

Sector Woningen

» Strategie

Structuurkenmerken huurwoningmarkt

- Fundament van de woningmarkt wordt gevormd door de demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en huishoudensgroei door toename van kleine huishoudens en de toenemende regionale differentiatie daartussen
- Dominantie in de huidige woningvoorraad van verouderde niet-geliberaliseerde woningen met een beperkte aansluiting op de toekomstige vraagstructuur
- Aantal woningen van institutionele beleggers circa 150.000 op een totale voorraad van ruim 7 miljoen woningen
- Veranderende regulering door overheid



Visie en beleid

- Verwachte toename van de vraag naar huurwoningen (met name appartementen) in de vrije huursector
- Doelgroepenbeleid, voortkomend uit demografische structuur, met per doelgroep een bijpassend woonmilieu en woonproduct
- Aansluiting portefeuillestructuur op geografische en demografische ontwikkelingen



Uitwerking

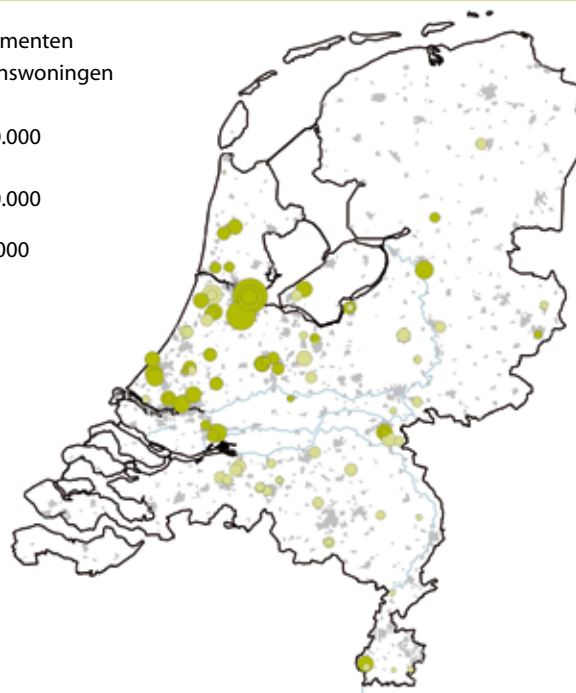
- Nadruk op geliberaliseerd prijssegment met marktconforme, ten minste inflatievolgende huurprijsontwikkeling. Beperkt beleggen in het hogere, conjunctuurgevoelige prijssegment (regionaal gedifferentieerde grens)
- Focus op appartementen in de Randstedelijke provincies en de flankgebieden in Gelderland en Noord-Brabant en op grotere kernen (>25.000 inwoners) buiten deze kerngebieden
- Eengezinswoningen in bestaande woongebieden in Randstad en flankgebieden passen goed in de portefeuille
- Actief management van de portefeuille met het roll-over principe, te bereiken door acquisitie van nieuwbouw en dispositie van oudere woningen

- Appartementen
- Eengezinswoningen

○ € 50.000.000

○ € 25.000.000

○ € 5.000.000



» Marktontwikkelingen

sterke stijging woning-
verkoppen

Koopwoningenmarkt op stoom

Na de kleine waardegroei in 2014 is de prijs van bestaande koopwoningen in 2015 gestegen met naar schatting 3,5% (CBS) tot 5% (NVM). Omdat ook het aantal verkochte woningen opnieuw is gegroeid, is er sprake van een substantieel herstel van de markt, dat zich vooral manifesteert in de Randstad en de grotere steden.

stijgende koopprijzen in
grote steden

Verkoop nieuwbouwwoningen neemt toe

De markt voor woningnieuwbouw trekt flink aan. Consumenten hebben steeds meer vertrouwen in de economie en de woningmarkt, inkomens nemen toe en de werkgelegenheid loopt langzaam op. Daarnaast stijgt de woningprijs weer, met name in (grotere) steden. Omdat ook de rente historisch laag is, vinden veel mensen het momenteel een gunstig instapmoment op de koopmarkt. Daar tegenover staan een verdere afbouw van de financieringsmogelijkheden op de woningmarkt en de versobering van een aantal stimuleringsregelingen. Die afbouw en versobering maakt de koopmarkt voor een belangrijk deel van de huishoudens juist moeilijker bereikbaar.

Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen ligt rond de 45.000, waarvan er 30.000 als koopwoning verkocht zijn. Gezien de huidige vraag hadden er meer woningen gebouwd en verkocht kunnen worden.

huren van woning steeds
populairder

Vrije sector huurmarkt geliefd bij consument

De bovengenoemde tegenkrachten maken dat de koopmarkt niet voor iedereen een aantrekkelijk segment is. Huishoudens zien bovendien in dat de flexibiliteit en kwaliteit van de huurmarkt zorgen voor een aantrekkelijk alternatief. Trends in de samenleving, zoals de vergrijzing en een toename van het aandeel flexibele arbeidscontracten, maken de huursector voor een toenemende groep huishoudens aantrekkelijk. Omdat het kwalitatief goede segment beperkt in omvang is, zijn de huurprijzen in 2015 toegenomen. Bij institutionele beleggers is de huurverhoging van het geliberaliseerde deel in 2015 uitgekomen op 1,9%, ruim boven de inflatie.

woningbeleggingen sterk
gegroeid

...en bij beleggers

Zowel bij de Nederlandse vastgoedfondsen als bij de pensioenfondsen en buitenlandse investeerders is de belangstelling voor beleggingen in de Nederlandse huurwoningmarkt nog verder toegenomen. De bevolkingsgroei (en vooral de groei van het aantal huishoudens), de beperkte groei van de woningvoorraad en de belangstelling van de consument voor de huurmarkt bieden een aantrekkelijk perspectief voor een goed rendement. Dit wakkert de belangstelling voor woningbeleggingen verder aan. Naast een groot volume aan geslaagde transacties (€ 2,9 miljard in 2015, versus € 2,5 miljard het jaar ervoor), is de hoeveelheid beschikbaar geld voor woningbeleggingen in Nederland enorm gegroeid.

Waardegroei huurwoningen

De huurwoningen zijn in 2015 meer in waarde gestegen dan de koopwoningen. Dat heeft verschillende oorzaken. De achterliggende consumentenvraag zorgt voor huurprijsstijgingen. Daarnaast leidt de vraag van beleggers naar huurwoningen tot lagere aanvangsrendementen. Bovendien is door de aantrekkende koopmarkt het uitponden van de woningen gemakkelijker geworden; ook dat heeft een positieve invloed op de waarde gehad.

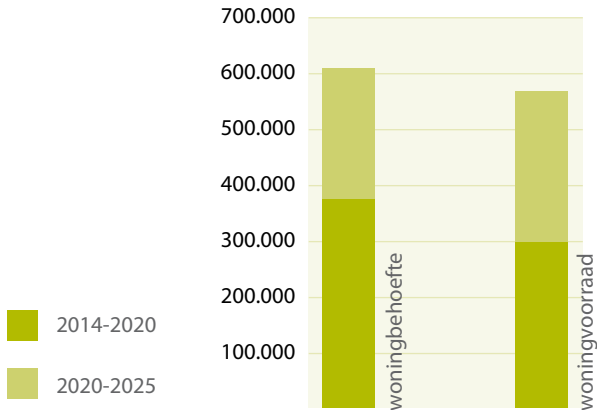
ook 2016 gunstig

Vooruitzichten

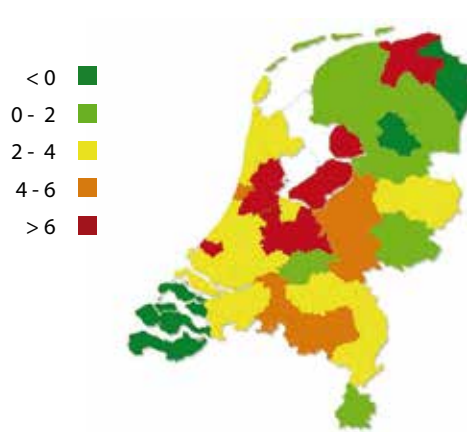
Zowel voor de ontwikkeling van de koopprijzen als voor de vraag van consumenten naar huurwoningen zijn de vooruitzichten voor 2016 gunstig. Dit betekent dat de huurinkomsten en de waardegroei van huurwoningen zich volgend jaar positief zullen ontwikkelen. Regionale verschillen tussen woningmarktgebieden binnen Nederland zullen alleen maar groter worden, hetgeen om een alert geografisch beleggingsbeleid vraagt.

» Feiten over de woningmarkt

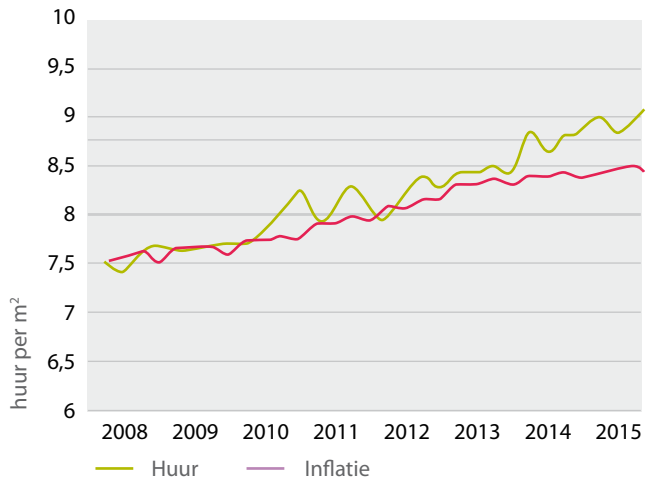
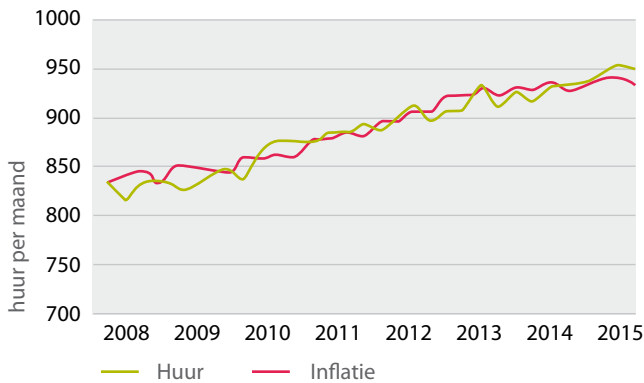
Verwachte groei van de woningvoorraad versus de verwachte groei van de woningbehoefte van huishoudens (bron: ABF Research; Primos prognose 2015)



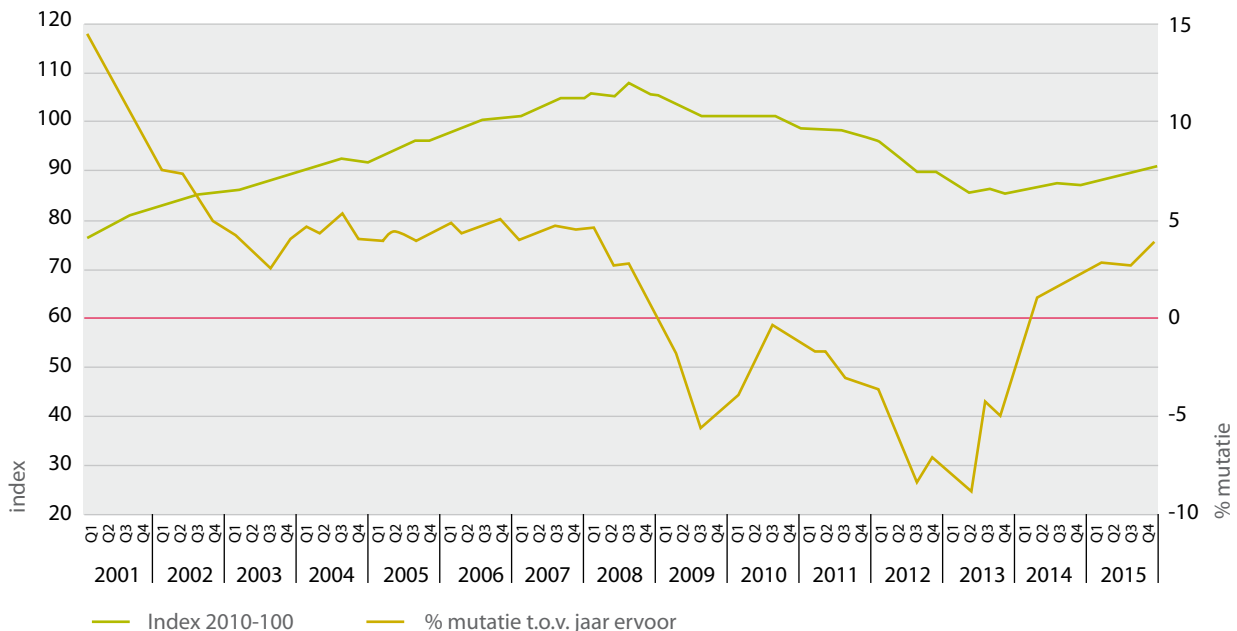
Woningtekort in % van de bestaande voorraad per Corop regio in 2020 (bron: ABF Research; Primos prognose 2015)



Ontwikkeling van de transactiehuur in de vrije sector versus de inflatie (bron: MSCI/CBS)



Ontwikkeling van de kooprijzen (bron: Kadaster/CBS)

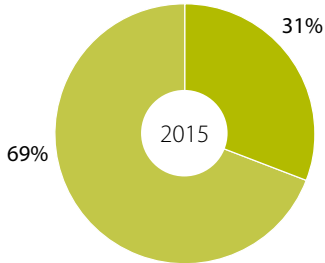


» Portefeuille

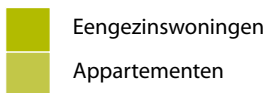
	Ultimo 2015	Ultimo 2014
Portefeuillekenmerken		
Exploitatieportefeuille	€ 677 mln	€ 565 mln
Zekere pijplijn	€ 110 mln	€ 88 mln
Overige beleggingen	€ 2 mln	€ 2 mln
Theoretische jaarhuur	€ 39,9 mln	€ 36,2 mln
Theoretische jaarhuur / waarde portefeuille	5,9%	6,4%
Gemiddelde maandhuur	€ 873	€ 851
Aantal complexen	89	84
Aantal verhuurbare eenheden	3.676	3.425
Bezettingsgraad	97%	96%
Segmentatie		
Appartementen		
Waarde portefeuille	€ 469 mln	€ 371 mln
Theoretische jaarhuur / waarde portefeuille	5,7%	6,3%
Bezettingsgraad	97%	95%
Eengezinswoningen		
Waarde portefeuille	€ 208 mln	€ 194 mln
Theoretische jaarhuur / waarde portefeuille	6,2%	6,6%
Bezettingsgraad	97%	97%

» Portefeuillesamenstelling

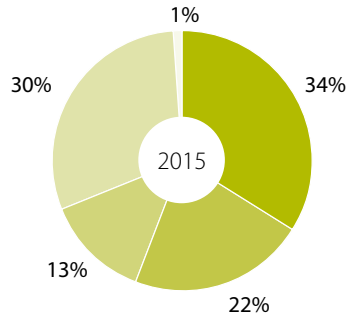
Woningtype



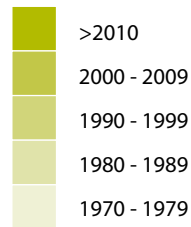
Het segment appartementen is dominant



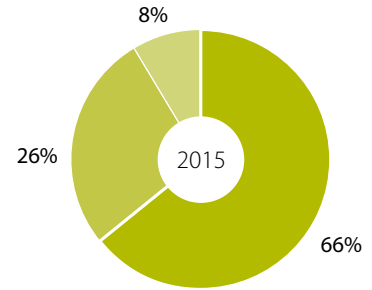
Leeftijdsofbouw



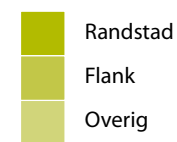
56% is recenter dan 2000



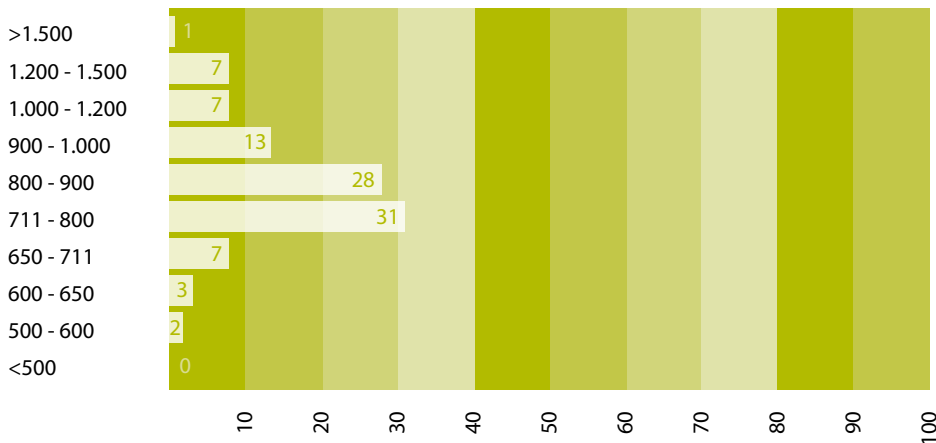
Geografisch



Het overgrote deel ligt in de Randstad en de flankgebieden



Huurprijsklassen



88% van het aantal woningen heeft een huur boven de liberalisatiegrens van € 711 per maand (in 2014 was dit nog 85%)

» Sector Woningen Balans

Voor uitkering slotdividend (bedragen x € 1.000)

	Toelichting jaarrekening	31 dec. 2015	31 dec. 2014
Activa			
Beleggingen			
Vastgoed	1	674.006	562.442
Termijnbetalingen	1	35.720	24.795
Deelneming	2	2.656	2.608
Overige beleggingen	3	2.081	2.130
		714.463	591.975
Overige vaste activa			
Overig		126	108
Vlottende activa			
Debiteuren		391	531
Overige vorderingen		5.389	5.448
Liquide middelen		30.152	34.747
		35.932	40.726
Totaal activa		750.521	632.809
Passiva			
Eigen vermogen			
Geplaast aandelenkapitaal	9	306.393	275.883
Agioreserve	10	381.128	338.409
Herwaarderingsreserve	11	45.361	15.595
Algemene reserve	12	11.385	-6.514
		744.267	623.373
Kortlopende schulden			
Crediteuren en overige verplichtingen		6.254	9.436
Totaal passiva		750.521	632.809

» Sector Woningen Winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

	Toelichting jaarrekening	2015	2014
Theoretische brutohuuropbrengsten		37.366	36.369
Leegstand		-1.162	-1.873
Overig		-75	-127
Brutohuuropbrengsten	18	36.129	34.369
Netto servicekosten	19	-95	-153
Exploitatiekosten	20	-9.130	-9.296
Nettohuuropbrengsten		26.904	24.920
Herwaarderingsresultaat beleggingen	21, 22	47.067	5.610
Netto verkoopresultaat beleggingen	23	238	-452
		47.305	5.158
Resultaat deelneming		147	-17
Organisatiekosten	24	-2.288	-1.998
Overige opbrengsten	25	359	241
Netto operationeel resultaat		72.427	28.304
Rentebaten		72	63
Nettoresultaat		72.499	28.367
Direct beleggingsresultaat	26	24.947	23.231
Indirect beleggingsresultaat	27	47.552	5.136
Totaal beleggingsresultaat		72.499	28.367

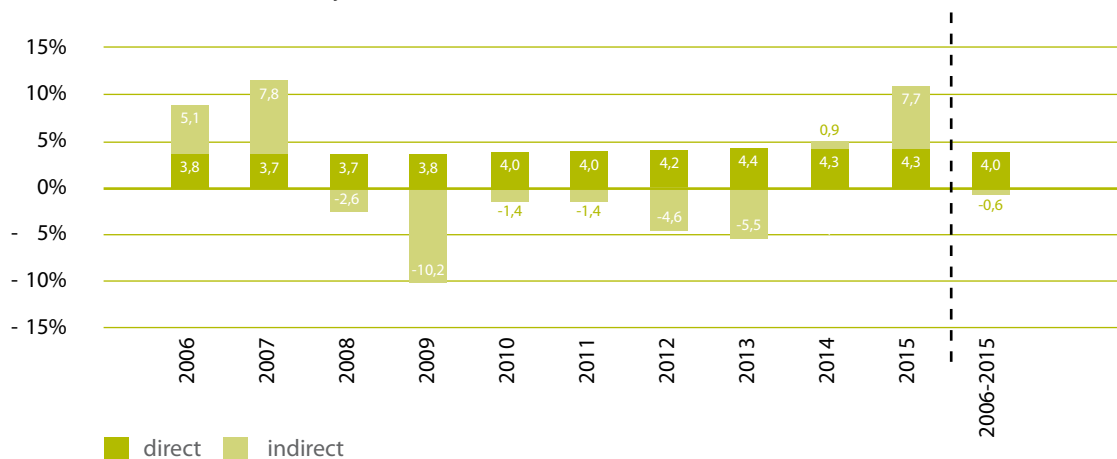
» Toelichting op resultaten 2015

sterke stijging fondsrendement

Rendement

Het fondsrendement over 2015 is door 7,7% opwaardering (2014: 0,9%) van de portefeuille fors gestegen naar 11,3% (2014: 4,6%). Het direct portefeuillerendement bedraagt 4,3%.

Portefeullierendement 10 jaar



Stabiel direct rendement van gemiddeld 4,0%. Forse opwaarderingen tot en met 2007, daarna afwaarderingen en in 2015 een forse opwaardering. Over 10 jaar gemiddeld -0,6% herwaardering.

In de kerncijfers zijn de portefeuillerendementen voor alle objecten (inclusief zekere pijplijn) opgenomen; in onderstaande tabel alleen voor de standing investments.

Woningen: standing investments	Altera Vastgoed			IPD NL Vastgoedindex		
	Direct	Indirect	Totaal	Direct	Indirect	Totaal
2015	4,5%	7,2%	12,1%	4,6%	5,7%	10,6%
2014	4,5%	1,2%	5,8%	4,7%	0,5%	5,1%
2013	4,6%	-5,4%	-1,1%	4,5%	-3,8%	0,6%
2012	4,3%	-4,5%	-0,3%	4,3%	-3,6%	0,6%
2011	4,0%	-1,4%	2,6%	4,1%	-2,1%	1,9%
3-jaars	4,5%	0,9%	5,5%	4,6%	0,7%	5,3%
5-jaars	4,4%	-0,7%	3,7%	4,4%	-0,7%	3,7%
10-jaars	4,1%	-0,5%	3,7%	4,1%	0,1%	4,2%

opwaardering pijplijn

Het rendement voor de standing investments van 12,1% is over 2015 nagenoeg gelijk aan dat voor alle beleggingen (12,3%). De (positieve) herwaardering van € 1,9 miljoen op de pijplijnprojecten compenseerde het ontbreken van direct rendement op termijnbetalingen voor deze projecten.

Direct beleggingsresultaat

Het jaar 2015 is afgesloten met een totaal beleggingsresultaat van € 72,5 miljoen, een stijging ten opzichte van 2014 met € 44,1 miljoen (+155,6%). Deze stijging is bijna geheel toe te schrijven aan het indirect beleggingsresultaat.

Het direct beleggingsresultaat over 2015 is als volgt te vergelijken met het voorgaande jaar.

Ontwikkeling direct beleggingsresultaat	in € x mln	Effect
Direct beleggingsresultaat 2014	23,2	
Opleveringen in 2014 (Amstelveen)	+0,3	+1,3%
Opleveringen in 2015 (Amsterdam (2), Gouda (2), Haarlem, Nijmegen)	+1,0	+4,4%
Disposities in 2014	-0,4	-1,8%
Hogere bezettingsgraad	+0,6	+2,8%
Huurverhoging	+0,7	+2,9%
Overige effecten, per saldo	-0,5	-2,2%
Direct beleggingsresultaat 2015	24,9	7,4%

De stijging van het direct beleggingsresultaat vloeit met name voort uit vier opleveringen (Amsterdam, Gouda, Haarlem, Nijmegen) en twee acquisities (Amsterdam en Gouda) in de loop van 2015. In 2015 is, in tegenstelling tot 2014, in beperkte mate gedisponeerd.

bezettingsgraad gestegen naar 97%

De verhuurmarkt is in 2015 verder aangetrokken en de gemiddelde bezettingsgraad is gestegen van 95% naar 97%. Ook de opgeleverde objecten waren bij aanvang nagenoeg volledig verhuurd. De mutatiegraad is toegenomen van 13% in 2014 naar 14% in 2015. In 2015 zijn 675 huurcontracten afgesloten. Daarvan waren er 162 voor de eerste verhuur van nieuw opgeleverde objecten (2014: 627 respectievelijk 113). Het bruto nettotraject (nettohuuropbrengsten / bruto huuropbrengsten) is verbeterd van 72% naar 74% door lagere onderhoudskosten en een lagere verhuurderheffing.

hoge opwaardering met 7,7%

Indirect beleggingsresultaat

De portefeuille is in 2015 met 7,7% opgewaardeerd. De leegwaardes van de woningen zijn met 3,7% gestegen (landelijk cijfer CBS/Kadaster: +3,8%). De taxatiewaarde gedeeld door de leegwaarde (leegwaarde-ratio) bedraagt ultimo 2015 84%; eind 2014 was dit 81%. Het bruto aanvangsrendement (BAR, kosten koper) is in 2015 door de grote vraagdruk scherper geworden: van 6,4% ultimo 2014 naar 5,9% ultimo 2015. De hogere leegwaarde-ratio wordt ook deels verklaard doordat recent opgeleverde objecten een hogere leegwaarde-ratio hebben.

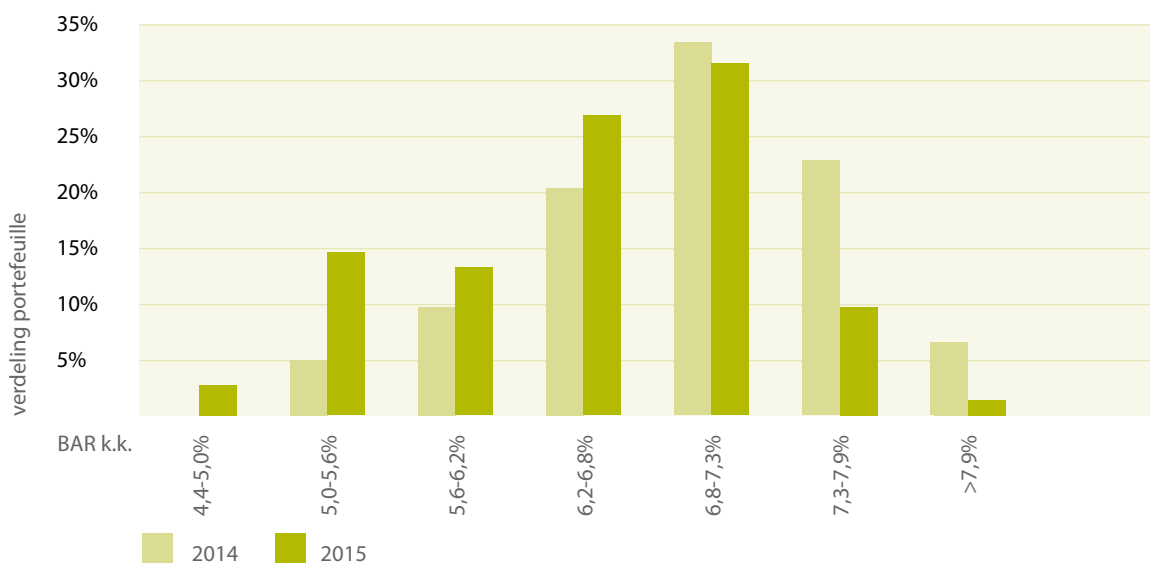
Onderstaande tabel geeft de spreiding weer van de waardemutaties van de complexen die in het begin en aan het einde van het jaar in portefeuille waren.

Waardemutatie	Waardemutatie 2015 in % t.o.v. ult. 2015	Aantal complexen	Waardemutatie 2015 in € x mln	Waardemutatie 2014 in € x mln
<-5%	-7,2%	1	-0,2	-1,7
Tussen -5% en 0%	-1,8%	6	-0,6	-1,7
Tussen 0% en 5%	2,7%	29	4,0	6,5
Tussen 5% en 10%	7,1%	25	11,7	2,5
>10%	12,5%	22	26,4	1,0
Totaal	7,3%	83	41,3	6,6

Met uitzondering van 7 complexen (2014: 21) zijn alle objecten in 2015 opgewaardeerd. In 2015 zijn 22 objecten met meer dan 10% opgewaardeerd met een totaal effect van € 26,4 miljoen (2014: 2 objecten met een effect van € 1,0 miljoen). De opwaardering in 2015 bedroeg 7,5% voor de appartementencomplexen en 7,0% voor de eengezinswoningen.

Altera Vastgoed wisselt per object om de drie jaar van externe taxateur. Gespreid over vier kwartalen zijn in 2015 26 woningobjecten van taxateur gewisseld. Per saldo ging de wisseling gepaard met een opwaardering in het desbetreffende kwartaal met 3,1% (2014: 25 objecten met een opwaardering van 0,1%).

De spreiding van de waardering ultimo 2015 en ultimo 2014 naar het bruto aanvansrendement (BAR kosten koper) is als volgt:



De pijlijnprojecten zijn op basis van interne waarderingen in 2015 met € 1,9 miljoen opgewaardeerd als gevolg van de scherpere aanvansrendementen in de markt. Het indirect beleggingsresultaat bevat een bate van € 0,2 miljoen (2014: € 0,1 miljoen) voor compensatie overdrachtsbelasting van toetredende aandeelhouders.

Huurontwikkeling en exploitatiekosten

Per 1 juli 2015 heeft Altera Vastgoed een huurverhoging gerealiseerd van 1,6% bij een inflatie van 1,0%; in 2014 was dit 3,0% bij 2,5% inflatie. Door huurverhogingen, huurmutaties en de bevestiging van de liberalisatiegrens op € 711 vanaf 1 januari 2016 neemt het aantal gereguleerde woningen in de portefeuille verder af. Ultimo 2015 zijn dit nog 435 woningen, waarvoor conform de daarvoor geldende huurwetgeving (2,5% boven inflatie en een extra verhoging bij inkomens boven € 33.000) waar mogelijk de huur maximaal wordt verhoogd. Op de gereguleerde woningen is een verhuurderheffing verschuldigd van 0,449% (2016: 0,491%; 2017: 0,536%) van de WOZ-waarde. Altera streeft ernaar deze last te verlagen door het aantal gereguleerde woningen te laten dalen via huurverhogingen, mutaties en disposities. In 2015 is voor 539 woningen in totaal € 373.000 (2014: € 572.000 voor 898 woningen) aan verhuurderheffing afgedragen.

huurverhoging boven
inflatie

De exploitatiekosten (inclusief servicekosten leegstand) zijn in 2015, ten opzichte van de theoretische huur-opbrengsten, met 1%-punt gedaald door lagere onderhoudskosten.

Exploitatiekosten	2015	2014
Onderhoudskosten	10%	11%
Vaste lasten	4%	4%
Beheerkosten	2%	2%
Overig	9%	9%
Totaal	25%	26%

In 2015 heeft Altera bij 139 woningen met bouwjaar tot 1999 een kwaliteitsverbetering doorgevoerd onder gelijktijdige verhoging van de huurprijs (2014: 143); voorts zijn 78 woningen aangepast zonder huurverhoging.

De huurachterstand van meer dan 90 dagen was ultimo 2015 met 0,7% van de jaarhuur licht onder het niveau van ultimo 2014 (0,8%).

Portefeuillemutaties

Aan de portefeuille zijn vier nieuw opgeleverde complexen en twee bestaande complexen toegevoegd:

In exploitatie genomen	Aantal woningen	Start exploitatie	Jaarhuur (in € x mln)	Bouwjaar
Amsterdam, Oostelijke Handelskade	61	december	0,7	2013
Amsterdam, Tollensstraat	69	juli	1,2	2015
Gouda, Plateelstraat	40	juli	0,4	2015
Gouda, Winterdijk	36	februari	0,4	2012
Haarlem, Disselkade	25	december	0,4	2015
Nijmegen, Irene Vorrinkstraat	28	november	0,3	2015
Totaal	259		3,4	

De nieuw opgeleverde objecten waren bij de oplevering nagenoeg volledig verhuurd.

259 woningen toegevoegd

In tegenstelling tot 2014, toen nog zes complexen met totaal 276 woningen werden verkocht, was het verkoopprogramma voor 2015 bescheiden. Het beperkte zich tot een klein complex in Veldhoven en drie individuele woningen voor in totaal € 1,4 miljoen.

Door de mutaties is de exploitatieportefeuille toegenomen van 3.425 naar 3.676 woningen.

Aan de zekere pijplijn zijn in 2015 vijf projecten toegevoegd, bestaande uit 293 woningen. Naast 31 eengezinswoningen in de Blaricummeermeent zijn dit appartementen in Amstelveen (84), Hilversum (55), Hoofddorp (63) en Waalwijk (60). Daarmee is de zekere pijplijn uitgekomen op een omvang van € 110 miljoen, waarop reeds € 36 miljoen is aanbetaald. Daarnaast is er ook een onzekere pijplijn van € 100 miljoen waarvan de realisatie op balansdatum nog niet vaststond. Dat is inclusief twee kantoorcomplexen in Amstelveen en Den Haag uit de kantorenportefeuille, waarvoor na sloop nieuwbouw volgt.

per saldo toetreding met
€ 73 mln

Overige toelichtingen

In 2015 is het aantal aandeelhouders in deze sector toegenomen van 23 naar 24. Er zijn vier nieuwe aandeelhouders toegetreden en drie aandeelhouders uitgetreden. In totaal is voor € 169,5 miljoen toegetreden en voor € 96,3 miljoen uitgetreden, per saldo een toename van € 73,2 miljoen (2014: toetreding per saldo van € 5,5 miljoen). Ultimo 2015 was € 29 miljoen beschikbaar voor beleggingen.

Vooruitzichten voor 2016

Gemiddelde bezettingsgraad	96%
Brutonettotraject	75%
Direct portefeuillerendement	4,0%
Indirect portefeuillerendement	2-4%
Fondsrendement	6% tot 8%

Voor 2016 gaat Altera uit van een gemiddelde bezettingsgraad van 96%. Het direct rendement heeft een licht dalende trend als gevolg van de opwaardering in 2015. De prognose voor het indirect rendement voor 2016 is 2% tot 4%, waardoor het fondsrendement op 6% tot 8% kan uitkomen.

>> Woningen

Plaats	Adres	Bouwjaar	Verhuurbare eenheden	Theoretische huur in € x mln	Bezettingsgraad
Appartementen					
Aerdenhout	Boekenroodeweg	2012	24	0,5	92%
Alkmaar ***	Paternosterstraat	1985	72	0,5	100%
Almere	Kapitein de Langestraat	1995	87	0,8	100%
Alphen a/d Rijn	Sint Jorisstraat, Julianastraat	2005	40	0,5	100%
Amersfoort	Forel	2006	22	0,3	90%
Amstelveen	Nicolaas Tulplaan	2014	113	1,4	99%
Amsterdam	Blankenstraat	2011	68	1,2	100%
Amsterdam	Jacob Burggraafstraat	2004	34	0,6	95%
Amsterdam ***	Oostelijke Handelskade (blok 2)	2013	108	1,9	96%
Amsterdam ***	Oostelijke Handelskade (blok 1)	2013	61	0,7	88%
Amsterdam ***	Tollensstraat e.a.	2015	69	1,2	98%
Apeldoorn	Molenstraat	2005	44	0,5	96%
Baarn *	Stationsweg, e.a.	1985	23	0,2	96%
Culemborg	Voermansgilde	2004	15	0,1	100%
Den Haag *	Kalhuisplaats	1985	63	0,6	95%
Den Haag	Loevesteinlaan	2009	72	0,8	97%
Den Haag	Laan van Wateringse Veld	2009	68	0,8	95%
Dordrecht	Van Eesterenplein	1994	96	0,9	99%
Dordrecht	Overkampark	2012	33	0,4	97%
Enschede	Esmarkelaan	2008	23	0,2	99%
Gouda	Plateelstraat	2015	40	0,4	95%
Gouda	Winterdijk	2012	36	0,4	82%
Haarlem	Disselkade	2015	25	0,4	100%
Harderwijk	Bachdreef	1994	41	0,4	98%
Harderwijk	Oldenallerhout	2005	27	0,3	86%
Heemskerk	Ganzenveer	2006	27	0,3	100%
Heerhugowaard	Jade	2005	56	0,7	95%
Hendrik Ido Ambacht *	Ring, Avelingen	1997	32	0,4	100%
Hoofddorp	Markenburg	1992	54	0,5	100%
Hoofddorp	Ter Veenlaan	2008	69	0,7	100%
Maarssen	Waterstede	2005	60	0,7	100%
Maastricht *	Remulanet	1996	59	0,7	100%
Meppel *	De Putstoel	1977	28	0,4	89%
Nijmegen	Irene Vorrinkstraat (De Jonker)	2011	53	0,6	94%
Nijmegen	Irene Vorrinkstraat (De Elshof)	2015	28	0,3	96%
Rotterdam	Hesseplaats	2011	58	0,7	100%
Rotterdam	Mauritsweg	2013	48	0,7	98%
Schiedam ***	Selma Lagerlofborg, e.a.	2004	24	0,2	100%
Schiedam ***	Olof Palmeborg, e.a.	2005	66	0,6	96%
Utrecht	Diamantweg	2012	28	0,4	100%
Utrecht	Huis te Zuylenlaan	2006	39	0,5	89%
Utrecht	Operettelaan	2008	22	0,2	100%
Utrecht	Burchtplein, Zuiderburcht	2011	38	0,5	100%
Wormerveer	Houtkade, Krommenieerweg	1997	36	0,3	100%
Zoetermeer **	Noordwaarts, e.a.	1989	48	0,4	100%
Zoetermeer	Hausmannruimte	2004	44	0,5	97%
Zwolle	Van der Capellenstraat, e.a.	1986/2009	104	0,9	99%
			2.325	27,1	97%
Eengezinswoningen					
Almere	Eeuwenweg	1997	35	0,4	97%
Amersfoort	Glorie van Hollandgaarde, e.a.	1995	29	0,3	100%
Assen	Papayapad, Perzikstraat	2005	33	0,3	100%
Bemmel	Gersthof	1987	21	0,2	100%
Best	Plataan, Salderes	1985	36	0,3	97%

Bocholtz	Elisabethstraat, Jacobusstraat	1989	24	0,2	92%
Breda	Kerkuil, Blauwvoet, Havik	1988	39	0,4	92%
Breda	Deinzestraat, Bornemstraat	1989	36	0,3	97%
Deurne	Veenmossingel, Wollegras	1985	32	0,3	97%
Deventer	Esdoornlaan, Espad	1986	40	0,4	90%
Doorn*	Simon Vestdijkhof, e.a.	1986	36	0,4	100%
Eerbeek	Odinkerf, Papiermakerserf, e.a.	1986	26	0,2	100%
Groesbeek	Mansberg	1986	38	0,3	89%
Gulpen	Groeneweg	1988	10	0,1	100%
Haarlem	Chris Soumokilstraat, e.a.	1988	93	0,9	100%
Haarlem	Vrijheidsweg, Sutan Sjahrirstraat	1988	30	0,3	100%
Harderwijk	Bachdreef	1994	15	0,2	100%
Horst	Convent	1990	18	0,2	100%
Maasbracht	Boegstraat, Roefstraat	1989	18	0,2	100%
Maassluis	Stellingmolen, Walmolen, Bergmolen	1988	23	0,2	95%
Maastricht	Bolderikweerd, Lavendelweerd, e.a.	1989	17	0,2	94%
Malden	Dravik, De Bries, Zwenkgras	1985	55	0,5	100%
Nieuw-Venep	Koperslager, Grutter, Tolgaarder, Baker	1987	46	0,4	100%
Oldenzaal	Zevenblad	1985	26	0,2	73%
Oosterhout	Admiraalsdam, Herendam, Drostendam	1988	51	0,5	100%
Oosterhout	Max Havelaardreef, e.a.	1996	38	0,4	97%
Rosmalen	Alverborch, Zalmborch, e.a.	1985	40	0,4	97%
Sassenheim	Evert van Dijkpad, Parmentierpad	1986	31	0,3	100%
Soesterberg	Gemini, Mercury	1986	60	0,6	100%
Tilburg	Abdij van Bernestraat, e.a.	1988	32	0,3	100%
Tilburg	Harmelenstraat, e.a.	1991	24	0,2	100%
Tilburg	Kerkdrielstraat	1990	24	0,2	96%
Uden	Abdijlaan, Klemvogel	1988	42	0,4	88%
Udenhout	Helmkruid, Anemoon	1986	22	0,2	95%
Udenhout	Anemoon, Kamille, Sint Janskruid	1988	14	0,1	100%
Valkenswaard	De Meule, De Maalsteen, De Meelkuip	1985	35	0,3	97%
Valkenswaard	De Meule	1987	14	0,1	100%
Voorhout	Kruidenschans, Lavendelweg, e.a.	1987	47	0,5	96%
Waalwijk	Rembrandtpark	1986	31	0,3	100%
Zevenaar	Monnetstraat, Spaakstraat	1985	40	0,4	98%
Zoetermeer	Stellendamstraat	2005	22	0,2	96%
1 object < € 1 mln			8	0,1	100%
			1.351	13,0	97%
Totaal			3.676	40,1	97%
Deelbelang (50%)			-	-0,2	
Totaal			3.676	39,9	97%

Zekere pijplijn (omvang € 110 mln)

Plaats	Locatieaanduiding	Oplevering	Verhuurbare eenheden	Fase	Theoretische huur in € x mln
Scheveningen	Dr. Lelykade	2016	47	Bouw	0,6
Amsterdam***	Oostelijke Handelskade	2016	66	Bouw	0,8
Blaricum	Blaricummermeent	2016	31	Bouw	0,4
Amsterdam***	Bilderdijkkade, fase 2	2017	52	Bouw	0,7
Amstelveen	Groenelaan	2017	84	Bouw	1,0
Waalwijk	Vredesplein	2017	60	Bouw	0,6
Hoofddorp	Burg. van Stamplein	2017	63	Bouw	0,6
Hilversum	Riebeeckkwartier	2017	55	Bouw	0,6
			458		5,3

* Inclusief enkele winkel- of kantoorruimten ** Deelbelang *** Grond in erfpacht (niet eeuwigdurend)