

Duinweide Woningen B.V.  
t.a.v. De heer J. Vissinga  
Henry Dunantweg 15  
2402 NM Alphen aan den Rijn

UTRECHT  
6 februari 2024

ONS KENMERK  
CVT2304275

UW KENMERK  
n.v.t.

TELEFOONNUMMER  
030 72 71 700

ONDERWERP  
Reliance Letter Duinweide Woningen B.V.

Geachte heer Vissinga,

In opdracht van de ING Bank N.V. gevestigd aan de Bijlmerdreef 24 te Amsterdam en vertegenwoordigd door de heer D. van der Sluis, is een waardeoordeel van 19 complexen gegeven. Op verzoek van Duinweide Woningen B.V. en met schriftelijke toestemming van de ING Bank N.V. heeft Capital Value Taxaties B.V. voor deze taxaties een Reliance Letter opgesteld.

Met vriendelijke groet,  
Capital Value Taxaties B.V.

Namens deze,  
N.A.M. Verhoef MSc MRICS RT

Bijlagen:  
-Reliance Letter  
-Overzicht Kerngegevens Complexen  
-Algemene Voorwaarden

## Reliance Letter

### Opdracht

De taxatie is initieel uitgevoerd voor en in opdracht van ING Bank N.V. gevestigd aan de Bijlmerdreef 24 te Amsterdam en vertegenwoordigd door de heer D. van der Sluis.

### Doel van de taxatie

Het doel van de initiële opdracht tot taxatie was voor de zekerheidstelling van de financiering van leningen in het kader van de "Capital Requirements Regulation (art. 208 par. CRR)".

De Reliance Letter ten behoeve van Duinweide Woningen B.V. is voor interne doeleinden, één en ander overeenkomstig de van toepassing zijnde wet- en regelgeving waaronder de vereisten vanuit de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), International Financial Reporting Standards (IFRS) en nationale wet- en regelgeving.

### Onderwerp van de taxatie

De taxatie is uitgevoerd door middel van een volledige taxatie conform de definitie van het NRVT. De taxatie heeft betrekking op de navolgende 19 complexen:

Nr.	Complex- nummer	Plaats	Adres
1	C017035	Den Bosch	Beeckendael 2 e.a.
2	C018760	Zaltbommel	Fiep Westendorpplein 18, 22 - 44 (even), 70 - 92 (even) en 118 - 140 (even)
3	C018723	Zaltbommel	Buys Ballothof 1 - 15
4	C018777	Leiden	Bernhardstraat 3 - 19 (oneven), 33 en Drakensteynplaats 1 e.a.
5	C018761	Helmond	Schoolstraat 2 - 26 (even)
6	C018765	Goes	Houtkade 300 - 322 (even), Ketelkade 101, 107 - 111 (oneven) en 123
7	C018716	Alphen aan den Rijn	Lupinesingel 91 - 139 (oneven)
8	C018717	Beek en Donk	De Harp 10 - 24 (even), De Hoeve 14 - 42 (even) en De Tamboerijn 9 - 23 (oneven)
9	C018719	Bodegraven	Baas en Domburgstraat 29 - 51 (oneven)
10	C018718	Bergen op Zoom	Onder de Jefkes 1 - 9 en 10 - 18 (even)
11	C018722	Uden	Staaldraad 16 - 44 (even)
12	C018721	Teteringen	Kalmoes 2 -14 (even) en Rietbrink 1 - 7 (oneven)
13	C018720	Rotterdam	Bep van Klaverenplein 1 en H.J.A. Hoflandlaan 25 - 41 (oneven), 45 - 125 (oneven) en Hannie Lipstraat 5
14	C017336	Nijmegen	Tolhuis 2701 e.v.
15	C016998	Den Haag	Ambachtsgaarde 204 t/m 262
16	C016998	Purmerend	Chris Lanooystraat 42, Lambertus Huisengastraat 157 en 167, Platteellaan 4 en 8 en Toon Dupuisstraat 6 e.a.
17	C017337	Noordwijkerhout	Sint Antoniusstraat 82 t/m 114 (even)
18	C017332	Rotterdam	Baarsweg 5 e.a.
19	C016997	Nijmegen	Bert Haanstrapark 44, Billy Wilderstraat 67 en Op de Set 132 - 152

De complexen zijn bij de eigenaar in gebruik als belegging.

### **Basis van waarde**

In het kader van het doel van de taxatie geldt als basis van waarde de marktwaarde zoals gedefinieerd in de RICS-taxatiestandaarden. Deze basis is in overeenstemming met de IVS-gedefinieerde waardegrondslag marktwaarde zoals opgenomen onder paragraaf 30.1 van hoofdstuk 104 van de International Valuation Standards.

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een object of recht en/of verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

### **Waardepeildatum**

De waardepeildatum is de datum waarop het waardeoordeel van toepassing is. Volledigheidshalve dient vermeld dat waarden in de loop van de tijd veranderen en dat de taxatie die op de waardepeildatum is verstrekt mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum. In de bijlage is per complex weergegeven welke waardepeildatum/ inspectiedatum van toepassing is.

### **Taxatiestandaarden**

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De International Valuation Standards (IVS)
- Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)
- De RICS Valuation - Professional Standards

Bij eventuele strijdigheid zullen de richtlijnen van de International Valuation Standards (IVS) leidend zijn.

### **Taxatiemethoden**

Bij deze taxatie is gebruik gemaakt van de comparatieve methode en de inkomstenbenadering. Bij de inkomstenbenadering is gebruik gemaakt van de kapitalisatiemethode en discounted cashflow methode.

### **Comparatieve methode**

De comparatieve methode bepaalt de waarde van een object door koop- en verhuurtransacties van vergelijkbare objecten met het getaxeerde te vergelijken. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke plaatselijke omstandigheden, zoals de ligging, infrastructuur, bereikbaarheid, parkeerfaciliteiten, ontwikkelingen in de omgeving en het algemene voorzieningenniveau. Overeenkomsten en verschillen worden op basis van onder andere het metrage geanalyseerd en getaxeerd. Door het corrigeren van de transactie-prijzen voor de verschillen met het te taxeren object wordt de marktwaarde bepaald.

### **Kapitalisatiemethode**

Bij de kapitalisatiemethode worden de bruto markthuur voor niet-woningen en de theoretische huurinkomsten voor woningen gekapitaliseerd met de berekende kapitalisatiefactor. De kapitalisatiefactor en bijbehorend bruto rendement zijn gebaseerd op de beoordeling van de markt, de locatie en het vastgoedobject zelf. Tevens is een inschatting gemaakt van de onroerende zaakgebonden lasten die in mindering worden gebracht op de bruto huur om zo een reëel netto rendement te bepalen.

Bij niet-woningen wordt het eventuele verschil tussen de actuele huurinkomsten en de markthuur verdisconteerd op basis van de resterende looptijd van de huurovereenkomst.

Rekening is gehouden met kosten voor leegstand, waaronder huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding en aanpassing en/of renovatie.

#### **Discounted cash flow methode**

Bij de discounted cash flow methode worden de toekomstige cashflows bestaande uit inkomsten en uitgaven die binnen een bepaalde beschouwingsperiode zullen plaatsvinden alsmede de eindwaarde ingeschat. De kasstromen van ieder jaar worden tegen een marktconform rendement (disconteringsvoet) contant gemaakt naar heden. De disconteringsvoet betreft het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken.

In de beschouwingsperiode wordt onder andere rekening gehouden met het gemiddelde huurstijgingspercentage, de gemiddelde leegwaardestijging (bij woningen), de mutatiegraad en het stijgingspercentage van de exploitatiekosten. De marktwaarde wordt bepaald door alle contante waarden te totaliseren.

Bij de bepaling van de waarde voor wooncomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld de hoogste prijs welke een marktpartij zou willen geven waarbij doorgaans de effecten van individuele verkoop van de woningen worden meegenomen. Hierbij worden afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de marktwaarde van wooncomplexen worden derhalve twee scenario's doorgerekend. In de eerste plaats wordt de getaxeerde waarde bepaald op basis van een uitpondscenario, waarbij de woningen die vrijkomen door huuropzegging individueel worden verkocht. In de tweede plaats wordt de getaxeerde waarde bepaald op basis van een scenario van doorexpluiten, waarbij een woning na huuropzegging weer wordt verhuurd.

### **Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten**

Een **uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure. Een uitgangspunt wordt doorgaans gehanteerd wanneer geen specifiek onderzoek door de taxateur vereist is om te bewijzen dat iets waar is.

Een **bijzonder uitgangspunt** is volgens de definitie van de RICS een uitgangspunt dat gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de waardepeildatum of dat door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de waardepeildatum.

### **Specificatie uitgangspunten**

#### **Titel**

In het kader van deze taxatie is beperkt titelonderzoek gedaan. Tenzij anders vermeld in de rapportage is bij het vaststellen van de marktwaarde als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde en dat in geval van wooncomplexen technische en juridische splitsing mogelijk is. Mocht er wel sprake zijn van bezwarende zakelijke rechten, dan kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

#### **Vereniging van eigenaren**

Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar een eventueel van toepassing zijnde vereniging van eigenaren. In deze taxatie is ervan uitgegaan dat een eventuele vereniging van eigenaren financieel gezond is, er geen grote kostenposten zijn waarvoor geen reserves aanwezig zijn en de bijdrage van de leden in lijn ligt met de reservering voor marktconforme onderhoudskosten.

#### **Gebruikers**

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

#### **Huurrecht**

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

De maximale huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden is niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssstelsel"). In de taxatie is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Er is geen onderzoek verricht naar de financiële positie van de individuele huurder(s). Er is van uitgegaan dat de huurder in staat is om aan zijn verplichtingen te voldoen, geen huurachterstand heeft en er geen sprake is van contractbreuk, surseance van betaling en/of faillissement. Tevens is ervan uitgegaan dat huurder geen

aanspraak kan maken op huurvrije perioden, huurkortingen of andere tegemoetkomingen van verhuurder tenzij anders vermeld in de rapportage.

#### **Toestand van de gebouwen en voorzieningen**

De beoordeling van de onderhoudsstaat van de gebouwen en gebouw gebonden installaties, bedieningssy-temen of software betreft een globale inschatting. Deze beoordeling vindt uitsluitend plaats ten behoeve van de taxatie en betreft expliciet geen bouwkundige keuring. Er wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de feitelijke onderhoudsstaat en/of verborgen gebreken en de invloed daarvan op de marktwaarde.

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

#### **Bestemming en gebruik**

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

#### **Kosten koper**

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

#### **Milieukwesties**

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

#### **Duurzaamheid**

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

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

**Oppervlakte**

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

**Aansprakelijkheid**

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

Op al onze diensten zijn de Algemene Voorwaarden van Capital Value Taxaties B.V. van toepassing. Deze zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 64335860. Capital Value Taxaties B.V. is statutair gevestigd te Utrecht.

## Den Bosch, Beeckendael 2 e.a.

### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.

### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 5.350.000 kosten koper  
Zegge: vijf miljoen driehonderdvijftigduizend euro kosten koper

## Zaltbommel, Fiep Westendorplein 18, 22 - 44 (even), 70 - 92 (even) en 118 - 140 (even)

### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.

### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 8.610.000 kosten koper  
Zegge: acht miljoen zeshonderdtienduizend euro kosten koper



## Zaltbommel, Buys Ballothof 1 – 15

### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.

### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 4.290.000 kosten koper  
Zegge: vier miljoen tweehonderdnegentigduizend euro kosten koper

## Leiden, Bernhardstraat 3 - 19 (oneven), 33 en Drakensteynplaats 1 e.a.

### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.

### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 10.850.000 kosten koper  
Zegge: tien miljoen achthonderdvijftigduizend euro kosten koper

### **Helmond, Schoolstraat 2 - 26 (even)**

#### **Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten**

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.

#### **Getaxeerde waarde**

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 3.430.000 kosten koper  
Zegge: drie miljoen vierhonderddertigduizend euro kosten koper

### **Goes, Houtkade 300 - 322 (even), Ketelkade 101, 107 - 111 (oneven) en 123**

#### **Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten**

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.
- Het getaxeerde is gelegen op negen kadastrale percelen. Taxateur heeft een bedrag van € 17.000 voor het splitsen van de kadastrale percelen in de eerste jaar van de beschouwingsperiode in het uitpondscenario opgenomen.

#### **Getaxeerde waarde**

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 4.940.000 kosten koper  
Zegge: vier miljoen negenhonderdveertigduizend euro kosten koper

## **Alphen aan den Rijn, Lupinesingel 91 - 139 (oneven)**

### **Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten**

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.
- Taxateur heeft van eigenaar WWS-punten ontvangen. Op basis van inschatting taxateur worden deze punten als aannemelijk geacht. Taxateur is derhalve uitgegaan van de door eigenaar opgegeven WWS-punten per woning. Conform deze informatie dienen 8 van de 25 woningen sociaal verhuurd te worden.

### **Getaxeerde waarde**

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 5.370.000 kosten koper  
Zegge: vijf miljoen driehonderdzeventigduizend euro kosten koper

## **Beek en Donk, De Harp 10 - 24 (even), De Hoeve 14 - 42 (even) en De Tamboerijn 9 - 23 (oneven)**

### **Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten**

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.
- Het getaxeerde is gelegen op 4 kadastrale percelen. Taxateur heeft een bedrag van € 31.000 voor het splitsen van de kadastrale percelen in de eerste jaar van de beschouwingsperiode in het uitpondscenario opgenomen.

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 8.840.000 kosten koper  
Zegge: acht miljoen achthonderdveertigduizend euro kosten koper

#### Bodegraven, Baas en Domburgstraat 29 - 51 (oneven)

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 4.000.000 kosten koper  
Zegge: vier miljoen euro kosten koper

#### Bergen op Zoom, Onder de Jefkes 1 - 9 en 10 - 18 (even)

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.
- Het getaxeerde is gelegen op 2 kadastrale percelen. Taxateur heeft een bedrag van € 14.000 voor het splitsen van de kadastrale percelen in het eerste jaar van de beschouwingsperiode in het uitpondscenario opgenomen.

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 3.660.000 kosten koper  
Zegge: drie miljoen zeshonderdzesduizend euro kosten koper

#### Uden, Staalstraat 16 - 44 (even)

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.
- Er is sprake van een uitpondrestrictie van tien jaar na eerste ingebruikname. Taxateur is er vanuit gegaan dat vanaf maart 2030 deze restrictie komt te vervallen gelet op de datum van eerste ingebruikname. In 2030 betreft de uitpondgraad 75%. In de daaropvolgende jaren is er sprake van 100%.

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 4.510.000 kosten koper  
Zegge: vier miljoen vijfhonderdtien duizend euro kosten koper

#### Teteringen, Kalmoes 2 -14 (even) en Rietbrink 1 - 7 (oneven)

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de ontvangen foto's van het afwerkingsniveau van de woningen representatief zijn voor alle getaxeerde eenheden.

- Voor de woningen gelegen aan Kalmoes 4 en 6 geldt een middenhuur restrictie van 15 jaar vanaf eerste ingebruikname. Dit houdt in dat de woningen tot en met 1 maart 2036 niet uitgepond kunnen worden, derhalve is tot die datum een uitpondgraad van 81,82% gehanteerd ( $9/11 \cdot 100\%$ ).

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 3.540.000 kosten koper  
Zegge: drie miljoen vijfhonderdveertigduizend euro kosten koper

#### **Rotterdam, Bep van Klaverenplein 1 en H.J.A. Hoflandlaan 25 - 41 (oneven), 45 - 125 (oneven) en Hannie Lipstraat 5**

#### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is gerealiseerd en opgeleverd conform de ter beschikking gestelde informatie en specificaties van toekomstig eigenaar.
- Er is geen rekening gehouden met inkomstendering als gevolg van aanvangsleegstand zoals huurdering, marketingkosten, verhuurcourtage en dergelijke.
- Er is geen rekening gehouden met eventuele afbouwkosten en/of renteverlies tot aan oplevering.
- Er is van uitgegaan dat het object op waardepeildatum volledig is verhuurd tegen de huurprijzen die eigenaar heeft opgegeven.
- Er is van uitgegaan dat de benodigde omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van het object en/of de aanpassing ten behoeve van het beoogde gebruik van het object is of zal worden verleend.
- Opdrachtgever wenst inzicht te krijgen in de marktwaarde kosten koper. Derhalve is er bij de waardering rekening gehouden met overdrachtsbelasting.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de wooneenheden volledig zijn gesplitst in juridische en technische zin.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bijzondere kadastrale omstandigheden.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Op basis van de plattegrondtekening heeft de commerciële ruimte een bruto vloeroppervlak van 367,1 m<sup>2</sup>. Taxateur is uitgegaan van een vormfactor van 0,85 vvo/bvo. Dit resulteert in een verhuurbaar vloeroppervlak van 312 m<sup>2</sup>.
- Taxateur is uitgegaan van de huurinkomsten opgenomen in het bestand '20210102 Bouwnummers, huisnummers, oppervlakte, huur.xlsx'.
- In het kadaster (onder andere splitsingsakte) is benoemd dat de woningen zijn gelegen aan H.J.A. Hoflandstraat. Taxateur heeft van eigenaar het huisnummeringsbesluit ontvangen waarbij is geconstateerd dat de woningen gelegen zijn aan H.J.A. Hoflandlaan. Derhalve wordt in de taxatie gesproken over H.J.A. Hoflandlaan.

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 21.370.000 kosten koper  
Zegge: eenentwintig miljoen driehonderdzeventigduizend euro kosten koper

#### Nijmegen, Tolhuis 2701 e.v.

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door eigenaar opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- De woningen zijn gelegen op 4 kadastrale percelen. Er is een bedrag van € 21.000 opgenomen in het eerste jaar van de beschouwingsperiode voor de splitsingskosten van de kadastrale percelen.

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 14.000.000 kosten koper  
Zegge: veertien miljoen euro kosten koper

#### Den Haag, Ambachtsgaarde 204 tot en met 262

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door eigenaar opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- Er zijn door de eigenaar WWS-punten aangeleverd. Op basis van deze informatie beschikken de woningen met een gebruiksoppervlak van 43,80 m<sup>2</sup> niet over voldoende punten om verhuurd te worden in de vrije huursector, derhalve is de markthuurgemaximaliseerd op basis van de WWS-punten.

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 5.370.000 kosten koper  
Zegge: vijf miljoen driehonderdzeventigduizend euro kosten koper

#### **Purmerend, Chris Lanooystraat 42, Lambertus Huisengastraat 157 en 167, Plateellaan 4 en 8 en Toon Dupuisstraat 6 e.a.**

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door eigenaar opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 5.020.000 kosten koper  
Zegge: vijf miljoen twintigduizend euro kosten koper

#### **Noordwijkerhout, Sint Antoniusstraat 82 t/m 114 (even)**

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door eigenaar opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.



#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 6.410.000 kosten koper  
Zegge: zes miljoen vierhonderdtienduizend euro kosten koper

#### Rotterdam, Baarsweg 5 e.a.

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.
- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de Vereniging van Eigenaren financieel gezond is, niet beschikt over bovenmatige reserves en geen bovenmatige financiële verplichtingen heeft waarvoor geen reserveringen beschikbaar zijn.
- De woning gelegen aan Slagbaaipad 18 te Hoogvliet Rotterdam beschikt niet over een WOZ-waarde. Voor onder andere het berekenen van de onroerende zaakbelasting is de leegwaarde van de woning als WOZ-waarde opgenomen.

#### Getaxeerde waarde

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 10.810.000 kosten koper  
Zegge: tien miljoen achthonderdtienduizend euro kosten koper

#### Nijmegen, Bert Haanstrapark 44 e.a.

##### Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Voor deze specifieke taxatie zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Bij deze taxatie zijn de volgende complex specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- Er is van uitgegaan dat het door opdrachtgever opgegeven metrage gebruiksoppervlaktes zijn gemeten conform de NEN 2580.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van bodemvervuiling noch van de aanwezigheid van asbest.
- Er is van uitgegaan dat er geen sprake is van significant achterstallig onderhoud.
- Er is van uitgegaan dat de woningen worden verhuurd door middel van een standaard ROZ huurovereenkomst voor woonruimte en er geen bepalingen zijn opgenomen die afwijken van deze standaard die een negatief effect hebben op de waarde.

**Getaxeerde waarde**

Rekening houdend met alle genoemde uitgangspunten en verstrekte informatie is de volgende waarde getaxeed:

Marktwaarde: EUR 3.870.000 kosten koper  
Zegge: drie miljoen achthonderdzeventigduizend euro kosten koper

De volgende kerngegevens zijn per complex in de bijlagen opgenomen: dossiernummer, complexnummer, adres, waardepelddatum, inspectiedatum, eerste taxateur en tweede taxateur.

## Overzicht kerngegevens complexen

Bijlagen reliance letter 19 complexen Duinweide Woningen B.V.  
Opdrachtgever ING Bank N.V.  
Ten behoeve van Duinweide Woningen B.V.  
Datum Reliance Letter 6 februari 2024

Nummer	Dosiernummer	Complexnummer	Plaats	Adres	Waardepeildatum / Inspectiedatum	Eerste taxateur	Taxateur plausibiliteit / tweede taxateur	Opmerkingen
1	CVT2303954	C017035	Den Bosch	Beeckendael 2 e.a.	19-9-2023	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer H.A. Rozendal	
2	CVT2304346	C018760	Zaltbommel	Fiep Westendorpplein 18, 22 - 44 (even), 70 - 92 (even) en 118 - 140 (even)	12-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer D.C. La Rose	
3	CVT2304275	C018723	Zaltbommel	Buys Ballothof 1 - 15	12-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer M.R den Hertog	
4	CVT2304377	C018777	Leiden	Bernhardstraat 3 - 19 (oneven), 33 en Drakensteynplaats 1 e.a.	9-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer D.C. La Rose	
5	CVT2304346	C018761	Helmond	Schoolstraat 2 - 26 (even)	3-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer M.R den Hertog	
6	CVT2304377	C018765	Goes	Houtkade 300 - 322 (even), Ketelkade 101, 107 - 111 (oneven) en 123	3-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer M.R den Hertog	
7	CVT2304275	C018716	Alphen aan den Rijn	Lupinesingel 91 - 139 (oneven)	9-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer H.A. Rozendal	
8	CVT2304275	C018717	Beek en Donk	De Harp 10 - 24 (even), De Hoeve 14 - 42 (even) en De Tamboerijn 9 - 23 (oneven)	3-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer H.A. Rozendal	
9	CVT2304275	C018719	Bodegraven	Baas en Domburgstraat 29 - 51 (oneven)	9-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer M.R den Hertog	
10	CVT2304275	C018718	Bergen op Zoom	Onder de Jefkes 1 - 9 en 10 - 18 (even)	3-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer M.R den Hertog	
11	CVT2304275	C018722	Uden	Staaldraad 16 - 44 (even)	3-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer M.R den Hertog	
12	CVT2304275	C018721	Teteringen	Kalmoes 2 - 14 (even) en Rietbrink 1 - 7 (oneven)	3-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer M.R den Hertog	
13	CVT2304275	C018720	Rotterdam	Bep van Klaverenplein 1 en H.J.A. Hoflandlaan 25 - 41 (oneven), 45 - 125 (oneven) en Hannie Lipstraat 5	9-1-2024	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer D.C. La Rose	Betreft een wonen met commercieel complex. Marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten.
14	CVT2304065	C017336	Nijmegen	Tolhuis 2701 e.v.	27-7-2023	De heer H.A. Rozendal	De heer D.C. La Rose	
15	CVT2303906	C016998	Den Haag	Ambachtsgaarde 204 tot en met 262	30-5-2023	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer D.C. La Rose	
16	CVT2303906	C016998	Purmerend	Chris Lanooystraat 42, Lambertus Huisengastraat 157 en 167, Plateellaan 4 en 8 en Toon Dupuisstraat 6 e.a.	26-5-2023	Mevrouw N.A.M Verhoef	De heer P.R. Dik	
17	CVT2304065	C017337	Noordwijkerhout	Sint Antoniusstraat 82 t/m 114 (even)	2-8-2023	De heer A.J. van der Laan	De heer D.C. La Rose	
18	CVT2304065	C017332	Rotterdam	Baarsweg 5 e.a.	27-7-2023	De heer H.A. Rozendal	De heer D.C. La Rose	
19	CVT2303906	C016997	Nijmegen	Bert Haanstrapark 44, Billy Wilderstraat 67 en Op de Set 132 - 152	1-6-2023	De heer H.A. Rozendal	Mevrouw N.A.M Verhoef	

Dit overzicht is verbonden aan de reliance letter de dato 6 februari 2024

## ALGEMENE VOORWAARDEN CAPITAL VALUE TAXATIES B.V.

### Artikel 1 Definities

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

Opdrachtnemer	- Capital Value Taxaties B.V., of een andere vennootschap die met haar in een groep in de zin van artikel 2:24b Burgerlijk Wetboek verbonden is, zoals genoemd in de bevestiging van de opdracht.
Opdrachtgever:	- iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die diensten en/of werkzaamheden van Opdrachtnemer afneemt, Opdracht verleent aan Opdrachtnemer of met wie Opdrachtnemer een overeenkomst sluit dan wel onderhandelt over de totstandkoming daarvan.
Opdracht:	- de overeenkomst(en) waarbij Opdrachtnemer zich tegenover één of meer Opdrachtgevers verbindt om tegen betaling werkzaamheden te verrichten, diensten te verlenen c.q. producten te leveren die direct of indirect verband houden met onroerende zaken in de ruimste zin des woords; en - eventuele uit bovengenoemde Opdrachten en/of overeenkomsten voortvloeiende vervolgoedragen en alle overige werkzaamheden die Opdrachtnemer verricht.
Honorarium:	- de vergoeding/courtage waartoe Opdrachtnemer in verband met de Opdracht(en) toe gerechtigd is.

### Artikel 2 Toepasselijkheid

2.1 Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle offertes en Opdrachten die door Opdrachtnemer en/of haar daartoe bevoegde medewerker(s) zijn verstrekt of zijn aangegaan c.q. zijn aanvaard en alle in het kader daarmee verband houdende werkzaamheden van Opdrachtnemer.

2.2 Deze algemene voorwaarden maken deel uit van alle overeenkomsten en Opdrachten tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever.

2.3 Afwijkingen van deze algemene voorwaarden zijn alleen geldig, indien zij door Opdrachtnemer schriftelijk zijn vastgelegd (email daaronder mede begrepen) en gelden uitsluitend voor die betreffende Opdracht. Voor zover dergelijke afwijkingen niet hebben plaatsgevonden blijft hetgeen bepaald in deze algemene voorwaarden onverkort van toepassing.

2.4 Deze algemene voorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht, gedeponeerd onder nummer 64335860 en zijn ook beschikbaar via [www.capitalvalue.nl](http://www.capitalvalue.nl).

### Artikel 3 Opdracht, offertes

3.1 De Opdracht komt tot stand op het moment dat Opdrachtnemer een opdracht van Opdrachtgever mondeling of schriftelijk heeft aanvaard of doordat Opdrachtnemer is gestart met de uitvoering van de in het kader van de Opdracht uit te voeren werkzaamheden.

3.2 Wijzigingen van de Opdracht komen alleen tot stand door schriftelijke bevestiging daarvan door Opdrachtnemer.

3.3 Het verstrekken van een Opdracht houdt niet in dat Opdrachtnemer bevoegd is of verplicht is een overeenkomst namens Opdrachtgever met één of meerdere derden te sluiten dan wel om namens Opdrachtgever enige rechtshandeling aan te gaan.

3.4 Het uitvoeren van de Opdracht geschiedt uitsluitend ten behoeve van de Opdrachtgever. Derden kunnen aan de inhoud van door Opdrachtnemer verrichte werkzaamheden geen rechten ontleen.

3.5 Uitsluitend Opdrachtnemer geldt tegenover Opdrachtgever als opdrachtnemer. De artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn niet van toepassing, ook indien het de (stilzwijgende) bedoeling is dat een opdracht door een bepaalde persoon wordt uitgevoerd.

3.6 Offertes van Opdrachtnemer gelden als een uitnodiging aan een potentiële Opdrachtgever tot het aangaan van een Opdracht als in de offerte beschreven.

3.7 Offertes van Opdrachtnemer hebben een geldigheidsduur gelijk aan de termijn zoals genoemd in de offerte.

### Artikel 4 Duur en beëindiging van de Opdracht

4.1 Een Opdracht loopt voor onbepaalde tijd, tenzij anders is overeengekomen.

4.2 Een Opdracht eindigt door volbrenging door Opdrachtnemer van de Opdracht dan wel door opzegging door Opdrachtnemer van de Opdracht.

4.3 Ieder der partijen kan een Opdracht door opzegging beëindigen met inachtneming van een opzegtermijn van twee (2) maanden. De opzegging dient schriftelijk (email daaronder mede begrepen) te geschieden.

4.4 Onverminderd het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel, is ieder der partijen bevoegd de Opdracht door schriftelijke opzegging met onmiddellijke ingang te beëindigen vanwege gewichtige redenen, waaronder mede wordt verstaan (i) een ernstige tekortkoming door de andere partij, (ii) een ernstige verstoring van de relatie tussen partijen en (iii) alsmede surseance van betaling of faillissement van de andere partij. Daarnaast is Opdrachtnemer bevoegd de Opdracht door schriftelijke opzegging met onmiddellijke ingang te beëindigen in het geval er naar het oordeel van Opdrachtnemer sprake is of mogelijk sprake zou kunnen zijn van tegenstrijdige belangen aan de zijde van Opdrachtnemer.

4.5 Opdrachtnemer behoudt bij opzegging als vermeld in artikel 4.2 en bij (tussentijdse) beëindiging als vermeld in artikelen 4.3 en 4.4 in alle gevallen aanspraak op betaling van het Honorarium en de kosten voor de tot dan toe verrichte werkzaamheden.

4.6 De toepasselijkheid van artikel 6:278 BW is nadrukkelijk uitgesloten.

4.7 Opdrachtgever zal alle in haar bezit zijnde stukken, goederen en zaken die eigendom van Opdrachtnemer zijn, na het eindigen van de Opdracht onverwijld aan Opdrachtnemer ter hand stellen.

### Artikel 5 Uitvoering van de Opdracht

5.1 Opdrachtnemer zal de Opdracht, met inachtneming van al hetgeen daaromtrent met Opdrachtgever is overeengekomen, naar beste inzicht en vermogen uitvoeren met inachtneming van de gerechtvaardigde belangen van Opdrachtgever. Opdrachtnemer staat echter niet in voor het bereiken van een bepaald resultaat.

5.2 Opdrachtgever stelt tijdens de duur van de Opdracht aan Opdrachtnemer alle relevante gegevens ter beschikking welke noodzakelijk zijn voor de goede uitvoering van de Opdracht. Opdrachtgever staat in voor de juistheid, volledigheid en betrouwbaarheid van de aan Opdrachtnemer verstrekte informatie, ook indien deze informatie afkomstig is van derden. Opdrachtgever is voorts gehouden Opdrachtnemer uit eigen beweging tijdig alle informatie te verstrekken, waarvan Opdrachtgever weet of redelijkerwijs behoort te weten dat deze voor een correcte uitvoering van de Opdracht van belang is of kan zijn. Daarnaast is Opdrachtgever gehouden om alle medewerking te verlenen aan Opdrachtnemer bij de uitvoering van de Opdracht.

5.3 Opdrachtgever onthoudt zich van activiteiten tijdens de duur van de Opdracht die Opdrachtnemer kunnen belemmeren of hinderen tijdens de uitvoering van de Opdracht.

5.4 Behoudens andersluidende schriftelijke afspraken, is het Opdrachtgever niet toegestaan om ten aanzien van de onroerende zaak of zaken waarop de Opdracht betrekking heeft, opdrachten van gelijke of vergelijkbare strekking aan derden te geven gedurende de duur van de Opdracht.

5.5 In geen enkel geval mogen activiteiten uitgevoerd door Opdrachtnemer tijdens de uitvoering van de Opdracht gekwalificeerd worden als juridisch -, belasting-, fiscaal -, financieel of technisch advies. Door Opdrachtnemer worden uitsluitend commerciële activiteiten verricht.

5.6 Opdrachtnemer is slechts bevoegd derden bij de uitvoering van de Opdracht in te schakelen, indien daaromtrent tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer overeenstemming bestaat.

#### **Artikel 6 Honorarium en kosten**

6.1 Het Honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij anders overeengekomen, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting.

6.2 De uitgangspunten voor de berekening c.q. de hoogte van het Honorarium, indien het Honorarium afhankelijk is van de uitvoering van de Opdracht, zal door Opdrachtnemer worden bevestigd in de schriftelijke bevestiging (email daaronder mede begrepen) van de Opdracht.

6.3 Indien het niet mogelijk is om op basis van de bevestiging van de Opdracht het Honorarium vast te stellen, dan bepaalt Opdrachtnemer het door Opdrachtgever verschuldigde Honorarium op basis van algemeen aanvaarde maatstaven in soortgelijke gevallen.

6.4 Bij gebreke van vorenbedoelde schriftelijke bevestiging, dan wel, in voorkomende gevallen indien de tussen Opdrachtgever en de desbetreffende derde(n) tot stand gekomen overeenkomst naar soort en inhoud afwijkt van de Opdracht, zonder dat van te voren over de hoogte van het Honorarium schriftelijk nadere afspraken zijn gemaakt, wordt de hoogte van het Honorarium vastgesteld door Opdrachtnemer op basis van algemeen aanvaarde maatstaven in soortgelijke gevallen.

6.5 Opdrachtgever is aan Opdrachtnemer verschuldigd de verschotten, alsmede alle andere in redelijkheid door Opdrachtnemer ten behoeve van Opdrachtgever gemaakte en te maken kosten bij de uitvoering van of in verband met de Opdracht.

6.6 Ten aanzien van een Opdracht waarbij Opdrachtnemer zich tegenover Opdrachtgever verbindt tegen honorering diensten te verlenen, heeft Opdrachtnemer recht op het Honorarium zodra de dienst is verleend.

#### **Artikel 7 Betalingen**

7.1 Tenzij tussen Opdrachtgever en Opdrachtnemer anders is overeengekomen zijn vorderingen op Opdrachtgever wegens het verschuldigde Honorarium opeisbaar indien de Opdracht is uitgevoerd of de Opdracht om een andere reden eindigt.

7.2 Betaling door Opdrachtgever dient uiterlijk veertien (14) dagen na factuurdatum, zonder aftrek, verrekening of korting, te geschieden in de op het moment van betaling in Nederland geldige valuta (euro's) door storting op of overschrijving naar een door Opdrachtnemer aan te wijzen bankrekening.

7.3 Indien de Opdracht door meerdere Opdrachtgevers gezamenlijk is verstrekt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen voortvloeiende uit of verband houdende met de Opdracht.

7.4 Bij gebreke van tijdige betaling jegens Opdrachtnemer is Opdrachtgever in verzuim zonder dat een nadere aanmaning of ingebrekestelling door Opdrachtnemer is vereist.

7.5 Bij gebreke van tijdige betaling is Opdrachtgever aan Opdrachtnemer voor elke kalendermaand waarmee de uiterste betalingsdatum is overschreden een verdragingsrente verschuldigd van twee procent (2%) tot aan de dag van algehele voldoening.

7.6 Alle in redelijkheid door Opdrachtnemer in verband met niet- of niet tijdige nakoming door Opdrachtgever van diens betalingsverplichtingen gemaakte gerechtelijke en buitengerechtelijke (incasso) kosten, zijn voor rekening van Opdrachtgever. De door Opdrachtgever te vergoeden buitengerechtelijke kosten bedragen ten minste vijftien procent (15%) van het openstaande bedrag met een minimum bedrag van tweehonderdvijftig euro (€ 250,00).

7.7 Betalingen door Opdrachtgever strekken in eerste instantie tot voldoening van de verschuldigde incassokosten, vervolgens tot voldoening op de verschuldigde rente en tenslotte op voldoening op de openstaande declaratie(s).

#### **Artikel 8 Overmacht**

8.1 Indien een partij door een niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) niet aan haar verplichtingen jegens een andere partij bij de Opdracht kan voldoen, wordt de nakoming van die verplichting(en) opgeschort voor de duur van de overmacht toestand.

8.2 Indien de overmacht toestand drie (3) maanden duurt, dan hebben beide partijen het recht de Opdracht schriftelijk geheel of gedeeltelijk te beëindigen, voor zover de overmacht situatie dat rechtvaardigt.

8.3 Ingeval van overmacht aan de zijde van Opdrachtnemer heeft Opdrachtgever geen recht op enige schadevergoeding, ook niet als Opdrachtnemer als gevolg van de overmacht enig voordeel mocht hebben.

8.4 Onder overmacht wordt verstaan elke van de wil of toedoen van een partij onafhankelijke omstandigheid, waardoor de nakoming van zijn verplichting jegens de andere partij geheel of gedeeltelijk wordt verhinderd of waardoor de nakoming van zijn verplichtingen in redelijkheid niet van een partij kan worden verlangd, ongeacht of die omstandigheid ten tijde van het sluiten van de Opdracht te voorzien was. Tot die omstandigheden worden voor Opdrachtnemer ook gerekend: stakingen en uitsluitingen, blokkade, oproer, stagnatie of andere problemen bij Opdrachtnemer of zijn toeleveranciers c.q. door hem ingeschakelde derden, ziekte en/of krapte op de arbeidsmarkt, maatregelen van enige overheidsinstantie en/of verhoging van belastingen.

8.5 Een partij zal de andere partij zo spoedig mogelijk van een (dreigende) overmacht toestand op de hoogte stellen.

#### **Artikel 9 Aansprakelijkheid en vrijwaring**

9.1 Opdrachtnemer kan niet aansprakelijk worden gesteld voor fouten, onjuistheden of omissies, welke bij de uitvoering van de Opdracht door Opdrachtnemer en/of eventueel door Opdrachtnemer ingeschakelde derden zijn begaan, tenzij daarbij sprake is van aantoonbare opzet of grove nalatigheid.

9.2 Opdrachtnemer is nimmer aansprakelijk voor indirecte schade geleden door Opdrachtgever, waaronder wordt begrepen bedrijfsschade, gevolgschade, vertragingsschade, winstderving, teleurgestelde verwachtingen, gemiste kansen, economisch verlies (anders) dan immateriële schade en schade door schending van rechten van derden.

9.3 Indien Opdrachtnemer bij de uitvoering van de Opdracht een voor Opdrachtgever kenbare vergissing maakt, is deze gehouden Opdrachtnemer onmiddellijk daarvan in kennis te stellen. Indien Opdrachtgever nalaat deze vergissing bij Opdrachtnemer te melden, is Opdrachtnemer voor de door de vergissing veroorzaakte schade niet aansprakelijk, behoudens voor zover de schade ook zou zijn ontstaan wanneer Opdrachtgever de vergissing aanstonds zou hebben gemeld.

9.4 Iedere aansprakelijkheid van Opdrachtnemer is beperkt tot het bedrag van het Honorarium dat door Opdrachtnemer voor de uitvoering van de desbetreffende Opdracht in rekening is gebracht of zou kunnen worden gebracht, met een maximum van het bedrag dat in een voorkomend geval uit hoofde van de door Opdrachtnemer gesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Indien en voor zover om welke reden dan ook krachtens de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering geen uitkering plaatsvindt, is de hiervoor bedoelde aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag van het Honorarium dat door Opdrachtnemer voor de uitvoering van de desbetreffende Opdracht in rekening is gebracht of zou kunnen worden gebracht.

9.5 Opdrachtgever zal Opdrachtnemer en/of door Opdrachtnemer ingeschakelde derden vrijwaren voor alle aanspraken van derden uit welke hoofde dan ook, in verband met of voortvloeiende uit de Opdracht.

9.6 De bevoegdheid van Opdrachtgever om zich op een tekortkoming van Opdrachtnemer te beroepen vervalt indien Opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijze had moeten ontdekken, schriftelijk en met redenen omkleed bij Opdrachtnemer

melding heeft gedaan van de tekortkoming. Deze bevoegdheid vervalt in ieder geval indien zodanig protest niet binnen een jaar na het beëindigen van de Opdracht is gedaan.

9.7 Elke aanspraak tot schadevergoeding vervalt indien deze aanspraak niet bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt binnen de eerdere datum van (i) één (1) jaar na het eindigen van de Opdracht of (ii) één (1) jaar na ontdekking van de feiten of omstandigheden waarop de aanspraak is gebaseerd.

#### **Artikel 10 Intellectueel eigendom**

10.1 De door Opdrachtnemer gebruikte of ontwikkelde modellen, technieken en instrumenten, die zijn gebruikt of ontwikkeld voor de uitvoering van de Opdracht, zijn en blijven eigendom van Opdrachtnemer.

10.2 Opdrachtgever heeft het recht schriftelijke stukken te vermenigvuldigen voor gebruik binnen de eigen organisatie, voor zover passend binnen het doel van de Opdracht.

10.3 Het is Opdrachtgever uitdrukkelijk verboden producten, waaronder computerprogramma's, systeemontwerpen, werkwijzen, adviezen, modellen, technieken, instrumenten, (model)contracten en andere geestesproducten van Opdrachtnemer, één en ander in de ruimste zin des woords te verveelvoudigen, te openbaren of te exploiteren anders dan als bedoeld in artikel 10.2 of na het verkrijgen van schriftelijke toestemming van Opdrachtnemer daartoe.

#### **Artikel 11 Vertrouwelijkheid**

11.1 Opdrachtgever zal de door Opdrachtnemer verstrekte informatie, zoals de inhoud van taxaties, rapporten, adviezen of andere al dan niet schriftelijke uitingen van Opdrachtnemer, op geen enkele wijze bekend maken of aan derden verstrekken, tenzij enige wet of regelgeving, voorschrift of andere (beroeps)regel tot bekendmaking verplicht.

11.2 Indien enige wet of regelgeving, voorschrift of andere (beroeps)regel Opdrachtgever tot voornoemde bekendmaking verplicht, dient Opdrachtgever Opdrachtnemer daarvan onverwijld en voorafgaand aan de bekendmaking schriftelijk op de hoogte te stellen. Indien Opdrachtgever desondanks een door Opdrachtnemer vervaardigd taxatierapport zonder toestemming van Opdrachtnemer aan een derde verstrekt, zal hij verplicht zijn om Opdrachtnemer volledig te compenseren voor alle schade die deze ten gevolge daarvan lijdt.

11.3 Opdrachtnemer is gerechtigd om aan relaties de naam van Opdrachtgever en de hoofdlijnen van de verrichte werkzaamheden te vermelden, tenzij anders schriftelijk overeengekomen bij de bevestiging van de Opdracht.

#### **Artikel 12 Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme**

12.1 Opdrachtgever bevestigt door het schriftelijk bevestigen van de Opdracht dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft).

12.2 Partijen zullen zich gedurende de duur van de Opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de Wwft.

12.3 De Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die door Opdrachtnemer redelijkerwijs benodigd zijn om te kunnen voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiende uit de Wwft.

#### **Artikel 13 Strijdige clausules**

13.1 Ingeval deze algemene voorwaarden en de opdrachtbevestiging onderling tegenstrijdige voorwaarden bevatten, gelden de in de opdrachtbevestiging opgenomen voorwaarden.

#### **Artikel 14 Privacy**

14.1 Opdrachtnemer zal de mogelijk persoonsgegevens verwerken van of in opdracht van Opdrachtgever. Opdrachtgever heeft hiervoor verwerkersvoorwaarden opgesteld die van toepassing zijn op de Opdracht.

#### **Artikel 15 Toepasselijk recht en geschillen**

15.1 Op deze voorwaarden, alsmede op de Opdracht, is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Alle geschillen die ontstaan naar aanleiding van de Opdracht of deze voorwaarden zullen, voor zover niet anders door de wet dwingend is voorgeschreven, uitsluitend worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Utrecht.

15.3 Partijen zullen eerst een beroep op de rechter doen nadat zij zich tot het uiterste hebben ingespannen een geschil in onderling overleg te beslechten.

Utrecht, september 2020