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- 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 deze taxatie zijn de volgende complexspecifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is conform opgave opdrachtgever uitgegaan van 65 appartementen met metrage op basis van de gegevens per 29 november 2021. Daarnaast is conform opgave opdrachtgever uitgegaan van 24 parkeerplaatsen onder de bebouwing en 41 parkeerplaatsen gelegen op het terrein.



Beheerder van woningfondsen