

TAXATIERAPPORT

VS Vredeoord

Grenenhout 8-001 t/m 8-434, Naaldhout 47, Eindhoven, Nederland

Stichting IMMO Huurwoningfonds 4

Taxatiedatum: 28 april 2021

INHOUDSOPGAVE

1 BEKNOPTE SAMENVATTING

2 TAXATIERAPPORT

- Taxatierapport
- Informatiebronnen
- Taxatiewerkzaamheden
- Algemene Uitgangspunten Taxaties

3 OBJECTRAPPORT

- Object
- Privaatrechtelijke Aspecten
- Marktomschrijving
- Taxatieoverwegingen
- Waarde-opinie

BIJLAGEN:

- A: Plausibiliteitsverklaring
- B: Plattegronden
- C: Foto's
- D: Kadastrale Uittreksels
- E: Taxatiemethodologie
- F: Berekeningen

Juridische kennisgeving

Dit taxatierapport (het "Rapport") is exclusief voor Stichting IMMO Huurwoningfonds 4 (de "Cliënt") opgesteld door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. ("CBRE") conform de voorwaarden in de opdracht aangegaan tussen CBRE en de cliënt gedateerd 10 mei 2021 (de "Opdracht").

Dit Rapport is vertrouwelijk voor de Cliënt en eventuele andere Geadresseerden zoals genoemd in het Rapport en derhalve mogen de Cliënt en de Geadresseerden deze niet verstrekken aan derden tenzij dit specifiek is overeengekomen in de Opdracht.

Indien CBRE expliciet heeft toegestaan (door middel van een "reliance letter") dat een partij anders dan de Cliënt of de Geadresseerden (een zgn. "Relying Party" of "Relying Parties") mag vertrouwen op het rapport, heeft CBRE in geen geval een hogere aansprakelijkheid naar enige Relying party (derde die op het rapport mag vertrouwen) dan CBRE zou hebben als zo'n partij genoemd zou zijn als gezamenlijke cliënt in de Opdracht.

CBRE's maximale aansprakelijkheid naar de Cliënt, Geadresseerden en eventuele Relying Parties, hoe ook voortvloeiend uit, in relatie tot of naar aanleiding van dit Rapport en/of de Opdracht samen, contractueel dan wel uit onrechtmatige daad, nalatigheid of anderszins, overtreft niet de laagste van:

- i. een bedrag van drie (3) maal de vergoeding die is overeengekomen voor de voorliggende Opdracht; of
- ii. € 1 miljoen (éénmiljoen euro).

Zoals gesteld in de voorwaarden van de Opdracht, is CBRE niet aansprakelijk voor enige indirecte schade / gevolgschade, hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, ontstaan in relatie tot dit Rapport. Niets in dit Rapport sluit aansprakelijkheid uit die rechtens niet kan worden uitgesloten.

Indien u niet de Cliënt, een Geadresseerde of een Relying Party bent dan ziet u dit Rapport in op een zgn. non-reliance basis en alleen voor informatiedoeleinden. U kunt voor geen enkel doel vertrouwen op dit Rapport en CBRE zal niet aansprakelijk zijn voor enig verlies of schade (niet voor directe dan wel indirecte schade of gevolgschade), hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, als gevolg van ongeautoriseerd gebruik van of reliance op dit Rapport. CBRE kan niet worden aangesproken om te voorzien in additionele informatie dan wel om enige onjuistheden in het Rapport te corrigeren.

De informatie in dit Rapport kan niet gezien worden als advies voor het aangaan van enige vorm van transactie.

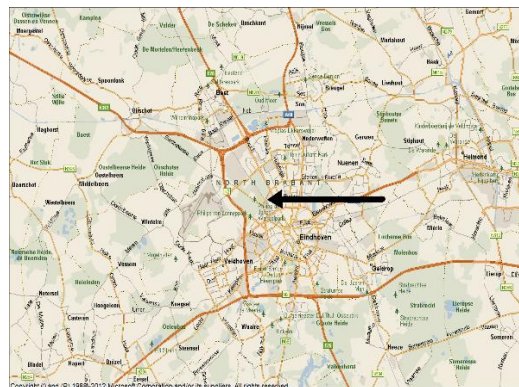
Mocht u deze juridische kennisgeving niet begrijpen dan raden wij u aan om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.

1

BEKNOPT SAMENVATTING

BEKNOPTE SAMENVATTING

Deze beknopte samenvatting moet gelezen worden in samenhang met het taxatierapport en er mag niet losstaand op vertrouwd worden. Het is onderdeel van het taxatierapport waarin de uitgangspunten, aannames, disclaimers en beperkingen worden toegelicht.



Het Object

Adres:	VS Vredeoord, Grenenhout 8-001 t/m 8-434, Naaldhout 47, Eindhoven.
Gebruik:	Wonen.
Oppervlakte:	11.055 m ²
Parkeerplaatsen:	212 (ondergronds)

Eigendomsrecht

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij Stichting IMMO Huurwoningfonds 4 en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Woensel
Sectie:	H
Nummer:	1868, 2288
Oppervlakte:	8.337 m ² , 1.286 m ² (totaal: 9.623 m ²)

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurinkomsten

Wij zijn uitgegaan van het bijzondere uitgangspunt dat het getaxeerde gerealiseerd is en volledig en marktconform verhuurd is. Hiernaast zijn wij ervan uitgegaan dat de huurcontracten zijn opgesteld conform de richtlijnen van de ROZ.

Bruto Theoretische Huurinkomsten

€ 2.267.640 per jaar (€ 17,09 per m² per maand)

Netto Theoretische Huurinkomsten

€ 1.928.242 per jaar (€ 14,53 per m² per maand)

Marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 28 april 2021 en marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt heeft van:

€ 53.055.000

(zegge: drieënvijftig miljoen vijfenvijftigduizend euro)

Opmerking

- Bovenstaande Marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.
- Bovenstaande marktwaarde betreft de marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt dat het getaxeerde op waardepeildatum, gereed, opgeleverd en volledig marktconform verhuurd is.

Rendementsprofiel

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	3,37%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	3,92%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	4,27%
Factor (k.k.)	23,40x

Marktwaaarde

Naast het bepalen van de Marktwaaarde onder bijzondere uitgangspunten zijn wij verplicht de Marktwaaarde te bepalen (zonder bijzondere uitgangspunten). Het getaxeerde object ondergaat op waardepeildatum een transformatie van kantoorgebouw naar een meergezinswoningcomplex bestaande uit 166 appartementen met uitgebreide ondersteunende faciliteiten voor bewoners (koffiebar, 15 co-working plekken, gym, binnentuin) en ondergelegen parkeergarage. De transformatiewerkzaamheden zijn gestart in december 2020 en naar verwachting zal de oplevering plaatsvinden aan het einde van het eerste kwartaal van 2022. Wij zijn geïnformeerd dat er een turn-key overeenkomst is gesloten ten aanzien van de transformatiekosten. De totale kosten die zijn overeengekomen voor de transformatie zijn € 24.450.000 incl. BTW. Op waardepeildatum is het project in uitvoering en zijn er reeds betalingen aan de aannemer geweest. Wij zijn geïnformeerd door opdrachtgever dat circa 18% van de geprognostiseerde stichtingskosten betaald zijn aan Ten Brinke Bouw (de aannemer die de transformatie uitvoert).

Wij hebben de Marktwaaarde bepaald door gebruik te maken van de residuele methode. Dit houdt in dat wij van de Ontwikkelingswaarde (in dit geval de hierboven bepaalde Marktwaaarde onder bijzondere uitgangspunten) de stichtingskosten aftrekken en rekening houden met de resterende tijd tot oplevering om tot de Marktwaaarde te komen. Aangezien er in dit geval reeds een turn-key overeenkomst is met een aannemer en deze reeds met het project gestart is en er kosten zijn uitgegeven hebben wij hiervoor gecorrigeerd. Verder hebben wij het uitgangspunt aangenomen dat de gesloten overeenkomst met betrekking tot de onder handen zijnde transformatie zonder restricties vervreemdbaar is en er bij een vervreemding geen extra kosten gemaakt hoeven te worden of onzekerheden zijn.

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 28 april 2021 een marktwaarde heeft van:

€ 25.690.000

(zegge: vijftientig miljoen zeshonderdnegentigduizend euro)

Opmerking

- Bovenstaande Marktwaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

SWOT-analyse

Sterktes

- Energielabel A⁺⁺
- Goede bereikbaarheid met zowel privaat- als openbaarvervoer
- Goede staat van onderhoud
- uitgebreide faciliteiten voor bewoners (koffiebar, 15 co-working plekken, gym, binnentuin)
- Voldoende parkeergelegenheid

Zwaktes

- Het treinspoor is op circa 100 meter verwijderd van het getaxeerde

Kansen

- Toename van de bevolking in de gemeente
- Toenemende interesse vanuit beleggers

Bedreigingen

- Stijging van de kapitaalmarktrente
- Mogelijke impact COVID-19 op de woningmarkt
- Mogelijke oplopende werkloosheid en afname consumentenvertrouwen

2

TAXATIERAPPORT

TAXATIERAPPORT



CBRE Valuation & Advisory Services B.V.

Anthony Fokkerweg 15

1059 CM Amsterdam

+31 (0) 20 626 26 91

Rapportdatum	16 juli 2021.
Opdrachtgever	Stichting IMMO Huurwoningfonds 4 t.a.v. de heer J. van Meijl Flight Forum 154 5605 LS Eindhoven E-mail: j.vanmeijl@hollandimmogroup.nl
Het Object	'VS Vredeoord' Grenenhout 8-001 t/m 8-434, Naaldhout 47 5621 DA Eindhoven, Nederland.
Objectbeschrijving	Het onderhavige object betreft voormalig kantoorgebouw VS waar Philips Nederland gehuisvest was. Op waardepeildatum wordt het object getransformeerd naar een meergezinswoningcomplex bestaande uit 166 appartementen met een totale oppervlakte van 11.055 m ² G.O., ruim opgezette faciliteiten (koffiebar, 15 co-working plekken, gym, binnentuin) en 212 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage.
Doel Eigenaar	Beleggingsobject.
Opdracht	Het taxeren van het eigendomsrecht (bezwaard met zakelijke rechten ten behoeve van publiekrechtelijke nutsvoorzieningen) van het Object op de basis van Marktwaaarde op de Taxatiedatum in overeenstemming met de opdrachtbrief tussen CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en de opdrachtgever van 7 mei 2021.
Taxatiedatum	28 april 2021.



Type Taxatie	Volledige taxatie.
Taxatiemethode	Discounted Cash Flow methode (DCF-methode) alsmede de comparatieve methode. Voor het bepalen van de marktwaarde hebben wij gebruik gemaakt van de Residuele methode. In bijlage E is een toelichting op de gehanteerde methodes toegevoegd.
Hoedanigheid van Taxateur	Extern, zoals gedefinieerd in de actuele RICS Taxatiestandaarden alsmede de AIFM.
Doel Taxatie	Uitsluitend voor prospectusdoeleinden. De taxatie wordt opgesteld voor het voornoemde doel en mag niet worden gebruikt voor andere doeleinden.
Marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt	€ 53.055.000 (zegge: drieënvijftig miljoen vijfenvijftigduizend euro) Opmerking ■ Bovenstaande Marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing. ■ Bovenstaande marktwaarde betreft de marktwaarde onder bijzonder uitgangspunt dat het getaxeerde op waardepeildatum, gereed, opgeleverd en volledig marktconform verhuurd is. Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.

Marktwaaarde**€ 25.690.000**

(zegge: vijftientig miljoen
zeshonderdnegentigduizend euro)

Opmerking

- Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

**Bijzondere
Uitgangspunten**

Ja, dat het object gereed, opgeleverd en volledig marktconform verhuurd is op taxatiedatum.

Taxatiezekerheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

**Gebeurtenissen na
waardepeildatum**

Er zijn ons geen gebeurtenissen bekend na de waardepeildatum die een substantieel effect op de waarde hebben.

Aantal conceptrapporten 1.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

De taxatie voldoet aan de richtlijnen van de actuele RICS Taxatiestandaarden inclusief de “International Valuation Standards” (het zogenoemde “Red Book”) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. en haar taxateurs staan onder toezicht van de RICS en de taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVt. Het is mogelijk dat voor auditdoeleinden onze dossiers worden ingezien door RICS en/of NRVt.

Wij bevestigen dat wij voldoende kennis hebben over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxatie(s) betrekking heeft/hebben. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxatie(s) op deskundige wijze uit te voeren, door ervaring met het taxeren van soortgelijke vastgoedobjecten en het bijhouden van vakliteratuur en marktontwikkelingen.

Als de vereiste kennis en kundigheid, zoals bepaald in het Red Book, van meer dan één taxateur binnen CBRE afkomstig is, wordt dit in het digitale dossier van deze opdracht vastgelegd.

Deze Taxatie is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld om de beoogde gebruiker te voorzien van de onafhankelijke professionele mening van de Taxateur omtrent de waarde van het onderhavige object per taxatiedatum.

Algemene Uitgangspunten Taxaties

De objectdetails waar elke taxatie op is gebaseerd zijn zoals opgenomen in dit rapport. Wij hebben verschillende aannames gedaan ten aanzien van eigendomssituatie, huursituatie, bestemming en de staat van onderhoud van gebouwen en percelen – inclusief (grond-/water-)vervuiling – zoals hieronder opgenomen.

Als enige informatie of aannames waarop wij de taxatie hebben gebaseerd nadien incorrect blijken te zijn, kunnen de taxatiecijfers ook incorrect zijn en zouden deze heroverwogen moeten worden.

**Afwijking op Algemene
Uitgangspunten Taxaties**

Geen.

Taxateur

Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van het RICS Red Book en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de ethische codes van de Royal Institution of Chartered Surveyors en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.

Belangenverstrengeling

Wij bevestigen dat wij het object eerder hebben getaxeerd voor Deutsche Hypo in juni 2020. Wij zijn van mening dat deze eerdere betrokkenheid met het object geen belangenverstrengeling vertegenwoordigt.

Wij bewaren kopieën van onze controle inzake belangenverstrengeling in onze administratie.

Reliance

Op de inhoud van dit rapport mag alleen door de volgende partijen worden vertrouwd:

- (i) De Geadresseerden van dit rapport; en
- (ii) Partijen die voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE hebben verkregen in de vorm van een reliance letter;

Wij willen uw aandacht vestigen op het feit dat de opdrachtgever een entiteit betreft waaraan de Richtlijn van het Europees Parlement en de Raad 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad ('de Richtlijn'), met betrekking tot de "Alternative Investment Fund Managers" ('AIFM'), van toepassing is. Daarmee is onze rol gelimiteerd tot het aanleveren van taxaties van individuele vastgoedobjecten of "liabilities" (gebaseerd op onze voorwaarden zoals in het taxatierapport uiteengezet) en niet op de "net asset value" ('NAV') van het Fonds of de individuele objecten in het Fonds.

Holland Immo Group Beheer B.V. is de AIFM (Alternative Investment Fund Management) van de Opdrachtgever.

Als zodanig staat de Opdrachtgever onder toezicht van de AFM en moet het voldoen aan de Europese AIFMD-regelgeving. Voor de duur van het door de opdrachtgever opgedragen taxatieproject zal CBRE Valuation & Advisory Services B.V. (hierna CBRE) garanderen te voldoen aan AIFMD artikel 19 paragraaf 5 sub a en om de taxatie correct en onafhankelijk zoals beschreven in artikel 73 paragraaf 2 niveau 2 (EG-niveau II-verordening 231/2013). CBRE garandeert tevens dat het bedrijf en haar medewerkers de opdracht zullen uitvoeren in overeenstemming met de vereisten en criteria zoals bepaald in artikel 77 niveau 2. De uitvoerende taxateurs en werknemers aanvaarden de opdracht voor en namens CBRE en verklaren het volgende:

- CBRE treedt op als externe taxateur.
- CBRE bevestigt geen manager, noch enig belang te hebben in een andere entiteit die in strijd zou kunnen zijn met de belangen van de opdrachtgever of de fondsen die zij beheren of deelnemers van deze fondsen.

- CBRE voert alle activiteiten met betrekking tot het taxatieproces zelf uit en besteedt geen activiteiten uit aan derden.
- CBRE en haar taxateurs bevestigen nooit betrokken te zijn geweest bij integriteitskwesties met betrekking tot hun reputatie- en/of waarderingsactiviteiten. CBRE bevestigt dat haar vertegenwoordigers van de Raad noch haar werknemers ooit betrokken zijn geweest bij een strafbaar feit, juridische procedures of administratieve procedures met betrekking tot hun waarderingsactiviteiten.
- CBRE is in staat onafhankelijke en onbevooroordeelde taxaties uit te voeren en bevestigt dat er geen belangenconflicten bij het uitvoeren van de opdracht zijn.
- CBRE kan voortbouwen op voldoende up-to-date kennis, expertise en kennis van lokale en nationale markten om de taxatie correct uit te voeren.
- CBRE heeft geen ander financieel voordeel uit de opdracht dan gefactureerde vergoedingen.
- De overeengekomen vergoedingen blijven behouden en staan los van de uitkomst van de taxatie. De kosten verschuldigd door de opdrachtgever vertegenwoordigen een klein deel van de totale omzet van CBRE.
- Taxaties zijn te alle tijden onafhankelijke en objectieve beoordelingen.

Nu in deze Opdracht het specifieke doel is omschreven als prospectusdoeleinden komen de volgende condities te gelden:

CBRE dient in de gelegenheid te worden gesteld om het Prospectus voor uitgifte te reviewen en accorderen om zodoende zeker te stellen dat:

- Het taxatierapport juist is gereproduceerd en er geen misleidende informatie in het Prospectus is opgenomen.

- Nadat CBRE het Prospectus heeft gecontroleerd en geaccordeerd is het niet toegestaan zonder instemming van CBRE wijzigingen door te voeren die zien op de in het Prospectus opgenomen taxaties.

Publicatie

Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.

Een voorwaarde voor dergelijke openbaarmakingen van of verwijzingen naar dit taxatierapport is dat er gelijktijdig duidelijk gerefereerd wordt naar eventuele afwijkingen van de RICS en/of NRV Taxatiestandaarden of de toepassing van eventuele bijzondere uitgangspunten.

Nieuw Coronavirus (COVID-19)

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot 'wereldwijde pandemie', blijft vooralsnog van invloed op vele aspecten van het dagelijks leven en de wereldeconomie - en in sommige vastgoedmarkten heeft dit voor lagere transactieactiviteit en liquiditeit gezorgd. Veel landen hebben reis-, verplaatsings- en operationele beperkingen ingevoerd. In sommige gevallen zijn - in verschillende mate - opnieuw 'lockdowns' toegepast in reactie op nieuwe 'golven' van besmettingen. Hoewel dit een nieuwe fase van de crisis kan inluiden, zijn ze niet dermate ongekend als in de initiële fase.

De pandemie en de maatregelen die zijn genomen om COVID-19 aan te pakken, blijven economieën en vastgoedmarkten wereldwijd beïnvloeden. Desalniettemin functioneren de vastgoedmarkten op taxatiedatum grotendeels weer, met transactievolumes en ander relevant bewijs op niveaus waarop voldoende marktinformatie bestaat om meningen over waarde te baseren.

Dienovereenkomstig - en om alle twijfel te vermijden - wordt onze waardering niet gerapporteerd als zijnde onderhevig aan 'materiële waarderingsonzekerheid', zoals gedefinieerd in VPS 3 en VPGA 10 van de RICS Valuation - Global Standards. Deze toelichting is opgenomen om twijfel te voorkomen, om transparantie te waarborgen en om meer inzicht te geven in de marktcontext waaronder het taxatieoordeel is opgesteld. In het besef dat de marktomstandigheden snel kunnen veranderen als reactie op veranderingen in de controle van de toekomstige spreiding van COVID-19, benadrukken we het belang van de taxatiedatum.

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

R.H. Smorenburg MRICS RT CIS W.P. Brouwer MSc
HypZert (MLV) REV

RICS Registered Valuer

Ingeschreven in het NRVt onder
nummer RT679820773

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed -
Grootzakelijk Vastgoed

Executive Director

E: roderick.smorenburg@cbre.com

Consultant

E: erwin.brouwer@cbre.com

Onze ref.: CLIQ#0064v00001qrtqS

INFORMATIEBRONNEN

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Eigendom		
Akte van levering	Kadaster	Wij hebben de akte van levering Hyp4 78665/17 d.d. 30 juli 2020 ingezien.
Kadastrale informatie	Kadaster	Wij hebben de kadastrale informatie geraadpleegd d.d. 26 april 2021.
Erfpachtake	-	Niet van toepassing.
Objectinformatie		
Bouwtekeningen	Opdrachtgever.	Wij hebben de bouwtekeningen ontvangen en ingezien.
Overzicht oppervlakten	Opdrachtgever	Wij hebben een geprognostiseerde huurlijst '1.3 Huurlijst VS Vredeoord' met oppervlaktes ontvangen.
Meetstaat conform NEN2580	-	Niet ontvangen.
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten geraadpleegd.
Onroerende zaakbelasting	Website gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Waterschapslasten	Website waterschap	Tarief gecontroleerd op website van het waterschap.
Rioolheffing	Website gemeente	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Duurzaamheid	Opdrachtgever	Wij hebben de informatie memorandum Vredeoord VS Wooncomplex in Eindhoven opgesteld door CBRE ontvangen. Hierin staat vermeld dat de woningen zullen voldoen aan het bouwbesluit met een EPC van 0,59.
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden.
Bouwkosten/Stichtingskosten	Opdrachtgever	Wij hebben een e-mail ontvangen van Holland Immo Group d.d. 4 mei 2021 met een overzicht van de openstaande kosten.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Huurinformatie		
Huurlijst met geprognoseerde huurinkomsten	Opdrachtgever	Wij hebben een geprognoseerde huurlijst '1.3 Huurlijst VS Vredeoord' met oppervlaktes ontvangen. Naar verwachting zal de verhuur van het object in het eerste kwartaal van 2022 aanvangen.
Huurovereenkomsten en allonges	-	Wij hebben geen huurovereenkomsten ontvangen.
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek	Opdrachtgever	Wij hebben het Nader bodemonderzoek opgesteld door Verhoeven milieutechniek b.v. d.d. 13 februari 2020 ontvangen en ingezien. Tevens hebben wij het Evaluatierapport grondsanering opgesteld door Verhoeven milieutechniek b.v. d.d. 17 april 2020 ontvangen en ingezien.
Milieuinventarisatie	Opdrachtgever	Wij hebben drie onderzoeken opgesteld door Verhoeven milieutechniek b.v. d.d. 21 november 2019, 13 februari 2020 en 17 april 2020 ontvangen en ingezien.
Bodemloket.nl	Bodemloket.nl	Geraadpleegd.
Asbestinventarisatie	Opdrachtgever	Wij hebben drie onderzoeken opgesteld door Verhoeven milieutechniek b.v. d.d. 21 november 2019, 13 februari 2020 en 17 april 2020 ontvangen en ingezien.
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen.nl	De website gecontroleerd voor de relevante ruimtelijke plannen.
Marktinformatie		
Huurwaarde	STRABO en CBRE	Voor het vinden van referentietransactie is VTIS geraadpleegd, een online database met huurtransacties. Ook is de interne database van CBRE geraadpleegd.
Marktwaarde / rendement	CBRE Valuation & Advisory Services	CBRE Valuation & Advisory Services houdt een interne database met beleggingstransacties bij.
Overig		
Technische omschrijving t.b.v. belegger Vredeoord Eindhoven	Opdrachtgever	Wij hebben de Technische omschrijving t.b.v. belegger Vredeoord Eindhoven d.d. 4 december 2019 ontvangen.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Informatie die door CBRE Valuation & Advisory Services B.V. wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.

TAXATIEWERKZAAMHEDEN

Inspectie

De inspectie is intern en extern verricht door W.P. Brouwer en R.H. Smorenburg op 28 april 2021.

R.H. Smorenburg is ingeschreven in het NRVt.

Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatieopdracht zoals die blijkt uit de Opdrachtbevestiging en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.

Oppervlakte

In Nederland worden metrages bepaald conform de norm NEN2580. Wij hebben het Object niet ingemeten, maar wij zijn uitgegaan van de vloeroppervlakten die door u zijn aangeleverd. Wij hebben deze getoetst met de ontvangen werktekeningen en aangenomen dat deze correct en volledig zijn en de verhuurbare vloeroppervlakte betreffen.

Milieu-informatie

Wij zijn voorzien van een kopie van drie milieuraapporten opgesteld door Verhoeven milieutechniek b.v. op 21 november 2019, 13 februari 2020 en 17 april 2020.

Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het bodemrapport.

Services en Voorzieningen

Wij hebben vernomen dat het object beschikt over alle hoofdvoorzieningen, zoals water, riolering, elektriciteit en telefonie.

Wij hebben geen van de voorzieningen getest.

Staat van Onderhoud

Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermd, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schadelijke of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft.

Bestemmingsplan

Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie en/of voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming

Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle aktes, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze aktes, huurcontracten of andere documenten dan vertegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever.

Voor zover mogelijk raadplegen wij www.ruimtelijkeplannen.nl om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen.

Wij hebben geen kredietnavraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel onze algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders verwerkt in onze taxatie.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

Marktwaarde

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging zijn wij uitgegaan van de “Marktwaarde” als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwaarde is gedefinieerd als:

“Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.”

Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.

De taxatie geeft het bedrag weer dat zou worden weergegeven in een hypothetisch verkoopcontract op de taxatiedatum. Er zijn geen correcties op dit bedrag toegepast voor aankoopkosten of realisatie en ook niet voor belastingen die eventueel bij een verkoop van toepassing zouden zijn.

Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheek of andere schulden / kosten.

Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap.

Wij gaan ervan uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheek of andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden.

Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden.

Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

Huurwaarde

De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij ervan uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.

Wij gaan ervan uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract.

Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen.

Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen.

Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen.

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

Het Object

Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.

Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.

Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.

Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.

Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden.

In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.

Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

Milieu-informatie

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregeling;
- b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.

Duurzaamheid

Op basis van de ontvangen informatie hebben wij aangenomen dat de woningen zullen voldoen aan het bouwbesluit met een EPC van 0,59, wat overeenkomt met een energielabel A⁺⁺.

Staat van Onderhoud

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;
- b. het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- c. er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- d. de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- e. dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;

- f. dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

**Informatie betreffende
Eigendomsrechten,
Akten, Huurcontracten,
Bestemming**

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- a. alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;
- b. het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;
- c. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- d. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;
- e. het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;
- f. het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;
- g. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

- h. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;
- i. alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;
- j. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;
- k. er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;
- l. daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarderen; en
- m. een leegwaardewaardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

BAR k.k.

Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.

BAR v.o.n.

Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.

NAR v.o.n.

Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.

NAR k.k.	Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
Bruto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurinkomsten	De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Bruto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten.
Netto huurwaarde	De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
Vloeroppervlakten	Hieronder wordt een beknopte definitie gegeven van de meest gebruikte oppervlakteaanduidingen. In Nederland wordt gebruik gemaakt van de norm NEN2580 voor het opmeten van gebouwoppervlakten en wij verwijzen voor de volledige oppervlaktedefinities naar het definitieboek zoals opgesteld door NEN (het bedrijf dat de norm heeft opgesteld).
Bruto vloeroppervlakte (B.V.O.)	De bruto vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

**Verhuurbare
vloeroppervlakte
(V.V.O.)**

De verhuurbare vloeroppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen. Verschillende ruimten zoals onder meer technische ruimten, verticale verkeersruimten, toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis. (delen van) ruimten die lager dan 1,5 meter zijn, vallen niet binnen het verhuurbaar vloeroppervlak.

**Gebruiksoppervlakte
(G.O.)**

De gebruiksoppervlakte (conform Nederlandse norm NEN2580) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

3

OBJECTRAPPORT

OBJECT

Locatie

Eindhoven heeft circa 236.000 inwoners op een grondgebied van 88,84 km² en is daarmee naar inwonertal de vijfde gemeente van Nederland. De gemeente maakt deel uit van de Metropoolregio Eindhoven (MRE, met ongeveer 750.000 inwoners) en het stedelijk netwerk BrabantStad. Dankzij onder meer de studenten van de Technische Universiteit (TU/e), de Fontys Hogescholen en de Design Academy heeft Eindhoven een relatief jonge bevolking.

De stad Eindhoven en haar directe omgeving bezit een grote concentratie aan logistieke bedrijvigheid, grotendeels te danken aan de goed ontsloten locatie in het oosten van Noord-Brabant. Als zodanig is de stad een onderdeel van de brede 'transportcorridor' die van de "main ports" in het westen van het land richting het achterland in België, Frankrijk en Duitsland loopt. Daarnaast bezit Eindhoven een sterk ontwikkelde technologische sector, met name als gevolg van de aanwezigheid van vele aan Philips en ASML gerelateerde ondernemingen.

Per auto is de Eindhoven goed bereikbaar. De stad is bereikbaar via de A67 (Venlo – Eindhoven - Antwerpen), de A2 (Amsterdam – Utrecht - 's-Hertogenbosch – Eindhoven – Maastricht), de A50 (Zwolle – Arnhem – Eindhoven) en de A58 (Breda – Tilburg – Eindhoven). Tevens beschikt Eindhoven over een eigen luchthaven en twee treinstations.

Plattegronden zijn bijgevoegd in Bijlage B.

Situatie

Het onderhavige object is gelegen aan het Grenenhout 8, in het stadsdeel Woensel-Zuid, circa 2,5 km noordwesten van het centrum van Eindhoven. De omgeving bestaat uit de buurt Groenewoud met voornamelijk woningbouw van diverse bouwjaren ten zuidoosten van het object. Direct grenzend aan het perceel en ten noordoosten van het object bevindt zich een wijk met nieuwbouw eengezinswoningen. Daarnaast zullen er direct ten noorden en zuiden van het getaxeerde nieuwbouwactiviteiten plaatsvinden. Naar verwachting zullen dit eveneens nieuwbouw eengezinswoningen zijn. Ten noordwesten van het object ligt het Philips de Jongh Park. In de directe omgeving is een beperkt aantal winkelfaciliteiten. De dichtstbijzijnde winkelfaciliteiten liggen op circa 1 kilometer afstand aan en rondom de Edisonstraat, met onder andere winkels, supermarkten en restaurants. In de omgeving kan gratis worden geparkeerd.

Het centrum van Eindhoven kan gemakkelijk worden bereikt met zowel de fiets (10 min.) alsook het openbaar vervoer. Er zijn twee bushaltes binnen een afstand van circa 800 meter. Treinstation Strijp-S ligt op circa 1 kilometer afstand en treinstation Eindhoven Centraal ligt op circa 2,5 kilometer afstand. De op- en afrit van de autosnelweg A2 ligt op circa 3 kilometer afstand en staat in verbinding met de autosnelwegen A50, A58 en A67. Het treinspoor is op circa 100 meter afstand gelegen van het getaxeerde.

Beschrijving

Het onderhavige object ondergaat op waardepeildatum een transformatie van kantoor naar een meergezinswoningcomplex. Het object is in 2006 gebouwd en de oplevering van het getransformeerde complex zal naar verwachting geschieden in het eerste kwartaal van 2022.



Het getaxeerde wordt getransformeerd naar een meergezinswoningcomplex bestaande uit 166 appartementen verdeeld over de begane grond en vier bovengelegen verdiepingen. De appartementen variëren in grootte van 37,5 m² tot 90,8 m² G.O. met een gemiddeld oppervlak van 67 m² G.O. Het complex bestaat uit 68 tweekamerappartementen (gemiddeld 64 m²), 90 driekamerappartementen (gemiddeld 70 m²), 2 maisonnette woningen (gemiddeld 76 m²) en 6 studio's (gemiddeld 42 m²). In de kelder is een parkeergarage met 212 parkeerplaatsen. 166 parkeerplaatsen worden verhuurd in combinatie met de appartementen. De overige 46 parkeerplaatsen zijn beschikbaar als bezoekersparkeerplaatsen. Ook is er een fietsenstalling in de ondergelegen parkeergarage en bevinden zich hier ook de externe bergingen. Het complex beschikt tevens over ondersteunende faciliteiten voor alleen bewoners zoals een koffiebar, 15 co-working plekken, een gym en een gemeenschappelijke binnentuin. Wij hebben deze ruimtes aangemerkt als algemene ruimtes en derhalve niet als aparte verhuurbare meters opgenomen in de waardering. Deze ruimtes maken wel onderdeel uit van het totale verhuurconcept.

De appartementen worden opgeleverd met een keuken inclusief inbouwapparatuur, badkamer met aparte wc.

Het getaxeerde onder het bijzondere uitgangspunt bestaat uit vier gebouwdelen die op de verdiepingen middels verbindingsgangen met elkaar verbonden zijn. Drie bouwdelen bestaan uit vijf verdiepingen en één bouwdeel bestaat uit drie verdiepingen. De bouwdelen zijn opgesteld in een vierkant zodat er een tussengebied over blijft waar op de begane grond een binnentuin is gecreëerd.



Duurzaamheid

Op basis van de ontvangen informatie gaan wij ervan uit dat de woningen conform het bouwbesluit zullen voldoen aan een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,59. Dit resulteert in een energielabel A⁺⁺. Dit wordt mede gerealiseerd door een betere dakisolatie en uitsluitend HR⁺⁺ beglazing.

Foto's van het object zijn bijgevoegd in Bijlage C.

Conclusie

Wij gaan er vanuit dat de staat van onderhoud na volledige transformatie goed is en nieuwbouwkwaliteit benadert. De bereikbaarheid beoordelen wij voor zowel eigen als openbaar-vervoer als goed.

Bruikbaarheid en Alternatief Gebruik

Op basis van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan en de afgegeven omgevingsvergunning met daarbij het aanhoudend tekort aan woningen in Nederland en het woningmarktgebied in Eindhoven, achten wij het gebruik als wonen als hoogste en beste gebruik.

Installaties en Voorzieningen

In de taxatie gaan wij ervan uit dat alle installaties en voorzieningen van het appartementencomplex in goede staat zijn en naar behoren werken bij oplevering. Tijdens de inspectie hebben wij dit niet kunnen controleren.

Oppervlakten

Wij hebben het object niet ingemeten maar, conform uw instructies, hebben wij de vloeroppervlakten die aan ons verstrekt zijn door u '1.3 Huurlijst VS Vredeoord' gebruikt. Wij hebben deze getoetst met de ontvangen werktekeningen en aangenomen dat deze correct en volledig zijn en de verhuurbare vloeroppervlakte betreffen. Desalniettemin adviseert CBRE een meetcertificaat conform Nederlandse norm NEN2580 op te laten stellen.

Vloeroppervlakten

Aantal units	Verdieping	Gebruik	Oppervlakte (m ² , G.O.)
39	Begane grond	Wonen	2.507,95
34	Eerste verdieping	Wonen	2.226,28
37	Tweede verdieping	Wonen	2.497,30
28	Derde verdieping	Wonen	1.911,84
28	Vierde verdieping	Wonen	1.911,84
166			11.055,21

Bron: Huurlijst Vredeoord Eindhoven

Opmerkingen

- De woningen zijn gemiddeld circa 67 m². Het object bestaat uit 68 tweekamerappartementen (gemiddeld 64 m²), 90 driekamerappartementen (gemiddeld 70 m²), 2 maisonnette woningen (gemiddeld 76 m²) en 6 studio's (gemiddeld 42 m²).
- In de parkeergarage onder het complex bevinden zich eveneens 166 externe bergingen en 212 parkeerplaatsen. Hiervan worden 166 parkeerplaatsen mee verhuurd met de woningen. De overige parkeerplaatsen worden in gebruik genomen als bezoekers/openbare parkeerplaatsen.
- In het vloeroppervlakten tabel zijn de gym, co-working plekken en koffie bar niet opgenomen omdat wij deze als ondersteunende functies typeren en daarmee tot de algemene ruimte behoren, welke geen onderdeel is van de gebruiksoppervlakte (G.O.).

Staat van Onderhoud

In onderhavige taxatie zijn wij ervan uitgegaan dat de appartementen na realisatie nieuwbouwkwaliteit benaderen en voldoen aan de laatste standaarden voor wat betreft duurzaamheid en zowel interne als externe kwaliteit. CBRE heeft hier rekening mee gehouden in het bepalen van de verwachte opbrengsten en kosten.

Milieu-informatie

Wij hebben 'Diverse (asbest)onderzoeken, Stroken grond rondom Vredeoord 105 te Eindhoven' opgesteld door Verhoeven milieutechniek b.v. d.d. 21 november 2019 ontvangen en ingezien. Verder hebben wij het Nader bodemonderzoek opgesteld door Verhoeven milieutechniek b.v. d.d. 13 februari 2020 ontvangen en ingezien. Tevens hebben wij het Evaluatierapport grondsanering opgesteld door Verhoeven milieutechniek b.v. d.d. 17 april 2020 ontvangen en ingezien.

Uit het rapport blijkt dat het terrein op basis van de zintuiglijke waarnemingen van de milieukundige begeleider en de analyseresultaten van de controlemonsters de eerder vastgestelde grondverontreiniging met PCB in voldoende mate en conform de uitgangspunten is verwijderd. De sanering kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Gebaseerd op de bevindingen van dit rapport, de inspectie uitgevoerd door CBRE en de ontvangen omgevingsvergunningen, hebben wij geen milieurisicofactoren geïdentificeerd die naar onze mening de waarde zouden kunnen beïnvloeden. CBRE geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

Jaarlijkse Eigenaarslasten

Wij hebben van de eigenaar geen informatie ontvangen met betrekking tot de jaarlijkse eigenaarslasten, zoals beheer- en onderhoudskosten, onroerende zaakbelasting, watersysteemheffing en verzekeringspremie. Wij hebben deze kosten ingeschat op basis van kengetallen, de toepasselijke belastingtarieven en onze kennis met soortgelijke objecten. Voor de geraadpleegde bronnen, zie het hoofdstuk Informatiebronnen.

In onderstaande tabel zijn de kosten zoals opgenomen in de taxatie weergegeven:

Kostensoort	Jaarlijks bedrag (€)
Onderhoud	151.200
Beheer	51.975
Onroerende zaakbelasting en overige	90.410
Verzekeringspremie	14.553
Mutatiekosten	19.920
Overige exploitatiekosten	11.340
TOTAAL	339.398

Bestemmingsinformatie

We hebben de website www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd voor het verkrijgen van bestemmingsinformatie. Wij nemen aan dat de informatie op [ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) correct en volledig is.

Het onderhavige object valt onder het bestemmingsplan “Vredeoord” dat is vastgesteld door de gemeente Eindhoven op 20 juli 2017. Na de termijn van ter inzagelegging is het bestemmingsplan op waardepeildatum onherroepelijk. Het object is bestemd als “Gemengd”. Dit voorziet onder andere in het gebruik als:

- Kantoren,
- Bedrijven in de categorie 1, zoals genoemd in de lijst van “bedrijfsactiviteiten bij woonfuncties”, en
- Maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidgevoelige functies, almede met uitzondering van functies op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

met de daarbij behorende:

- Paden;
- Groenvoorzieningen;
- Tuinen, erven en terreinen;
- Parkeervoorzieningen;
- Waterhuishoudkundige voorzieningen (o.a. waterlopen, waterpartijen en waterberging);
- Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De maximale bouwhoogte is 35 meter. Tevens heeft het onderhavige object de gebiedsaanduiding “Veiligheidszone - groepsrisico” waarbij geen gebouwen toegestaan zijn die bestemd zijn voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van verminderd zelfredzame personen.

In onderhavige taxatie gaan wij ervan uit dat het onderhavige object volledig getransformeerd is naar meergezinswoningen. Wonen is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Wij hebben het besluit voor de omgevingsvergunning met betrekking tot de transformatie tot wonen ontvangen en ingezien.

Samenvattend, wij zijn niet op de hoogte van enige kwesties die een nadelige invloed op de waarde van het object kunnen hebben.

BTW

We zijn niet op de hoogte gesteld of het object in de BTW-sfeer verkeert.

Alle huren en waarden die in dit rapport worden vermeld zijn exclusief BTW (indien van toepassing).

PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigendom

Eigendom. Volgens de bij het Kadaster beschikbare informatie is het object in eigendom bij Stichting IMMO Huurwoningfonds 4 en als volgt geregistreerd:

Gemeente:	Woensel
Sectie:	H
Nummer:	1868, 2288
Oppervlakte:	8.337 m ² , 1.286 m ² (totaal: 9.623 m ²)

Opmerkingen

- Wij hebben de leveringsakte Hyp4 78665/17 d.d. 30 juli 2020 gelezen en daarin de volgende erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen aangetroffen:

Het perceel H 2288 is (gedeeltelijk) belast met:

- Een recht van opstal nutsvoorzieningen ten behoeve van Brabant Water N.V. en ten behoeve van de Gemeente Eindhoven.
- Een recht van opstal wateractiviteiten ten behoeve van Ennatuurlijk B.V.

Tevens is er een aantal (tijdelijke) erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen gevestigd.

- Een erfdienstbaarheid van (uit) weg ten opzichte van perceel Trudo welke als Dienend Erf fungeert en de onderhavige percelen als Heersend erf fungeren.
- Bovenstaande opstalrechten, erfdienstbaarheden en/of kettingbedingen hebben ons inziens geen substantieel nadelig effect op de waarde van het getaxeerde.
- Bovenstaande betreft onze interpretatie van de geraadpleegde documentatie. Wij zijn echter geen juridisch adviseurs en adviseren advies in te winnen bij een jurist.

De uittreksels uit het Kadaster zijn in Bijlage D bijgesloten.

Huurovereenkomsten

Wij zijn uitgegaan van het bijzondere uitgangspunt dat het getaxeerde gerealiseerd is en volledig en marktconform verhuurd is. Hiernaast zijn wij ervan uitgegaan dat de huurcontracten zijn opgesteld conform de richtlijnen van de ROZ. Ten tijde van de taxatie geldt er een beperking opgelegd door de overheid met betrekking tot de maximale huurindexatie in de vrije sector van CPI plus 1 procent. In de sociale huursector mag er in 2021 niet worden geïndexeerd. Een verandering in regelgeving door de overheid kan invloed hebben op de marktwaarde.

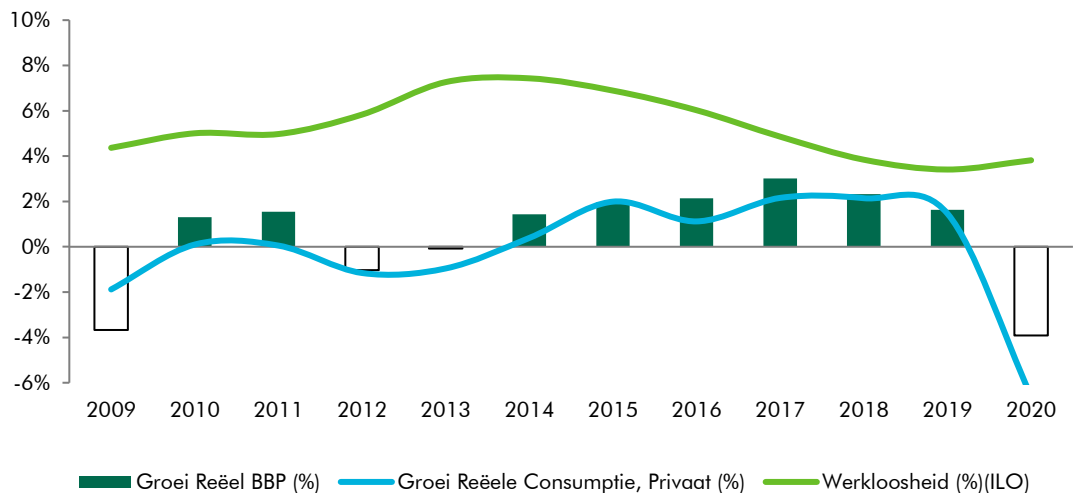
MARKTOMSCHRIJVING

ECONOMIE – NEDERLAND

Economie

COVID-19 maakte veel impact in korte tijd. Al snel na de uitbraak waren er vergaande economische consequenties wereldwijd meet- en voelbaar. De Nederlandse economie belandde in 2020 – na jaren van economische groei – met een krimp van 3,7% officieel in een recessie. Met name in het tweede kwartaal van 2020 was de economische krimp fors in Nederland, direct gevolgd door een sterke groei in het derde kwartaal. Ondanks de tweede coronagolf en de toegenomen contactbeperkingen bleef de economische neergang in het vierde kwartaal beperkt, onder andere doordat de industrie en internationale handel dit kwartaal minder geraakt werden.

Macro-economische indicatoren



Bron: CBS, Oxford Economics

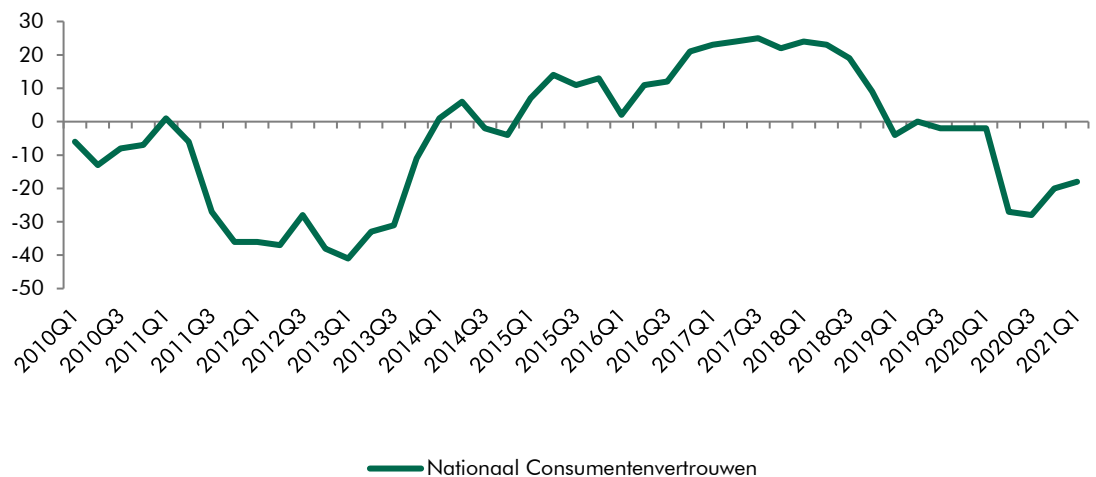
Hoewel er nog veel onzekerheid heerst omtrent de toekomstige ontwikkelingen verwacht het Centraal Planbureau (CPB) een krachtig herstel in haar raming van 31 maart 2021. In de basisraming neemt het bbp in 2021 toe met 2,2% en in 2022 met 3,5%. Dit komt erop neer dat de economie eind 2021 weer boven het niveau van eind 2019 uitkomt. Gezien de onzekerheid heeft het CPB hiernaast twee alternatieve scenario's geschetst. In het pessimistische scenario veroorzaken nieuwe coronavarianten opnieuw een uitbraak, waardoor het bbp in 2021 verder daalt en de groei in 2022 beperkt blijft. In het optimistische scenario leidt de opheffing van contactbeperkingen juist tot sterkere economische groei in 2021 en 2022.

Terwijl de werkgelegenheid de afgelopen jaren ononderbroken is gegroeid, zullen de recente ontwikkelingen leiden tot een toename van de werkloosheid. Deze stijging is echter minder hoog dan eerder werd gevreesd, aangezien de werkgelegenheid eind 2020 sterker groeide dan verwacht. Toch zal het aflopen van de steunmaatregelen gepaard gaan met herstructureringen en faillissementen, waardoor de werkloosheid in de basisraming naar verwachting oploopt tot 4,7% in 2022. In het pessimistische scenario zal de werkloosheid stijgen tot 6,1% in 2022, terwijl het optimistische scenario uitgaat van 4,2% in 2022.

Consumptie van huishoudens was de afgelopen jaren een betrouwbare steunpilaar van de economische groei. De contactbeperkingen en onzekere toekomst hebben echter een groot effect op het consumentenvertrouwen, wat aan het einde van het eerste kwartaal nog altijd zeer negatief was. Naar verwachting van het CPB zal de consumptie sterk toenemen zodra winkels en horeca weer helemaal opengaan en de besmettingsangst bij consumenten afneemt doordat meer personen gevaccineerd zijn. De onzekerheid van de huidige situatie beïnvloedt echter de mate waarin huishoudens hun overbesparingen gaan terugbrengen en hun consumptie gaan opvoeren.

Export is een andere belangrijke pijler van de economie, die eveneens wordt geraakt door de COVID-19 uitbraak. Veel van de economische gevolgen van COVID-19, zoals teruglopende consumptie en investeringen, gelden ook voor de handelspartners van Nederland. Het CPB gaat er daarom vanuit dat het herstel van de relevante wereldhandel en de Nederlandse export moeizaam zal verlopen. In de basisraming voorspelt het CPB – na een krimp van 4,3% in 2020 – een groei van de uitvoer van goederen en diensten van 2,6% voor 2021 en 5,2% in 2022.

Nationaal consumentenvertrouwen



Bron: CBS

MARKTVRAAG – NEDERLAND & EINDHOVEN

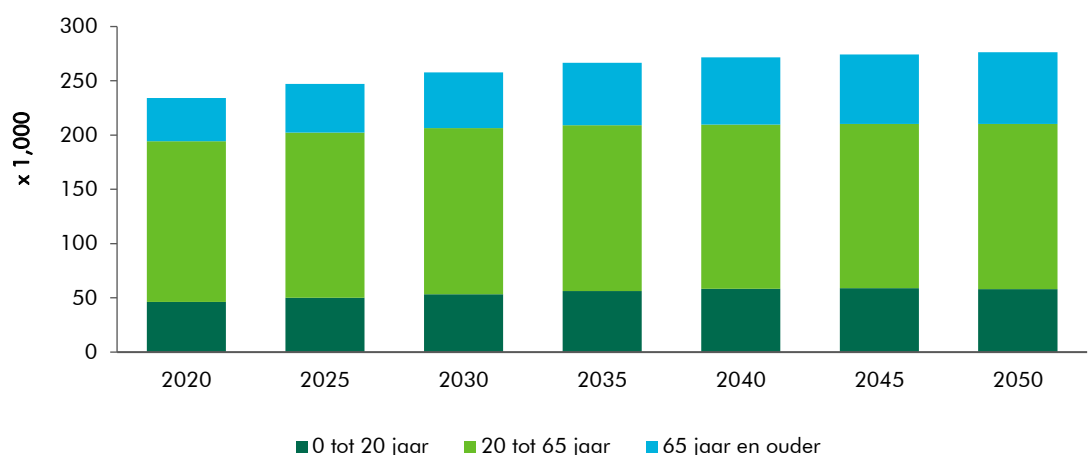
Op 1 januari 2020 had Nederland 17,4 miljoen inwoners, die gezamenlijk bijna 8,0 miljoen huishoudens vormden. Volgens voorspellingen van het CBS zal zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens in Nederland de komende decennia toenemen. In deze voorspelling groeit het aantal huishoudens harder dan het aantal inwoners, aangezien de huishoudens gemiddeld kleiner worden.

Hoewel op de korte termijn de bevolkingsgroei in de grotere steden stukt, vanwege lagere immigratie door de coronacrisis, blijft de stad op de lange termijn aantrekkelijk. Dit geldt vooral voor kleine huishoudens, waardoor op de lange termijn de bevolking met name in de grote en middelgrote steden zal toenemen. Kleinere gemeentes aan de randen van het land zullen vermoedelijk geconfronteerd worden met bevolkingskrimp. We zien ook verschillen tussen de bevolkingsgroei van de vier grootste steden van het land. Zo is de verwachting dat de populatie tot 2050 het sterkst zal groeien in Utrecht, gevolgd door Amsterdam, terwijl de bevolking in Rotterdam en Den Haag minder sterk zal groeien. Over het algemeen zal de vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens toenemen. Dit is mede te danken aan het groeiend aantal seniorenhuishoudens als gevolg van de vergrijzing.

Eindhoven telde op 1 januari 2021 235.707 inwoners. Volgens de meest recente regionale prognose van het CBS zal Eindhoven tussen 2020 en 2035 met 32.600 inwoners groeien, een toename van 13,9%. Volgens de prognose zal met name het aantal inwoners in de leeftijd van 65 jaar en ouder de komende jaren toenemen.

Na 2035 voorziet het CBS een verdere toename: Eindhoven zal tussen 2035 en 2050 met 9.600 inwoners toenemen. Deze bevolkingsgroei komt ook met name door de toename van het aantal inwoners van 65 jaar en ouder.

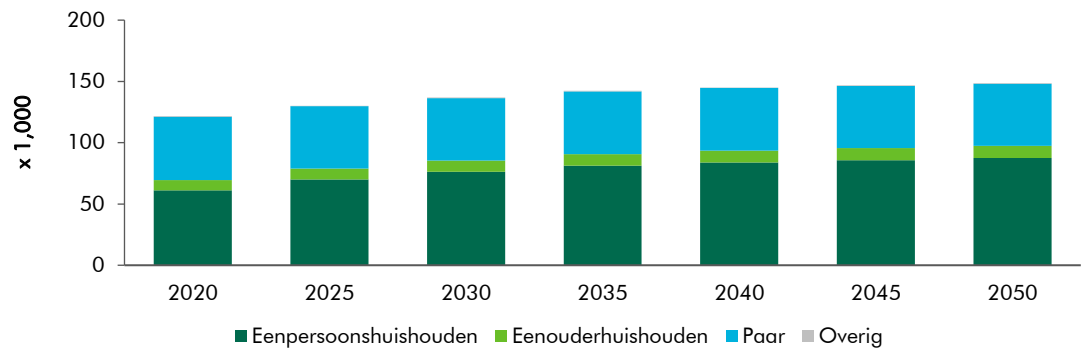
Bevolkingsprognose - Eindhoven



Bron: CBS

Eindhoven bestond uit 120.980 huishoudens op 1 januari 2020. Volgens het CBS zal het aantal huishoudens tussen 2020 en 2035 met 20.700 toenemen, een stijging van 17,0%. De toename in het aantal huishoudens komt met name door de stijging van de eenpersoonshuishoudens. Na 2035 zal het aantal huishoudens in Eindhoven met 6.300 huishoudens verder toenemen. Deze toename komt ook met name door de stijging in het aantal eenpersoonshuishoudens.

Huishoudensprognose – Eindhoven



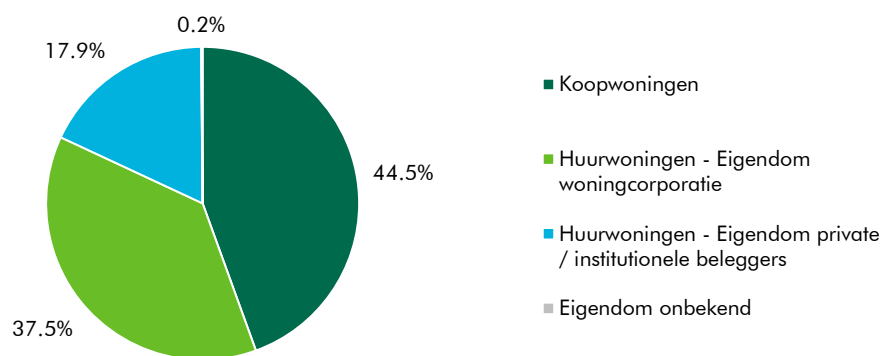
Bron: CBS

MARKTSTRUCTUUR – NEDERLAND & EINDHOVEN

Marktoverzicht

De woningmarkt in Nederland bestond in 2020 voor 57,2% uit koopwoningen en voor 42,3% uit huurwoningen. Van de huurwoningen was 68,6% in handen van woningcorporaties en 31,4% in handen van private en institutionele beleggers. Over de afgelopen jaren (2016-2020) is de totale woningvoorraad in Nederland met 3,3% toegenomen. Het aantal koopwoningen steeg met 5,1%. Het aantal huurwoningen in bezit van woningcorporaties steeg met 0,5%; het aantal dat in handen is van private/institutionele beleggers steeg met 7,4%.

Woningvoorraad naar eigendom – Eindhoven



Bron: CBS

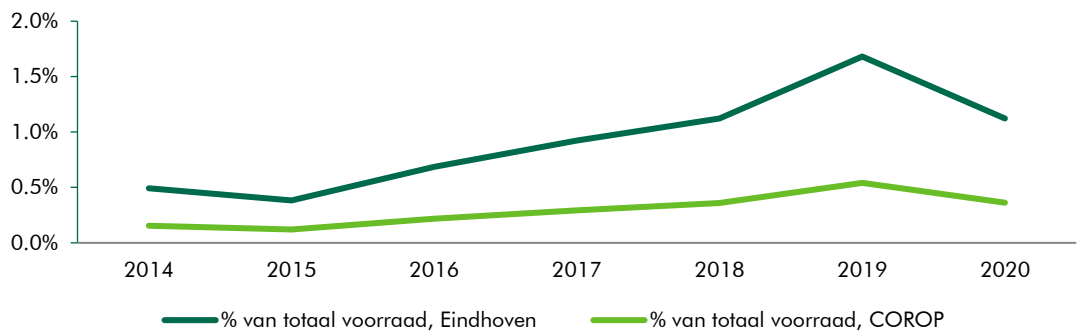
Het kopen van een eigen woning wordt in Nederland gestimuleerd doordat huiseigenaren de rentelasten op hun hypotheeklening gedeeltelijk van het belastbaar inkomen kunnen aftrekken. Bovendien wordt vermogensgroei die voortvloeit uit stijgende huizenprijzen niet belast. Deze fiscale positie levert huizenbezitters een belangrijk voordeel op en is een verklaring voor het relatief hoge aandeel van eigenwoningbezit in de Nederlandse markt.

Eindhoven ligt in het zuidoosten van de provincie Noord-Brabant en is qua inwonersaantal de grootste stad van Zuid-Nederland. Met uitvalswegen naar België, Duitsland en de rest van Nederland heeft Eindhoven een centrale ligging. Met Brainport Eindhoven vormt de stad de kennishub van Nederland, is het één van de drie economische kerngebieden van het land en zelfs een van de slimste regio's ter wereld.

De woningen in Eindhoven zijn verdeeld over de zeven stadsdelen; Centrum, Woensel-Noord, Woensel-Zuid, Stratum, Tongelre, Strijp en Gestel. Deze stadsdelen zijn onderverdeeld in 17 wijken, allemaal met hun eigen bouwstijlen en sfeer. Het centrum van Eindhoven is het oudste gedeelte van de stad, waar met name eenpersoonshuishoudens wonen. Stadsdeel Strijp staat bekend om de vooruitstrevende herontwikkeling, waarbij met name Strijp-S veel nieuwbouwontwikkeling kent. In stadsdeel Stratum zijn de woningwaardes het hoogst van heel Eindhoven. Woensel beslaat het grootste deel van Eindhoven-Noord, waar met name veel woningwijken te vinden zijn. In Woensel-Zuid zijn de woningwaardes het laagst van heel Eindhoven. Tongelre is een gevarieerd stukje Eindhoven, met oude arbeidersbuurten, fraaie beschermde stadsgezichten en moderne nieuwbouw. Gestel, in het zuidwesten van Eindhoven, biedt met de High Tech Campus de groenste campus van Europa.

De woningmarkt in Eindhoven bestond in 2020 voor 44,5% uit koopwoningen en voor 55,4% uit huurwoningen. Van de huurwoningen was 67,7% in handen van woningcorporaties en 32,3% in handen van private en institutionele beleggers. Over de afgelopen jaren (2016-2020) is de totale woningvoorraad in Eindhoven met 5,8% toegenomen. Het aantal koopwoningen steeg met 5,6%. Het aantal huurwoningen in bezit van woningcorporaties steeg met 3,8%; het aantal dat in handen is van private/institutionele beleggers steeg met 29,0%.

Nieuwbouw als percentage van de voorraad – Eindhoven



Bron: CBS

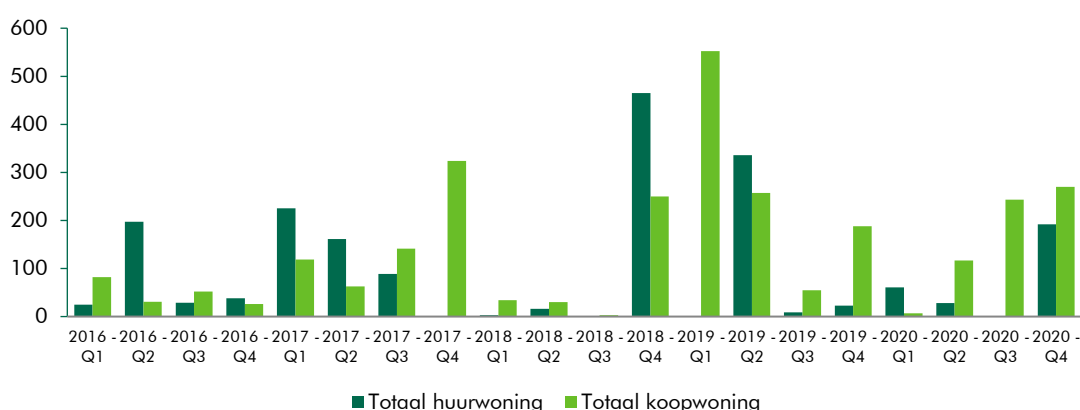
Een belangrijke oorzaak voor de huidige spanning op de Nederlandse woningmarkt is het achterblijven van de woningbouwproductie ten opzichte van de huishoudensgroei, oftewel de vraag naar woningen groeit harder dan het aanbod. Tijdens de huizencrisis (2008-2013) werden veel nieuwbouwplannen afgeblazen en werden bestaande plannen stilgelegd door het wegvallen van de vraag, met een daling van de nieuwbouwproductie als gevolg. Ondanks dat deze periode inmiddels al enige jaren achter ons ligt, blijven wij de effecten hiervan nog steeds ondervinden, zeker in combinatie met het gebrek aan geschikte bouwlocaties, hoge bouwkosten en een personeelstekort in de bouw.

Door deze factoren is het woningtekort in Nederland, volgens de meest recente prognose van ABF Research, opgelopen tot 330 duizend woningen. Hierbij zijn er grote regionale verschillen. Volgens de ABF-prognose bedraagt het tekort in het woningmarktgebied van de regio Eindhoven circa 14 duizend woningen.

De afgelopen jaren is er in Nederland actief beleid gevoerd om de woningbouwproductie te verhogen. Waar op het dieptepunt in 2014 nog maar 45.170 nieuwbouwwoningen werden opgeleverd is dit in 2019 toegenomen tot 71.548. In 2020 daalde dit weer licht naar 69.322 woningen. Hiermee ligt de woningbouwproductie nog altijd onder de beoogde 75 duizend woningen per jaar. In Eindhoven werden in 2019 1.871 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waardoor de woningvoorraad met 1,7% toenam. Dit is een stijging ten opzichte van 2019, toen nieuwbouwwoningen voor een toename van 1,1% van de voorraad zorgden.

Na een aantal jaren van groei is het aantal afgegeven bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen, een indicator van het aantal woningen dat in de nabije toekomst gebouwd zal worden, hard gedaald in 2019. Problemen rondom de milieuregelgeving, zoals de stikstofcrisis en de nieuwe PFAS-norm, lagen hier onder andere aan ten grondslag. In 2020 was er weer sprake van een toename. Waar in 2019 nog 58.108 vergunningen werden afgegeven voor heel Nederland, is dit in 2020 opgelopen tot 65.959, een stijging van 13,5%. Als we inzoomen op Eindhoven zien we een ander beeld. Hier werden in 2020 919 bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen afgegeven, een daling van 35,3% ten opzichte van de 1.420 vergunningen in 2019.

Afgegeven bouwvergunningen – Eindhoven



Bron: CBS

Koopmarkt

De gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen bedroeg € 341.892 in het vierde kwartaal van 2020, een stijging van 9,3% ten opzichte van dezelfde periode in 2019. Na de huizen crisis (2008-2013), zijn de huizenprijzen sterk gestegen. Over de afgelopen jaren zijn de gemiddelde verkoopprijzen gestegen van € 243.837 in 2016 naar € 334.488 in 2020, een toename van 37,2%. Deze prijsstijging komt mede door de lage hypotheekrente, de groeiende schaarste op de markt en de gunstige economische ontwikkelingen.

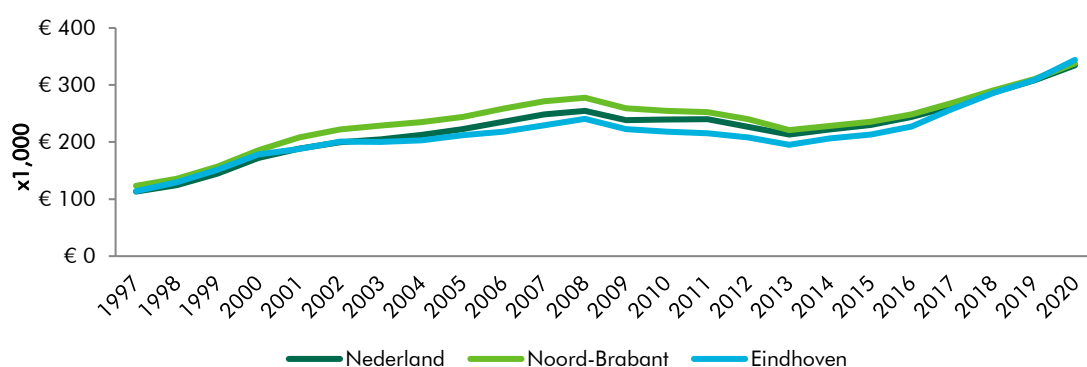
De Nederlandse koopmarkt is de afgelopen jaren geconfronteerd met een aantal maatregelen die invloed hebben op de netto woonlasten van huiseigenaren. Zo is de traditioneel hoge maximum verhouding tussen de getaxeerde waarde en het hypotheekbedrag (toegestane loan-to-value (LTV)) verlaagd naar een maximum van 100%. Ook is de toegestane loan-to-income (LTI) vastgesteld op ruim viermaal het bruto huishoudinkomen, waarbij ook strengere eisen worden gesteld aan wat als inkomen meegerekend mag worden. Een uitzondering zijn energiebesparende maatregelen voor de woning. Hiervoor geldt niet alleen een LTV van 106%, ook is de inkomenstoets milder: er kan tot maximaal € 25.000 extra geleend worden voor energiebesparende maatregelen.

Daarnaast wordt de fiscale aftrekbaarheid van de hypotheekrente jaarlijks verlaagd, deze zakt van 46% naar 43% in 2021. Deze afbouw zal duren tot 2023, wanneer de hypotheekrente nog tot maximaal 37,10% aftrekbaar zal zijn. Ter compensatie wordt het eigenwoningforfait stapsgewijs verlaagd, in 2021 zakt dit van 0,6% naar 0,5%.

De prijsontwikkelingen op de koopmarkt verschillen sterk tussen regio's. Zo lagen de prijsniveaus in Amsterdam en Utrecht met respectievelijk € 513.031 en € 414.719 ver boven het landelijk gemiddelde in het vierde kwartaal van 2020. Ook de verkoopprijzen in Den Haag waren bovengemiddeld (€ 351.081), terwijl in Rotterdam met € 307.985 de prijzen nog steeds ruim onder het gemiddelde lagen.

Specifiek gekeken naar Eindhoven zien we dat de gemiddelde huizenprijzen over de afgelopen jaren zijn gestegen van € 227.320 in 2016 tot € 344.024 in 2020, stijging van 51,3%.

Prijsontwikkeling koopwoningen – Eindhoven



Bron: CBS

Huurmarkt

In Nederland wordt een onderscheid gemaakt tussen het gereguleerde huursegment (1) en het vrije huursegment (vrije sector) (2). Het zijn twee gesegregeerde markten met een eigen dynamiek en huurontwikkeling. Zo steeg de gemiddelde huur in Nederland in het gereguleerde segment in 2020 met 2,8%, terwijl die in het vrije segment met 3,0% toenam. De grens tussen de twee segmenten – de liberalisatiegrens – wordt elk jaar door de overheid vastgesteld en heeft door de jaren heen ruwweg gelijke tred met de inflatie gehouden. In 2021 ligt deze grens op een huurprijs van € 752,33 per woning per maand.

1. Op gereguleerde woningen zijn een maximaal redelijke huur en maximale huurverhogingen van toepassing. De maximaal redelijke huurprijs is gebaseerd op het 'woningwaarderingssysteem' (WWS), of 'puntensysteem'. De punten geven de kwaliteit van de woning weer. Er is een maximum huur die overeenkomt met het aantal punten, dat elk jaar wordt vastgesteld. De verhuurder kan de huur eens per 12 maanden verhogen.

Tot 2012 was de maximale huurstijging gekoppeld aan de inflatie. Hierdoor is er een groot verschil ontstaan tussen actuele huurprijzen en markthuren. Een neveneffect hiervan is dat huishoudens die door de jaren heen sterk in inkomen zijn gestegen in hun relatief goedkope sociale huurwoning zijn blijven wonen ('scheefwonen').

De overheid heeft daarom regelgeving ingevoerd die hogere inkomens de toegang tot sociale huisvesting ontzegt en extra huurverhogingen mogelijk maakt voor zittende huurders met hogere inkomens.

In 2020 bedroeg de maximale huurstijging 5,1% (2,6% inflatie 2019 + 2,5 procentpunt) voor huishoudens met een inkomen tot € 43.574 en 6,6% voor huishoudens met een inkomen boven € 43.574. Door deze inkomensafhankelijke huurverhogingen stijgen de huren sterker dan de inflatie. Dit heeft een positief effect op de beleggingswaarde van huurwoningen. In 2021 zullen de huren niet stijgen; er is sprake van een huurbevriezing in verband met de coronacrisis.

Verhuurders die meer dan 50 woningen met een gereguleerde huur bezitten betalen een verhuurdersheffing over de WOZ-waarde van hun woningen. Voor 2021 is deze heffing vastgesteld op 0,526%.

2. Informatie over het vrije huursegment, met een huurprijs vanaf € 752,33, is lastiger te verkrijgen, omdat hier geen centrale registratie voor bestaat. Elk kwartaal presenteren de NVM en VGM NL transactiedata over het vrije segment, dat ongeveer de helft van alle huurtransacties omvat.

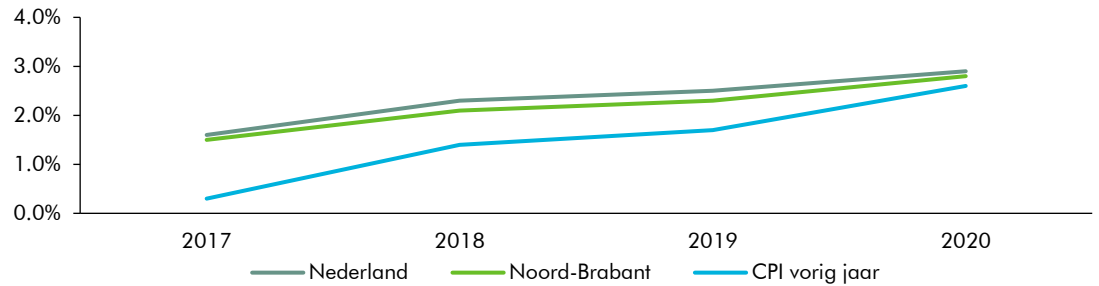
De gemiddelde markthuur was in het vierde kwartaal van 2020 € 13,13 per m² per maand, een stijging van 8,6% ten opzichte van een jaar eerder. De huurprijs per m² verschilt behoorlijk tussen woningtypes, deze bedroeg namelijk € 14,39 voor appartementen en € 10,01 voor woonhuizen. De huurprijs per m² voor appartementen steeg ook harder: 7,1% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019, vergeleken met 4,1% voor woonhuizen.

De gemiddelde huurprijs per m² varieert sterk tussen gemeenten. De huren zijn het hoogst in Amsterdam, waar de huurprijs € 18,83 per m² per maand bedroeg. In andere grote gemeenten lag de huurprijs een stuk lager. Zo bedroeg de gemiddelde huurprijs in Utrecht € 14,35, in Rotterdam € 14,11 en in Den Haag € 13,72. De huurprijs in Amsterdam daalde echter met 9,6% ten opzichte van het vierde kwartaal van 2019, terwijl er in de andere grote gemeenten sprake was van een stijging van respectievelijk 10,9%, 8,0% en 5,3%.

In maart 2021 is er een wet aangenomen die een wettelijk maximum op de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector heeft geïntroduceerd. Hierdoor wordt de jaarlijkse huurverhoging de komende drie jaar gemaximeerd op inflatie plus 1%. Huurverhoging wegens woningverbetering mag wel hoger zijn dan inflatie plus 1%, maar dit moet in redelijke verhouding staan tot de kosten die de verhuurder heeft gemaakt.

De gemiddelde huurstijging in het gereguleerde en niet gereguleerde segment van Noord-Brabant was 2,8% in 2020 en was daarmee lager dan het Nederlands gemiddelde en hoger dan de inflatie van het voorgaande jaar.

Gemiddelde huurverhoging inclusief huurharmonisatie – Eindhoven



Bron: CBS

Huurreferenties

Adres		Projecten huurappartementen
Eindhoven,		
Project	Frederik	
Eindhoven		
Bouwjaar: 2021		Project Frederik Eindhoven is onderdeel van woningbouwproject S-West dat uit vier gebouwen bestaat. Dit project betreft 91 huurappartementen welke variëren van circa 47 m ² tot ruim 106 m ² . De referentie is gelegen in de wijk Strijp-S op 1,6 kilometer afstand vanaf het getaxeerde. Deze woningen zijn verhuurd voor huurprijzen variërend van € 795 - € 1.370 (€ 12,92 - € 16,91 per m ² per maand).
		
		

Adres	Projecten huurappartementen
Eindhoven, Project Striip S-West Bouwjaar: 2021	Project Striip S-West is onderdeel van woningbouwproject S-West dat uit vier gebouwen bestaat. Dit project betreft 45 huurappartementen welke variëren van circa 53 m² tot ruim 106 m². De referentie is gelegen in de wijk Striip-S op 1,7 kilometer afstand vanaf het getaxeerde. Deze woningen worden aangeboden voor huurprijzen variërend van € 925 - € 1.740 (€ 15,15 - € 17,45 per m² per maand).
	 
Eindhoven, Project Sixty5 Eindhoven Bouwjaar: 2020	Project Sixty5 Eindhoven bestaat uit een woongebouw bestaande uit 105 huurappartementen welke variëren van circa 59 m² tot ruim 217 m². De referentie is gelegen in de wijk Striip-S op 1,6 kilometer afstand vanaf het getaxeerde. De geregistreerde huurprijzen variëren van € 1.180 - € 1.350 (€ 14,84 - € 15,00 per m² per maand). Dit betreft de appartementen van 79 m² tot en met 91 m².
	 
Eindhoven, Kanaaldijk Zuid 7 1	Deze referentie betreft een appartement aan de Kanaaldijk Zuid 7 1 in Eindhoven, gelegen in de Irisbuurt. De woning is onderdeel van Dok40, heeft een woonoppervlakte van 83 m² en is op 15 maart 2021 voor € 1.400 per maand of € 16,87 per m² per maand verhuurd. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als gelijkwaardig aan het getaxeerde. Het referentieobject kent een goed afwerkingsniveau en beschikt daarbij over een parkeerplaats en externe berging gelegen in de parkeergarage. Wij hebben zodoende een lagere huurwaarde bepaald voor het getaxeerde. = +

Adres	Projecten huurappartementen
Eindhoven, Le Sage ten Broeklaan 15 03 	Deze referentie betreft een appartement aan de Le Sage ten Broeklaan 15 03 in Eindhoven, gelegen in de Looiakkersbuurt. De woning is onderdeel van huurcomplex Parc Fontaine, heeft een woonoppervlakte van 82 m² en is op 27 oktober 2020 voor € 1.550 per maand of € 18,90 per m² per maand verhuurd. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als gelijkwaardig aan het getaxeerde. Het referentieobject kent een goed afwerkingsniveau en beschikt daarbij over een parkeerplaats en externe berging gelegen in de parkeergarage. Het betreft daarnaast een hoekappartement met uitzicht over het Stadswandelpark. Wij hebben zodoende een lagere huurwaarde bepaald voor het getaxeerde. = +
Eindhoven, Philitleaan 59 25 	Deze referentie betreft een appartement aan de Philitleaan 59 25 in Eindhoven, gelegen in Strijp-S. De woning is onderdeel van huurcomplex BLOK59, heeft een woonoppervlakte van 65 m² en is op 15 januari 2021 voor € 970 per maand of € 14,92 per m² per maand verhuurd. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als gelijkwaardig aan het getaxeerde. Het referentieobject kent een goed afwerkingsniveau welke wij kwalitatief als minder beschouwen dan het afwerkingsniveau bij oplevering van het getaxeerde. Wij hebben zodoende een hogere huurwaarde bepaald voor het getaxeerde. = -

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
Eindhoven, Ingenieur Kalfstraat 168 	Deze referentie betreft een appartement aan de Ingenieur Kalfstraat 168 in Eindhoven, gelegen in Strijp-S. De woning is onderdeel van project Frederik, heeft een woonoppervlakte van 90 m² en is op 19 maart 2021 voor € 1.250 per maand of € 13,89 per m² per maand verhuurd. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als minder aantrekkelijk dan die van het getaxeerde vanwege de hogere bebouwingsdichtheid in de omgeving van het referentieobject. Het referentieobject kent evenals het getaxeerde na oplevering een goed afwerkingsniveau. Wij hebben zodoende een hogere huurwaarde bepaald voor het getaxeerde.	-	=
Eindhoven, Ingenieur Kalfstraat 120 	Deze referentie betreft een appartement aan de Ingenieur Kalfstraat 120 in Eindhoven, gelegen in Strijp-S. De woning is onderdeel van project Frederik, heeft een woonoppervlakte van 47 m² en is op 19 maart 2021 voor € 795 per maand of € 16,91 per m² per maand verhuurd. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als minder aantrekkelijk dan die van het getaxeerde vanwege de hogere bebouwingsdichtheid in de omgeving van het referentieobject. Het referentieobject kent evenals het getaxeerde na oplevering een goed afwerkingsniveau. Wij hebben zodoende een hogere huurwaarde bepaald voor het getaxeerde.	-	=
Eindhoven, Gerard Philipslaan 127 	Deze referentie betreft een appartement aan de Gerard Philipslaan 127 in Eindhoven, gelegen nabij het centrum van Eindhoven. De woning is onderdeel van Hartje Eindhoven, heeft een woonoppervlakte van 51 m² en is op 18 februari 2021 voor € 806 per maand of € 15,80 per m² per maand verhuurd. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als minder aantrekkelijk dan die van het getaxeerde vanwege de hogere bebouwingsdichtheid in de omgeving van het referentieobject. Het referentieobject kent een goed afwerkingsniveau welke wij kwalitatief als minder beschouwen dan het afwerkingsniveau bij oplevering van het getaxeerde. Wij hebben zodoende een hogere huurwaarde bepaald voor het getaxeerde.	-	-

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
Eindhoven, Parkeerplaats Gagelboschplein	Deze referentie betreft een parkeerplaats in parkeergarage gelegen onder wooncomplex Gagelboschplein. Deze staat op waardepeildatum te huur voor € 65 per maand. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als vergelijkbaar met het getaxeerde vanwege de vergelijkbare situatie in de omgeving en afstand tot het centrum. Daarnaast is de parkeerplaats gelegen onder een meergezinswoningencomplex in een omgeving met voornamelijk eengezinswoningen. Wij schatten de parkeerdruk bij het referentieobject echter in als enigszins hoger en hebben zodoende een lagere huurwaarde per parkeerplaats bepaald.	=	=
Eindhoven, Frederiklaan 189 PP 42	Deze referentie betreft een parkeerplaats horende bij wooncomplex Hof van Strijp. Deze staat op waardepeildatum te huur voor € 68 per maand. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als beter dan die van het getaxeerde vanwege de ligging nabij het centrum van Eindhoven. Wij schatten de parkeerdruk bij het referentieobject in als hoger en hebben zodoende een lagere huurwaarde per parkeerplaats bepaald.	+	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Markthuurwaarde

De bovenstaande referenties laten gerealiseerde huren zien in een bandbreedte van € 13,89 tot € 18,90 per m² woonruimte per maand. Wij hebben de huurwaardes bepaald zoals gepresenteerd in de onderstaande tabel en zijn van mening dat deze aansluiten op de geanalyseerde huurreferenties.

Wanneer gekeken wordt naar de kwaliteit en ligging van het onderhavige object in relatie tot de hierboven genoemde referenties en rekening houdend met de huidige marktontwikkelingen hebben wij de volgende huurwaarden bepaald voor de verschillende typen appartementen in het object:

Aantal	GO (m ²)	Markthuur per m ² per maand	Markthuur (per appartement) per maand	Markthuur per jaar
6	35-45	€ 19,83	€ 4.875 (€ 813)	€ 58.500
1	50-55	€ 17,21	€ 920 (€ 920)	€ 11.040
32	55-60	€ 17,01	€ 30.670 (€ 958)	€ 368.040
25	60-65	€ 16,69	€ 26.565 (€ 1.063)	€ 318.780
52	65-70	€ 16,25	€ 56.530 (€ 1.087)	€ 678.360
11	70-75	€ 15,66	€ 12.370 (€ 1.125)	€ 148.440
26	75-80	€ 15,50	€ 30.875 (€ 1.188)	€ 370.500
9	80-85	€ 14,90	€ 11.170 (€ 1.241)	€ 134.040
4	85-90	€ 14,35	€ 5.035 (€ 1.259)	€ 60.420
166			€ 179.010	€ 2.148.120

Opmerkingen

- In de parkeergarage onder het complex bevinden zich 212 parkeerplaatsen. Hiervan worden 166 parkeerplaatsen mee verhuurd met de woningen. De overige parkeerplaatsen worden in gebruik genomen als bezoekers-/openbare parkeerplaatsen.
- In de bepaling van de markthuur hebben wij rekening gehouden met de uitgebreide ondersteunende faciliteiten voor bewoners (o.a. koffiebar, 15 co-working plekken, gym en gemeenschappelijke binnentuin). Deze functies zijn onderdeel van het verhuur concept en dragen bij aan het behalen van het beoogde huurniveau en bereiken van de juiste doelgroep. Wij zien deze functies als ondersteunend aan het verhuurconcept, derhalve hebben wij geen aparte markthuur toegekend aan de deze ruimtes

Aantal parkeerplaatsen	Markthuur per parkeerplaats per maand	Markthuur per parkeerplaats per jaar	Markthuur parkeerplaatsen per jaar
166	€ 60,00	€ 720	€ 119.520
46	€ 0,00	€ 0	€ 0
212			€ 119.520

Opmerkingen

- In de parkeergarage onder het complex bevinden zich 212 parkeerplaatsen. Hiervan worden 166 parkeerplaatsen mee verhuurd met de woningen. De overige parkeerplaatsen worden in gebruik genomen als bezoekers-/openbare parkeerplaatsen.

Leegwaardereferenties

Onderstaand is een selectie van relevante leegwaardereferenties te vinden die hebben ondersteund in het bepalen van de leegwaarde van de appartementen in het object .

Adres	Analyse kooptransactie	Locatie	Object
Eindhoven, Bleekweg 13 	Deze referentie betreft een appartement aan de Bleekweg 13 in Eindhoven. Het appartement is gebouwd in 1976 (renovatiejaar 2021), heeft een woonoppervlakte van 50 m² en is op 24 februari 2021 verkocht voor € 262.000 k.k. of € 5.240 per m². Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als beter dan die van het getaxeerde vanwege de ligging nabij het centrum van Eindhoven. De referentie is gelegen in een minder aantrekkelijk complex. Daarnaast is de referentie recent gerenoveerd, maar is de kwaliteit minder hoog dan het verwachte opleveringsniveau van het getaxeerde. Echter is in de transactie ook een parkeerplaats inbegrepen waar wij een leegwaarde van € 27.500 aan toekennen. Gecorrigeerd voor de inbegrepen parkeerplaats bedraagt de verkoopprijs € 4.690 per m². Wij hebben een hogere leegwaarde per m² bepaald voor het getaxeerde.	+	-
Eindhoven, Boschdijk 383 45 	Deze referentie betreft een appartement aan de Boschdijk 383 45 in Eindhoven (onderdeel van nieuwbouwcomplex "San Marino"). Het appartement is gebouwd in 2010, heeft een woonoppervlakte van 58 m² en is op 11 februari 2021 verkocht voor € 262.500 k.k. of € 5.526 per m². Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als vergelijkbaar met het getaxeerde. De interne staat van het referentieobject beoordelen wij als enigszins minder aantrekkelijk dan het verwachte opleveringsniveau van het getaxeerde. Echter is in de transactie ook een parkeerplaats inbegrepen waar wij een leegwaarde van € 20.000 aan toekennen. Gecorrigeerd voor de inbegrepen parkeerplaats bedraagt de verkoopprijs € 4.181 per m². Wij hebben een hogere leegwaarde per m² bepaald voor het getaxeerde.	=	-

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Adres	Analyse kooptransactie	Locatie	Object
Eindhoven, Kromakkerweg 75 	Deze referentie betreft een appartement aan de Kromakkerweg 75 in Eindhoven (onderdeel van nieuwbouwcomplex "Vik"). Het appartement is gebouwd in 2011, heeft een woonoppervlakte van 52 m² en is op 25 januari 2021 verkocht voor € 280.011 k.k. of € 5.385 per m². Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als vergelijkbaar met het getaxeerde. De kwaliteit van het referentieobject beoordelen we als vergelijkbaar ten opzichte van het getaxeerde gegeven de interne afwerking. Echter is in de transactie ook een parkeerplaats inbegrepen waar wij een leegwaarde van € 22.500 aan toekennen. Gecorrigeerd voor de inbegrepen parkeerplaats bedraagt de verkoopprijs € 4.952 per m². Wij hebben een vergelijkbare leegwaarde per m² bepaald voor het getaxeerde.	=	=
Eindhoven, Kromakkerweg 8 	Deze referentie betreft een appartement aan de Kromakkerweg 8 in Eindhoven (onderdeel van nieuwbouwcomplex "Vik"). Het appartement is gebouwd in 2011, heeft een woonoppervlakte van 70 m² en is op 13 december 2020 verkocht voor € 330.970 k.k. of € 4.728 per m². Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als vergelijkbaar met het getaxeerde. De kwaliteit van het referentieobject beoordelen we als vergelijkbaar ten opzichte van het getaxeerde gegeven de interne afwerking. Echter is in de transactie ook een parkeerplaats inbegrepen waar wij een leegwaarde van € 22.500 aan toekennen. Gecorrigeerd voor de inbegrepen parkeerplaats bedraagt de verkoopprijs € 4.407 per m². Wij hebben een vergelijkbare leegwaarde per m² bepaald voor het getaxeerde.	=	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Adres	Analyse kooptransactie	Locatie	Object
Eindhoven, Anton Philipslaan 177 	Deze referentie betreft een appartement aan de Anton Philipslaan 177 in Eindhoven (onderdeel van nieuwbouwcomplex "Hartje Eindhoven"). Het appartement is gebouwd in 2012, heeft een woonoppervlakte van 79 m² en is op 6 januari 2021 verkocht voor € 362.500 k.k. of € 4.589 per m². Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als beter dan die van het getaxeerde vanwege de ligging in het centrum van Eindhoven. De interne kwaliteit van het referentieobject beoordelen wij als vergelijkbaar. Wij hebben een enigszins lagere leegwaarde per m² bepaald voor het getaxeerde.	+	=
Eindhoven, Anton Philipslaan 187 	Deze referentie betreft een appartement aan de Anton Philipslaan 187 in Eindhoven (onderdeel van nieuwbouwcomplex "Hartje Eindhoven"). Het appartement is gebouwd in 2012, heeft een woonoppervlakte van 92 m² en is op 1 maart 2021 verkocht voor € 431.000 k.k. of € 4.685 per m². Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als beter dan die van het getaxeerde vanwege de ligging in het centrum van Eindhoven. De interne kwaliteit van het referentieobject beoordelen wij als vergelijkbaar. Wij hebben een enigszins lagere leegwaarde per m² bepaald voor het getaxeerde.	+	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Adres	Analyse kooptransactie	Locatie	Object
Eindhoven, Tramstraat 21 27 	Deze referentie betreft een parkeerplaats aan de Tramstraat in het centrum van Eindhoven. Deze staat op waardepeildatum te koop voor € 29.500. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als beter dan die van het getaxeerde vanwege de ligging in het centrum van Eindhoven. Wij schatten de parkeerdruk bij het referentieobject in als hoger en hebben zodoende een lagere leegwaarde per parkeerplaats bepaald.	+	=
Eindhoven, Charlotte van Bourbonhof van 	Deze referentie betreft een parkeerplaats aan de Charlotte van Bourbonhof nabij het centrum van Eindhoven. Deze staat op waardepeildatum te koop voor € 25.000. Wij beschouwen een overdekte parkeerplaats als gunstiger dan een onoverdekte parkeerplaats op een afgesloten parkeergarage. Echter beschouwen wij de locatie van het referentieobject als beter dan die van het getaxeerde vanwege de ligging nabij het centrum van Eindhoven. Wij schatten de parkeerdruk bij het referentieobject in als hoger en hebben zodoende een lagere leegwaarde per parkeerplaats bepaald.	+	-
Eindhoven, Smalle Haven "Parkeerplaats" 	Deze referentie betreft een parkeerplaats gelegen onder de Vestedatoren aan de Smalle Haven. Deze parkeerplaats is verkocht in juni 2020 voor € 27.500. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als beter dan die van het getaxeerde vanwege de ligging in het centrum van Eindhoven. Wij schatten de parkeerdruk bij het referentieobject in als hoger en hebben zodoende een lagere leegwaarde per parkeerplaats bepaald.	+	=
Eindhoven, Dr Cuyperslaan 	Deze referentie betreft een parkeerplaats gelegen onder de het Arhus complex. Deze parkeerplaats is verkocht in december 2019 voor € 8.500. Wij beschouwen de locatie van het referentieobject als minder aantrekkelijk dan die van het getaxeerde. Daarnaast mocht de parkeerplaats alleen worden verkocht aan appartementseigenaren van het Arhus complex hetgeen wij als minder gunstig beoordelen voor de verkoopbaarheid. Wij hebben zodoende een hogere leegwaarde per parkeerplaats bepaald.	-	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Verklaring gehanteerde leegwaarde

Aantal	GO (m ²)	Leegwaarde per woning per m ² (min. – max.)	Leegwaarde per woning (gemiddeld)	Totale leegwaarde
6	35-45	€ 5.204 (€ 4.850 - € 5.350)	€ 213.276	€ 1.279.654
1	50-55	€ 4.800 (€ 4.800 - € 4.800)	€ 256.656	€ 256.656
32	55-60	€ 4.743 (€ 4.725 - € 4.750)	€ 267.168	€ 8.549.366
25	60-65	€ 4.662 (€ 4.650 - € 4.700)	€ 296.829	€ 7.420.726
52	65-70	€ 4.608 (€ 4.575 - € 4.625)	€ 308.322	€ 16.032.767
11	70-75	€ 4.527 (€ 4.500 - € 4.550)	€ 325.169	€ 3.576.863
26	75-80	€ 4.488 (€ 4.475 - € 4.500)	€ 343.825	€ 8.939.452
9	80-85	€ 4.422 (€ 4.400 - € 4.425)	€ 368.254	€ 3.314.289
4	85-90	€ 4.374 (€ 4.350 - € 4.400)	€ 383.705	€ 1.534.821
166				€ 50.904.594

Bovenstaande referenties vormen een selectie van leegwaardetransacties van vergelijkbare meergezinswoningen in de nabijheid van het getaxeerde met vergelijkbare metrages met het getaxeerde. De referenties laten gerealiseerde transactieprizen zien in een bandbreedte van € 4.589 tot € 5.526 per m². Na correcties laten de transactieprizen een bandbreedte zien van € 4.181 tot € 4.952 per m². Wij hebben de leegwaardes bepaald zoals gepresenteerd in de onderstaande tabel en zijn van mening dat deze aansluiten op de geanalyseerde leegwaardereferenties.

Aantal parkeerplaatsen	Leegwaarde per parkeerplaats	Totale leegwaarde
212	€ 20.000	€ 4.260.000

Beleggingsmarkt

Nederland & Eindhoven

Met een volume van € 18,9 miljard bleef 2020 achter in vergelijking met de topjaren 2017-2019. Ten opzichte van 2019 is er over de hele markt genomen 12,6% minder geïnvesteerd. De gevolgen van de corona-uitbraak bleven nog relatief beperkt gedurende het eerste kwartaal, echter werd de beleggingsmarkt het tweede en het derde kwartaal harder getroffen. Met name beleggingen in hotels en kantoren blijven achter ten opzichte van 2019. Toch is het beleggingsvolume 37,4% hoger dan in 2016. Sterker nog, 2020 was het op drie na beste beleggingsjaar ooit. Het relatief hoge beleggingsvolume in 2020 was mede te danken aan de prestaties van de logistieke en woningsector.

De woningsector was in 2020 met een recordvolume van € 7.8 miljard wederom de grootste sector. Het volume van 2020 was 3,0% hoger dan in 2019. De recente stijging van de overdrachtsbelasting zorgde zelfs voor een boost aan beleggingen in het laatste kwartaal. De fundamenten van de woningmarkt blijven sterk, waardoor de belegger vertrouwen blijft houden in de woningmarkt. Er is nog steeds een overvloed aan kapitaal beschikbaar. Woningtransacties in zowel nieuwbouw als bestaande bouw blijven doorlopen zonder dat de prijzen omlaaggaan. Tegen het einde van het jaar was er zelfs sprake van neerwaartse druk op aanvangsrendementen, zowel voor bestaande portefeuilles als nieuwbouwprojecten.

2021 begon relatief rustig: veel transacties zijn eind 2020 naar voren gehaald vanwege de recent gestegen overdrachtsbelasting. Woningbeleggingen blijven echter populair. Vanaf het tweede kwartaal verwachten we weer groei in de beleggersactiviteit, gecombineerd met een terugkerende druk op de netto aanvangsrendementen.

Hoewel de huizenprijsstijgingen in de grootste steden afvlakken, blijven de prijzen in aangrenzende gemeenten stijgen. De huurprijzen in het duurdere segment zullen naar verwachting stabiliseren vanwege de lagere vraag. De vraag naar het middensegment zal aanhouden vanwege grote krapte in dit segment, dus de opwaartse druk op deze huurprijzen zal naar verwachting aanhouden. Echter worden huurstijgingen beperkt door nieuwe regulering vanuit de overheid.

Beleggingsreferenties

Adres Analyse van beleggingstransactie

Rotterdam,

"The Mill"

**Etienne de Bouterstraat
1-74 & Remmet van
Milplaats 2-32**



Deze beleggingsreferentie betreft een verkoop van een meergezinswoningbelegging gebouwd in 1994. Deze belegging bestaat uit 84 eenheden met een totaal gebruiksoppervlak van 8.263 m². Het object is gelegen in de wijk "Het Lage Land" ten noordoosten van het centrum van Rotterdam. Het object is verkocht in december 2020, de verkoopprijs en theoretische huurinkomsten van de referentie betreffen, respectievelijk, € 22.275.000 en € 963.978 per jaar, hierbij is een bruto aanvangsrendement op theoretische huurinkomsten behaald van 4,33%. Wij hebben de jaarlijkse eigenaarslasten ingeschat op circa 15%, hetgeen resulteert in een netto aanvangsrendement van 3,57%.

Wij beschouwen de referentie als enigszins minder aantrekkelijk ten opzichte van het getaxeerde. De kwaliteit van het getaxeerde beoordelen wij als gunstiger gegeven het beoogde opleveringsniveau ten opzichte van het referentieobject. Wij beschouwen de locatie als vergelijkbaar.

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	-	=	=

Groningen,

"Bouma Estate"

Boumaboulevard



Deze beleggingsreferentie betreft een verkoop van een nieuwbouw meergezinswoningbelegging met appartementen in de middenhuur. Deze belegging bestaat uit 78 eenheden met een totaal gebruiksoppervlak van 6.409 m². Het object is gelegen in het Europapark ten zuiden van het stadscentrum. Het object is verkocht in september 2020, de verkoopprijs en theoretische huurinkomsten van de referentie betreffen, respectievelijk, € 23.381.108 en € 1.050.600 per jaar, hierbij is een bruto aanvangsrendement op theoretische huurinkomsten behaald van 4,49%. Wij hebben de jaarlijkse eigenaarslasten ingeschat op circa 15%, hetgeen resulteert in een netto aanvangsrendement van 3,78%.

Wij beschouwen de referentie als vergelijkbaar ten opzichte van het getaxeerde. De kwaliteit en locatie van het referentieobject beoordelen wij als vergelijkbaar. Echter is de markt verbeterd sinds deze transactie.

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	=	=	-

Amsterdam,

"Fibonacci"

Panamalaan



Deze beleggingsreferentie betreft een verkoop van een nieuwbouw meergezinswoningbelegging met appartementen in de middenhuur. Deze belegging bestaat uit 194 eenheden met een totaal gebruiksoppervlak van 8.299 m². Het object is gelegen in Amsterdam Oost tussen de Panamalaan, Cruquiuskade en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht. Het object is verkocht in december 2020, de verkoopprijs en theoretische huurinkomsten van de referentie betreffen, respectievelijk, € 59.463.000 en € 2.378.532 per jaar, hierbij is een bruto aanvangsrendement op theoretische huurinkomsten behaald van 4,00%. Wij hebben de jaarlijkse eigenaarslasten ingeschat op circa 15%, hetgeen resulteert in een netto aanvangsrendement van 3,57%.

Wij beschouwen de referentie als aantrekkelijker ten opzichte van het getaxeerde. Zowel de locatie als de kwaliteit van het referentieobject beoordelen wij als gunstiger dan die van het referentieobject.

Locatie	Object	Huurder	Markt
+	+	=	=

Adres**Analyse van beleggingstransactie**

**Nieuwegein,
"Park Reijnhuizen"
Edisonbaan 14A-D**



Deze beleggingsreferentie betreft een verkoop van een meergezinswoningbelegging welke evenals het getaxeerde ook een transformatieproject betreft. Deze belegging bestaat uit 111 eenheden met een totaal gebruiksoppervlak van 6.958 m². Het object is gelegen in Nieuwegein met een ligging nabij Utrecht. Het object is verkocht in november 2020, de theoretische huurinkomsten en verkoopprijs van de referentie betreffen, respectievelijk, € 30.000.000 en € 1.275.675 per jaar, hierbij is een bruto aanvangsrendement op theoretische huurinkomsten behaald van 4,25%. Wij hebben de jaarlijkse eigenaarslasten ingeschat op circa 15%, hetgeen resulteert in een netto aanvangsrendement van 3,51%.

Wij beschouwen de referentie als minder aantrekkelijk ten opzichte van het getaxeerde. De kwaliteit van het referentieobject beoordelen wij als vergelijkbaar. Echter zijn wij van mening dat de locatie van het getaxeerde gunstiger is. Daarnaast is de markt verbeterd sinds deze transactie.

Locatie	Object	Huurder	Markt
-	=	=	-

**Breda,
"CityTwin"
Markendaalseweg/
Concordiastraat**



Deze beleggingsreferentie betreft een verkoop van een nieuwbouw meergezinswoningbelegging (kleine eenheden en sociaal verhuurd). Deze belegging bestaat uit 123 eenheden met een totaal gebruiksoppervlak van 5.295 m². Het object is gelegen in Breda. Het object is verkocht per oktober 2020, de verkoopprijs en de theoretische huurinkomsten van de referentie betreffen, respectievelijk, € 26.700.000 en € 1.090.903 per jaar, hierbij is een bruto aanvangsrendement op theoretische huurinkomsten behaald van 4,09%. Wij hebben de jaarlijkse eigenaarslasten ingeschat op circa 15%, hetgeen resulteert in een netto aanvangsrendement van 3,44%.

Wij beschouwen de referentie als minder aantrekkelijk ten opzichte van het getaxeerde. De kwaliteit van het referentieobject beoordelen wij als vergelijkbaar. Echter zijn wij van mening dat de locatie van het getaxeerde gunstiger is. Ook is de markt verbeterd sinds de transactie van het referentieobject.

Locatie	Object	Huurder	Markt
-	=	=	-

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Huurder betreft een oordeel over de kwaliteit van de huurder(smix) van het referentieobject in vergelijking met de huurder(smix) van het onderhavige object

Markt betreft de marktomstandigheden ten tijde van de referentietransactie

Rendement

Bovenstaande referenties vormen een selectie en beogen geen volledigheid te bieden. De beleggingsreferenties zijn alle gelegen buiten Eindhoven. Wij zijn van mening dat deze selectie beleggingsreferenties geschikt referentiemateriaal betreft gegeven het volume van de transacties, de grootte van de referentiesteden en/of het bouwjaar van de beleggingsreferentie. Om een goede vergelijking te maken zijn vergelijkbare type woningen geselecteerd. De genoemde transacties laten bruto aanvangsrendementen (k.k.) zien in een bandbreedte van 4,00% tot 4,49%. De genoemde netto aanvangsrendementen (v.o.n.) bedragen 3,44% tot 3,78%.

Het getaxeerde betreft 166 appartementen en 212 parkeerplaatsen op een gunstige locatie in Eindhoven (wijk: Groenewoud). Wij zijn van mening dat de meest waarschijnlijke kopers zullen bestaan uit nationale en internationale (institutionele) beleggers. Gezien de ligging, kwaliteit en omvang van het getaxeerde hebben wij een bruto aanvangsrendement (k.k.) van 4,27% bepaald en een netto aanvangsrendement (v.o.n.) van 3,37%. Deze rendementen resulteren in een marktwaarde van € 53.055.000.

TAXATIEOVERWEGINGEN

Leegstand en verhuurbaarheid

In de taxatie is ons uitgangspunt dat het onderhavige object bij oplevering volledig verhuurd is. De woningen hebben een courante maatvoering en het betreft nieuwbouwkwaliteit. Zouden er per peildatum een of enkele units in de verhuur komen, dan verwachten wij een leegstandperiode van 1 tot 3 maanden. Al met al zijn wij van mening dat het object vanwege de goede locatie en kwaliteit gezien de aanhoudende vraag naar huurwoningen goed verhuurbaar is.

Belangrijkste waardebepalende factoren

Sterktes

- Goede staat van onderhoud en duurzaam object
- Goede bereikbaarheid met zowel eigen als openbaar vervoer
- Uitgebreide faciliteiten voor bewoners (koffiebar, 15 co-working plekken, gym, binnentuin)
- Voldoende parkeergelegenheid

Risico's en mitigerende factoren

- Het treinspoor is op circa 100 meter afstand gelegen van het getaxeerde
- Mogelijke impact COVID-19 op de woningmarkt
- Potentiële stijging van kapitaalmarktrente

Verkoopbaarheid en potentiële kopers

De Nederlandse woningmarkt is op dit moment erg in trek bij private, nationale en internationale beleggers. Het getaxeerde is van goede kwaliteit en gelegen op een goede locatie in Eindhoven en zal beschikken over appartementen met een courante maatvoering. Gelet op het voorgaande verwachten wij een goede verkoopbaarheid van het getaxeerde waarbij wij een marketingperiode van 3 tot 6 maanden verwachten. Potentiële kopers zijn naar onze mening, gezien de omvang, voornamelijk nationale en internationale (institutionele) beleggers.

WAARDE-OPINIE

Marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 28 april 2021 een marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt heeft van:

€ 53.055.000

(zegge: drieënvijftig miljoen vijfenvijftigduizend euro)

Opmerking

- Bovenstaande Marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.
- Bovenstaande marktwaaarde betreft de marktwaaarde onder bijzonder uitgangspunt dat het getaxeerde op waardepeildatum, gereed, opgeleverd en volledig marktconform verhuurd is.

Als de kosten koper van 9,00% in acht genomen worden dan zijn wij van mening dat de marktwaaarde het volgende rendementsprofiel weergeeft:

Netto Aanvangsrendement (v.o.n.)	3,37%
Bruto Aanvangsrendement (v.o.n.)	3,92%
Bruto Aanvangsrendement (k.k.)	4,27%
Factor (k.k.)	23,40x

Marktwaaarde

Naast het bepalen van de Marktwaaarde onder bijzondere uitgangspunten zijn wij verplicht de Marktwaaarde te bepalen (zonder bijzondere uitgangspunten). Het getaxeerde object ondergaat op waardepeildatum een transformatie van kantoorgebouw naar een meergezinswoningcomplex bestaande uit 166 appartementen met uitgebreide ondersteunende faciliteiten voor bewoners (koffiebar, 15 co-working plekken, gym, binnentuin) en ondergelegen parkeergarage. De transformatiewerkzaamheden zijn gestart in december 2020 en naar verwachting zal de oplevering plaatsvinden aan het einde van het eerste kwartaal van 2022. Wij zijn geïnformeerd dat er een turn-key overeenkomst is gesloten ten aanzien van de transformatiekosten. De totale kosten die zijn overeengekomen voor de transformatie zijn € 24.450.000 incl. BTW. Op waardepeildatum is het project in uitvoering en zijn er reeds betalingen aan de aannemer geweest. Wij zijn geïnformeerd door opdrachtgever dat circa 18% van de geprognostiseerde stichtingskosten betaald zijn aan Ten Brinke Bouw (de aannemer die de transformatie uitvoert).

Wij hebben de Marktwaaarde bepaald door gebruik te maken van de residuele methode. Dit houdt in dat wij van de Ontwikkelingswaarde (in dit geval de hierboven bepaalde Marktwaaarde onder bijzondere uitgangspunten) de stichtingskosten aftrekken en rekening houden met de resterende tijd tot oplevering om tot de Marktwaaarde te komen. Aangezien er in dit geval reeds een turn-key overeenkomst is met een aannemer en deze reeds met het project gestart is en er kosten zijn uitgegeven hebben wij hiervoor gecorrigeerd. Verder hebben wij het uitgangspunt aangenomen dat de gesloten overeenkomst met betrekking tot de onder handen zijnde transformatie zonder restricties vervreemdbaar is en er bij een vervreemding geen extra kosten gemaakt hoeven te worden of onzekerheden zijn.

Op basis van de veronderstelling dat er geen verdere bezwarende belemmeringen of ongebruikelijke uitgaven zijn waarvan wij geen kennis hebben en de specifieke opmerkingen en aannames die eerder in het rapport zijn uiteengezet, zijn we van mening dat het onderhavige object per 28 april 2021 en marktwaaarde heeft van:

€ 25.690.000

(zegge: vijfentwintig miljoen zeshonderdnegentigduizend euro)

Opmerking

- Bovenstaande Marktwaaarde betreft de waarde "k.k." (kosten koper). Dat wil zeggen dat aankoopkosten, inclusief overdrachtsbelasting, makelaars- en juridische kosten, voor rekening van de koper komen. Bovenstaande waarde is eveneens exclusief BTW, indien van toepassing.

CBRE heeft informatie opgevraagd bij de cliënt aangaande de aankoopprijs en is geadviseerd dat deze € 21.200.000 bedraagt en heeft dit geverifieerd aan de hand van gegevens beschikbaar bij het Kadaster.

Het getaxeerde is geleverd op 31 juli 2020 waar de koopovereenkomst is afgesloten op 16 juli 2020. Wij zijn van mening dat de markt is verbeterd sinds juli 2020. Daarnaast zijn de transformatiewerkzaamheden in gang gezet en is reeds circa 18% van de stichtingskosten betaald. Al met al zijn wij van mening dat de marktwaarde in huidige staat hoger is dan de koopsom ten tijde van de levering.

A

**PLAUSIBILITEITS-
VERKLARING**

PLAUSIBILITEITSVERKLARING

Bedrijfsnaam: CBRE Valuation & Advisory Services B.V.
Naam: Drs. H.W.B. Knol MSc RE MRICS RT
RICS Registered Valuer

verder te noemen "controlerend taxateur",

verklaart:

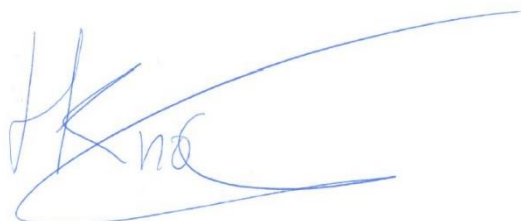
- Controlerend taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan, omdat hij daar op grond van de reglementen niet toe verplicht is.
- Controlerend taxateur heeft alle bijlagen van het taxatierapport bekeken.
- Controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Deze plausibiliteitstoets ziet op aannemelijkheid van de geleverde taxatiedienst en de gebruikte taxatiemethodiek.
- Op basis van de beoordeelde stukken is controlerend taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is en de onderbouwing begrijpelijk.
- Controlerend taxateur is uitsluitend verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de taxatie zelf.

Aldus door controlerend taxateur,

Hoogachtend,

Voor en namens

CBRE Valuation & Advisory Services B.V.,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H.W.B. Knol', with a long horizontal stroke extending to the right.

Drs. H.W.B. Knol MSc RE MRICS RT

RICS Registered Valuer

**Ingeschreven in het NRVt onder
nummer RT809124259**

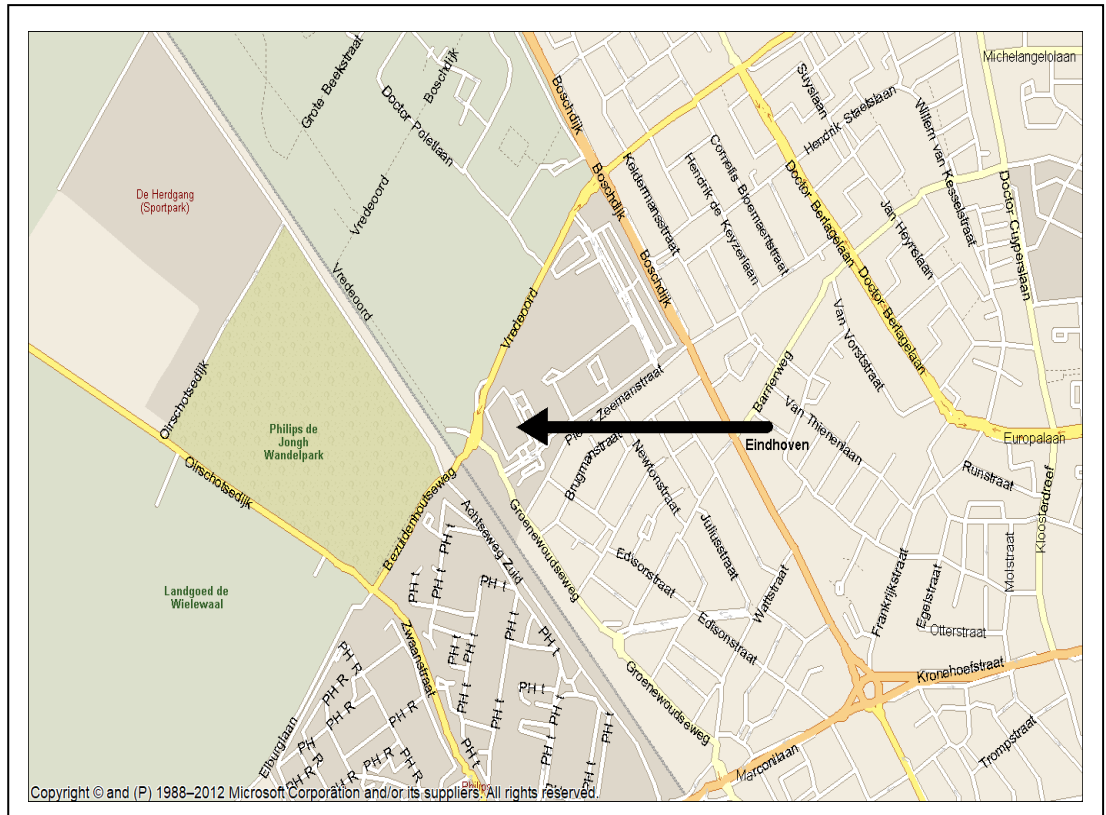
Director

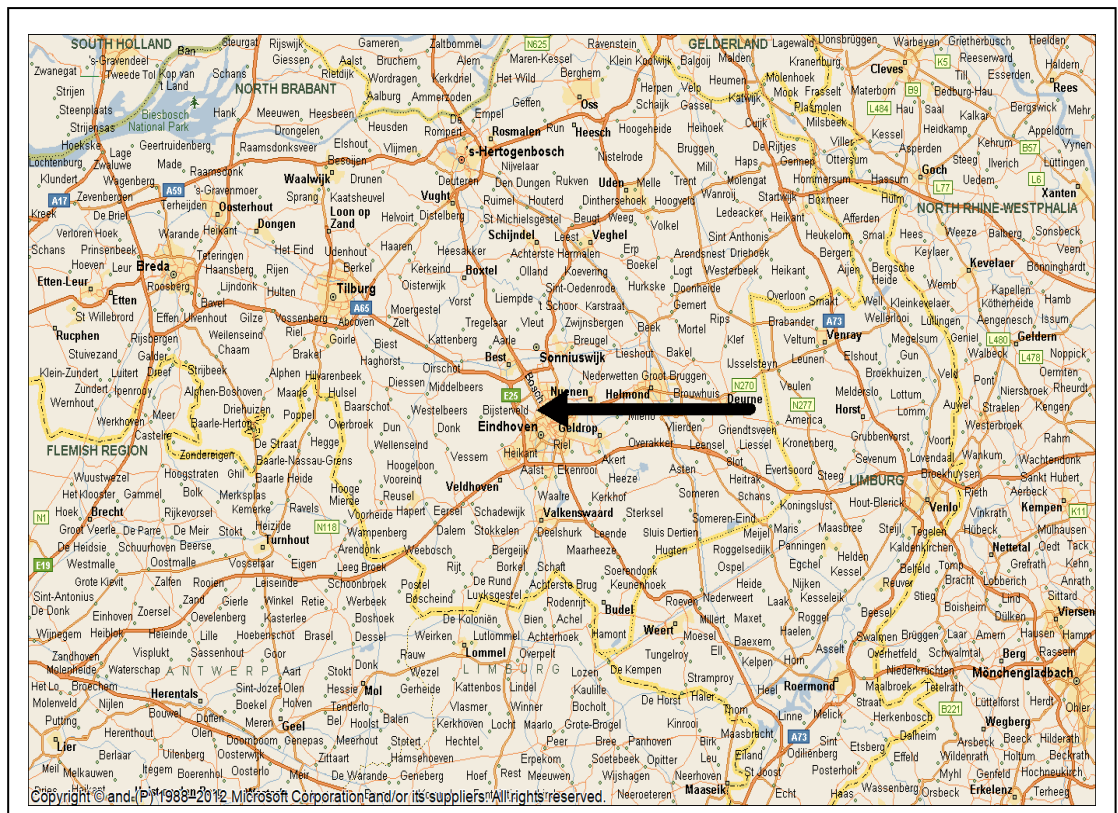
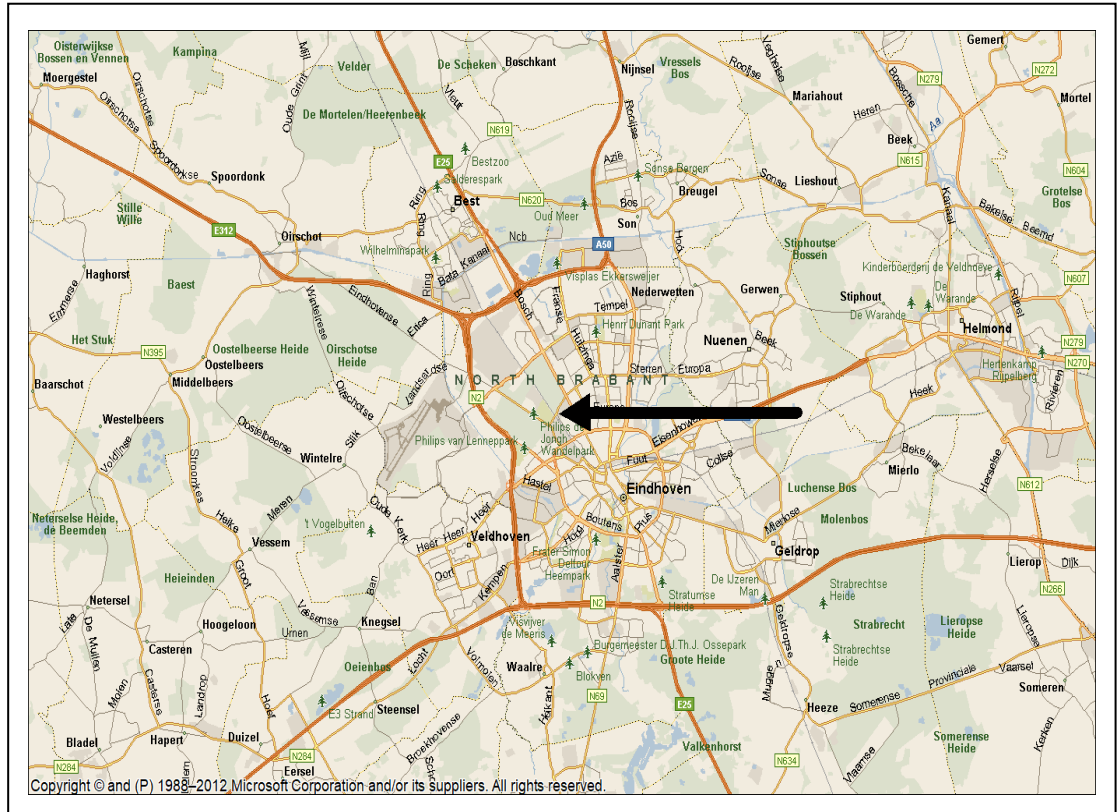
E: hero.knol@cbre.com

B

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



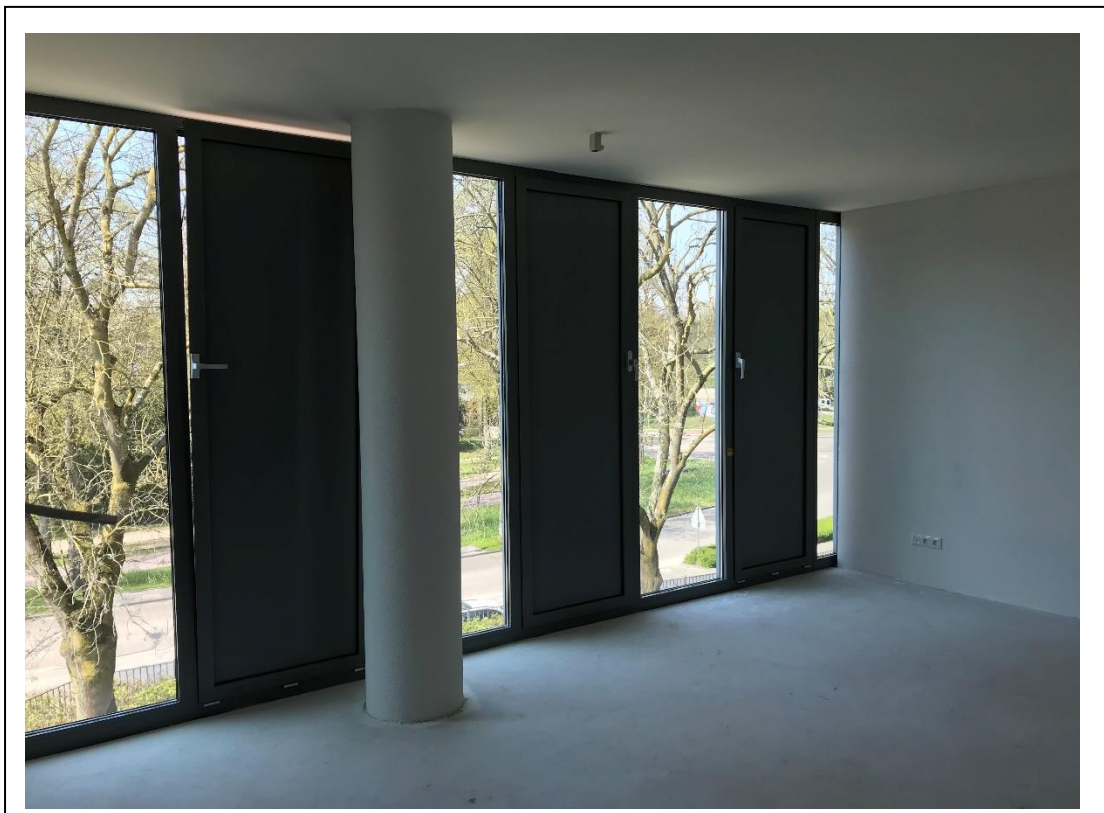
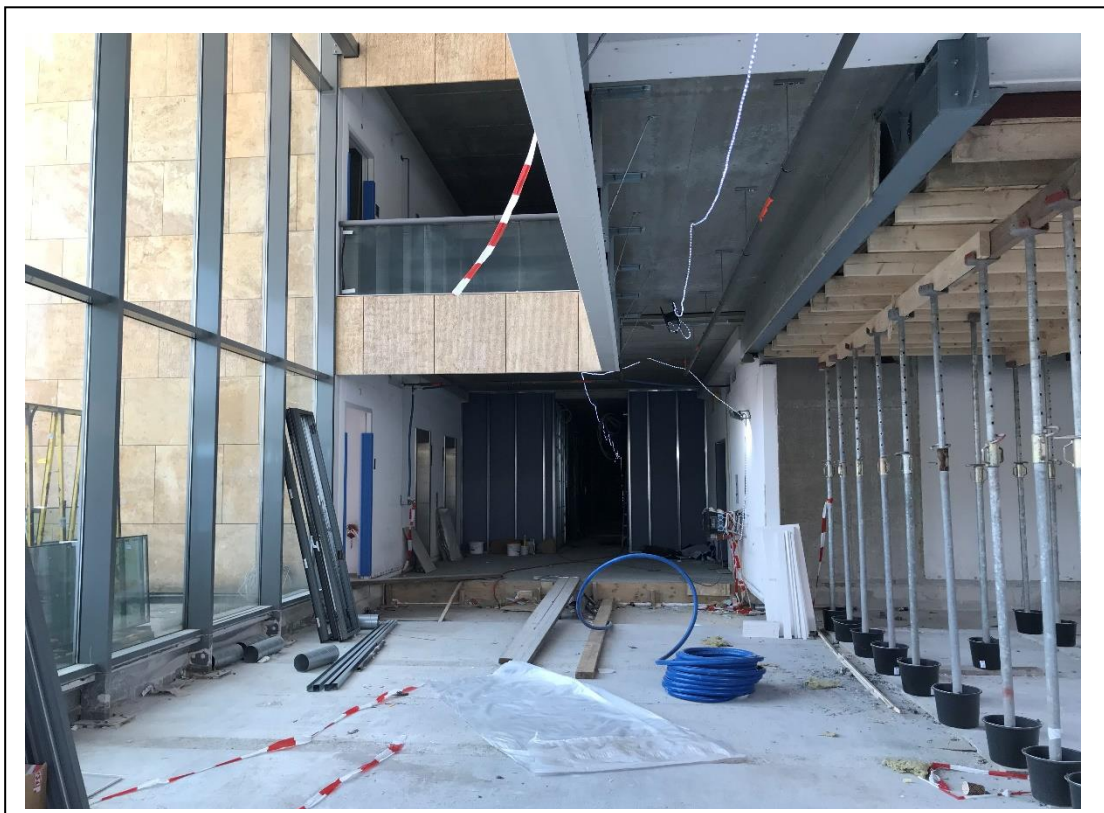


C

FOTO'S

FOTO'S





D

**KADASTRALE
UITTREKSELS**



BETREFT	
Woensel H 1868	
UW REFERENTIE	
EBR	
GELEVERD OP	PRODUCTIEORDERNUMMER
26-04-2021 - 11:05	S11096910429
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M	VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
23-04-2021 - 14:59	23-04-2021 - 14:59
BLAD	
1 van 4	

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Woensel H 1868](#)

Kadastrale objectidentificatie : 046470186870000

Locaties	Grenenhout 8
	5621 DA Eindhoven
	Grenenhout 8 001
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070304
	Grenenhout 8 002
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070305
	Grenenhout 8 003
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070306
	Grenenhout 8 004
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070307
	Grenenhout 8 005
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070308
	Grenenhout 8 006
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070309
	Grenenhout 8 007
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070310
	Grenenhout 8 008
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070311
	Grenenhout 8 009
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070312
	Grenenhout 8 010
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070313
	Grenenhout 8 011
	5621 DA Eindhoven
	Verblijfsobject ID: 0772010001070314



BETREFT

Woensel H 1868

UW REFERENTIE

EBR

GELEVERD OP

26-04-2021 - 11:05

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11096910429

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

23-04-2021 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

23-04-2021 - 14:59

BLAD

2 van 4

Grenenhout 8 012

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070315](#)

Grenenhout 8 013

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070316](#)

Grenenhout 8 014

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070317](#)

Grenenhout 8 015

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070318](#)

Grenenhout 8 016

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070319](#)

Grenenhout 8 017

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070320](#)

Grenenhout 8 018

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070322](#)

Grenenhout 8 019

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070323](#)

Grenenhout 8 020

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070324](#)

Grenenhout 8 021

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070325](#)

Grenenhout 8 022

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070326](#)

Grenenhout 8 023

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070327](#)

Grenenhout 8 024

5621 DA Eindhoven

Verblijfsobject ID: [0772010001070328](#)

Er zijn meer locaties bij dit object

Kadastrale grootte 8.337 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 159450 - 385323

Omschrijving	Berging - Stalling (garage-schuur)	
	Perceel grond - gebruik onbekend	
Koopsom	€ 21.150.000	Koopjaar 2020
	Met meer onroerend goed verkregen	
Ontstaan uit	Woensel H 889	
	Woensel H 891	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 16229/57 Eindhoven	Ingeschreven op 29-04-2002
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78280/74	Ingeschreven op 15-06-2020 om 09:00
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid (doorhaling)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78280/74	Ingeschreven op 15-06-2020 om 09:00
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
Overige aantekening	Erfdienstbaarheid	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78280/74	Ingeschreven op 15-06-2020 om 09:00
	Stuk betreffende erfdienstbaarheden	
Overige aantekening	Kwalitatieve verplichting	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 76984/194	Ingeschreven op 11-12-2019 om 09:00
	Stuk betreffende kwalitatieve verplichting	

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstal (zie 1.1)		
Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78665/17	Ingeschreven op 30-07-2020 om 14:57
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Stichting IMMO Huurwoningfonds 4	
Adres	Flight Forum 154	
	5657 DD EINDHOVEN	

Statutaire zetel	EINDHOVEN
KvK-nummer	78220130 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	07-11-2018
Betrokken (rechts)persoon	Paul Vismans Projecten Beheer B.V.
Adres	Overtoom 200 H 1054 HX AMSTERDAM
Statutaire zetel	AMSTERDAM
KvK-nummer	68052693 (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73140/91
Ingeschreven op	07-05-2018 om 09:00
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Einddatum	30-07-2020
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78562/165
Ingeschreven op	17-07-2020 om 14:12
	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG
Aanvullend stuk	Hyp4 78665/17
Ingeschreven op	30-07-2020 om 14:57
	Koopovereenkomst (beëindiging)
Is aanvulling op Hyp4 78562/165	

1.1 Opstal (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 76984/194	Ingeschreven op	11-12-2019 om 09:00
Vestiging zakelijk recht van opstal			
Naam gerechtigde	Ennatuurlijk B.V.		
Adres	Achtseweg Zuid 153 X 5651 GW EINDHOVEN		
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH		
KvK-nummer	58955720 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG		
Einddatum	07-11-2018		
Betrokken (rechts)persoon	Paul Vismans Projecten Beheer B.V.		
Adres	Overtoom 200 H 1054 HX AMSTERDAM		
Statutaire zetel	AMSTERDAM		
KvK-nummer	68052693 (Bron: Handelsregister)		
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister			
Afkomstig uit stuk	Hyp4 73140/91	Ingeschreven op	07-05-2018 om 09:00

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Woensel H 2288](#)

Kadastrale objectidentificatie : 046470228870000

Locatie Grenenhout 8
5621 DA Eindhoven

Kadastrale grootte 1.286 m²

Grens en grootte Voorlopig

Coördinaten 159444 - 385401

Omschrijving Berging - Stalling (garage-schuur)
Perceel grond - gebruik onbekend

Koopsom € 21.150.000

Koopjaar 2020

Met meer onroerend goed verkregen

Ontstaan uit [Woensel H 2286](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

Overige aantekening Erfdienstbaarheid (doorhaling)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 78280/74](#)

Ingeschreven op 15-06-2020 om 09:00

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Afkomstig uit stuk [Hyp4 78280/74](#)

Ingeschreven op 15-06-2020 om 09:00

Stuk betreffende erfdienstbaarheden

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76608/127](#)

Ingeschreven op 16-10-2019 om 09:00

Stuk betreffende kwalitatieve verplichting

Overige aantekening Kwalitatieve verplichting

Afkomstig uit stuk [Hyp4 60967/197](#)

Ingeschreven op 30-12-2011 om 13:33

RECHTEN

1 Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen (zie 1.1 en 1.2) en Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel (zie 1.3 en 1.4)

Soort recht	Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78665/17	Ingeschreven op 30-07-2020 om 14:57
	Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)	
Naam gerechtigde	Stichting IMMO Huurwoningfonds 4	
Adres	Flight Forum 154 5657 DD EINDHOVEN	
Statutaire zetel	EINDHOVEN	
KvK-nummer	78220130 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Aantekening recht	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	
Einddatum	30-07-2020	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 78562/165	Ingeschreven op 17-07-2020 om 14:12
	Koopovereenkomst, art. 7:3 BW en 10 WVG	
Aanvullend stuk	Hyp4 78665/17	Ingeschreven op 30-07-2020 om 14:57
	Koopovereenkomst (beëindiging)	
	Is aanvulling op Hyp4 78562/165	

1.1 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 14452/13 Eindhoven	Ingeschreven op 12-07-1999
Naam gerechtigde	Brabant Water N.V.	
Adres	Magistratenlaan 200 5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH	
Postadres	Postbus 1068 5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH	
Statutaire zetel	'S-HERTOGENBOSCH	
KvK-nummer	16005077 (Bron: Handelsregister)	
	Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister	
Vermeld in stuk	Hyp4 13423/00049 Breda	Ingeschreven op 04-01-2002 om 00:00
	Naamswijziging rechtspersoon	

1.2 Opstalrecht Nutsvoorzieningen

Afkomstig uit stuk	Hyp4 53824/36	Ingeschreven op 31-12-2007 om 09:00
Naam gerechtigde	Brabant Water N.V.	
Adres	Magistratenlaan 200 5223 MA 'S-HERTOGENBOSCH	

Postadres Postbus 1068
5200 BC 'S-HERTOGENBOSCH

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [16005077](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Vermeld in stuk [Hyp4 13423/00049 Breda](#) **Ingeschreven op** 04-01-2002 om 00:00
Naamswijziging rechtspersoon

1.3 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 40313/62 Eindhoven](#) **Ingeschreven op** 25-02-2005 om 09:00

Naam gerechtigde [Gemeente Eindhoven](#)

Adres Stadhuisplein 10
5611 EM EINDHOVEN

Statutaire zetel EINDHOVEN

KvK-nummer [17272738](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

1.4 Opstalrecht Nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel

Afkomstig uit stuk [Hyp4 76608/127](#) **Ingeschreven op** 16-10-2019 om 09:00

Vestiging zakelijk recht van opstal
nutsvoorzieningen

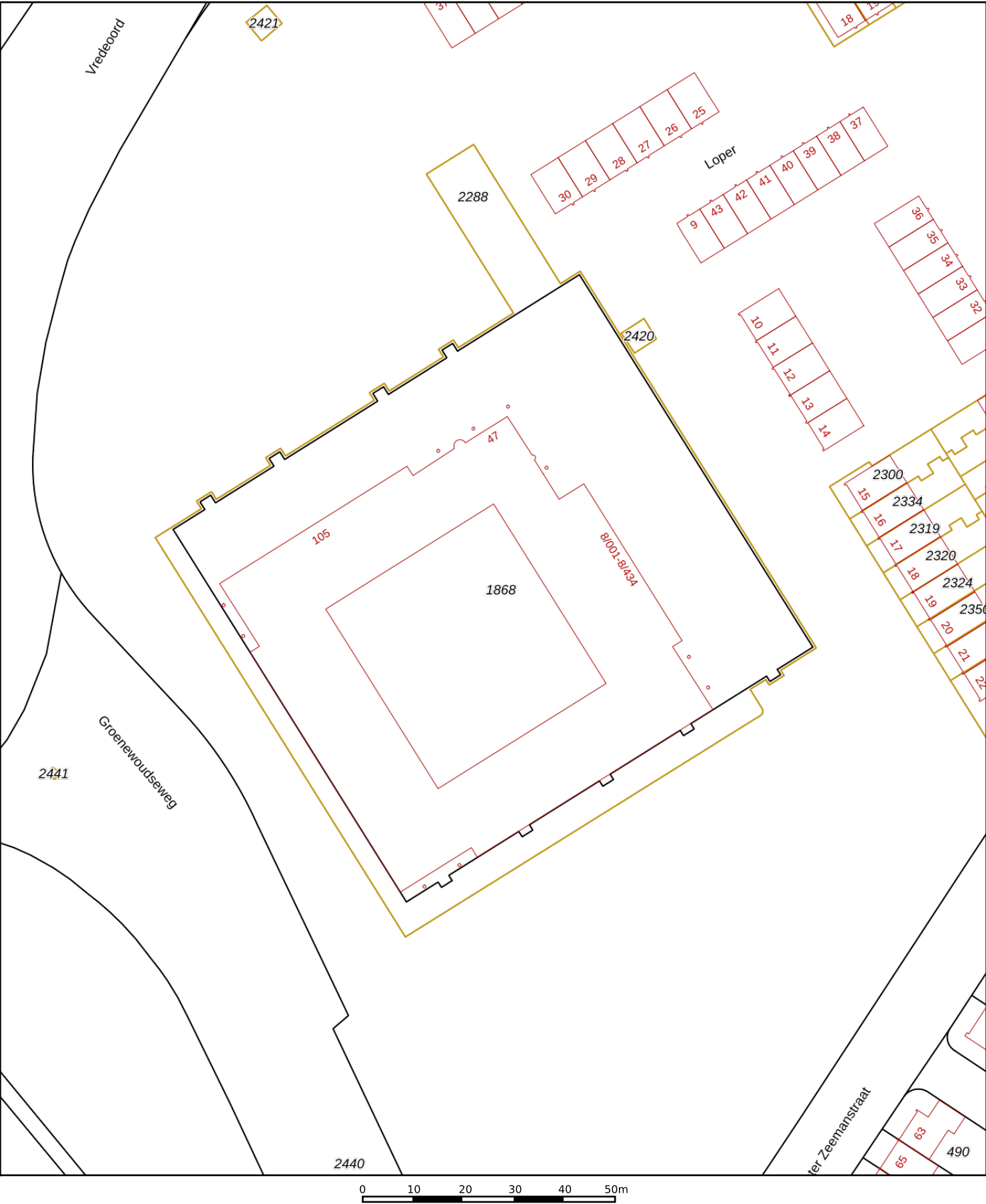
Naam gerechtigde [Ennatuurlijk B.V.](#)

Adres Achtseweg Zuid 153 X
5651 GW EINDHOVEN

Statutaire zetel 'S-HERTOGENBOSCH

KvK-nummer [58955720](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Woensel

Sectie H

Perceel 1868

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2021

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

E

**TAXATIE-
METHODOLOGIE**

TAXATIEMETHODOLOGIE

CBRE Valuation & Advisory Services B.V. taxeert door gebruik te maken van de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode). In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten zoals gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In veel gevallen wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien of vijftien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat rendement). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Inputparameters voor de DCF-methode zijn de disconteringsvoet, de inflatie-/kostenstijgingverwachting, de verwachtingen omtrent toekomstige wederverhuurmogelijkheden en de inschatting van het rendement om de eindwaarde te bepalen. Deze factoren worden bij transacties veelal niet gepubliceerd en zijn derhalve moeilijk te toetsen. Daarnaast heeft elke koper in de regel zijn eigen toekomstvisie ten aanzien van marktontwikkelingen en dat maakt het vergelijken van de inputparameters van DCF-berekeningen onhaalbaar in onze ogen. Derhalve zijn wij van mening dat de DCF-methode als hoofdmethode niet goed bruikbaar is. Als controlemethode is zij wel goed bruikbaar, omdat zij inzicht geeft in de verwachte kasstromen voor het getaxeerde object.

Aanvullend wordt het onderhavige object getaxeerd door gebruik te maken van de comparatieve methode. Bij deze methode worden vergelijkbare transacties en/of aanbod onderzocht en teruggerekend naar één indicator, in het algemeen de prijs per vierkante meter of een aanvangsrendement. Vervolgens worden de vergelijkbare transacties vergeleken en aangepast om de vergelijkbaarheid met het onderhavige object te verbeteren. De comparatieve benadering heeft een sterke relatie met de markt omdat markttransacties direct vergeleken worden met het onderhavige object.

Voor het bepalen van de marktwaarde hebben wij in dit geval gekozen voor het toepassen van de residuele methode. In deze methode wordt eerst een inschatting gemaakt van de specificaties van het te realiseren object. Daarna wordt van dit te realiseren object de marktwaarde bepaald ervan uitgaande dat het gerealiseerd is en volledig verhuurd cq. verkocht. Vervolgens worden de kosten om het object te realiseren ingeschat. Deze kosten bestaan onder andere uit bouwkosten, bijkomende kosten (bv. adviseurs, financieringskosten, verkoop-/verhuurkosten, marketing) en ook wordt er rekening gehouden met marktconforme incentives en de bouwtijd. De residuele waarde wordt berekend door de ingeschatte kosten van de marktwaarde na realisatie af te trekken.

F

BEREKENINGEN

Type complex	Woningen	Volgnummer	0	Opdrachtgever	Holland Immo Group -	Peildatum	28-04-2021
Postcode		Taxatiesoort	Volledige taxatie	Opdrachtnaam	Holland Immo Group -	Einddatum	28-04-2031
Complexstatus	Renovatie	Taxatiestatus	Definitief	Opdrachtnummer	0064v00001qrtqS	Brondatum	04-01-2021
Bouwjaar	2022	Taxateur	CBRE Valuation & Advisory Services B.V.			Ingelezen op	04-05-2021

	Objectkenmerken (€)		Kengetallen (excl. commercieel)		Waarden (€)	
	Aantal vhe's	378	Disconteringsvoet	3,90%	Leegwaarde	€55.144.592
	Aantal woningen / pp / overige	166 / 0 / 212	Exit yield (v.o.n.) 10 jaar obv THI	4,30%	Leegwaarde (k.k.) per woning	€306.654
	Woningen niet-gelib. / gelib.	0,00% / 100,00%	Marktwaaarde (k.k.) / Leegwaarde (k.k.)	96,21%	Leegwaarde (k.k.) per m² woning	€4.605
	% vhe's leeg	0,00%	EW (k.k.) / Leegwaarde ultimo (k.k.)	87,74%	Leegwaarde (k.k.) parkeerplaatsen	€0
	GBO gemiddeld (woningen)	67m²			Leegwaarde (k.k.) per parkeerplaats	€0
	GBO totaal (woningen)	11.055m²	NAR (v.o.n.) THI / factor	3,37% / 29,68	Contante waarde kasstromen	€17.442.070
	Gem. THI per mnd Woningen	1.078	NAR (v.o.n.) MH / factor	3,37% / 29,68	Contante waarde eindwaarde (k.k.)	€40.385.282
	Gem. THI per mnd pp+overig	47	BAR (k.k.) THI / factor	4,27% / 23,40	Correctie erfpacht	€0
	Gem. MH mnd Woningen	1.078	BAR (k.k.) MH / factor	4,27% / 23,40	Correctie algemeen/overig	€0
	Gem. MH per mnd pp+overig	47	THI / Leegwaarde (k.k.)	4,11%	Marktwaaarde v.o.n. (exploitatie)	€57.827.352
	Totale THI per jaar	€2.267.640			Marktwaaarde (k.k.)	€53.052.616
	Totale MH per jaar	€2.267.640	Gemiddelde mutatiegraad	12,00%	Marktwaaarde k.k. (exploitatie)	€53.055.000
	Opnamedatum				Marktwaaarde (k.k.) incl. commercieel	€53.055.000

Kasstromen, Periode in jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Huurinkomsten geliberaliseerd	2.299.954	2.345.386	2.401.132	2.452.100	2.501.142	2.551.165	2.602.189	2.654.232	2.707.317	2.761.464
Huurinkomsten niet geliberaliseerd										
Theoretische huurinkomsten	2.299.954	2.345.386	2.401.132	2.452.100	2.501.142	2.551.165	2.602.189	2.654.232	2.707.317	2.761.464
Huurderving oninbaar	-34.499	-35.181	-36.017	-36.782	-37.517	-38.267	-39.033	-39.813	-40.610	-41.422
Financiële leegstand										
Bruto operationeel inkomen	2.265.455	2.310.205	2.365.115	2.415.319	2.463.625	2.512.898	2.563.156	2.614.419	2.666.707	2.720.042
Onroerende-zaakbelasting en overige	-91.698	-93.509	-95.379	-97.287	-99.599	-102.089	-104.642	-107.258	-109.939	-112.688
Verzekeringskosten	-14.760	-15.052	-15.353	-15.660	-16.032	-16.433	-16.844	-17.265	-17.697	-18.139
Beheerkosten	-52.716	-53.757	-54.832	-55.929	-57.258	-58.690	-60.157	-61.661	-63.202	-64.782
Instandhoudingsonderhoud	-153.355	-156.384	-159.512	-162.702	-166.569	-170.733	-175.002	-179.377	-183.861	-188.458
Mutatiekosten	-20.204	-20.603	-21.015	-21.435	-21.945	-22.493	-23.056	-23.632	-24.223	-24.829
Overige exploitatiekosten	-11.502	-11.729	-11.963	-12.203	-12.493	-12.805	-13.125	-13.453	-13.790	-14.134
Verhuurderheffing										
Totale exploitatiekosten	-344.234	-351.034	-358.054	-365.216	-373.896	-383.244	-392.825	-402.645	-412.711	-423.029
Netto operationeel inkomen	1.921.221	1.959.171	2.007.060	2.050.103	2.089.729	2.129.654	2.170.331	2.211.774	2.253.996	2.297.013
Erfpacht canon										
Grondwaarde op afkooppmoment										

Type complex	Woningen	Volgnummer	0	Opdrachtgever	Holland Immo Group -	Peildatum	28-04-2021
Postcode		Taxatiesoort	Volledige taxatie	Opdrachtnaam	Holland Immo Group -	Einddatum	28-04-2031
Complexstatus	Renovatie	Taxatiestatus	Definitief	Opdrachtnummer	0064v00001qrtqS	Brondatum	04-01-2021
Bouwjaar	2022	Taxateur	CBRE Valuation & Advisory Services B.V.			Ingelezen op	04-05-2021

Exploitatiekosten bij aanvang	Per vhe	Totaal	Eindwaarde (€)
Belastingen (ozb)	239	90.410	Theoretische huurinkomsten per jaar 2.775.068
Verzekeringspremie	39	14.553	Exit yield exploitatie (v.o.n.) 4,30%
Beheervergoeding	138	51.975	Eindwaarde exploitatie (v.o.n.) 64.536.453
Onderhoudskosten	400	151.200	Eindwaarde exploitatie (k.k.) 59.207.755
Verhuurkosten	1.000	378.000	CW Eindwaarde exploitatie (k.k.) 40.385.282
Overige kosten	30	11.340	
Totaal	1.845	697.478	

Indexreeksen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inflatie	1,40%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie marthuur	1,90%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie leegwaarde	1,90%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie huurinkomsten gelib. woning	1,90%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie huurinkomsten niet-gelib. woning	0,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie max. redelijke huur	0,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie overige exploitatielasten	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Indexatie onderhoudskosten	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Overige reeksen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Huurderving	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Mutatiegraad	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Overige										

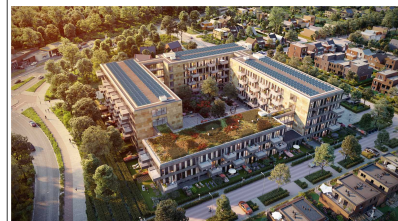
Taxatie - Doorexploitatie 1 - Eindhoven, Grenenhout 8-001 t/m 8-434, Naaldhout 47								7-5-2021 11:56:31	
Type complex	Woningen	Volgnummer	0	Opdrachtgever	Holland Immo Group -	Peildatum	28-04-2021		
Postcode		Taxatiesoort	Volledige taxatie	Opdrachtnaam	Holland Immo Group -	Einddatum	28-04-2031		
Complexstatus	Renovatie	Taxatiestatus	Definitief	Opdrachtnummer	0064v00001qrtqS	Brondatum	04-01-2021		
Bouwjaar	2022	Taxateur	CBRE Valuation & Advisory Services B.V.			Ingelezen op	04-05-2021		

Kasstroken, Periode in jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Percentage kosten koper	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Bruto / Netto traject (% van THI)	14,97%	14,97%	14,91%	14,89%	14,95%	15,02%	15,10%	15,17%	15,24%	15,32%
Aantal mutaties per periode	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4

Taxatie (alternatief scenario) - Uitpond | 1 - Eindhoven, Grenenhout 8-001 t/m 8-434, Naaldhout 47

7-5-2021 11:56:31

Type complex	Woningen	Volgnummer	0	Opdrachtgever	Holland Immo Group -	Peildatum	28-04-2021
Postcode		Taxatiesoort	Volledige taxatie	Opdrachtnaam	Holland Immo Group -	Einddatum	28-04-2031
Complexstatus	Renovatie	Taxatiestatus	Definitief	Opdrachtnummer	0064v00001qrtqS	Brondatum	04-01-2021
Bouwjaar	2022	Taxateur	CBRE Valuation & Advisory Services B.V.			Ingelezen op	04-05-2021



Objectkenmerken (€)		Kengetallen (excl. commercieel)		Waarden (€)	
Aantal vhe's	378	Disconteringsvoet	4,40%	Leegwaarde	€55.144.592
Aantal woningen / pp / overige	166 / 0 / 212	Exit yield (v.o.n.) 10 jaar obv THI	4,90%	Leegwaarde (k.k.) per woning	€306.654
Woningen niet-gelib. / gelib.	0,00% / 100,00%	Marktwaarde (k.k.) / Leegwaarde (k.k.)	90,56%	Leegwaarde (k.k.) per m² woning	€4.605
% vhe's leeg	0,00%	EW (k.k.) / Leegwaarde ultimo (k.k.)	76,99%	Leegwaarde (k.k.) parkeerplaatsen	€0
GBO gemiddeld (woningen)	67m²			Leegwaarde (k.k.) per parkeerplaats	€0
GBO totaal (woningen)	11.055m²	NAR (v.o.n.) THI / factor	3,58% / 27,94	Contante waarde kasstromen	€45.138.834
Gem. THI per mnd Woningen	1.078	NAR (v.o.n.) MH / factor	3,58% / 27,94	Contante waarde eindwaarde (k.k.)	€9.296.714
Gem. THI per mnd pp+overig	47	BAR (k.k.) THI / factor	4,54% / 22,02	Correctie erfpacht	€0
Gem. MH per mnd Woningen	1.078	BAR (k.k.) MH / factor	4,54% / 22,02	Correctie algemeen/overig	€0
Gem. MH per mnd pp+overig	47	THI / Leegwaarde (k.k.)	4,11%	Marktwaarde v.o.n. (uitponden)	€54.435.548
Totale THI per jaar	€2.267.640			Marktwaarde (k.k.)	€49.940.870
Totale MH per jaar	€2.267.640	Gem. mutatiegraad	12,00%	Marktwaarde k.k. (uitponden)	€49.940.000
Opnamedatum		Gem. uitpondgraad	12,00%	Marktwaarde (k.k.) incl. commercieel	€49.940.000

Kasstromen (€), Periode in jaren	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Huurinkomsten geliberaliseerd	2.230.632	2.010.442	1.800.309	1.607.470	1.433.433	1.278.237	1.139.844	1.016.435	906.386	808.253
Huurinkomsten niet geliberaliseerd										
Theoretische huurinkomsten	2.230.632	2.010.442	1.800.309	1.607.470	1.433.433	1.278.237	1.139.844	1.016.435	906.386	808.253
Huurderving oninbaar	-33.459	-30.157	-27.005	-24.112	-21.501	-19.174	-17.098	-15.247	-13.596	-12.124
Financiële leegstand	-79.450	-85.926	-77.608	-69.326	-61.822	-55.128	-49.160	-43.837	-39.091	-34.859
Opbrengsten uitponden	4.345.394	6.287.698	5.719.715	5.130.741	4.575.489	4.080.116	3.638.367	3.244.447	2.893.175	2.579.935
Bruto operationeel inkomen	6.463.117	8.182.058	7.415.412	6.644.772	5.925.599	5.284.052	4.711.955	4.201.797	3.746.874	3.341.205
Onroerende-zaakbelasting en overige	-88.934	-80.155	-71.517	-63.776	-57.078	-51.148	-45.834	-41.072	-36.804	-32.981
Verzekeringskosten	-14.315	-12.902	-11.512	-10.266	-9.188	-8.233	-7.378	-6.611	-5.924	-5.309
Beheerkosten	-51.127	-46.080	-41.114	-36.664	-32.813	-29.404	-26.349	-23.611	-21.158	-18.960
Instandhoudingsonderhoud	-148.732	-134.051	-119.605	-106.659	-95.457	-85.539	-76.652	-68.688	-61.551	-55.156
Mutatiekosten										
Overige exploitatiekosten	-11.155	-10.054	-8.970	-7.999	-7.159	-6.415	-5.749	-5.152	-4.616	-4.137
Vorbereidingskosten uitponden	-83.000									
Verhuurderheffing										
Totale exploitatiekosten	-397.264	-283.242	-252.719	-225.364	-201.695	-180.739	-161.961	-145.134	-130.055	-116.542
Netto operationeel inkomen	6.065.853	7.898.816	7.162.693	6.419.408	5.723.904	5.103.313	4.549.994	4.056.664	3.616.820	3.224.663
Erfpacht canon										
Grondwaarde op afkooppmoment										

Taxatie (alternatief scenario) - Uitpond | 1 - Eindhoven, Grenenhout 8-001 t/m 8-434, Naaldhout 47

7-5-2021 11:56:31

Type complex	Woningen	Volgnummer	0	Opdrachtgever	Holland Immo Group -	Peildatum	28-04-2021
Postcode		Taxatiesoort	Volledige taxatie	Opdrachtnaam	Holland Immo Group -	Einddatum	28-04-2031
Complexstatus	Renovatie	Taxatiestatus	Definitief	Opdrachtnummer	0064v00001qrtqS	Brondatum	04-01-2021
Bouwjaar	2022	Taxateur	CBRE Valuation & Advisory Services B.V.			Ingelezen op	04-05-2021

Exploitatiekosten bij aanvang (€)	Per vhe	Totaal	Uitpondparameters		Eindwaarde (€)	
Belastingen (ozb)	239	90.410	Aanvangsperiode verkoop woningen	1	Theoretische huurinkomsten per jaar	763.760
Verzekeringspremie	39	14.553	Aantal jaar extra verkopen aan zittende huurders		Exit yield uitponden (v.o.n.)	4,90%
Beheervergoeding	138	51.975	Percentage extra verkopen aan zittende huurders	0,00%	Eindwaarde uitponden (v.o.n.)	15.586.944
Onderhoudskosten	400	151.200	Korting aan zittende huurders	0,00%	Eindwaarde uitponden (k.k.)	14.299.948
Verhuurkosten	1.000	378.000	Percentage verkoopkosten	1,50%	CW Eindwaarde uitponden (k.k.)	9.296.714
Overige kosten	30	11.340				
Totaal	1.845	697.478				

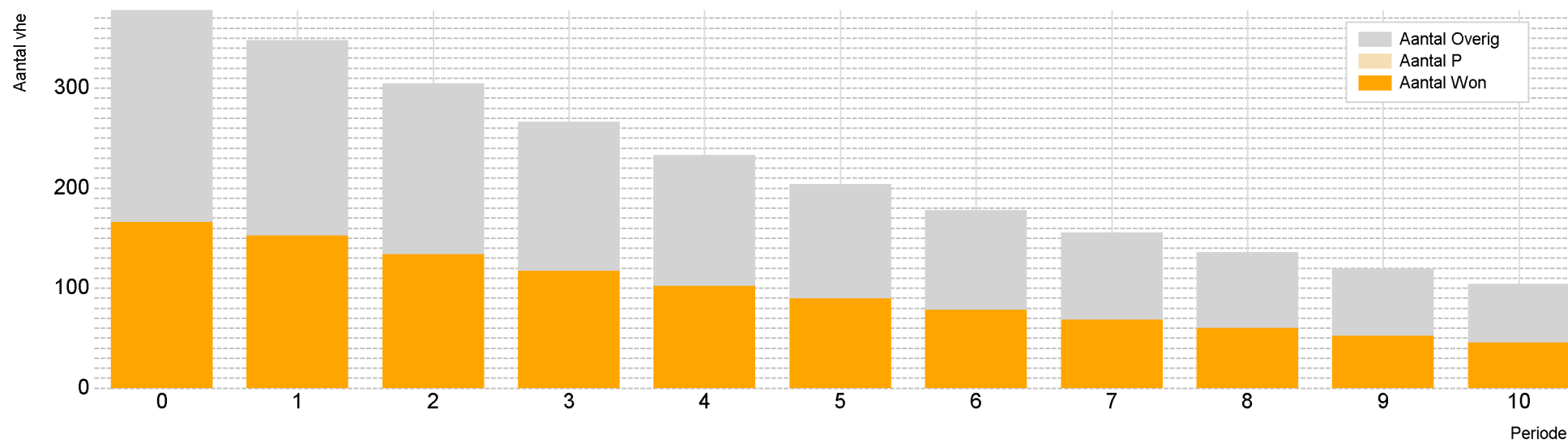
Indexreeksen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Inflatie	1,40%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie marthuur	1,90%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie leegwaarde	1,90%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie huurinkomsten gelib. woning	1,90%	2,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie huurinkomsten niet-gelib. woning	0,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie max. redelijke huur	0,00%	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Indexatie overige exploitatielasten	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Indexatie onderhoudskosten	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Overige reeksen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Huurderving	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Mutatiegraad (uitponden)	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Uitpondgraad aan derden	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Verkoopperiode	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4

Bij-investeringen (€)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
vve-kosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kopinvesteringen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bodemstorting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Type complex	Woningen	Volgnummer	0	Opdrachtgever	Holland Immo Group -	Peildatum	28-04-2021
Postcode		Taxatiesoort	Volledige taxatie	Opdrachtnaam	Holland Immo Group -	Einddatum	28-04-2031
Complexstatus	Renovatie	Taxatiestatus	Definitief	Opdrachtnummer	0064v00001qrtqS	Brondatum	04-01-2021
Bouwjaar	2022	Taxateur	CBRE Valuation & Advisory Services B.V.			Ingelezen op	04-05-2021

Kasstroom, Periode in jaren (€)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Percentage kosten koper	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Bruto / Netto traject (% van THI)	14,09%	14,09%	14,04%	14,02%	14,07%	14,14%	14,21%	14,28%	14,35%	14,42%
Technische splitsingskosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten	83.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aantal vhe's primo jaar	378,0	347,8	304,8	266,5	233,0	203,7	178,1	155,7	136,1	119,0
Aantal vhe's verkocht	30,2	42,9	38,3	33,5	29,3	25,6	22,4	19,6	17,1	15,0
Verkopen zittende huurders (% vhe)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Verkopen derden (% vhe)	8,00%	12,35%	12,56%	12,57%	12,58%	12,58%	12,58%	12,58%	12,58%	12,58%
Wederverhuur (% vhe)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Type complex	Woningen	Volgnummer	0	Opdrachtgever	Holland Immo Group -	Peildatum	28-04-2021
Postcode		Taxatiesoort	Volledige taxatie	Opdrachtnaam	Holland Immo Group -	Einddatum	28-04-2031
Complexstatus	Renovatie	Taxatiestatus	Definitief	Opdrachtnummer	0064v00001qrtqS	Brondatum	04-01-2021
Bouwjaar	2022	Taxateur	CBRE Valuation & Advisory Services B.V.			Ingelezen op	04-05-2021

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Punten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangsdatum	Bouwjaar	Reno. jaar	Subtype
Woning														
1001	Grenenhout 8 001	920	920	53	200	256.656	4.800	-	-	Ja		2022	-	
1002	Grenenhout 8 002	850	850	44	148	224.094	5.100	-	-	Ja		2022	-	
1003	Grenenhout 8 003	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1004	Grenenhout 8 004	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1005	Grenenhout 8 005	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1006	Grenenhout 8 006	1.075	1.075	66	200	302.984	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1007	Grenenhout 8 007	1.075	1.075	66	200	303.770	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1008	Grenenhout 8 008	1.250	1.250	85	200	372.549	4.400	-	-	Ja		2022	-	
1009	Grenenhout 8 009	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1010	Grenenhout 8 010	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1011	Grenenhout 8 011	1.110	1.110	70	200	319.015	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1012	Grenenhout 8 012	760	760	37	148	200.358	5.350	-	-	Ja		2022	-	
1013	Grenenhout 8 013	760	760	37	148	200.358	5.350	-	-	Ja		2022	-	
1014	Grenenhout 8 014	1.010	1.010	60	200	283.316	4.700	-	-	Ja		2022	-	
1015	Grenenhout 8 110	1.170	1.170	75	200	339.030	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1016	Grenenhout 8 113	1.180	1.180	76	200	342.046	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1017	Grenenhout 8 015	1.055	1.055	63	200	294.244	4.675	-	-	Ja		2022	-	
1018	Grenenhout 8 016	1.175	1.175	76	200	340.830	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1019	Grenenhout 8 017	1.125	1.125	72	200	325.166	4.525	-	-	Ja		2022	-	
1020	Grenenhout 8 018	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1021	Grenenhout 8 019	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1022	Grenenhout 8 020	1.275	1.275	91	200	394.980	4.350	-	-	Ja		2022	-	
1023	Grenenhout 8 021	1.125	1.125	72	200	326.479	4.525	-	-	Ja		2022	-	
1024	Grenenhout 8 022	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1025	Grenenhout 8 023	1.125	1.125	72	200	325.981	4.525	-	-	Ja		2022	-	
1026	Grenenhout 8 024	875	875	50	200	240.754	4.850	-	-	Ja		2022	-	
1027	Grenenhout 8 025	1.080	1.080	66	200	305.019	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1028	Grenenhout 8 026	1.110	1.110	69	200	317.643	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1029	Grenenhout 8 027	975	975	57	200	272.080	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1030	Grenenhout 8 028	1.125	1.125	72	200	323.719	4.525	-	-	Ja		2022	-	
1031	Grenenhout 8 029	980	980	58	200	273.980	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1032	Grenenhout 8 030	1.260	1.260	88	200	384.801	4.350	-	-	Ja		2022	-	
1033	Grenenhout 8 031	975	975	57	148	271.748	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1034	Grenenhout 8 032	1.110	1.110	70	200	318.237	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1035	Grenenhout 8 034	1.080	1.080	66	200	305.297	4.625	-	-	Ja		2022	-	

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Punten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangs-datum	Bouw-jaar	Reno-jaar	Subtype
1036	Grenenhout 8 036	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1037	Grenenhout 8 038	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1038	Grenenhout 8 040	950	950	56	200	265.763	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1039	Grenenhout 8 042	990	990	58	200	275.373	4.725	-	-	Ja		2022	-	
1040	Grenenhout 8 101	1.185	1.185	76	200	344.115	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1041	Grenenhout 8 102	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1042	Grenenhout 8 103	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1043	Grenenhout 8 104	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1044	Grenenhout 8 105	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1045	Grenenhout 8 106	1.075	1.075	66	200	302.984	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1046	Grenenhout 8 107	1.140	1.140	74	200	334.396	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1047	Grenenhout 8 108	1.175	1.175	76	200	340.470	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1048	Grenenhout 8 109	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1049	Grenenhout 8 111	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1050	Grenenhout 8 112	1.200	1.200	77	200	345.649	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1051	Grenenhout 8 114	1.055	1.055	63	200	294.104	4.675	-	-	Ja		2022	-	
1052	Grenenhout 8 115	1.080	1.080	66	200	305.297	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1053	Grenenhout 8 116	995	995	59	200	276.460	4.725	-	-	Ja		2022	-	
1054	Grenenhout 8 117	1.125	1.125	72	200	325.166	4.525	-	-	Ja		2022	-	
1055	Grenenhout 8 118	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1056	Grenenhout 8 119	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1057	Grenenhout 8 120	1.115	1.115	70	200	320.229	4.550	-	-	Ja		2022	-	
1058	Grenenhout 8 121	1.240	1.240	83	200	367.496	4.425	-	-	Ja		2022	-	
1059	Grenenhout 8 122	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1060	Grenenhout 8 123	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1061	Grenenhout 8 124	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1062	Grenenhout 8 125	1.240	1.240	83	200	367.939	4.425	-	-	Ja		2022	-	
1063	Grenenhout 8 126	990	990	58	200	275.420	4.725	-	-	Ja		2022	-	
1064	Grenenhout 8 127	1.090	1.090	68	200	311.512	4.600	-	-	Ja		2022	-	
1065	Grenenhout 8 128	1.250	1.250	86	200	377.520	4.400	-	-	Ja		2022	-	
1066	Grenenhout 8 134	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1067	Grenenhout 8 136	1.080	1.080	66	200	305.297	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1068	Grenenhout 8 138	1.060	1.060	64	200	297.049	4.675	-	-	Ja		2022	-	
1069	Grenenhout 8 140	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1070	Grenenhout 8 142	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1071	Grenenhout 8 144	990	990	58	200	275.515	4.725	-	-	Ja		2022	-	
1072	Grenenhout 8 201	1.185	1.185	76	200	344.115	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1073	Grenenhout 8 202	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1074	Grenenhout 8 203	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1075	Grenenhout 8 204	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1076	Grenenhout 8 205	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1077	Grenenhout 8 206	1.075	1.075	66	200	302.984	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1078	Grenenhout 8 207	1.060	1.060	63	200	296.442	4.675	-	-	Ja		2022	-	

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Punten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangs-datum	Bouw-jaar	Reno-jaar	Subtype
1079	Grenenhout 8 208	1.175	1.175	76	200	340.470	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1080	Grenenhout 8 209	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1081	Grenenhout 8 210	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1082	Grenenhout 8 211	1.200	1.200	77	200	345.649	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1083	Grenenhout 8 212	1.200	1.200	78	200	347.528	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1084	Grenenhout 8 213	1.055	1.055	63	200	294.104	4.675	-	-	Ja		2022	-	
1085	Grenenhout 8 214	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1086	Grenenhout 8 215	1.080	1.080	66	200	305.297	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1087	Grenenhout 8 216	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1088	Grenenhout 8 217	995	995	59	200	276.460	4.725	-	-	Ja		2022	-	
1089	Grenenhout 8 218	1.200	1.200	78	200	347.708	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1090	Grenenhout 8 219	1.170	1.170	75	200	339.480	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1091	Grenenhout 8 220	1.125	1.125	72	200	325.166	4.525	-	-	Ja		2022	-	
1092	Grenenhout 8 221	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1093	Grenenhout 8 222	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1094	Grenenhout 8 223	1.115	1.115	70	200	320.229	4.550	-	-	Ja		2022	-	
1095	Grenenhout 8 224	1.240	1.240	83	200	367.496	4.425	-	-	Ja		2022	-	
1096	Grenenhout 8 225	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1097	Grenenhout 8 226	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1098	Grenenhout 8 227	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1099	Grenenhout 8 228	1.240	1.240	83	200	367.939	4.425	-	-	Ja		2022	-	
1100	Grenenhout 8 230	990	990	58	200	275.420	4.725	-	-	Ja		2022	-	
1101	Grenenhout 8 232	1.090	1.090	68	200	311.512	4.600	-	-	Ja		2022	-	
1102	Grenenhout 8 234	1.250	1.250	86	200	377.520	4.400	-	-	Ja		2022	-	
1103	Grenenhout 8 236	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1104	Grenenhout 8 238	1.080	1.080	66	200	305.297	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1105	Grenenhout 8 240	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1106	Grenenhout 8 242	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1107	Grenenhout 8 244	1.060	1.060	64	200	297.049	4.675	-	-	Ja		2022	-	
1108	Grenenhout 8 246	990	990	58	200	275.515	4.725	-	-	Ja		2022	-	
1109	Grenenhout 8 301	1.185	1.185	76	200	344.115	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1110	Grenenhout 8 302	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1111	Grenenhout 8 303	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1112	Grenenhout 8 304	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1113	Grenenhout 8 305	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1114	Grenenhout 8 306	1.075	1.075	66	200	302.984	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1115	Grenenhout 8 307	1.060	1.060	63	200	296.442	4.675	-	-	Ja		2022	-	
1116	Grenenhout 8 308	1.175	1.175	76	200	340.470	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1117	Grenenhout 8 309	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1118	Grenenhout 8 310	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1119	Grenenhout 8 311	1.200	1.200	77	200	345.649	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1120	Grenenhout 8 312	1.200	1.200	78	200	347.528	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1121	Grenenhout 8 313	1.055	1.055	63	200	294.104	4.675	-	-	Ja		2022	-	

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Punten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangs-datum	Bouw-jaar	Reno-jaar	Subtype
1122	Grenenhout 8 314	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1123	Grenenhout 8 315	1.080	1.080	66	200	305.297	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1124	Grenenhout 8 316	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1125	Grenenhout 8 317	995	995	59	200	276.460	4.725	-	-	Ja		2022	-	
1126	Grenenhout 8 318	1.200	1.200	78	200	347.708	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1127	Grenenhout 8 319	1.170	1.170	75	200	339.480	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1128	Grenenhout 8 320	1.125	1.125	72	200	325.166	4.525	-	-	Ja		2022	-	
1129	Grenenhout 8 321	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1130	Grenenhout 8 322	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1131	Grenenhout 8 324	1.200	1.200	77	200	346.231	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1132	Grenenhout 8 326	1.240	1.240	83	200	367.496	4.425	-	-	Ja		2022	-	
1133	Grenenhout 8 328	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1134	Grenenhout 8 330	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1135	Grenenhout 8 332	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1136	Grenenhout 8 334	1.240	1.240	83	200	367.939	4.425	-	-	Ja		2022	-	
1137	Grenenhout 8 401	1.185	1.185	76	200	344.115	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1138	Grenenhout 8 402	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1139	Grenenhout 8 403	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1140	Grenenhout 8 404	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1141	Grenenhout 8 405	940	940	55	200	262.248	4.750	-	-	Ja		2022	-	
1142	Grenenhout 8 406	1.075	1.075	66	200	302.984	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1143	Grenenhout 8 407	1.060	1.060	63	200	296.442	4.675	-	-	Ja		2022	-	
1144	Grenenhout 8 408	1.175	1.175	76	200	340.470	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1145	Grenenhout 8 409	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1146	Grenenhout 8 410	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1147	Grenenhout 8 411	1.200	1.200	77	200	345.649	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1148	Grenenhout 8 412	1.200	1.200	78	200	347.528	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1149	Grenenhout 8 413	1.055	1.055	63	200	294.104	4.675	-	-	Ja		2022	-	
1150	Grenenhout 8 414	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1151	Grenenhout 8 415	1.080	1.080	66	200	305.297	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1152	Grenenhout 8 416	1.070	1.070	64	200	298.809	4.650	-	-	Ja		2022	-	
1153	Grenenhout 8 417	995	995	59	200	276.460	4.725	-	-	Ja		2022	-	
1154	Grenenhout 8 418	1.200	1.200	78	200	347.708	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1155	Grenenhout 8 419	1.170	1.170	75	200	339.480	4.500	-	-	Ja		2022	-	
1156	Grenenhout 8 420	1.125	1.125	72	200	325.166	4.525	-	-	Ja		2022	-	
1157	Grenenhout 8 421	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1158	Grenenhout 8 422	1.075	1.075	66	200	303.354	4.625	-	-	Ja		2022	-	
1159	Grenenhout 8 424	1.200	1.200	77	200	346.231	4.475	-	-	Ja		2022	-	
1160	Grenenhout 8 426	1.240	1.240	83	200	367.496	4.425	-	-	Ja		2022	-	
1161	Grenenhout 8 428	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1162	Grenenhout 8 430	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1163	Grenenhout 8 432	1.110	1.110	69	200	317.460	4.575	-	-	Ja		2022	-	
1164	Grenenhout 8 434	1.240	1.240	83	200	367.939	4.425	-	-	Ja		2022	-	

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Punten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangs-datum	Bouw-jaar	Reno-jaar	Subtype
1165	Grenenhout 8 130	795	795	38	148	202.230	5.350	-	-	Ja		2022	-	
1166	Grenenhout 8 132	835	835	40	148	211.860	5.350	-	-	Ja		2022	-	

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Punten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangs-datum	Bouw-jaar	Reno-jaar	Subtype
Overig														
1167	Grenenhout PP 8 001	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1168	Grenenhout PP 8 002	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1169	Grenenhout PP 8 003	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1170	Grenenhout PP 8 004	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1171	Grenenhout PP 8 005	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1172	Grenenhout PP 8 006	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1173	Grenenhout PP 8 007	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1174	Grenenhout PP 8 008	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1175	Grenenhout PP 8 009	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1176	Grenenhout PP 8 010	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1177	Grenenhout PP 8 011	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1178	Grenenhout PP 8 012	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1179	Grenenhout PP 8 013	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1180	Grenenhout PP 8 014	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1181	Grenenhout PP 8 110	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1182	Grenenhout PP 8 113	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1183	Grenenhout PP 8 015	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1184	Grenenhout PP 8 016	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1185	Grenenhout PP 8 017	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1186	Grenenhout PP 8 018	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1187	Grenenhout PP 8 019	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1188	Grenenhout PP 8 020	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1189	Grenenhout PP 8 021	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1190	Grenenhout PP 8 022	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1191	Grenenhout PP 8 023	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1192	Grenenhout PP 8 024	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1193	Grenenhout PP 8 025	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1194	Grenenhout PP 8 026	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1195	Grenenhout PP 8 027	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1196	Grenenhout PP 8 028	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1197	Grenenhout PP 8 029	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1198	Grenenhout PP 8 030	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1199	Grenenhout PP 8 031	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1200	Grenenhout PP 8 032	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1201	Grenenhout PP 8 034	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1202	Grenenhout PP 8 036	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1203	Grenenhout PP 8 038	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1204	Grenenhout PP 8 040	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1205	Grenenhout PP 8 042	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1206	Grenenhout PP 8 101	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1207	Grenenhout PP 8 102	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Punten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangs-datum	Bouw-jaar	Reno-jaar	Subtype
1208	Grenenhout PP 8 103	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1209	Grenenhout PP 8 104	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1210	Grenenhout PP 8 105	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1211	Grenenhout PP 8 106	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1212	Grenenhout PP 8 107	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1213	Grenenhout PP 8 108	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1214	Grenenhout PP 8 109	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1215	Grenenhout PP 8 111	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1216	Grenenhout PP 8 112	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1217	Grenenhout PP 8 114	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1218	Grenenhout PP 8 115	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1219	Grenenhout PP 8 116	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1220	Grenenhout PP 8 117	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1221	Grenenhout PP 8 118	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1222	Grenenhout PP 8 119	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1223	Grenenhout PP 8 120	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1224	Grenenhout PP 8 121	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1225	Grenenhout PP 8 122	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1226	Grenenhout PP 8 123	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1227	Grenenhout PP 8 124	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1228	Grenenhout PP 8 125	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1229	Grenenhout PP 8 126	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1230	Grenenhout PP 8 127	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1231	Grenenhout PP 8 128	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1232	Grenenhout PP 8 134	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1233	Grenenhout PP 8 136	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1234	Grenenhout PP 8 138	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1235	Grenenhout PP 8 140	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1236	Grenenhout PP 8 142	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1237	Grenenhout PP 8 144	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1238	Grenenhout PP 8 201	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1239	Grenenhout PP 8 202	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1240	Grenenhout PP 8 203	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1241	Grenenhout PP 8 204	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1242	Grenenhout PP 8 205	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1243	Grenenhout PP 8 206	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1244	Grenenhout PP 8 207	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1245	Grenenhout PP 8 208	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1246	Grenenhout PP 8 209	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1247	Grenenhout PP 8 210	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1248	Grenenhout PP 8 211	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1249	Grenenhout PP 8 212	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1250	Grenenhout PP 8 213	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Punten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangs-datum	Bouw-jaar	Reno-jaar	Subtype
1251	Grenenhout PP 8 214	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1252	Grenenhout PP 8 215	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1253	Grenenhout PP 8 216	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1254	Grenenhout PP 8 217	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1255	Grenenhout PP 8 218	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1256	Grenenhout PP 8 219	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1257	Grenenhout PP 8 220	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1258	Grenenhout PP 8 221	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1259	Grenenhout PP 8 222	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1260	Grenenhout PP 8 223	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1261	Grenenhout PP 8 224	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1262	Grenenhout PP 8 225	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1263	Grenenhout PP 8 226	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1264	Grenenhout PP 8 227	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1265	Grenenhout PP 8 228	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1266	Grenenhout PP 8 230	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1267	Grenenhout PP 8 232	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1268	Grenenhout PP 8 234	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1269	Grenenhout PP 8 236	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1270	Grenenhout PP 8 238	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1271	Grenenhout PP 8 240	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1272	Grenenhout PP 8 242	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1273	Grenenhout PP 8 244	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1274	Grenenhout PP 8 246	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1275	Grenenhout PP 8 301	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1276	Grenenhout PP 8 302	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1277	Grenenhout PP 8 303	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1278	Grenenhout PP 8 304	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1279	Grenenhout PP 8 305	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1280	Grenenhout PP 8 306	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1281	Grenenhout PP 8 307	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1282	Grenenhout PP 8 308	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1283	Grenenhout PP 8 309	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1284	Grenenhout PP 8 310	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1285	Grenenhout PP 8 311	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1286	Grenenhout PP 8 312	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1287	Grenenhout PP 8 313	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1288	Grenenhout PP 8 314	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1289	Grenenhout PP 8 315	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1290	Grenenhout PP 8 316	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1291	Grenenhout PP 8 317	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1292	Grenenhout PP 8 318	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1293	Grenenhout PP 8 319	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Punten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangs-datum	Bouw-jaar	Reno-jaar	Subtype
1294	Grenenhout PP 8 320	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1295	Grenenhout PP 8 321	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1296	Grenenhout PP 8 322	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1297	Grenenhout PP 8 324	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1298	Grenenhout PP 8 326	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1299	Grenenhout PP 8 328	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1300	Grenenhout PP 8 330	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1301	Grenenhout PP 8 332	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1302	Grenenhout PP 8 334	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1303	Grenenhout PP 8 401	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1304	Grenenhout PP 8 402	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1305	Grenenhout PP 8 403	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1306	Grenenhout PP 8 404	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1307	Grenenhout PP 8 405	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1308	Grenenhout PP 8 406	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1309	Grenenhout PP 8 407	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1310	Grenenhout PP 8 408	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1311	Grenenhout PP 8 409	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1312	Grenenhout PP 8 410	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1313	Grenenhout PP 8 411	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1314	Grenenhout PP 8 412	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1315	Grenenhout PP 8 413	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1316	Grenenhout PP 8 414	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1317	Grenenhout PP 8 415	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1318	Grenenhout PP 8 416	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1319	Grenenhout PP 8 417	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1320	Grenenhout PP 8 418	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1321	Grenenhout PP 8 419	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1322	Grenenhout PP 8 420	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1323	Grenenhout PP 8 421	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1324	Grenenhout PP 8 422	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1325	Grenenhout PP 8 424	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1326	Grenenhout PP 8 426	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1327	Grenenhout PP 8 428	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1328	Grenenhout PP 8 430	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1329	Grenenhout PP 8 432	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1330	Grenenhout PP 8 434	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1331	Grenenhout PP 8 130	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1332	Grenenhout PP 8 132	60	60	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1333	Grenenhout PP 167	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1334	Grenenhout PP 168	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1335	Grenenhout PP 169	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1336	Grenenhout PP 170	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	

Vhe nummer	Adres	HI /maand	Markthuur /maand	m² GBO	WWS Puntten	Leegwaarde € (k.k.)	Leegwaarde € (k.k.) / m²	WOZ waarde €	WOZ € / m²	Ver-huurd	Ingangs-datum	Bouw-jaar	Reno-jaar	Subtype
1337	Grenenhout PP 171	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1338	Grenenhout PP 172	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1339	Grenenhout PP 173	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1340	Grenenhout PP 174	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1341	Grenenhout PP 175	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1342	Grenenhout PP 176	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1343	Grenenhout PP 177	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1344	Grenenhout PP 178	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1345	Grenenhout PP 179	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1346	Grenenhout PP 180	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1347	Grenenhout PP 181	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1348	Grenenhout PP 182	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1349	Grenenhout PP 183	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1350	Grenenhout PP 184	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1351	Grenenhout PP 185	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1352	Grenenhout PP 186	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1353	Grenenhout PP 187	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1354	Grenenhout PP 188	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1355	Grenenhout PP 189	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1356	Grenenhout PP 190	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1357	Grenenhout PP 191	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1358	Grenenhout PP 192	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1359	Grenenhout PP 193	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1360	Grenenhout PP 194	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1361	Grenenhout PP 195	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1362	Grenenhout PP 196	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1363	Grenenhout PP 197	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1364	Grenenhout PP 198	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1365	Grenenhout PP 199	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1366	Grenenhout PP 200	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1367	Grenenhout PP 201	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1368	Grenenhout PP 202	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1369	Grenenhout PP 203	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1370	Grenenhout PP 204	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1371	Grenenhout PP 205	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1372	Grenenhout PP 206	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1373	Grenenhout PP 207	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1374	Grenenhout PP 208	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1375	Grenenhout PP 209	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1376	Grenenhout PP 210	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1377	Grenenhout PP 211	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	
1378	Grenenhout PP 212	-	-	15	200	20.000	1.333	-	-	Ja		2022	-	

Datum	28 April 2021	Woningontwikkeling
	Adres	Grenenhout 8-001 t/m 8-434
	Stad	Eindhoven
	Perceelomvang	9,623 m²
	Ingeschatte bouwperiode	1.00 jaar



1. Ontwikkelingswaarde

BRUTO ONTWIKKELINGSWAARDE	€	57,827,352
Aankoopkosten @ 9%	€	4,774,735-
ONTWIKKELINGSWAARDE	€	53,052,617
ONTWIKKELINGSWAARDE (afgerond)	€	53,055,000

2. Ontwikkelingskosten

Aantal wooneenheden	166
Gebruiksoppervlakte	11,055 m²
Bruto / netto ratio	80.7%
Bruto vloeroppervlak	13,699 m²
Aantal parkeerplaatsen	212

Stichtingskosten	Woningen en bergi	13,699 m² @	€ 1,505 per m²	€ 20,617,203-
------------------	-------------------	-------------	----------------	---------------

Verhuur-/verkoopkosten

Makelaarskosten voor verkoop	0.50%	van de ontwikkelingswaarde	€ 265,275-
Makelaarskosten voor verhuur	8.33%	van de huurwaarde	€ 189,002-
Marketing	€ 25,000	vast tarief	€ 25,000-

Subtotaal	€	479,277-
-----------	---	----------

Subtotaal	€	21,096,480-
-----------	---	-------------

Financieringskosten bouw

Rente op bouwkosten	4.00%	van de adviseurskosten, verhuurkosten, verkoopkosten	€ 421,930-
---------------------	-------	--	------------

Subtotaal	€	421,930-
-----------	---	----------

Subtotaal	€	21,518,410-
-----------	---	-------------

AK en ontwikkelaarswinst / -verlies

Algemene Kosten	2.00%	van de bouwkosten	€ 430,368-
Winst/risico	4.00%	van de ontwikkelingswaarde	€ 2,122,200-

Subtotaal	€	2,552,568-
-----------	---	------------

TOTALE ONTWIKKELINGSKOSTEN	€	24,070,978-
BTW-VERLIES 21%	€ 21,096,480-	€ 4,430,261-

3. Waarde

Residuele waarde	€	24,553,761
------------------	---	------------

Renteverlies	4.00% per jaar gedurende de bouwperiode van	1.00 jaar	€ 944,375-
--------------	---	-----------	------------

RESIDUELE WAARDE VOOR CORRECTIES	€	23,609,386
----------------------------------	---	------------

Reeds uitgegeven stiko	17.60%	€ 4,390,640
------------------------	--------	-------------

RESIDUELE WAARDE V.O.N.	€	28,000,025
-------------------------	---	------------

Overdrachtsbelasting @	8.00%	van de netto waarde	€ 2,055,048-
Makelaarskosten @	0.80%	van de netto waarde	€ 205,505-
Notariskosten @	0.20%	van de netto waarde	€ 51,376-

Aankoopkosten	€	2,311,929-
---------------	---	------------

RESIDUELE WAARDE	€	25,688,097
------------------	---	------------

RESIDUELE WAARDE (afgerond)	€	25,690,000
-----------------------------	---	------------