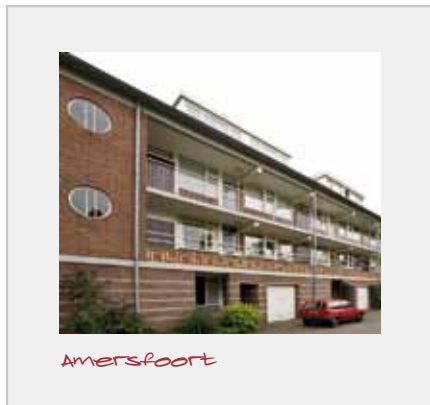
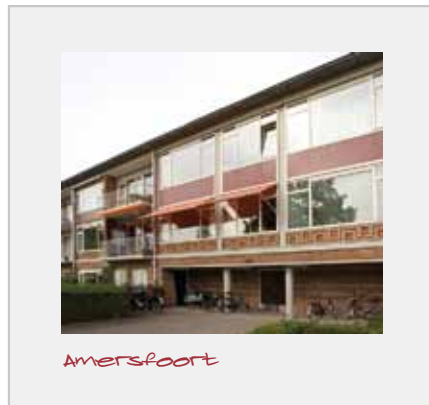


Amersfoort



Amersfoort



Amersfoort

5.2.2 Beschrijving Projecten

Project 1: Almere

tien appartementen – Stadshart

De appartementen in Almere maken deel uit van een relatief nieuw complex van totaal 30 appartementen en vier winkelunits. Het complex is gelegen in het stadshart van Almere op loopafstand van het bus- en treinstation, midden in het winkelgebied. Achter het complex bevindt zich parkeergarage "Schoutgarage". Het complex is gebouwd in 1993 en bestaat uit twee met elkaar verbonden bouwblokken. De appartementen variëren in grootte van 73 tot 86 m² en worden ontsloten via een centraal trappenhuis dat zich aan de achterzijde van het complex bevindt. In het centrale trappenhuis bevindt zich tevens de lift. Alle driekamerappartementen zijn aan de voorzijde voorzien van een inpandig balkon. De appartementen op de vierde etage hebben een balkon over de volledige breedte van het appartement. Het complex ziet er strak vormgegeven uit en presenteert zich goed. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Van de totaal 30 appartementen zijn er op dit moment nog tien verhuurd; de overige appartementen zijn in de afgelopen jaren verkocht. Alle appartementen zijn voorzien van een berging.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar IMMO Arie van der Lee te Almere. De taxatie van IMMO Arie van der Lee gaat uit van gedifferentieerde prijzen voor de verschillende typen appartementen, variërend van € 135.000 voor het kleinste tot € 147.500 voor het grootste appartement. Dit komt neer op gemiddeld circa € 1.750 per m².

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze driekamerappartementen:

- appartement 73 m ² (2)	€ 135.000
- appartement 80 m ² (1)	€ 142.500
- appartement 82 m ² (1)	€ 144.000
- appartement 86 m ² (6)	€ 147.500

Totale leegwaarde	€ 1.441.500
WOZ-waarde 2010	€ 1.493.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	
	€ 71.048
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja

Project 2: Amersfoort

elf appartementen en drie garages – wijk Randenbroek

De appartementen in dit complex zijn gelegen in de wijk Randenbroek. Het landgoed "Park Randenbroek" ligt om de hoek en het Meander Ziekenhuis bevindt zich op de andere hoek. Aan de voorzijde grenst het complex aan een groenstrook en kijkt men uit over de doorgaande weg, aan de achterzijde staan woonhuizen. De wijk ligt op korte afstand van winkelcentrum "Euterpeplein". Nabijgelegen zijn het oude stadscentrum van Amersfoort en "Park Randenbroek". Het complex is gebouwd in 1961 en bestaat uit vier bouwlagen van totaal 32 appartementen en zes garages. De driekamerappartementen variëren in grootte van 60 tot 128 m² en worden ontsloten via een centraal trappenhuis. In het complex is geen lift aanwezig. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening. Van de oorspronkelijk 32 appartementen resteren er nog elf, welke worden verhuurd.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Hunink & Holtrigter te Amersfoort. De taxatie van Hunink & Holtrigter gaat uit van gedifferentieerde prijzen voor de verschillende typen appartementen, variërend van € 125.000 voor het kleinste tot € 165.000 voor het grootste appartement. De prijs per m² bedraagt gemiddeld circa € 1.600.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze driekamerappartementen:

- appartement 61 m ² (2)	€ 125.000
- appartement 72 m ² (3)	€ 135.000
- appartement 82 m ² (1)	€ 145.000
- appartement 91 m ² (1)	€ 150.000
- appartement 120 m ² (1)	€ 155.000



Den Haag



Den Haag



Den Haag

- appartement 121 m² (2) € 155.000
- appartement 128 m² (1) € 165.000

Daarnaast behoren tot het complex nog drie losse garages met een geschatte leegwaarde van € 13.500 per garage.

Totale leegwaarde	€ 1.620.498
WOZ-waarde 2010	€ 1.741.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 82.739
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja

Project 3: Den Haag

47 appartementen en 44 garages – Scheveningen

Dit project bestaat uit vier gebouwen en is gelegen in Scheveningen, op loopafstand van de duinen en het Scheveningse strand. Het complex is gebouwd in 1959 en in 1991 volledig gerenoveerd. Er zijn nog zeer veel oude elementen in het complex aanwezig. De appartementen zijn voorzien van gedeeltelijk aluminium kozijnen met dubbel glas en oudere stalen kozijnen. De gebruiksoppervlakte van de

appartementen ligt tussen de 56 en 95 m². Er zijn drie-, vier- en vijfkamerappartementen beschikbaar.

Door locatie en bouwstijl is het een zeer aantrekkelijk complex om in te wonen. Oorspronkelijk bestaat het complex uit 192 woningen, waarvan er thans nog 47 worden verhuurd. Tevens bevinden zich 44 losse garages in de verhuur. De technische staat van het complex is geïnspecteerd en als redelijk beoordeeld. De gegevens van het meerjaren-onderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Van Seventer te Den Haag. De taxatie van Van Seventer gaat uit van gedifferentieerde prijzen voor de verschillende typen appartementen, variërend van € 150.000 voor het kleinste tot € 300.000 voor het grootste appartement. De gemiddelde prijs per m² bedraagt circa € 2.750. Gezien de courantheid van het project lijkt dit reëel. De leegwaarde van de appartementen worden mede bepaald door het type (zes) en door de etage waarop de appartementen gelegen zijn. Hoe hoger gelegen, hoe hoger de leegwaarde. De grond waarop de gebouwen liggen, is in erfpacht.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze drie-, vier- en vijfkamerappartementen (in €):

Verdieping	1 ^e	2 ^e	3 ^e	4 ^e	5 ^e	6 ^e
Type A	185.000	190.000	195.000	200.000	205.000	210.000
Type B	230.000	240.000	250.000	260.000	270.000	280.000
Type C	150.000	155.000	160.000	165.000	170.000	175.000
Type D	165.000	175.000	185.000	195.000	205.000	215.000
Type E	250.000	260.000	270.000	280.000	290.000	300.000
Type F	165.000	172.500	180.000	187.500	195.000	200.000

De geschatte leegwaarde van de 44 garages is:

- kleine garage (39) € 30.000
- grote garage (5) € 40.000

Totale leegwaarde	€ 10.994.992
WOZ-waarde 2010	€ 12.513.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 446.420
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja



Dordrecht



Dordrecht



Dordrecht

Project 4: Dordrecht

64 appartementen – wijk Sterrenburg

Dit project is gebouwd in 1978 en is gelegen in de wijk Sterrenburg, een buitenwijk van Dordrecht. De wijk werd voor het overgrote deel in de jaren zestig en zeventig gebouwd en vertoont duidelijk de kenmerken van de op dat moment heersende trends in de woningbouw. Op loopafstand bevindt zich een kleinschalig winkelcentrum en een park. De Hollandse Biesbosch is nabijgelegen. In de onderbouw van het piramidevormige complex ligt de parkeergarage; daarboven zijn de 64 appartementen gelegen. De appartementen

variëren in grootte van 44 tot 115 m². Er zijn één- tot en met vijfkamerappartementen beschikbaar. Het gebouw heeft een centrale entree met liftinstallatie. Op de kopgevel bevindt zich het trappenhuis. De geclusterde bergingen zijn allen gesitueerd in de kelder. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Ooms te Dordrecht. De taxatie van Ooms gaat uit van een gemiddelde prijs van € 1.600 per m². Door de aantrekkelijke leegwaarden (tussen de € 75.000 en € 165.000) beoordeelt de Beheerder dit complex als aantrekkelijk.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor de verschillende typen appartementen, inclusief parkeerplaats:

éénkamerappartement (1)		€	85.000		
tweekamerappartement (25)	van	€	75.000	t/m	€ 99.000
driekamerappartement (14)	van	€	106.500	t/m	€ 146.000
vierkamerappartement (23)	van	€	112.000	t/m	€ 163.000
vijfkamerappartement (1)		€	165.000		
Totale leegwaarde		€	7.315.008		
WOZ-waarde 2010		€	9.578.000		
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010		€	432.019		
Actieve Vereniging van Eigenaars			nee		



Eelde



Eelde



Eindhoven

Project 5: Eelde

elf eengezinswoningen en 29 appartementen – wijk Spierveen

Dit project bestaat uit twee complexen (Braamstukken en Kooistukken) en zijn beiden gelegen in de wijk Spierveen, ten westen van het dorp Eelde (gemeente Tjinaarlo). Deze wijk is de jongste woonwijk van het dorp en gebouwd in de jaren 80. Onderhavige complexen zijn in 1987 gereedgekomen. De wijk beschikt over een basisschool en er is veel groen. Voor winkelvoorzieningen is men aangewezen op Eelde of Paterswolde (fietsafstand). Er is een goede busverbinding met Groningen en de omliggende plaatsen. Eelde ligt op steenworp afstand van Groningen en is daarmee een belangrijke forenzenplaats.

Het complex Braamstukken bestaat uit elf eengezinswoningen en vijftien driekamerappartementen en is gelegen aan de doorgaande weg. De eengezinswoningen zijn gesitueerd aan beide zijden van het appartementengebouw. De hoekwoningen hebben een grotere kaveloppervlakte dan de tussenwoningen. De appartementen op de begane grond hebben een tuin,

welke is gelegen op het westen (een aantal tuinen ligt op het zuiden).

Het complex Kooistukken bestaat uit veertien driekamerappartementen, eveneens gelegen aan de doorgaande weg. Achter het appartementencomplex ligt een ruime groenstrook met fietspad. Schuin tegenover het complex bevindt zich een basisschool. De appartementen op de begane grond hebben een tuin op het westen of, een enkeling, op het zuiden.

De appartementen zijn 64 m² groot, de tussenwoningen 83 m² en de hoekwoningen 93 m². De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Mijn Makelaar – Jan Zwartenkot te Paterswolde (Eelde). De taxatie is gebaseerd op referentieverkopen van diverse 70'er jaren woningen van soortgelijke inhoud en oppervlakte in de wijk Paalakkers ten zuidoosten van Eelde (opbrengsten lagen tussen € 110.000 en € 140.000). De gemiddelde prijs ligt op € 1.500 per m².

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt:

eengezinswoningen (11)	van	€ 115.000	t/m	€ 125.000
driekamerappartementen (29)	van	€ 95.000	t/m	€ 115.000
Totale leegwaarde		€ 4.185.000		
WOZ-waarde 2010		€ 5.163.000		
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010		€ 222.586		
Actieve Vereniging van Eigenaars		nee		



Eindhoven



Groningen



Groningen

Project 6: Eindhoven

28 appartementen – centrum

Het appartementencomplex omvat 28 driekamer-appartementen met bijbehorende bergingen. Het complex dateert uit 1991 en is midden in het centrum van Eindhoven gelegen, tegenover het NS-station en boven winkelruimten. Alle centrumvoorzieningen zijn vanuit deze locatie op loopafstand bereikbaar. In het complex zijn vier typen appartementen aanwezig, variërend in grootte van circa 80 m² tot 89 m². De appartementen beschikken over een woonkamer, (open) keuken, badkamer, inpandige berging, twee slaapkamers en een balkon aan de voorzijde van het gebouw (noorden). De individuele bergingen zijn in de kelder van het gebouw gelegen. Er zijn geen standaard parkeervoorzieningen beschikbaar. De bewoners dienen een parkeerplaats te regelen in de wijk (eventueel met een parkeervergunning).

De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Clercx Liebau te Eindhoven. De taxatie gaat uit van een gemiddelde prijs van circa € 2.180 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze driekamer-appartementen:

type A (80 m ²)	€	177.500
type B (82 m ²)	€	180.000
type B1 (83 m ²)	€	182.000
type C (89 m ²)	€	189.000

Totale leegwaarde	€	5.059.992
WOZ-waarde 2010	€	5.704.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€	273.899
Actieve Vereniging van Eigenaars	nee	

Project 7: Groningen

140 appartementen – wijk Helpman / Coendersborg

De appartementen zijn gelegen in de zeer gewilde woonwijk Helpman / Coendersborg van de stad Groningen. Deze wijk ligt aan de zuidkant van Groningen direct “onder de Zuidelijke Ringweg”, vlakbij het centrum en bedrijvenpark “Euroborg”. Het oudere gedeelte van de wijk dateert uit de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw. Onderhavig complex is gebouwd rond 1960-1965. Winkelvoorzieningen voor de dagelijkse boodschappen liggen in de directe omgeving en er is een NS-station in aanbouw (oplevering naar verwachting najaar 2012). De binnenstad van Groningen is op fietsafstand bereikbaar. De woonwijk is altijd erg gewild geweest; zij wordt omgeven door veel groen, zoals het Groenestein Park. De appartementen zijn te onderscheiden in twee typen: drie- en vierkamerappartementen van respectievelijk circa 67 m² en 78 m². Circa 60 appartementen zijn gerenoveerd met nieuwe keukens en sanitair. De woningen zijn grotendeels voorzien van kunststof kozijnen. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Schouten & Van der Giezen te Groningen. De taxatie van Schouten & Van der Giezen gaat uit van gemiddeld circa € 1.645 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

appartementen van circa 67 m² (32)
van € 110.000 t/m € 115.000

appartementen van circa 78 m² (108)
van € 125.000 t/m € 130.000

De gerenoveerde appartementen (circa 60) kunnen een hogere koopsom opbrengen: circa € 5.000 tot en met € 7.000 per pand. In de rendementsberekeningen is hiermee geen rekening gehouden.

Totale leegwaarde	€	17.369.940
WOZ-waarde 2010	€	19.240.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€	878.980
Actieve Vereniging van Eigenaars	nee	



Kaatsheuvel



Nijmegen



Nijmegen

Project 8: Kaatsheuvel

22 appartementen – De Alm / Langemeer

Dit project bestaat uit twee complexen De Alm en Langemeer. Het complex De Alm is gelegen in de jonge woonwijk De Draaiboom, aan de rand van Kaatsheuvel. Dit is een wijk met zowel koop- als huurwoningen. Het complex Langemeer ligt meer richting het centrum van Kaatsheuvel. Kaatsheuvel is onderdeel van de gemeente Loon op Zand en is gelegen in het groene hart van Brabant, tussen de steden Tilburg en 's-Hertogenbosch. Loon op Zand heeft circa 23.000 inwoners, waarvan er circa 15.000 in Kaatsheuvel wonen. De gemeente Loon op Zand ligt in een unieke omgeving; binnen haar grenzen bevindt zich het nationaal park "De Drunense Duinen". De appartementen in de complexen zijn 63-65 m² en 56-59 m² groot en beschikken allen over een balkon. De technische staat van de complexen is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Van de Zande te Kaatsheuvel. De taxatie gaat uit van gemiddeld circa € 2.200 en € 2.400 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

complex De Alm, 63 - 65 m² (8)
van € 141.000 t/m € 142.000
complex Langemeer, 56 - 59 m² (14)
van € 135.000 t/m € 140.000

Totale leegwaarde	€ 3.038.994
WOZ-waarde 2010	€ 3.656.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 123.192
Actieve Vereniging van Eigenaars complex De Alm	ja
Actieve Vereniging van Eigenaars complex Langemeer	nee

Project 9: Nijmegen

27 appartementen en drie garages – wijk Hatertse Hei

Het project in Nijmegen is gelegen in de wijk Hatertse Hei. Deze wijk is gebouwd in de jaren 50 en 60. De Hatertse Hei ligt nabij de doorgaande weg Sint Annastraat, één van de belangrijkste uitvalswegen. Aan de overzijde van de Sint Annastraat ligt het UMC Radboud Ziekenhuis en op korte afstand bevindt zich het universiteitsterrein. De wijk kenmerkt zich voorts door redelijke groenvoorzieningen en een goede mix tussen huur en koop. De courantheid is goed, met name door de ligging en de acceptabele oppervlakte versus prijsstelling. De appartementen zijn 70 m² groot en zien er netjes onderhouden uit. De appartementen op de begane grond beschikken zowel aan de voor- als achterzijde over een tuin. De appartementen op de eerste verdieping hebben aan de achterzijde een klein balkon. De bergingen zijn gesitueerd in de kelder. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Hans Janssen te Nijmegen. Hans Janssen gaat in zijn taxatie uit van een prijs van gemiddeld circa € 2.190 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

benedenwoning (15)	€ 153.500
bovenwoning (12)	€ 151.000
losse garage (3)	€ 15.000

Totale leegwaarde	€ 4.159.485
WOZ-waarde 2010	€ 4.638.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 156.461
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja



Oss



Oss



Oss

Project 10: Oss

**Het project te Oss bestaat uit twee complexen:
De Kuiperij en Eminos III**

**twintig appartementen en zeven parkeerplaatsen -
De Kuiperij**

Het kleinschalige appartementencomplex De Kuiperij dateert uit 1984. Oorspronkelijk bestaat het complex uit 27 appartementen, waarvan er thans nog twintig worden verhuurd. Tevens bevinden zich zeven parkeerplaatsen in de verhuur. Het complex is gelegen in de directe nabijheid van het stadscentrum. Op de parterre bevinden zich zeven appartementen, welke allen de beschikking hebben over een achtertuin van circa zeven meter diep. De appartementen op de eerste en tweede verdieping hebben een klein balkon (circa 2 m²). De vier tweekamerappartementen op de derde verdieping beschikken over een loggia (circa 2 m²). Op de begane grond bevinden zich de bergingen. In het complex is geen liftinstallatie aanwezig. Aan de achterzijde van het complex liggen de parkeerplaatsen. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het complex is getaxeerd door NVM-makelaar Bato te Oss. Deze makelaar hanteert een gemiddelde prijs van € 2.580 per

m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) voor deze tweekamerappartementen varieert tussen de € 120.000 en € 139.000. Een parkeerplaats wordt ingeschat op € 4.000 Kosten koper.

**39 appartementen, zeven garageboxen en vijftien
parkeerplaatsen - Eminos III**

Het complex Eminos III is gebouwd in 1987 en in 2006 gesplitst in appartementsrechten. Het complex omvat oorspronkelijk 54 appartementen (negen tweekamerappartementen en 45 driekamerappartementen, waarvan er thans nog totaal 39 worden verhuurd). Het complex is gelegen aan de rand van het stadscentrum, in de nabijheid van het NS-station en beschikt over een lift. Tegenover het complex wordt thans een nieuwbouwproject ontwikkeld in een duurder segment. Dit nieuwbouwproject zal naar verwachting een positieve invloed hebben op de toekomstige waardeontwikkeling. De appartementen variëren in grootte van 69 tot 83 m². Tot het project behoren eveneens zeven verhuurde garageboxen en vijftien parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw op een centraal middenterrein. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening. Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Bato te Oss. De taxatie door Bato gaat uit van een gemiddelde prijs van € 2.100 per m².

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

tweekamerappartement van 69 - 83 m ² (8)	van	€ 140.000 t/m € 157.000
driekamerappartement van 72 - 83 m ² (31)	van	€ 149.000 t/m € 162.000
garage (7)		€ 13.500
parkeerplaats (15)		€ 4.000

De Kuiperij en Eminos III:

Totale leegwaarde	€ 8.579.997
WOZ-waarde 2010	€ 8.803.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€ 322.430
Actieve Verenigingen van Eigenaars	ja



Rosmalen



Sint Michielsgestel



Sint Michielsgestel

Project 11: Rosmalen

negen appartementen en twaalf parkeerplaatsen – centrum

Het project in Rosmalen is gebouwd in 1982 en is gelegen in het centrum. Oorspronkelijk bestond het complex uit negentien tweekamerappartementen en 23 ondergrondse parkeerplaatsen. Thans worden nog negen appartementen en twaalf parkeerplaatsen verhuurd. De woonoppervlaktes zijn 65 m² en 83 m² groot. Onder de appartementen bevinden zich winkelunits en horecagelegenheden. Het complex bestaat uit drie woonlagen welke via vier portiekentrees rondom het complex te bereiken zijn. De bergingen zijn tegen de ondergrondse parkeergarage gelegen. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Ter Mors te Rosmalen. De taxatie gaat uit van een gemiddelde prijs van circa € 2.140 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

tweekamerappartement - 65 m ² (7)	€	142.500
tweekamerappartement - 83 m ² (2)	€	167.500
parkeerplaats (12)	van	€ 7.000
	t/m	€ 7.500

Totale leegwaarde	€	1.422.000
WOZ-waarde 2010	€	1.512.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€	57.905
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja	

Project 12: Sint Michielsgestel

30 eengezinswoningen – wijk Venkant

Het project in Sint Michielsgestel bestaat uit 30 eengezinswoningen, gelegen in de wijk Venkant (80% koop- en 20% huurwoningen). Deze wijk is gebouwd tussen 1985 en 1990.

Sint Michielsgestel is een dorp met circa 13.000 inwoners. Het inkomen in de gemeente is bovengemiddeld. De woningmarkt is opgebouwd uit grotendeels koopwoningen (90%) en 10% huurwoningen. De woningvoorraad bestaat nagenoeg geheel uit grondgebonden woningen en slechts een klein aantal appartementen. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Hoefnagel te Sint Michielsgestel. De taxatie gaat uit van een prijs van circa € 2.175 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze 30 eengezinswoningen tussen de € 210.000 en € 230.000.

Totale leegwaarde	€	6.459.990
WOZ-waarde 2010	€	6.197.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€	242.071

Met nadruk wordt gewezen op paragraaf 6.3.3 van dit Prospectus inzake het op de leveringsdatum (7 oktober 2010) nog niet vervallen beding inzake voortdurende verhuur van deze woningen.



Veghel



Zwolle



Zwolle

Project 13: Veghel

achttien appartementen - centrum

Het project te Veghel is gelegen in het centrum, in de directe nabijheid van het stadhuis en de dorpskern. De twee- en driekamerappartementen zijn gelegen boven een aantal winkelunits. Het complex bestaat uit drie woonlagen, welke toegankelijk zijn via één centrale entree. De appartementen zijn circa 52 en 63 m² groot en beschikken allen over een eigen balkon. Het totale complex uit 24 appartementen, waarvan er thans nog achttien worden verhuurd. De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door NVM-makelaar Bato te Veghel. De taxatie gaat uit van een gemiddelde prijs van circa € 2.340 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze appartementen:

tweekamerappartement - 52 m ² (2)	€	139.000
driekamerappartement - 63 m ² (16)	van	€ 145.000
	t/m	€ 146.000
Totale leegwaarde	€	2.600.010
WOZ-waarde 2010	€	2.724.500
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010	€	101.065
Actieve Vereniging van Eigenaars	ja	

Project 14: Zwolle

25 appartementen - wijk Stadshagen

Het project te Zwolle is gelegen in de woonwijk Stadshagen, boven winkelcentrum Stadshagen. In totaal omvat het complex 30 winkelunits van de bekende ketens, 215 huur- en koopwoningen en een ondergrondse parkeergarage met 500 plaatsen. Het betreft een typische Vinexlocatie. Bij oplevering van het in 2004 gerealiseerde complex zijn de woningen op de eerste, tweede en derde verdieping in de verhuur gegaan. De daarboven liggende appartementen zijn verkocht aan particulieren. Het betreft een mooi en modern complex met lift. Er zijn zes typen driekamerappartementen variërend in grootte van 82 tot 120 m². Alle appartementen beschikken over een balkon en een parkeerplaats. Bijzonder is dat de appartementen voorzien zijn van een luxe keuken (kookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasmachine). De technische staat van het complex is beoordeeld en akkoord bevonden. De gegevens van het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen in de rendementsberekening.

Het project is getaxeerd door VBO-makelaar Van der Reijd te Zwolle. De taxatie gaat uit van een prijs van € 1.850 per m². De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop (Kosten koper) bedraagt voor deze driekamerappartementen:

type S3 - 82 m ²	(1)	€	160.000
type S4 - 94 m ²	(4)	€	175.000
type Q - 95 m ²	(8)	€	180.000
type R1 - 104 m ²	(7)	€	185.000
type R2 - 118 m ²	(1)	€	205.000
type T - 120 m ²	(4)	€	215.000
Totale leegwaarde		€	4.660.000
WOZ-waarde 2010		€	4.697.000
Totale bruto jaarhuur per 1 juli 2010		€	267.640
Actieve Vereniging van Eigenaars		ja	

5.2.3 Samenvattend overzicht Projecten

Plaats	Aantal woningen	Aantal garages	Aantal parkeerplaatsen	Actieve VvE	Jaarhuur	Gemiddelde jaarhuur per woning	Gemiddelde huur per woning per maand
Almere	10	-	-	ja	€ 71.048	€ 7.105	€ 592
Amersfoort	11	3	-	ja	€ 82.739	€ 7.522	€ 627
Den Haag	47	44	-	ja	€ 446.420	€ 7.993	€ 666
Dordrecht	64	-	-	nee	€ 432.019	€ 6.750	€ 563
Eelde					€ 222.586	€ 5.565	€ 464
- appartem.	29	-	-	nee			
- eensgezinswon.	11	-	-	egw			
Eindhoven	28	-	-	nee	€ 273.899	€ 9.782	€ 815
Groningen	140	-	-	nee	€ 878.980	€ 6.278	€ 523
Kaatsheuvel					€ 123.192	€ 5.600	€ 467
- De Alm	8	-	-	ja			
- Langemeer	14	-	-	nee			
Nijmegen	27	3	-	ja	€ 156.461	€ 5.795	€ 483
Oss					€ 322.430	€ 5.167	€ 431
- De Kuiperij	20	-	7	ja			
- Eminos III	39	7	15	ja			
Rosmalen	9	-	12	ja	€ 57.905	€ 5.776	€ 481
Sint-Michielsgestel	30	-	-	egw	€ 242.071	€ 8.069	€ 672
Veghel	18	-	-	ja	€ 101.065	€ 5.615	€ 468
Zwolle	25	-	-	ja	€ 267.640	€ 10.705	€ 892
Totaal	530	57	34		€ 3.678.455		