

Prospectus voor de plaatsing van 590 Participaties:
ieder nominaal groot € 25.000 in

WONINGMAATSCHAP ZOETERMEER

Initiatiefnemer:

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE Driebergen-Rijsenburg

Telefoon: 0343-533838

Fax: 0343-515444

E-mail: vsn@vsnnv.nl

Dit Prospectus is geldig totdat de inschrijving is gesloten en uiterlijk tot 3 november 2021. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden geldt niet langer wanneer het Prospectus niet meer geldig is.

Driebergen-Rijsenburg, 3 november 2020

INHOUDSOPGAVE:

DEEL 1.	SAMENVATTING	4
1.1	Inleiding en waarschuwingen	4
1.2	Essentiële informatie over de Maatschap	4
1.3	Essentiële informatie over de effecten	8
1.4	Essentiële informatie over de aanbieding van effecten aan het publiek	9
DEEL 2.	RISICOFACTOREN	11
2.1	Risico's met betrekking tot de Maatschap	11
2.2	Risico's met betrekking tot de Participaties	15
DEEL 3.	INLEIDING EN LEESWIJZER	17
DEEL 4.	STRUCTUUR EN ORGANISATIE	18
4.1	Algemeen	18
4.2	De Beheerder Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	19
4.3	Woningmaatschap Zoetermeer	21
4.4	Stichting Woningmaatschap Zoetermeer	22
4.5	CSC Depository B.V. (CSCD / AIFMD Bewaarder)	23
4.6	Belangenconflicten	23
DEEL 5.	HET VASTGOED	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Taxatie	25
5.3	Beschrijving Vastgoed algemeen	25
5.4	Beschrijving woningen per Project	26
5.5	Beoordeling bouwtechnische staat	33
5.6	Beoordeling milieu-aspecten	33
5.7	Woningmarkt	34
DEEL 6.	PARTICIPANTEN- EN PARTICIPATIEBELEID	36
6.1	Participantenprofiel	36
6.2	Participatieaanbod	36
6.3	Beleggingsaspecten en -beleid	37
6.4	Uitkeringsbeleid	39
6.5	Inschrijvingsvoorwaarden	40
6.6	Verkoop Participaties	41
6.7	Verslaglegging	41
DEEL 7.	FINANCIEEL	43
7.1	Financiering algemeen	43
7.2	Kosten	44
7.3	Uitgangspunten voor vermogensstructuur en rendementsprognose	46
7.4	Vermogensstructuur (in €)	48
7.5	Totale rendementsprognose (in €)	49
7.6	Persoonlijke rendementsprognose (in €)	51
7.7	Rendementssenario's	52
DEEL 8.	BELASTINGEN	53
8.1	Algemeen	53

8.2	Fiscale transparantie	53
8.3	Inkomstenbelasting.....	54
8.4	Vennootschapsbelasting	55
8.5	Erfbelasting	56
8.6	Overdrachtsbelasting.....	56
8.7	BTW	57
DEEL 9.	DOCUMENTATIE	58
DEEL 10. RISICOBEBEER, HEFBOOMFINANCIERING EN LIQUIDITEITSBEBEER.....		59
10.1	Risicobehoor	59
10.2	Hefboomfinanciering.....	59
10.3	Liquiditeitsbeheer	59
DEEL 11. OVERIGE GEGEVENS, MEDEDELINGEN EN VERKLARING BEHEERDER		60
BIJLAGEN		62
I.	Registratiedocument Beheerder (1 juli 2020).....	62
II.	Overzicht overige fondsen van de Beheerder (VSN).....	64
III.	Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	66
IV.	Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant inzake rendementsprognose Maatschap	68
V.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant inzake eigen vermogen Beheerder	71
VI.	Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	73
VII.	Maatschapsovereenkomst.....	75
VIII.	Statuten van Stichting Woningmaatschap Zoetermeer	82
IX.	Overeenkomst van Beheer en Bewaring.....	86
X.	Inschrijfformulieren.....	91
XI.	Overzicht betrokken partijen	95
XII.	Definitielijst.....	96

DEEL 1. SAMENVATTING

1.1 INLEIDING EN WAARSCHUWINGEN

De uit te geven deelnemingsrechten zijn Participaties in Maatschap “Woningmaatschap Zoetermeer” (de Maatschap), LEI-code 222100EZ1S9V5YDF3U32, met ISIN-code NL0015530312.

Contactgegevens:

Woningmaatschap Zoetermeer
Hoofdstraat 87
3971 KE Driebergen-Rijsenburg
Telefoon: 0343-533838
Fax: 0343-515444
E-mail: vsn@vsnnv.nl

Aanbieder van de Participaties is Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), LEI-code 7245006M34RZBUE7MW88. VSN zal tevens optreden als beheerder van de Maatschap en hierna ook als Beheerder worden aangeduid.

Contactgegevens:

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Hoofdstraat 87
3971 KE Driebergen-Rijsenburg
Telefoon: 0343-533838
Fax: 0343-515444
E-mail: vsn@vsnnv.nl

Dit Prospectus is op 3 november 2020 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon 020-7972000, website www.afm.nl, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU)_ 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling of de kwaliteit van de deelnemingsrechten waarop dit Prospectus betrekking heeft. Participanten moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de deelnemingsrechten te beleggen.

De samenvatting dient u te lezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen moet zijn gebaseerd op een bestudering van het gehele Prospectus door u als potentiële Participant. U bent als potentiële Participant zelf verantwoordelijk voor uw beleggingsbeslissing.

Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechterlijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de betreffende lidstaten, de kosten voor de vertaling van dit Prospectus dragen voordat de rechtsvordering wordt ingesteld.

Alleen degenen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting in samenhang met de andere delen van dit Prospectus misleidend, inaccuraat of inconsistent is of, indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen niet de essentiële informatie bevat om potentiële Participanten te ondersteunen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.

Door beleggen in de Maatschap bestaat de kans dat u het bedrag van uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest. Na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering kan worden besloten tot bijstorten door de Participanten. In dat geval bestaat het risico dat meer dan de inleg verloren gaat namelijk de inleg en het bedrag van de bijstorting. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt.

Het besluit van bijstorting dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

1.2 ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE MAATSCHAP

A. WELKE INSTELLING GEEFT DE EFFECTEN UIT?

De Maatschap Woningmaatschap Zoetermeer, handelsnaam “Woningmaatschap Zoetermeer”, LEI-code 222100EZ1S9V5YDF3U32, geeft de effecten (Participaties) uit. Het betreft een maatschap welke in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 1 december 2020 wordt opgericht en een Looptijd kent van 1 december 2020 tot en

met 31 december 2027 met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten. De Maatschap is gevestigd en houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838.

De Maatschap wordt beheerd door Vastgoed Syndicering Nederland n.v., tevens Initiatiefnemer van de Maatschap. Statutair bestuurders van de Beheerder zijn de heer ing. D. van Seventer, de heer mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.

De Maatschap heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in verhuurde woningen. Hiertoe biedt de Maatschap de Participaties aan met de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van 213 woningen (111 eengezinswoningen en 102 appartementen), het Vastgoed, verdeeld over diverse locaties (de Projecten) in Nederland. De woningen liggen op eigen grond in Tilburg, Zuidwolde, Etten-Leur, Hendrik-Ido-Ambacht, Zoetermeer, Enschede, Amstelveen, Veenendaal, Almere, Eindhoven, Beek, Geleen, Puth, Sittard, Stein en Den Helder en zijn vanaf de start van de Maatschap verhuurd voor gemiddeld € 751 per maand.

Woningen die leeg komen worden in principe verkocht, echter indien daarbij geen winst kan worden gemaakt zal opnieuw worden verhuurd (wederverhuur). In beginsel worden de resterende verhuurde woningen (het restbezit) na 7 jaar verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. Verlenging van de Maatschap is echter mogelijk na besluitvorming door de Participanten.

Het Totaal benodigd vermogen voor aankoop van het Vastgoed en oprichting van de Maatschap (Aankoop van het Vastgoed plus overdrachtsbelasting, acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten, werkkapitaal, afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering) bedraagt € 38.625.000 en wordt voor 62% met een hypothecaire financiering gefinancierd (€ 23.875.000). De resterende 38% betreft het door de Participanten in te leggen eigen vermogen van € 14.750.000. Deze inleg is verdeeld over 590 Participaties ieder groot € 25.000. Het rendement op de Participatie wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het Vastgoed en wordt geprognosticeerd op 5,69% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting).

De accountant van de Maatschap is Mazars Accountants N.V.

B. WAT IS DE ESSENTIËLE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING?

De Maatschap zal per 1 december 2020 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 1 december 2020 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

C. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIFIEK VOOR DE UITGEVENDE INSTELLING?

Beleggen in de Maatschap brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Covid-19 risico

Door de huidige Covid-19 crisis bestaat de kans dat de waarde van het Vastgoed en de inkomsten uit het Vastgoed dalen. Indien dit risico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Indien het zeer negatieve scenario zich op beide gebieden tegelijkertijd voordoet, zowel de huurinkomsten als de waarde van het Vastgoed dalen met 20% bij aanvang van het Fonds, dan komt de IRR uit op -4,94% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 5,69%.

Marktwaaarderisico

De waarde van het Vastgoed is mede afhankelijk van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. De kans bestaat daardoor dat de waarde van het Vastgoed daalt. In de Projecten Zuidwolde en Zuid-Limburg is sprake van een verwachte bevolkingsdaling van respectievelijk 1% en 3%, terwijl er in het Project Den Helder sprake is van een verwachte bevolkingsdaling van 5% en bovendien een terugval van de huishoudensgroei naar 0%. Nadelige lokale ontwikkelingen op het gebied van demografie, lokale economie en gemeentelijke politiek zullen met name in deze gebieden negatieve gevolgen hebben.

Daling van de waarde van het Vastgoed heeft tot gevolg dat verkoop van leegkomende individuele woningen lagere verkoopresultaten geeft of dat de verkoop niet met winst kan worden gerealiseerd en er opnieuw verhuurd zal worden wat afhankelijk van de nieuwe huurprijs en gevraagde investering een nadelig effect kan hebben.

Indien dit zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Verder heeft een eventuele lagere waarde van het Vastgoed op het moment dat het Vastgoed aan het einde van de Looptijd (indien geen verlenging van de Maatschap plaatsvindt) in verhuurde staat zal moeten worden verkocht tot gevolg dat een lagere opbrengst zal worden gerealiseerd voor dit restbezit. Indien deze situatie zich voordoet zal de oorspronkelijke inleg van Participanten niet of niet geheel worden terugbetaald.

Inflatierisico

Door inflatie zullen de huurinkomsten (het Vastgoed wordt in verhuurde staat aangekocht) en de kosten naar verwachting gedurende de Looptijd jaarlijks stijgen. Hoewel de inschattingen voor de rendementsprognose zo realistisch mogelijk zijn gedaan kunnen zich zowel positieve als negatieve afwijkingen voordoen. Ten aanzien van de begrote huurstijgingen bestaat specifiek het risico dat deze lager uitvallen door wijzigingen in het jaarlijks door de overheid vastgestelde

huurverhogingsbeleid. Indien het risico van lagere huurinkomstenstijging en hogere kostenstijging zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Huurdersrisico

Dit betreft het risico dat een huurder niet, niet volledig of onregelmatig aan zijn betalingsverplichting jegens de Maatschap voldoet.

Indien dit risico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Huurwetgevingsrisico

Dit is het risico dat de overheid (landelijk) wet- en regelgeving invoert of aanpast van het huidige huurprijsbeleid. Dit is een actueel en specifiek risico omdat in april 2020 in de Eerste Kamer de motie Kox c.s. is aanvaard. Deze bij herhaling aangenomen motie heeft de regering opgeroepen om vanwege de Covid-19 crisis de huren te bevriezen. Dit is (vooralsnog) afgehouden door de minister. In het najaar zal door BZK opnieuw beoordeeld worden of de huidige maatregelen afdoende zijn gebleken of dat overheidsingrijpen alsnog noodzakelijk is. Indien de huurverhoging 2020 geheel wordt bevroren, valt de huidige huursom van € 1.918.374 met circa 2,3% terug, hetgeen gevolgen heeft voor de IRR. Deze wordt dan 5,51% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 5,69%. De Participaties zullen in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten zullen lager zijn dan geprognosticeerd.

Onderhoudsrisico

Ten gevolge van onverwachte omstandigheden, verkeerde begrotingen of onverwachte prijsstijgingen kunnen extra onderhoudslasten met betrekking tot het Vastgoed ontstaan.

Van alle Projecten zijn bouwtechnische onderzoeksrapporten aanwezig. Op grond daarvan is de inschatting dat dit risico in het Project Enschede groter is gezien de hoeveelheid aandachtspunten in het onderzoeksrapport over de algemene onderhoudsstaat ten opzichte van de andere Projecten. In het Project Almere speelt een verwachte forsere bijdrage aan de VvE (Vereniging van Eigenaren).

Het risico bestaat dat de jaarlijkse onderhoudslasten hoger uitvallen dan begroot mede door tegenvallende reparaties en dat het extra onderhoudsbudget van € 200.000 wordt overschreden. Dit zal er toe leiden dat de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaats zullen vinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Verduurzamingrisico

Dit is het risico dat de overheid (landelijk of lokaal) wet- en regelgeving invoert ten aanzien van het intensiever verduurzamen van woningen. Het kabinet werkt momenteel met stakeholders een beleidsprogramma uit voor de verduurzaming van de bebouwde omgeving. Lagere overheden en netbeheerders stellen regionale plannen op met een doelmatige aanpak op het gebied van energiebesparing, duurzame warmte en opwekking. Indien de lokale overheid besluit dat Projecten van het gas af moeten, is er een minimale voorbereidingsperiode van 8 jaar van kracht maar zal dit gedurende de Maatschapsperiode (voorbereidende) verduurzamingsinvesteringen vragen voor het Vastgoed. De verdere eisen zullen zich richten op energiebesparing middels isolatie en dit geldt naar verwachting met name voor woningen met een energielabel lager dan C. Dit betreft in totaal 92 woningen van het Vastgoed. Vanaf 2021 is de verwachting dat een nieuw stelsel voor energieprestaties van gebouwen wordt ingevoerd. Het risico bestaat dat eerder dan verwacht verduurzamingsinvesteringen noodzakelijk zijn. Het rendement zal door onverwachte investeringen lager uitkomen c.q. de Participaties zullen in waarde dalen, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Leegstandsrisico

Dit is het risico dat na beëindiging van het huurcontract tot het moment dat een nieuw huurcontract zal zijn gesloten of verkoop van de woning heeft plaats gevonden, de woning langer leeg staat dan verwacht (Fictieleegstand). Daardoor worden minder huurinkomsten ontvangen ter dekking van de kosten. Indien het risico van langdurige leegstand zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Milieurisico

Dit is het risico dat de bodem waarop het Vastgoed is gelegen vervuild is of dat asbest in het Vastgoed is aangetroffen en sanering nodig is.

Met uitzondering van het Project Zuid-Limburg zijn voor alle Projecten historische bodemonderzoeken aanwezig. Conclusie is dat met uitzondering van de Projecten Enschede en Hendrik-Ido-Ambacht de Projecten niet verdacht zijn van bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Met uitzondering van het Project Zuid-Limburg zijn voor alle asbestinventarisatieonderzoeken aanwezig.

De aanwezigheid van asbest kan voor de Projecten Almere, Amstelveen, Den Helder en Tilburg gezien het bouwjaar op voorhand worden uitgesloten. Voor het Project Eindhoven is een asbestsaneringsrapport aanwezig en is geen aanvullend asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd.

Uit de onderzoeken is gebleken dat er in de Projecten Zoetermeer, Zuidwolde, Enschede, Etten-Leur en Hendrik-Ido-Ambacht hechtgebonden asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Uit de onderzoeken zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen die maken dat verwijdering direct noodzakelijk is. Enkel in het Project Eindhoven kan mogelijk niet hechtgebonden asbest op de zolder worden aangetroffen.

Genoemde milieutechnische constatering vormen geen beperking voor de verkoop of verhuur van de woningen. Het risico bestaat dat nieuwe onderzoeken tot andere uitkomsten leiden of dat nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van milieu in de toekomst strengere eisen zal stellen ten aanzien van saneren. Kosten van sanering van bodem en asbest die daaruit voortkomen zijn niet begroot en zullen tot gevolg hebben dat de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk zullen plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Fiscaal risico

Gedurende de Looptijd van de Maatschap kunnen wijzigingen in de belastingwetgeving ontstaan die van negatieve invloed zijn op de fiscale behandeling van de Maatschap en de Participaties. Indien dit risico zich voordoet zal het rendement lager uitkomen c.q. zullen de Participaties in waarde dalen, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Daarnaast bestaat het risico dat er wijzigingen in de belastingwetgeving ontstaan die maken dat Participanten meer belasting over hun belegging(sinkomsten) uit de Participaties zullen betalen dan op grond van de huidige wetgeving. Indien het risico zich voordoet zal het uiteindelijke rendement voor de Participant daardoor dalen.

Liquiditeitsrisico

Door tegenvallers in de exploitatie (onvoorzien lagere inkomsten en/of hogere kosten) van de Maatschap kan een tekort aan werkkapitaal ontstaan. Om te zorgen dat altijd voldoende liquide middelen voorhanden zijn voor onvoorzien uitgaven is het beleid dat winstuitkeringen worden gedaan als de LTV groter of gelijk is aan 70%, tenzij de financier strengere eisen stelt, hetgeen voor deze Maatschap geldt. Namelijk:

- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV van 1 december 2020 tot 1 december 2021 maximaal 75% bedraagt. Dit percentage zal jaarlijks met 1% worden verlaagd, tot maximaal 68% per 1 december 2027;
- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) van 1 december 2020 tot 1 december 2021 minimaal 6,0% bedraagt. Dit percentage zal jaarlijks met 0,2% worden verhoogd tot maximaal 7,4% per 1 december 2027. De DY wordt berekend door de netto huurinkomsten (Bruto huuropbrengsten minus 25% exploitatielasten) per jaar te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering, uitgedrukt als percentage;
- een extra aflossingsconvenant waarbij geldt dat in ieder kalenderjaar waarin niet minimaal 7 woningen zullen worden verkocht een bedrag van € 239.000 extra op de financiering zal worden afgelost.

Indien en zolang niet wordt voldaan aan de convenanten zullen alle uitkeringen aan Participanten worden stop gezet en worden aangewend voor aflossing van de financiering, hetgeen leidt tot een lager dan verwacht rendement. Bovendien kan de financier de financiering opeisen. De financiering dient dan voortijdig te worden terugbetaald. Het risico bestaat dat het Vastgoed dan verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs (zie verder hieronder "Financierings- en renterisico").

Financierings- en renterisico

Beleggen in een fonds met een financiering brengt risico's met zich mee. De Maatschap wordt bij start voor circa 62% met een financiering van een bankinstelling gefinancierd. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Ten opzichte van fondsen die niet met een financiering beleggen wordt een groter risico gelopen.

De Maatschap kent bij start een financiering van totaal € 23.875.000 verdeeld in vier leningen. Het risico bestaat dat de rente gedurende de Looptijd hoger uitvalt dan de rekenrente in de prognose. Dit komt doordat een deel van de financiering een variabele Euribor rente heeft en een deel van de financiering een 3 en 5 jaar vaste rente terwijl de Looptijd van de Maatschap 7 jaar bedraagt. Hierdoor bestaat de kans dat gedurende de looptijd de variabele rente stijgt en dat tegen mogelijk hogere rentekosten moeten worden geherfinancierd. Tenslotte heeft de financier in haar algemene voorwaarden bedongen dat in uitzonderlijke gevallen kosten die het gevolg zijn van maatregelen van nationale of internationale overheden of monetaire autoriteiten tijdens de Looptijd doorberekend mogen worden.

Verder bestaat de kans dat de financier de financiering met de 3- en 5-jarige rente na afloop van de 3 en 5 jaar slechts tegen een lager bedrag wil herfinancieren.

Indien genoemde risico's van rentestijging zich voordoen zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Indien de financier tegen een lager bedrag wil herfinancieren dan het op dat moment nog uitstaande bedrag, kan aan de Participanten gevraagd worden om het verschil bij te storten. Hiervoor is expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering vereist. Indien geen bijstorting plaatsvindt zal de financier naar verwachting de totale financiering opeisen. Het risico bestaat dan dat het Vastgoed verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs. Dit vanwege het feit dat de verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop over het algemeen lager ligt dan bij een vrijwillige verkoop. Ondanks dat de financier zich vanwege het Non-recourse karakter van de financiering alleen kan verhalen op (de opbrengst van) het Vastgoed, zal het rendement voor Participanten lager uitkomen, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel of gedeeltelijk verloren gaan).

1.3 ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EFFECTEN

A. WAT ZIJN DE HOOFDKENMERKEN VAN DE EFFECTEN?

De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft (Wet op het financieel toezicht) in de definitie van “effect” onder a. (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam en in euro's (€). Er worden 590 Participaties uitgegeven welke bij start van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000 vertegenwoordigen. De ISIN-code is NL0015530312.

De Participaties kennen een Looptijd van 1 december 2020 tot en met 31 december 2027 met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten.

Participanten in de Maatschap zijn naar evenredigheid van hun deelname gerechtigd tot het resultaat en vermogen van de Maatschap.

Er zijn slechts beperkte mogelijkheden om tussentijds uit te stappen en de Participaties te verkopen. Verkoop kan alleen aan mede Participanten na unanieme toestemming van alle overige Participanten. De kosten van een overdracht bedragen € 650 excl. BTW. Alleen door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan op derden of kan de Maatschap verplicht worden de Participatie in te kopen.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Bij de uitkering wordt rekening gehouden met het Loan to Value (LTV) beleid (LTV is hoofdsom van de financiering gedeeld door de Marktwarde van het Vastgoed, zijnde de waarde in verhuurde staat). Dit beleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%, waarbij geldt dat strengere eisen van de financier uit hoofde van de lopende financiering kunnen gelden, hetgeen voor deze Maatschap het geval is. Deze strengere eisen houden in dat geen winstuitkeringen mogen worden gedaan bij een LTV groter dan 75% van 1 december 2020 tot 1 december 2021 en dat dit percentage jaarlijks met 1% wordt verlaagd, tot maximaal 68% per 1 december 2027. Bovendien dient in ieder kalenderjaar vanaf 1 januari 2021 waarin niet minimaal 7 woningen zullen zijn verkocht een bedrag van € 239.000 extra op de financiering worden afgelost. Tenslotte geldt dat geen winstuitkeringen mogen worden gedaan als de Debt Yield (DY) van 1 december 2020 tot 1 december 2021 minder dan 6,0% bedraagt. Dit percentage zal jaarlijks met 0,2% worden verhoogd tot maximaal 7,4% per 1 december 2027. De DY wordt berekend door de netto huurinkomsten (Bruto huuropbrengsten minus 25% exploitatielasten) per jaar te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering, uitgedrukt als percentage.

B. WAAR ZULLEN DE EFFECTEN WORDEN VERHANDELD?

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en worden niet op enige gereguleerde markt verhandeld. Slechts in een aantal gevallen kan er mutatie plaatsvinden in de eigendom van Participaties. De Participaties zijn mede daardoor beperkt verhandelbaar.

C. IS ER AAN DE EFFECTEN EEN GARANTIE VERBONDEN?

Er zijn geen garanties verbonden aan de Participaties.

D. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIFIEK VOOR DE EFFECTEN?

Beleggen in de Participaties brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Uittredingsrisico / beperkte verhandelbaarheid

Beleggen in de Maatschap betekent vanwege de Looptijd en de mogelijkheid tot verlengingen dat Participanten hun inleg voor een langere tijd vastzetten en een risico dat voor een langere periode dan verwacht niet over de inleg kan worden beschikt.

Het is mogelijk dat Participanten tussentijds uitstappen. Deze mogelijkheden zijn echter beperkt, want er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk aan mede Participanten en alleen na toestemming van alle mede Participanten. De verkoopprijs wordt onderling tussen koper en verkoper overeengekomen. Het risico bestaat derhalve dat mede Participanten niet akkoord gaan met een verkoop, er geen mede Participant geïnteresseerd is in aankoop of alleen tegen een lagere prijs dan verwacht. Indien het risico zich voor doet zal de Participatie niet of tegen een lagere prijs dan verwacht worden verkocht. Indien de verkoopprijs lager ligt dan de oorspronkelijke inleg leidt dit tot een verlies op de inleg.

Aansprakelijkheid voor tekorten

De Participanten in de Maatschap delen naar evenredigheid van hun Participaties in het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Een tekort ontstaat doordat de kosten de inkomsten overstijgen. Indien dit risico zich voordoet zullen er geen of lagere uitkeringen aan Participanten plaatsvinden, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel verloren gaan. Er kan na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering worden besloten dat Participanten bijstorten. In dat geval bestaat het risico dat

meer dan de inleg (oorspronkelijke inleg en het bedrag van de bijstorting) verloren gaat. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Een besluit tot bijstorting geeft Participanten niet het recht om uit te treden. Het besluit van bijstorting dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

1.4 ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN EFFECTEN AAN HET PUBLIEK

A. VOLGENS WELKE VOORWAARDEN EN WELK TIJDSHEMA KAN IK IN DIT EFFECT BELEGGEN?

Natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen kunnen participeren in de Maatschap. Deelname met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan. Iedere Participant neemt deel in eenheden (Participaties) van € 25.000 (inclusief 3% acquisitiefte). Er is geen minimale deelname; het is niet toegestaan om voor meer dan 20% van de 590 beschikbare Participaties in te schrijven.

Inschrijving op de Participaties is mogelijk van 3 november 2020 tot en met 16 november 2020 (behoudens verlenging) en kan plaatsvinden door middel van het inschrijfformulier. De inschrijving is bindend.

De Beheerder behoudt zich het recht voor de inschrijving vanwege onvoorziene omstandigheden in te trekken of bij grote belangstelling voortijdig te sluiten.

De Beheerder neemt een toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van potentiële Participanten die vanwege overtekening bij de inschrijving van vorige recent door de Beheerder geïnitieerde woningmaatschappen zijn geweigerd voorrang te geven. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgave van redenen.

Deelname vindt plaats door storting van de inleg in contanten per bank. De stortingsdatum op de Participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 25 november 2020, waarna per 1 december 2020 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Beheerder kan in geval van bijzondere omstandigheden - bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling - besluiten om de plaatsing van de Participaties terug te trekken. Uitgangspunt is dat alle Participaties zijn geplaatst om uitgifte van de Participaties doorgang te laten vinden en de Maatschap van start te laten gaan. De Beheerder zal zich maximaal inspannen om de uitgifte doorgang te laten vinden en zal eventueel een beperkt aantal niet geplaatste Participaties voor eigen rekening nemen, mocht die situatie zich voordoen. In het geval de Beheerder toch besluit de plaatsing in te trekken zal de betaling van de inleg van € 25.000 per Participatie (inclusief acquisitiefte) direct volledig worden gerestitueerd.

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties zijn geprognosticeerd op € 2.020.000.

B. WIE IS DE AANBIEDER?

Aanbieder van de Participaties is Vastgoed Syndicering Nederland n.v., handelsnaam idem. VSN, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, is op 4 november 1998 in Nederland voor onbepaalde tijd opgericht als naamloze vennootschap naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30151881, telefoonnummer 0343-533838, LEI-code 7245006M34RZBUE7MW88.

De accountant van de Aanbieder is CROP Registeraccountants.

C. WAAROM WORDT DIT PROSPECTUS OPGESTELD?

Dit Prospectus is opgesteld om gelden van Participanten aan te trekken teneinde het Vastgoed te verwerven en de Maatschap op te richten zodat de Participanten het geprognosticeerde rendement kunnen behalen uit de exploitatie en verkoop van het Vastgoed. De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan, € 14.750.000. Het nettobedrag van de opbrengsten bedraagt € 12.730.000.

De aanbieder van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

D. BELANGEN EN TEGENSTRIJDIGE BELANGEN DIE VAN BETEKENIS ZIJN VOOR DE AANBIEDING

Bij de totstandkoming en het beheer van de Maatschap werken diverse partijen (en hun bestuurders) samen. De onderlinge relatie is contractueel vastgelegd. Toch kan de samenwerking leiden tot belangenconflicten. De volgende belangenconflicten worden onderkend.

De Beheerder beheert meerdere beleggingsfondsen waardoor haar beheercapaciteit over meerdere fondsen dient te worden verdeeld. Dit belangenconflict wordt beheerst doordat de Beheerder gebaat is bij goede prestaties van alle fondsen, aangezien die vergoedingen en fees toenemen met de omvang van de prestaties van de fondsen.

De Beheerder ontvangt een eenmalige acquisitiefte voor de aankoop en opstart van de Maatschap die gerelateerd is aan de hoogte van de Aankoopsom van het Vastgoed. De Maatschap heeft juist belang bij een lage Aankoopsom. De conflicterende belangen worden beheerst doordat de aankooptransactie tegen marktconforme voorwaarden, met toetsing aan het taxatierapport van de externe taxateur, en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken wordt gerealiseerd.

De Beheerder ontvangt een jaarlijkse beheervergoeding en een winstdelingsfee bij verkoop van Vastgoed. Het belang van de Beheerder is een zo hoog mogelijke vergoeding; het belang van de Maatschap is een zo laag mogelijke vergoeding. Ook deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de vergoedingen tegen marktconforme voorwaarden en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken in rekening worden gebracht. Bovendien is de omvang van de beheervergoeding gerelateerd aan de omvang van de huurinkomsten en de omvang van de winstdelingsfee gerelateerd aan de omvang van de verkoopwinst. Dit achterliggende mechanisme maakt dat de belangen uiteindelijk parallel lopen.

Voor zover bekend bestaan er géén andere belangenconflicten. Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst samenwerking en/of transacties tussen partijen leiden tot belangenconflicten. In dat geval van dergelijke potentiële belangenconflicten zal de Beheerder dit voorleggen aan de Participantenvergadering alvorens er door de Beheerder een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de Beheerder voor zover mogelijk handelen in het belang van de Maatschap.

DEEL 2. RISICOFACTOREN

De materiële risico's van de Maatschap worden hierna beschreven. Indien zich onverhoopt een calamiteit voordoet, heeft dit negatieve invloed op de belegging. Als gevolg hiervan zullen de Participaties in waarde dalen waardoor het ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan worden verloren en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Risico's die de Beheerder niet materieel acht of die de Beheerder op dit moment niet bekend zijn, zijn niet beschreven.

Eerst worden de risico's met betrekking tot de Maatschap beschreven en vervolgens de risico's met betrekking tot de Participaties. Binnen deze twee onderdelen zijn de risico's in categorieën ingedeeld. Per risico is een beoordeling gemaakt (laag, gemiddeld of hoog) en worden de belangrijkste risico's op grond daarvan eerst benoemd.

2.1 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE MAATSCHAP

2.1.1 MARKTRISICO'S

COVID-19 RISICO (GEMIDDELD)

Door de huidige Covid-19 crisis bestaat de kans dat de waarde van het Vastgoed daalt. Onderstaande Figuur / tabel geeft inzicht in de invloed van een waardedaling van 5%, 10% en 20% van het Vastgoed op het geprognosticeerde rendement van 5,69% bij aanvang van het fonds.

IMPACT COVID-19: WAARDEDALING VASTGOED	zeer negatief	negatief	gematigd negatief	prospectus
Waardeontwikkeling per aanvang fonds	-20%	-10%	-5%	0%
IRR	-2,64%	1,61%	3,38%	5,69%
Leegwaarde per woning	€ 161.589	€ 181.787	€ 191.887	€ 201.986

Figuur / tabel 1 Impact Covid-19 op waarde Vastgoed

Door de Covid-19 crisis bestaat bovendien de kans dat huurders niet of in mindere mate aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen, vanwege bijvoorbeeld werkloosheid. Onderstaande Figuur / tabel geeft inzicht in de invloed van een daling van het huurniveau van 5%, 10% en 20% van het Vastgoed op het geprognosticeerde rendement van 5,69% (waarbij rekening is gehouden met een jaarlijkse huurstijging van 2%).

IMPACT COVID-19: DALING HUURNIVEAU	zeer negatief	negatief	gematigd negatief	prospectus
Huurwijziging per aanvang fonds	-20%	-10%	-5%	2%
IRR	4,09%	4,89%	5,29%	5,69%

Figuur / tabel 2 Impact Covid-19 op huurniveau Vastgoed

Indien de waarde van het Vastgoed en/of de huurinkomsten uit het Vastgoed dalen onder invloed van het Covid-19 virus zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Indien het zeer negatieve scenario zich op beide gebieden tegelijkertijd voordoet, zowel de huurinkomsten als de waarde van het Vastgoed dalen met 20% bij aanvang van het Fonds, dan komt de IRR uit op -4,94% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 5,69%.

MARKTWAARDERISICO (GEMIDDELD)

De waarde van het Vastgoed is mede afhankelijk van ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en meer in het bijzonder op de woningmarkt. De kans bestaat daardoor dat de waarde van woningen daalt en daarmee ook de waarde van het Vastgoed. Daarbij spelen specifiek voor het Vastgoed waarin de Maatschap belegt regionale ontwikkelingen een rol waardoor waardedalingen ter plaatse negatief kunnen afwijken van landelijke gemiddelden. Het Vastgoed is weliswaar gespreid over 12 locaties in Nederland gelegen, waardoor er sprake is van geografische spreiding en positieve en negatieve regionale waardeontwikkelingen in het land die elkaar kunnen compenseren. Toch is het rendement en de waardeontwikkeling van het Vastgoed afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden op de verschillende locaties. In de Projecten Zuidwolde en Zuid-Limburg is sprake van een verwachte bevolkingsdaling van respectievelijk 1% en 3%, terwijl er in het Project Den Helder sprake is van een verwachte bevolkingsdaling van 5% en bovendien een terugval van de huishoudensgroei naar 0%. Nadelige lokale ontwikkelingen op het gebied van demografie, lokale economie en gemeentelijke politiek zullen met name in deze gebieden negatieve gevolgen hebben.

Daling van de waarde van het Vastgoed heeft tot gevolg dat verkoop van leegkomende individuele woningen lagere verkoopresultaten geeft of dat de verkoop niet met winst kan worden gerealiseerd en er opnieuw verhuurd zal worden wat afhankelijk van de nieuwe huurprijs en gevraagde investering een nadelig effect kan hebben.

Indien dit zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een daling van het Vastgoed van 3% per jaar gedurende de Fondsperiode (pessimistische scenario, Deel 7.7), leidt tot een IRR van 0,55% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 5,69%.

Verder heeft een eventuele lagere waarde van het Vastgoed op het moment dat het Vastgoed aan het einde van de Looptijd (indien geen verlenging van de Maatschap plaatsvindt) in verhuurde staat zal moeten worden verkocht tot gevolg dat een lagere opbrengst zal worden gerealiseerd voor dit restbezit. Indien deze situatie zich voordoet zal de oorspronkelijke inleg van Participanten niet of niet geheel worden terugbetaald.

INFLATIERISICO (LAAG)

Door inflatie zullen de huurinkomsten (het Vastgoed wordt in verhuurde staat aangekocht) en de kosten naar verwachting gedurende de Looptijd jaarlijks stijgen. De huurstijging is geschat op 2% per jaar; de kostenstijging ook op 2% per jaar. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gedaan kunnen zich zowel positieve als negatieve afwijkingen voordoen. Ten aanzien van de begrote huurstijgingen bestaat specifiek het risico dat deze lager uitvallen door wijzigingen in het jaarlijks door de overheid vastgestelde huurverhogingsbeleid. Indien het risico van lagere huurinkomstenstijging en hogere kostenstijging zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Een daling van de huurinkomsten met 2% per jaar in plaats van de geprognosticeerde 2% huurstijging per jaar gedurende de Fondsperiode (totaal 4% daling) en een kostenstijging van 4% in plaats van 2% leidt tot een IRR van 4,61% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 5,69%.

2.1.2 DEBITEURENRISICO'S

HUURDERSRISICO (GEMIDDELD)

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting jegens de Maatschap voldoet, bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement, opzeggen van kredietfaciliteiten etc. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet, niet volledig of onregelmatig nakomt, of indien met de huurder noodgedwongen een lagere huurprijs overeengekomen dient te worden, zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een daling van de huurinkomsten van de Maatschap met 5% leidt tot een IRR van 5,29% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 5,69%.

2.1.3 EXPLOITATIERISICO'S

HUURWETGEVINGSRISICO (HOOG)

Dit is het risico dat de overheid (landelijk) wet- en regelgeving invoert of aanpast met betrekking tot het huidige huurprijsbeleid. Dit is een actueel en specifiek risico omdat in april 2020 in de Eerste Kamer de motie Kox c.s. is aanvaard. Deze bij herhaling aangenomen motie heeft de regering opgeroepen om vanwege de Covid-19 crisis in zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde sector de huren te bevriezen. Dit is (vooralsnog) afgehouden door de minister. De brancheorganisaties zoals Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang blijven hierover met het ministerie van BZK in gesprek. Verhuurders dienen maatwerk te leveren bij huurders die door de crisis in de problemen zijn gekomen. Bij de Huurcommissie is een loket geopend waar huurders meldingen kunnen doorgeven als door de verhuurders geen maatwerk geleverd wordt. In het najaar zal door BZK opnieuw beoordeeld worden of de huidige maatregelen afdoende zijn gebleken of dat overheidsingrijpen alsnog noodzakelijk is. De optie om alsnog de per 1 juli 2020 aangezegde huurverhoging te laten vervallen, blijft aanwezig. De beheerder blijft de ontwikkelingen op deze onderwerpen op de voet volgen. Indien de huurverhoging 2020 wordt bevroren, valt de huidige huursom van € 1.918.374 met circa 2,3% terug, hetgeen gevolgen heeft voor de IRR. Deze wordt dan circa 5,51% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 5,69%. De Participaties zullen in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten zullen lager zijn dan geprognosticeerd.

ONDERHOUDSRISICO (GEMIDDELD)

Ten gevolge van onverwachte omstandigheden, verkeerde begrotingen of onverwachte prijsstijgingen kunnen extra onderhoudslasten met betrekking tot het Vastgoed ontstaan.

Van alle Projecten zijn bouwtechnische onderzoeksrapporten aanwezig. Op grond daarvan is de inschatting dat dit risico in het Project Enschede groter is gezien de hoeveelheid aandachtspunten in het onderzoeksrapport over de algemene onderhoudsstaat ten opzichte van de andere Projecten. In het Project Almere speelt een verwachte forsere bijdrage aan de VvE.

In de rendementsprognose is rekening gehouden met regulier onderhoud aan de woningen en in de eerste vier jaren is een extra onderhoudsbudget van totaal € 200.000 gereserveerd dat zekerheidshalve bestemd is voor de eventuele aanvullende benodigde investeringen of extra VvE-bijdragen teneinde het Vastgoed in de gewenste conditie te houden.

Het risico bestaat dat de jaarlijkse onderhoudslasten hoger uitvallen dan begroot mede door tegenvallende reparaties en dat het extra onderhoudsbudget van € 200.000 wordt overschreden. Dit zal er toe leiden dat de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaats zullen vinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

VERDUURZAMINGSRISICO (GEMIDDELD)

Dit is het risico dat de overheid (landelijk of lokaal) wet- en regelgeving invoert ten aanzien van het intensiever verduurzamen van woningen. Het kabinet werkt momenteel met stakeholders een beleidsprogramma uit voor de verduurzaming van de bebouwde omgeving. Gemeenten, provincies, waterschappen en netbeheerders stellen regionale plannen op met een doelmatige aanpak op het gebied van energiebesparing, duurzame warmte en opwekking. Indien de lokale overheid besluit dat Projecten van het gas af moeten, is er een minimale voorbereidingsperiode van 8 jaar van kracht maar zal dit gedurende de Maatschapsperiode (voorbereidende) verduurzamingsinvesteringen vragen voor het Vastgoed. De verdere eisen zullen zich richten op energiebesparing middels isolatie en dit geldt naar verwachting met name voor woningen met een energielabel lager dan C. Dit betreft in totaal 92 woningen, waarvan 19 met een gemiddeld D energielabel, 18 met een gemiddeld E energielabel, 11 met een gemiddeld F energielabel en 44 met een gemiddeld G energielabel. Vanaf 2021 is de verwachting dat een nieuw stelsel voor energieprestaties van gebouwen wordt ingevoerd. Het risico bestaat dat dan eerder dan verwacht verduurzamingsinvesteringen noodzakelijk zijn. Het rendement zal door onverwachte investeringen lager uitkomen c.q. de Participaties zullen in waarde dalen, waardoor het rendement lager uit zal vallen. Conform het rapport Woonlastenneutraal Koopwoningen Verduurzamen d.d. 24 augustus 2020 zou in het meest pessimistische scenario, als er geen enkele woning individueel wordt verkocht en alle woningen met een energielabel lager dan C energie neutraal gemaakt worden, een investering vergen van circa €2,5 miljoen. Dit leidt tot een IRR van 3,15% in plaats van de geprognosticeerde 5,69%, waarbij geen waardeontwikkeling voor de investeringen is opgenomen.

LEEGSTANDSRISICO (LAAG)

Dit is het risico dat na beëindiging van het huurcontract tot het moment dat een nieuw huurcontract zal zijn gesloten of verkoop van de woning heeft plaatsgevonden, de woning langer leeg staat dan verwacht. Door deze Frictieleegstand worden minder huurinkomsten ontvangen ter dekking van de kosten. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een gemiddelde leegstand van 2 maanden na beëindiging van een huurcontract. Indien het risico van langdurige leegstand zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

MILIEURISICO (LAAG)

Dit is het risico dat de bodem waarop het Vastgoed is gelegen vervuild is of dat asbest in het Vastgoed is aangetroffen en sanering nodig is.

Met uitzondering van het Project Zuid-Limburg (vanwege de geografische spreiding over diverse locaties daar en omdat het veelal één of enkele woningen betreft) zijn voor alle Projecten historische bodemonderzoeken aanwezig. Op basis van de huidige wet- en regelgeving kan worden geconcludeerd dat met uitzondering van de Projecten Enschede en Hendrik-Ido-Ambacht de overige Projecten waar een historisch bodemonderzoek is uitgevoerd niet verdacht zijn van bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal (onverdacht) in de bodem. De vastgestelde bodemkwaliteit van deze Projecten is naar verwachting geschikt voor het huidige gebruik.

In Enschede (18 woningen) is het terreindeel waar in het verleden een smederij was gevestigd, verdacht van bodemverontreiniging. In Hendrik-Ido-Ambacht (18 woningen) is het noordelijke deel van het terrein in het verleden gebruikt voor glastuinbouw. Het kan hier niet worden uitgesloten dat de bodem in het verleden belast is geraakt. Het andere deel van het terrein (zuidelijke deel) is niet verdacht en hier kan hooguit een lichte bodembelasting gevonden worden en is geschikt voor het huidige gebruik bevonden. Meer zekerheid voor deze twee Projecten kan worden verkregen met het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De Beheerder heeft besloten geen verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren en dit, indien gewenst, door de VvE's uit te laten voeren.

Met uitzondering van het Project Zuid-Limburg (vanwege de geografische spreiding over diverse locaties daar en omdat het veelal één of enkele woningen betreft) zijn voor alle Projecten (indien nodig gezien de ouderdom) asbestinventarisatieonderzoeken aanwezig.

De aanwezigheid van asbest kan voor de Projecten Almere, Amstelveen, Den Helder en Tilburg gezien het bouwjaar op voorhand worden uitgesloten. Voor het Project Eindhoven is een asbestsaneringsrapport aanwezig en is geen aanvullend asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd.

Uit de onderzoeken is gebleken dat er in de Projecten Zoetermeer (24 woningen), Zuidwolde (16 woningen), Enschede (18 woningen), Etten-Leur (19 woningen) en Hendrik-Ido-Ambacht (18 woningen) hechtgebonden asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Uit de onderzoeken zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen die maken dat verwijdering direct noodzakelijk is. Enkel in het Project Eindhoven (11 woningen) kan mogelijk niet hechtgebonden asbesthoudend plaatmateriaal op de zolder worden aangetroffen, omdat hier door de vorige eigenaar eerder bij één woning een sanering is uitgevoerd. Met het uitvoeren van eventuele benodigde saneringswerkzaamheden is in de rendementsprognose middels de extra onderhoudsinvestering rekening gehouden.

Genoemde milieutechnische constatering vormen geen beperking voor de verkoop of verhuur van de woningen.

Het risico bestaat dat nieuwe onderzoeken tot andere uitkomsten leiden of dat nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van milieu in de toekomst strengere eisen zal stellen ten aanzien van saneren. Kosten van sanering van bodem en asbest die daaruit voortkomen zijn niet begroot en zullen tot gevolg hebben dat de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk zullen plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

FISCAAL RISICO (LAAG)

Gedurende de Looptijd van de Maatschap kunnen wijzigingen in de belastingwetgeving ontstaan die van negatieve invloed zijn op de fiscale behandeling van de Maatschap, de Participaties en de Participanten. Indien dit risico zich voordoet zal het rendement lager uitkomen c.q. zullen de Participaties in waarde dalen, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Meer specifiek bestaan de volgende risico's:

Inkomstenbelasting Box 3

Op 6 september 2019 heeft de Staatssecretaris van Financiën een brief 'aanpassingen Box 3' gepubliceerd. In deze brief worden richtinggevende plannen geschetst om voortaan in Box 3 het werkelijke spaarvermogen van belastingplichtigen centraal te stellen. Op 26 juni 2020 heeft de Staatssecretaris van Financiën echter bekend gemaakt dat de in september 2019 aangekondigde aanpassing van Box 3 niet aan de Tweede Kamer wordt aangeboden en dat de hervorming van het Box 3 stelsel nader wordt onderzocht. Dit met name omdat het betreffende voorstel, waarbij wordt gerekend met de werkelijke verhouding van spaargeld, beleggingen en schulden per belastingplichtige, bepaalde groepen onevenredig zou benadelen. Volgens de Staatssecretaris van Financiën leidt het voorstel daardoor tot onevenwichtige uitkomsten en zijn aanpassingen nodig alvorens de hervorming aan de Tweede Kamer kan worden aangeboden.

De verwachting was dat op Prinsjesdag 2020 meer bekend zou worden over een eventuele hervorming van het Box 3 stelsel. Inhoudelijke voorstellen hiertoe zijn echter uitgebleven. Wel zijn enkele tariefsaanpassingen voorgesteld en is aangegeven dat het kabinet nog onverminderd van plan is om het Box 3 stelsel te hervormen met als uiteindelijk doel om het werkelijke rendement te belasten.

De hervorming van Box 3 kan invloed hebben op hoe belasting wordt geheven van Participanten/natuurlijke personen. Het risico bestaat derhalve dat Participanten/natuurlijke personen meer belasting over hun Participaties dienen te betalen dan op grond van de huidige wetgeving het geval is. Het uiteindelijke rendement na belasting voor de Participant kan hierdoor dalen.

BTW

De Beheerder heeft met de Belastingdienst BTW afspraken gemaakt voor haar activiteiten met betrekking tot de Maatschap. In hoofdlijnen houdt dit in dat vergoedingen welke te relateren zijn aan het propertymanagement belast zijn met BTW. Dit betekent dat over een gedeelte van de beheervergoeding BTW wordt betaald. De overige vergoedingen die de Beheerder in rekening brengt met betrekking tot de activiteiten welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien de Beheerder in de toekomst BTW over een groter deel van de beheervergoeding en/of over de overige vergoedingen verschuldigd is zal deze BTW doorberekend worden aan de Maatschap. Indien dit risico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

2.1.4 LIQUIDITEITS- EN KREDIETRISICO'S

LIQUIDITEITSRISICO (GEMIDDELD)

Door tegenvallers in de exploitatie (onvoorziene lagere inkomsten en/of hogere kosten) van de Maatschap kan een tekort aan werkkapitaal ontstaan. Door sturing op de jaarlijkse begroting en een behoudend uitkeringsbeleid streeft de Beheerder er naar dat altijd voldoende liquide middelen voorhanden zijn voor onvoorziene uitgaven. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%, tenzij de financier uit hoofde van de lopende financiering strengere eisen stelt, hetgeen voor deze Maatschap geldt. Namelijk (zie uitgebreid Deel 7.1):

- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV van 1 december 2020 tot 1 december 2021 maximaal 75% bedraagt. Dit percentage zal jaarlijks met 1% worden verlaagd, tot maximaal 68% per 1 december 2027;
- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) van 1 december 2020 tot 1 december 2021 minimaal 6,0% bedraagt. Dit percentage zal jaarlijks met 0,2% worden verhoogd tot maximaal 7,4% per 1 december 2027. De DY wordt berekend door de netto huurinkomsten (Bruto huuropbrengsten minus 25% exploitatielasten) per jaar te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering, uitgedrukt als percentage;
- een extra aflossingsconvenant waarbij geldt dat in ieder kalenderjaar vanaf 1 januari 2021 waarin niet minimaal 7 woningen zullen zijn verkocht een bedrag van € 239.000 extra op de financiering zal worden afgelost.

De toetsingen vinden minimaal jaarlijks plaats in december.

Indien en zolang niet wordt voldaan aan de convenanten zullen alle uitkeringen aan Participanten worden stop gezet en worden aangewend voor aflossing van de financiering, hetgeen leidt tot een lager dan verwacht rendement. Bovendien kan de financier de financiering opeisen. De financiering dient dan voortijdig te worden terugbetaald. Het risico bestaat dat het Vastgoed dan verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs (zie verder hieronder "Financierings- en renterisico").

FINANCIERINGS- EN RENTERISICO (GEMIDDELD)

Beleggen in een fonds met een financiering brengt risico's met zich mee. De Maatschap wordt bij start voor circa 62% met een financiering van een bankinstelling gefinancierd. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Ten opzichte van fondsen die niet met een financiering beleggen wordt een groter risico gelopen. Participanten kunnen hogere rendementen behalen, maar ook een groter verlies lijden op hun inleg.

De Maatschap kent bij start een financiering van totaal € 23.875.000, verdeeld in vier leningen (zie Deel 7.1). In de rendementsprognose is verondersteld dat de totale verschuldigde rente 2,5% bedraagt over de gehele Looptijd. Bij start van de Maatschap bedraagt de gemiddelde gewogen rente over alle leningen 2,39%. Ondanks deze voorzichtigheid in de rendementsprognose en aflossing op de financiering bij uitponding plaatsvindt, bestaat het risico dat de rente gedurende de Looptijd hoger uitvalt dan 2,5%. Dit komt doordat de Looptijd van de Maatschap 7 jaar bedraagt en een deel van de financiering een variabele Euribor lening (lening I) betreft (28% van de financiering) en een lening met een looptijd van 3 jaar (lening II (15%)) en een lening met een looptijd van 5 jaar (lening III (15%)). Indien de Euribor rente gedurende de looptijd stijgt, lopen de kosten van de Maatschap op en indien 3 en 5 jaar de rentemarkt blijkt te zijn gestegen zal voor lening II en lening III op dat moment tegen mogelijk hogere rentekosten moeten worden geherfinancierd. Tenslotte heeft de financier in haar algemene voorwaarden bedongen dat voor alle delen van de financiering, ook voor de rentevaste delen, in uitzonderlijke gevallen kosten die het gevolg zijn van eventuele krediet beperkende maatregelen, wijzigingen in solvabiliteitsrichtlijnen en of andere kosten verhogende voorschriften en bepalingen van nationale of buitenlandse centrale banken of internationale monetaire autoriteiten door de financier tijdens de looptijd doorberekend mogen worden door een extra opslag op de overeengekomen rentetarieven, ook op de zogenaamde vaste rentetarieven. Dit geldt niet alleen voor de financiering van deze Maatschap, maar betreft algemene marktpraktijk.

Verder bestaat de kans dat de financier lening II en lening III, indien de waarde van het Vastgoed is gedaald of zich andere marktveranderingen voordoen, na afloop van de 3 en 5 jaar slechts tegen een lager bedrag wil herfinancieren.

Indien genoemde risico's van rentestijging zich voordoen zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Indien de financier tegen een lager bedrag wil herfinancieren dan het op dat moment nog uitstaande bedrag, kan aan de Participanten gevraagd worden om het verschil bij te storten. Hiervoor is expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering vereist. Indien geen bijstorting plaatsvindt zal de financier naar verwachting de totale financiering opeisen. Het risico bestaat dan dat het Vastgoed verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs. Dit vanwege het feit dat de verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop over het algemeen lager ligt dan bij een vrijwillige verkoop. Ondanks dat de financier zich vanwege het Non-recourse karakter van de financiering alleen kan verhalen op (de opbrengst van) het Vastgoed, zal het rendement voor Participanten lager uitkomen, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel of gedeeltelijk verloren gaan (zie uitgebreid "Aansprakelijkheid voor tekorten" Deel 2.2).

2.2 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE PARTICIPATIES

UITTREDINGSRISICO / BEPERKTE VERHANDELBAARHEID (HOOG)

De Looptijd van de Maatschap is van 1 december 2020 tot en met 31 december 2027, met mogelijkheid tot verlengingen. Dit betekent dat Participanten hun inleg voor een langere tijd vastzetten en een risico dat voor een langere periode dan de oorspronkelijke Looptijd niet over de inleg kan worden beschikt. Verlenging kan met twee maal drie jaar geschieden. Tot deze verlengingen kan worden besloten in de Participantenvergadering waar alle Participanten vertegenwoordigd zijn met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, in een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten. Verdere verlengingen zijn mogelijk, maar de termijn hiervoor staat niet vast. Hiervoor gelden zwaardere besluitvormingseisen: in de Participantenvergadering dient dit met unanimititeit te worden besloten, waarbij alle Participanten vertegenwoordigd dienen te zijn. Indien aan deze eisen niet wordt voldaan wordt in een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen besloten, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten.

Het is mogelijk dat Participanten tussentijds uitstappen. Deze mogelijkheden zijn echter beperkt, want er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk aan mede Participanten en alleen na toestemming van alle mede Participanten, waarbij geldt dat mede Participanten die niet binnen vier weken schriftelijk bezwaar hebben gemaakt tegen de overdracht geacht worden akkoord te zijn (passieve toestemming). De Beheerder organiseert tweemaal per jaar of zoveel vaker als zij dat wenselijk acht een toestemmingsprocedure.

De verkoopprijs wordt onderling tussen koper en verkoper overeengekomen. Het risico bestaat derhalve dat mede Participanten niet akkoord gaan met een verkoop, er geen mede Participant geïnteresseerd is in aankoop of alleen tegen een lagere prijs dan verwacht. Indien het risico zich voor doet zal de Participatie niet of tegen een lagere prijs dan verwacht worden verkocht. Indien de verkoopprijs lager ligt dan de oorspronkelijke inleg leidt dit tot een verlies op de inleg.

AANSPRAKELIJKHEID VOOR TEKORTEN (HOOG)

De Participanten in de Maatschap delen naar evenredigheid van hun Participaties in het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Een tekort ontstaat doordat de kosten de inkomsten overstijgen. Indien dit risico zich voordoet zullen er geen of lagere uitkeringen aan Participanten plaatsvinden, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel verloren gaan. Er kan na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering worden besloten dat Participanten bijstorten. In dat geval bestaat het risico dat meer dan de inleg (oorspronkelijke inleg en het bedrag van de bijstorting) verloren gaat. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Een besluit tot bijstorting geeft Participanten niet het recht om uit te treden. Hierdoor wordt het risico van ongewilde bijstorting versterkt door het hiervoor beschreven uittredingsrisico en beperkte verhandelbaarheid.

Het besluit van bijstorting dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

DEEL 3. INLEIDING EN LEESWIJZER

INLEIDING

De Maatschap wordt opgericht op 1 december 2020 en belegt in 213 woningen in Nederland. Deze Maatschap is het 50e initiatief van de Beheerder.

Bij oprichting van de Maatschap op 1 december 2020 wordt het economisch eigendom van het Vastgoed overgedragen van de Stichting naar de Maatschap. Het juridisch eigendom blijft gedurende de Fondsperiode bij de Stichting. Bij verkoop van het Vastgoed worden de economische en juridische eigendom weer samengevoegd.

Met de oprichting van de Maatschap worden 590 Participaties uitgegeven aan Participanten. Voor de Participanten in de Maatschap wordt een stabiel verhuurrendement verwacht waarbij extra rendement kan worden verkregen door de verkoop van (vrij komende) individuele woningen. Het geprognosticeerd rendement van de Maatschap betreft 5,69% (IRR methode, voor belasting).

In onderstaande Figuur / tabel 3 staan de kerngegevens opgenomen van de Maatschap op algemeen, financieel en vastgoed gebied.

ALGEMEEN	FINANCIEEL	VASTGOED
- Aanvangsdatum Maatschap: 1 december 2020	- Totaal benodigd vermogen: € 38.625.000	- Verkoopmutatie: 8%
- 590 Participaties van elk € 25.000	- Eigen vermogen Participanten: € 14.750.000	- Verhuurmutatie: 2%
- Juridische structuur: Maatschap	- Hypothecaire financiering: € 23.875.000	- Waardeontwikkeling: 0%
- Fiscale status: Transparant (belastingheffing bij Participanten) / Box 3	- Gemiddelde rekenrente: 2,5%/ daadwerkelijke hypotheekrente: 2,39%	- Jaarlijkse huurverhoging: 2%
- Verwachte looptijd: 7 jaar	- Vaste periodieke aflossing per jaar van oorspronkelijke hoofdsom: 1%	- Deel verhuurderheffing: 35%/ 82 woningen
- Jaarlijkse rendementsuitkeringen	- Aflossing van de Fondsinvestering: 75%	- Gemiddelde maandhuur per woning: € 751
	- Exploitatielast van de huur: 25,75%	- Gemiddelde leegwaarde woning Beheerder: € 201.986 en taxateur: € 206.948
		- Gemiddelde Fondsinvestering: € 180.707
- Geprognosticeerd rendement: 5,69% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting)		

Figuur / tabel 3 Kerngegevens Maatschap

LEESWIJZER

In het Prospectus zijn na de samenvatting (Deel 1), de uiteenzetting van de risico's (Deel 2) en deze inleiding (Deel 3), in Deel 4 de structuur en organisatie van de Beheerder, de Stichting, de Maatschap, de AIFMD Bewaarder (CSC Depositary B.V. (CSCD)) en andere betrokken partijen toegelicht. In Deel 5 is een omschrijving van de specifieke kenmerken en kengetallen van het Vastgoed gegeven. Dit deel wordt afgesloten met een toelichting en visie op de woningmarkt als geheel en specifiek voor de regio's waarin het Vastgoed is gelegen. Deel 6 betreft het participanten- en participatiebeleid, inclusief informatie over de inschrijving, de uitkering, de verkoop van Participaties en de wijze van verslaglegging. In Deel 7 zijn financiële uitgangspunten en de financiering van de Maatschap toegelicht, is de kostenstructuur van de Maatschap beschreven en is de totale rendementsprognose opgenomen inclusief de rendementsscenario's indien de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt mee- of tegenvallen. Deel 8 behandelt de fiscale aspecten. De verklaring van de Beheerder en andere relevante mededelingen van de Beheerder zijn in Deel 11 opgenomen waarna het Prospectus met Bijlagen wordt afgesloten.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven de betekenis die daar in de definitielijst aan is toegekend (Bijlage XII van dit Prospectus).

DEEL 4. STRUCTUUR EN ORGANISATIE

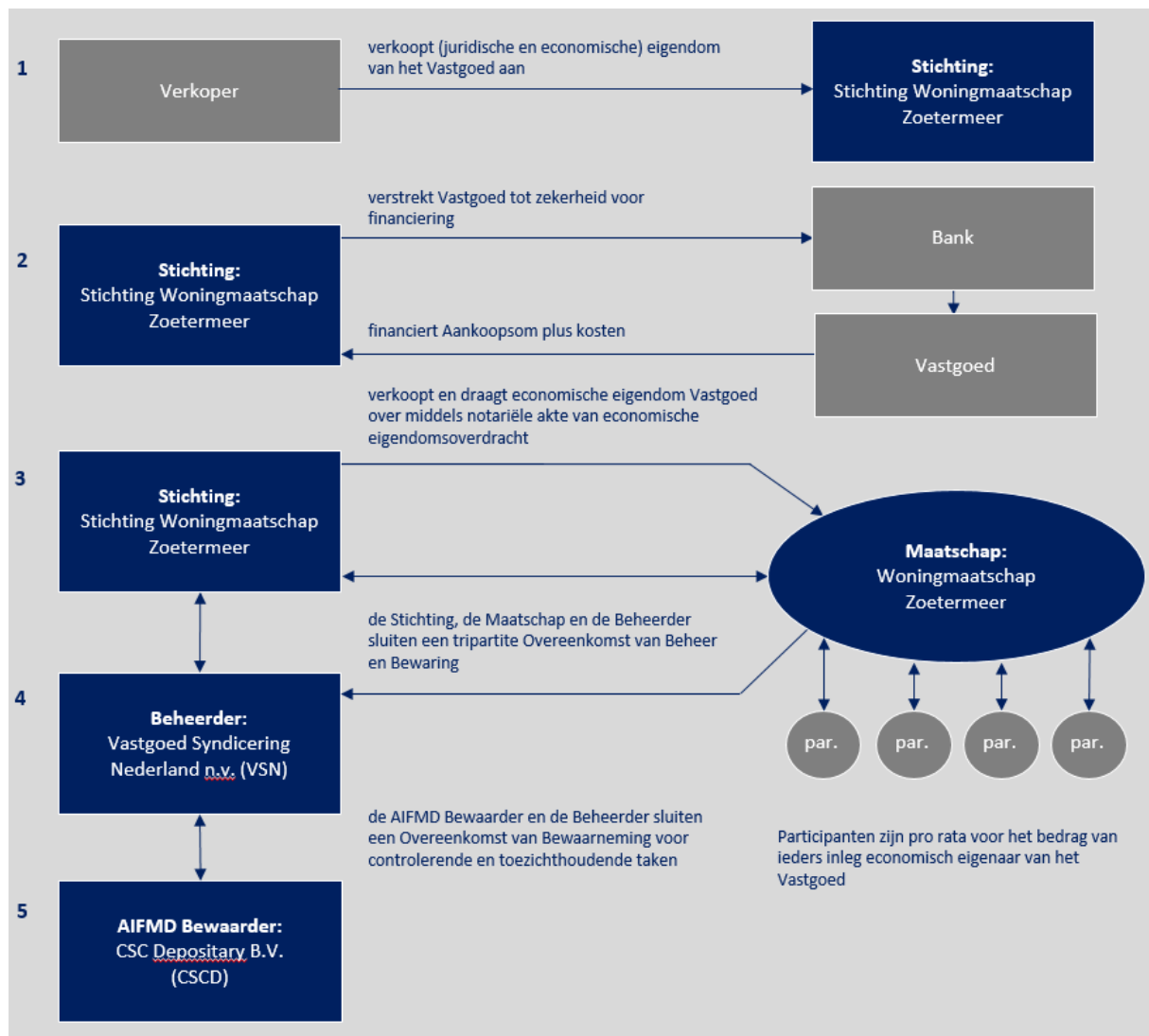
4.1 ALGEMEEN

De structuur van de Maatschap is gelijk aan de structuur van eerdere initiatieven van VSN. Bij de structurering zijn vier entiteiten betrokken:

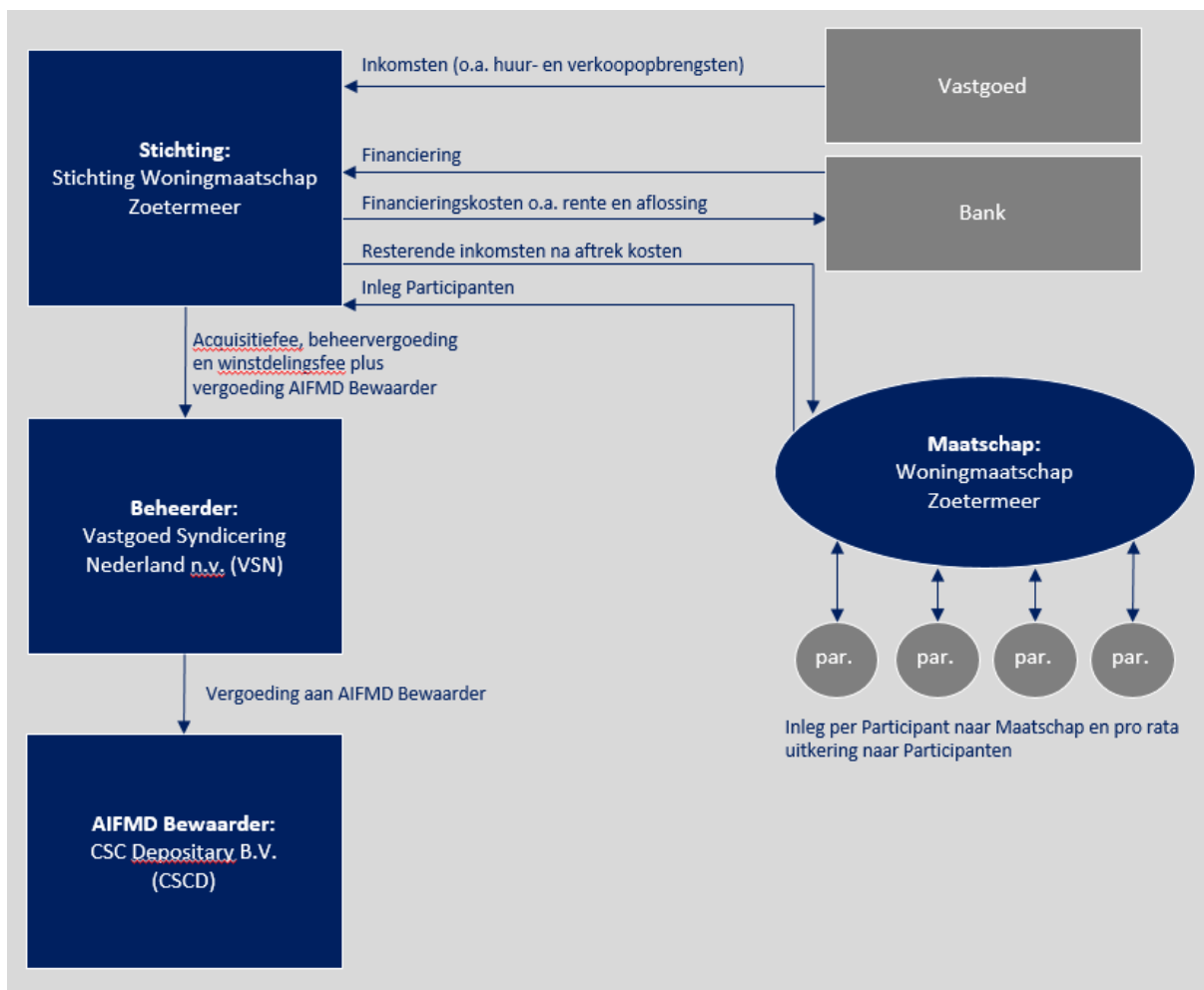
- De Beheerder (zie Deel 4.2)
- De Maatschap (zie Deel 4.3)
- De Stichting (zie Deel 4.4)
- De AIFMD Bewaarder (zie Deel 4.5)

Een toelichting op de mogelijke belangenconflicten tussen deze entiteiten wordt in Deel 4.6 gegeven.

Alvorens in te gaan op deze entiteiten, worden de onderlinge verhoudingen (transacties, juridische structuur en geldstromen) hieronder schematisch in Figuur / tabel 4 en 5 toegelicht.



Figuur / tabel 4 Transacties en juridische structuur Maatschap



Figuur / tabel 5 Geldstromen Maatschap

In stap 1 verwerft de Stichting de volle eigendom (juridisch en economisch) van het Vastgoed van de verkoper tegen betaling van de Aankoopsom plus kosten. De Aankoopsom plus kosten wordt door de Stichting betaald met de vergoeding voor de verkoop van de economische eigendom van het Vastgoed bij stap 3 (zijnde de inleg van de Participanten in de Maatschap), vermeerderd met het bedrag van de hypothecaire financiering, die door een Nederlandse bankinstelling verstrekt wordt aan de Stichting. Tot zekerheid van deze financiering geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op het Vastgoed. De Stichting verkoopt in stap 3 de economische eigendom van het Vastgoed en draagt deze over aan de Maatschap. De economische eigendomsovergang van de Stichting naar de Maatschap wordt gerealiseerd door middel van een notariële akte. De Stichting behoudt de juridische eigendom gedurende de Looptijd van de Maatschap. Het verrichten van (rechts)handelingen door de Stichting geschiedt in feite krachtens een instructie van de Maatschap, hetgeen zowel in de akte van economische eigendomsovergang als in een overeenkomst van Beheer en Bewaring is uitgewerkt (stap 4). Tenslotte komt de Beheerder met de AIFMD Bewaarder in stap 5 een Overeenkomst van Bewaarneming overeen.

In de onderlinge verhoudingen tussen de Maatschap en de Stichting geldt dat het uiteindelijke financiële belang bij de Maatschap komt te liggen, die ook in financiële zin de kosten zal dragen. Feitelijk geschiedt dat doordat de Stichting ten behoeve van de Maatschap alle inkomsten ontvangt en deze – na aftrek van alle kosten – afdraagt aan de Maatschap ter verdere uitkering aan de Participanten. Dit ontvangen en afdragen geschiedt in economische zin in feite voor rekening van en in opdracht van de Maatschap en zulks wordt aldus vastgelegd en geregeld in de notariële akte van economische eigendomsoverdracht. In die akte is ook de mogelijkheid opgenomen dat de Maatschap kan vorderen dat de juridische eigendom aan haar wordt overgedragen, mocht dat in de toekomst ooit wenselijk en/of nodig zijn.

4.2 DE BEHEERDER VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND N.V.

Het beheer van de Maatschap geschiedt door de Beheerder, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., handelsnaam idem, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE. VSN is op 4 november 1998 in Nederland voor onbepaalde tijd opgericht als naamloze vennootschap naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30151881, telefoonnummer 0343-533838, LEI-code 7245006M34RZBUE7MW88.

De AFM heeft op 12 januari 2006 ingevolge artikel 4 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (thans artikel 2:67 Wet op het financieel toezicht, hierna ook: Wft) een vergunning verleend aan VSN in haar hoedanigheid van Beheerder van woningfondsen. Deze vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege over gegaan in een nieuwe AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) vergunning van de AFM. Op grond van deze vergunning is de Beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed en valt zij onder het doorlopend toezicht van de AFM. De Beheerder voldoet aan de door de AFM gestelde minimale kapitaaleis. Het Registratiedocument van de Beheerder is opgenomen (Bijlage I).

De accountant van de Beheerder is CROP Registeraccountants.

4.2.1 TAKEN EN ORGANISATIE BEHEERDER

De Beheerder richt zich op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed. Zij stelt daarbij het initiëren van beleggingsfondsen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit heeft de Beheerder tot op heden steeds gedaan in de vorm van het ontwikkelen, structureren en beheren van woningmaatschappen. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het Vastgoed, zo ook voor deze Maatschap. Daarnaast onderhoudt de Beheerder de contacten met Participanten, draagt zorg voor de informatievoorziening, legt verantwoording af aan de Stichting, de AIFMD Bewaarder en aan de Maatschap, stelt een door de accountant te controleren jaarrekening op en roept de (jaarlijkse) Participantenvergadering bijeen.

De Beheerder zal deze taken uitvoeren in overeenstemming met de beleggingsdoelstelling van de Maatschap en met inachtneming van de bepalingen van de Wft, AIFMD, de Maatschapsovereenkomst, de Overeenkomst van Beheer en Bewaring, de Overeenkomst van Bewaarneming en de door de AFM gestelde vergunningsvereisten voor de Beheerder.

De Beheerder heeft anders dan de jaarlijkse externe taxatie van het Vastgoed geen van haar taken uitbesteed. De externe taxateur bij opstart is Jones Lang LaSalle B.V. (JLL). JLL voldoet aan de daarvoor in de AIFMD richtlijn gestelde eisen en is onafhankelijk van alle bij de Maatschap betrokken partijen. JLL kan op haar aansprakelijkheid uitsluitend aangesproken worden door de Beheerder als opdrachtgever. Er is geen sprake van belangenconflicten. Voor meer informatie over JLL verwijzen wij naar Deel 5.2 van dit Prospectus en het via verwijzing in dit Prospectus opgenomen taxatierapport (belangrijkste delen) van JLL. De vindplaats treft u aan in Deel 9.

De Beheerder heeft 19 werknemers in dienst. De statutaire directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heer ing. D. van Severter, de heer mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.

De heer Van Severter heeft meer dan dertig jaar ervaring in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. De heer Overbeek heeft meer dan 25 jaar ervaring in het financieren van vastgoed waaronder veel woningfondsen en woningportefeuilles en sinds 2012 in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Mevrouw De Bree heeft vijf jaar ervaring in de strategische vastgoedadvisering en -analyse en sinds 2010 in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Genoemde personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid en zijn tenminste de laatste vijf jaren niet betrokken geweest bij (veroordelingen in verband met) fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie, dan wel het onderwerp geweest van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, dan wel door een rechtelijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling. De heer Van Severter richt zich binnen de onderneming met name op acquisitie en relatiebeheer Participanten, de heer Overbeek op financiën, financiering, compliance, governance, personeel en relatiebeheer Participanten en mevrouw De Bree op acquisitie, verkoop/dispositie, beheer en verhuur.

Ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit de werkzaamheden van de Beheerder is een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor aansprakelijkheid als gevolg van beroepsnalatigheid.

Er is geen sprake van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van de Beheerder.

4.2.2 INTERNE GEDRAGSCODE EN KLACHTENREGELING BEHEERDER

De Beheerder heeft zich gecommitteerd aan een interne gedragscode waarin normen zijn vastgelegd die de Beheerder bij haar handelen in acht dient te nemen. De gedragscode is gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.vsnv.nl). De Beheerder behandelt de Participanten in de Maatschap gelijk en billijk zonder enige voorkeursbehandeling tussen de Participanten.

De Beheerder kent een interne klachtenregeling. Deze regeling waarborgt dat klachten van Participanten in de fondsen door de Beheerder tijdig en adequaat worden vastgelegd en behandeld. Klachten kunnen gemeld worden bij het secretariaat van de Beheerder, dit kan per e-mail, telefonisch of schriftelijk. De interne klachtenregeling is op aanvraag van Participanten in

de fondsen beschikbaar. Na het doorlopen van de interne klachtenprocedure stelt de Beheerder Participanten desgewenst in staat hun klachten door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD) te laten beoordelen.

4.2.3 EERDERE INITIATIEVEN BEHEERDER

Sinds de oprichting van de Beheerder op 4 november 1998 zijn 49 woningmaatschappen geïnitieerd met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 860 miljoen. Van de woningmaatschappen zijn er nog 41 in beheer.

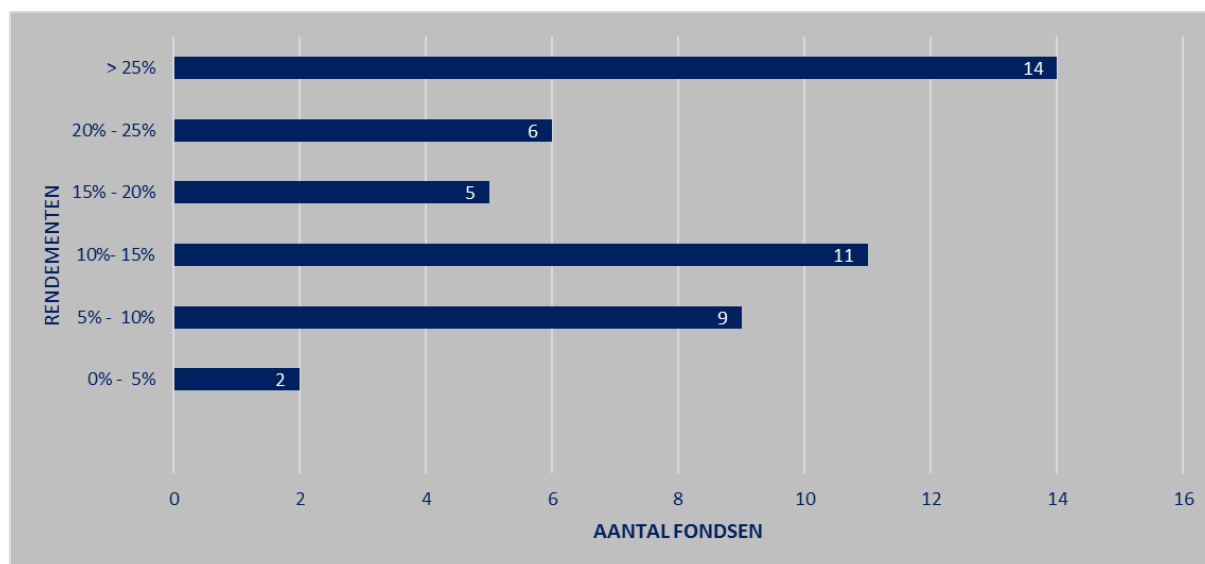
De Beheerder heeft daarnaast afgelopen jaren het beheer van een aantal andere fondsen van derden overgenomen, namelijk:

- per 9 juli 2013 zes fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V.;
- per 31 december 2013 twee fondsen van Bouwfonds Investment Management B.V.;
- per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 respectievelijk drie fondsen en één fonds van Staalbankiers N.V.

Een overzicht met de start- en eventuele beëindigingsdata van alle fondsen van de Beheerder is opgenomen in Bijlage II van dit Prospectus.

De rendementen van de door de Beheerder geïnitieerde woningmaatschappen zijn in onderstaande Figuur / tabel 6 weergegeven. Het betreft een overzicht van de rendementen van 47 woningmaatschappen. Twee woningmaatschappen zijn recent gestart waardoor nog geen rendement is berekend.

De genoemde rendementen zijn gebaseerd op de gerealiseerde rendementen van de reeds beëindigde woningmaatschappen (8 stuks) en de tot dusver behaalde rendementen voor de lopende woningmaatschappen. Hierbij is dezelfde formule gehanteerd als bij de bepaling van het verwachte rendement van 5,69% van Woningmaatschap Zoetermeer waardoor de rendementen vergelijkbaar zijn.



Figuur / tabel 6 Overzicht rendementen VSN Woningmaatschappen

4.3 WONINGMAATSCHAP ZOETERMEER

De Maatschap Woningmaatschap Zoetermeer, handelsnaam “Woningmaatschap Zoetermeer”, LEI-code 222100EZ1S9V5YDF3U32, geeft de effecten (Participaties) uit (ISIN-code NL0015530312). Het betreft een maatschap welke in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 1 december 2020 wordt opgericht en een Looptijd kent van 1 december 2020 tot en met 31 december 2027 met de mogelijkheid van verlenging (zie Deel 6.2) na besluitvorming door de Participanten. Van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van de Maatschap is geen sprake aangezien de Maatschap nog moet worden opgericht. De Maatschap is gevestigd en houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838.

De Maatschap betreft een instelling voor collectieve belegging en treedt niet naar buiten op. Doelstelling is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in het Vastgoed (artikel 1.3 Maatschapsovereenkomst).

De Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. De Maatschap wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van het Vastgoed en belegt derhalve voor 100% in vastgoed. Andere acquisities zijn niet mogelijk.

De Maatschap kent een bestuur van minimaal twee leden (Participanten). Benoeming en ontslag geschiedt door de Participantenvergadering. Toezicht is niet voorzien in de statuten, maar vindt plaats door de Stichting Woningmaatschap Zoetermeer (zie Deel 4.4) en de AIFMD Bewaarder (zie Deel 4.5).

De maatschapsvorm heeft het voordeel dat oprichting eenvoudig plaatsvindt door ondertekening van de Maatschapsovereenkomst. Om onzekerheden in de toekomst te voorkomen, is er bij de Maatschap voor gekozen de Maatschapsovereenkomst notarieel op te laten stellen. De machtiging daartoe aan de notaris wordt door de Participanten verstrekt bij inschrijving door middel van het inschrijvingsformulier. Door ondertekening zijn Participanten gehouden aan de voorwaarden, rechten en verplichtingen van deze overeenkomst. Participanten delen naar evenredigheid van het aantal Participaties in het eigen vermogen van de Maatschap. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden.

Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een Participantenvergadering gehouden. In die vergadering wordt onder meer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Maatschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of minimaal drie Participanten dat nodig vinden, doch tenminste éénmaal per jaar. Een Participant kan een mede Participant schriftelijk machtigen hem te vertegenwoordigen.

Alle besluiten waaromtrent niet anders is bepaald, worden in de Participantenvergadering genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen met eenstemmigheid (unanimiteit) in een Participantenvergadering, waar alle Participanten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:

- het aangaan van overeenkomsten ten behoeve van een bankkrediet;
- het verstrekken van leningen en het opnemen van leningen, waaronder niet begrepen het opnemen van verleend bankkrediet;
- (des)investeringen groter dan € 50.000 (niet zijnde (des)investeringen met betrekking tot de verkoop van (de economische gerechtigdheid tot) het Vastgoed;
- het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
- het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
- het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
- het aangaan van (nieuwe) Overeenkomsten van Beheer en Bewaring; het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier weken na beëindiging van de bestaande Overeenkomst van Beheer en Bewaring gehouden dient te worden;
- het verplicht bijstorten door Participanten.

Indien is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Participanten en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Participantenvergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Participanten.

Wijziging van de Maatschapsovereenkomst is slechts mogelijk na besluitvorming door de Participanten conform het daartoe bepaalde in de Maatschapsovereenkomst. In geval van wijziging die er toe leidt dat rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan de Participanten worden opgelegd hebben Participanten het recht uit te treden.

De Participanten zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten (de uitgaven overstijgen de inkomsten). Dit geldt voor alle tekorten behoudens welke voortvloeien uit de financiering. Ten aanzien van de verplichtingen voortvloeiende uit de met de financier gesloten financiering is in de hypotheekakte een Non-recourse clause opgenomen, hetgeen inhoudt dat de financier bij een eventuele gedwongen verkoop zich alleen zal verhalen op het Vastgoed. Als gevolg hiervan is het verhaalsrecht van de financier beperkt tot de opbrengst van het Vastgoed. Er kan uitsluitend na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering worden besloten dat Participanten bijstorten. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Een besluit tot bijstorting geeft Participanten niet het recht om uit te treden.

Het besluit van bijstorting dient genomen te worden met inachtneming van de hierboven beschreven verzwaarde besluitvormingsprocedure.

De volledige tekst van de Maatschapsovereenkomst is opgenomen in Bijlage VII.

De accountant van de Maatschap is Mazars Accountants N.V.

4.4 STICHTING WONINGMAATSCHAP ZOETERMEER

De Stichting fungeert als juridisch eigenaar van het Vastgoed en treedt uit dien hoofde op als tegenpartij voor de hypothecaire financiering. Zie verder Deel 3 en Deel 4.1. Daarnaast heeft de Stichting de functie van administratiekantoor. Deze functie houdt in dat een zorgvuldige administratie van het participantenregister en een betrouwbare financiële administratie wordt

gevoerd van de Maatschap en de Stichting. Alle betalingsverkeer met betrekking tot de Maatschap vindt plaats via de bankrekening van de Stichting.

De Stichting is op 2 juli 2020 bij notariële akte opgericht in Nederland naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838 en houdt daar ook kantoor. De LEI-code is 7245004WGUWJ54PF715. Het bestuur van de Stichting bestaat uit:

- de heer mr. J.P. Dierkens Schuttevaer, wonende te Groenekan, voorheen notaris bij Hermans & Schuttevaer Notarissen te Utrecht;
- de heer T. Branbergen, wonende te Groningen, voorheen regiodirecteur ABN AMRO Bank en lid Raad van Bestuur Friesland Bank;
- de heer mr. H. Molenaar, wonende te Volendam, partner ProMinded B.V., managementconsultancy en interim management voor organisatie- en strategievraagstukken, met name gericht op de financiële sector.

Aangezien de Stichting slechts optreedt als Bewaarder van de liquide middelen en van de juridische eigendom van het Vastgoed, zullen de liquide middelen en de hypothecaire financiering alsmede alle baten en lasten van de Stichting economisch verantwoord worden in de Maatschap en zullen deze in de jaarrekening van de Maatschap worden verwerkt. De operationele kosten en de rentebaten van de Stichting worden integraal doorbelast aan de Maatschap, overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

De volledige tekst van de statuten van de Stichting is opgenomen in Bijlage VIII.

4.5 CSC DEPOSITARY B.V. (CSCD / AIFMD BEWAARDER)

De Beheerder heeft een Overeenkomst van Bewaarneming gesloten met CSCD (voorheen TCS Depositary B.V. (TCS)) die optreedt als AIFMD Bewaarder. De AIFMD Bewaarder is belast met de bewaring van de activa van de Maatschap zoals bedoeld in de AIFMD richtlijnen en oefent uit dien hoofde aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit ten behoeve van de Maatschap en de Participanten. De AIFMD Bewaarder is noch juridisch noch economisch eigenaar van het Vastgoed van de Maatschap.

CSCD heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het is toegestaan op te treden als AIFMD Bewaarder. De vennootschap is bij notariële akte opgericht op 3 januari 2014 in Nederland naar Nederlands recht, is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 en heeft haar statutaire zetel te Amsterdam. CSCD houdt kantoor aan de Woudenbergsesweg 13 te Maarsbergen, telefoonnummer 0343-430303. LEI-code is 724500A0KSE3J5WPUV41.

Het beleid binnen CSCD wordt bepaald door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw M.V.M. Hartskeerl. Beiden zijn conform de eisen van de Wft getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid.

Het is CSCD niet toegestaan taken uit te besteden. Uitbesteding kan alleen na goedkeuring vooraf door de Beheerder, waarbij aan de wettelijke eisen dient te worden voldaan.

De AIFMD Bewaarder is jegens de Maatschap en de Participanten aansprakelijk voor verliezen die ontstaan doordat de AIFMD Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst van Bewaarneming en de AIFMD niet naar behoren nakomt, voor zover sprake is van opzet of nalatigheid. Bepalingen in de Overeenkomst van Bewaarneming die rechten toekennen aan de Maatschap en/of de Participanten kunnen worden uitgelegd als een onherroepelijk en om niet derdenbeding in de zin van artikel 6:253 lid 4 BW.

4.6 BELANGENCONFLICTEN

Bij de totstandkoming en het beheer van de Maatschap werken de Beheerder, de Maatschap, de Stichting en de AIFMD Bewaarder (en hun bestuurders) samen. De onderlinge relatie is contractueel vastgelegd. Toch kan de samenwerking leiden tot belangenconflicten. De volgende belangenconflicten worden onderkend.

De Beheerder beheert meerdere beleggingsfondsen waardoor haar beheercapaciteit over meerdere fondsen dient te worden verdeeld. Dit belangenconflict wordt beheerst doordat de Beheerder gebaat is bij goede prestaties van alle fondsen, aangezien die vergoedingen toenemen met de omvang van de prestaties van de fondsen.

De Beheerder ontvangt een eenmalige acquisitiefee voor de aankoop en opstart van de Maatschap die gerelateerd is aan de hoogte van de Aankoopssom van het Vastgoed. De Maatschap heeft juist belang bij een lage Aankoopssom. De conflicterende belangen worden beheerst doordat de aankooptransactie tegen marktconforme voorwaarden, met toetsing aan het taxatierapport van de externe taxateur, en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken wordt gerealiseerd.

De Beheerder ontvangt een jaarlijkse beheervergoeding en een winstdelingsfee bij verkoop van Vastgoed. Het belang van de Beheerder is een zo hoog mogelijke vergoeding; het belang van de Maatschap is een zo laag mogelijke vergoeding. Ook deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de vergoedingen tegen marktconforme voorwaarden en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken in rekening worden gebracht. Bovendien is de omvang van de beheervergoeding gerelateerd aan de omvang van de huurinkomsten en de omvang van de winstdelingsfee gerelateerd aan de omvang van de verkoopwinst. Dit achterliggende mechanisme maakt dat de belangen uiteindelijk parallel lopen.

Er bestaan géén andere belangenconflicten tussen de Beheerder, de Maatschap, de Stichting en de AIFMD Bewaarder.

Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst samenwerking en/of transacties tussen partijen leiden tot belangenconflicten. In het geval van dergelijke potentiële belangenconflicten zal de Beheerder dit voorleggen aan de Participantenvergadering alvorens er door de Beheerder een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de Beheerder voor zover mogelijk handelen in het belang van de Maatschap.

Verder is het van belang te melden dat 65% van de aandelen van de Beheerder gehouden worden door Van Seventer Holding B.V., waarmee deze vennootschap kwalificeert als grote belegger in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Deze vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30151880. De jaarrekening van Van Seventer Holding B.V. en van haar deelneming in de Beheerder zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. Alle aandelen in Van Seventer Holding B.V. zijn gecertificeerd en worden gehouden door Stichting STAK Van Seventer Holding. Alle certificaten van aandelen worden gehouden door de heer ing. D. van Seventer.

De overige 35% van de aandelen van de Beheerder worden gehouden door Ouderein Beheer B.V. (17,5%) en Endor Erfgoed B.V. (17,5%).

Op grond van het dividendbeleid van de Beheerder worden jaarlijks, uitsluitend op basis van door de accountant gecontroleerde cijfers, (interim)dividenduitkeringen aan de aandeelhouders gedaan. Dividenduitkeringen worden beperkt omdat de Beheerder doorlopend aan de minimum vermogenseis vanuit de Wft dient te voldoen. De Beheerder heeft in 2017, 2018 en 2019 respectievelijk € 527, € 730 en € 660 dividend per aandeel uitgekeerd en in 2020 een interim dividend van € 440 per aandeel.

DEEL 5. HET VASTGOED

5.1 ALGEMEEN

Het Vastgoed wordt gekocht van AEGON Levensverzekering N.V. en Amvest RDF Custodian B.V. tegen een Aankoopssom van € 36.565.000. Dit betreft de koopsom van het Vastgoed exclusief kosten. De Fondsinvestering, dit is de Aankoopssom inclusief kosten (waaronder overdrachtsbelasting, acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten), bedraagt € 38.490.495.

In onderstaande Figuur / tabel 7 zijn de financiële gegevens van het Vastgoed opgenomen.

Project	Eengezinswoningen	Appartementen	Gemiddelde			Gemiddelde huur	Leegwaarde taxateur	Leegwaarde Beheerder	Aankoopssom excl kosten	Marktwaaarde taxateur	Fonds-investering	Jaarhuur (juli 2020)
			leegwaarde taxateur	leegwaarde Beheerder	Fonds-investering							
Per woning												
Totaal												
1. Tilburg	6		315.000	315.000	274.973	1.106	1.890.000	1.890.000	1.621.962	1.745.000	1.649.835	79.623
2. Zuidwolde	16		181.250	172.500	155.400	676	2.900.000	2.760.000	2.342.601	2.520.000	2.486.399	129.726
3. Etten-Leur incl 3 garages	19		200.000	194.500	175.219	840	3.800.000	3.695.500	3.332.630	3.585.000	3.329.162	191.482
4. Hendrik-Ido-Ambacht incl 6 pp		18	165.833	165.500	149.094	612	2.985.000	2.979.000	2.426.266	2.610.000	2.683.689	132.224
5. Zoetermeer incl 2 garages		24	291.042	285.000	256.748	1.108	6.985.000	6.840.000	6.070.313	6.530.000	6.161.945	319.234
6. Enschede		18	149.167	147.500	132.878	559	2.685.000	2.655.000	2.258.937	2.430.000	2.391.808	120.782
7. Amstelveen		12	395.000	395.000	344.807	1.126	4.740.000	4.740.000	3.801.618	4.090.000	4.137.682	162.199
8. Veenendaal		9	333.056	327.500	285.884	1.067	2.997.500	2.947.500	2.518.920	2.710.000	2.572.957	115.289
9. Almere		17	225.882	225.000	202.696	780	3.840.000	3.825.000	3.406.998	3.665.000	3.445.825	159.107
10. Eindhoven		11	221.364	210.000	189.183	562	2.435.000	2.310.000	1.882.448	2.025.000	2.081.008	74.234
11. Beek/Geleen/Puth/Sittard/Stein (Zuid Limburg)		26	125.673	116.000	104.501	458	3.267.500	3.016.000	2.333.305	2.510.000	2.717.022	142.868
12. Den Helder incl 18 pp en ontmoetingsruimte		37	150.135	145.000	130.626	657	5.555.000	5.365.000	4.569.003	4.915.000	4.833.163	291.607
Totaal	111	102	206.948	201.986	180.707	751	44.080.000	43.023.000	36.565.000	39.335.000	38.490.495	1.918.374

Figuur / tabel 7 Financiële gegevens Vastgoed

De Projecten Tilburg, Amstelveen en Veenendaal zijn van Amvest RDF Custodian B.V. aangekocht. De overige Projecten van AEGON Levensverzekering N.V. Het Vastgoed van alle Projecten is gezamenlijk aangeboden en gezamenlijk aangekocht. De Aankoopssom komt overeen met een Huurkapitalisatiefactor van 19,06 (€ 36.565.000 / € 1.918.374). De taxatie van JLL komt voor de leegwaarde uit op totaal € 44.080.000 en voor de waarde in verhuurde staat (ofwel Marktwaaarde) op € 39.335.000. Delen van het taxatierapport zijn via verwijzing opgenomen in dit Prospectus. De vindplaats treft u aan in Deel 9. De Beheerder heeft een enigszins conservatievere kijk op de leegwaarde namelijk € 43.023.000 (circa 2,4% afwijking van de door de landelijke taxateur gemiddelde getaxeerde leegwaarde) waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De Huurkapitalisatiefactor van de Fondsinvestering bedraagt 20,1 (€ 38.490.495 / € 1.918.374). Het Bruto aanvangsrendement (BAR) van de Fondsinvestering bedraagt 5,0% (€ 1.918.374 / € 38.490.495).

5.2 TAXATIE

Het externe taxatierapport is opgesteld conform de International Valuation Standards (IVS) en de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) door Jones Lang LaSalle B.V. (JLL) (handelsnaam JLL), LEI-code 724500S8G1YZGY7TUU58, opgericht in Nederland op 4 december 2007, voor onbepaalde tijd. JLL is een besloten vennootschap onder Nederlands recht, gevestigd aan de Parnassusweg 727, 1077 DG te Amsterdam (inschrijving Kamer van Koophandel nr. 34288231). Telefoonnummer 020-5405400. Sinds de datum van de taxatie hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan.

Het taxatierapport is ondertekend op 6 augustus 2020 en kent een waardepeildatum van 1 juli 2020. De belangrijkste delen van het rapport zijn via verwijzing opgenomen in dit Prospectus. De vindplaats treft u aan in Deel 9.

Alle woningen liggen op eigen grond, er is geen sprake van erfpacht.

Jaarlijks zal in het vierde kwartaal (her)taxatie van het Vastgoed plaatsvinden door een onafhankelijke externe taxateur. Dit gebeurt per cyclus van 3 jaar (1x fysiek bezoek en 2x op basis van desk research). Deze taxatie vormt de basis van de jaarrekening welke door de accountant wordt gecontroleerd. De hoogte van de waardering kan invloed hebben op de Intrinsieke waarde van de Participatie.

5.3 BESCHRIJVING VASTGOED ALGEMEEN

Het Vastgoed bestaat uit 213 woningen (111 eengezinswoningen en 102 appartementen), verdeeld over diverse locaties (de Projecten) in Nederland. De woningen liggen op eigen grond in Tilburg, Zuidwolde, Etten-Leur, Hendrik-Ido-Ambacht,

Zoetermeer, Enschede, Amstelveen, Veenendaal, Almere, Eindhoven, Beek, Geleen, Puth, Sittard, Stein en Den Helder. Het betreft aangebroken (ofwel uitgepand) bezit. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het Vastgoed voorgedaan met uitzondering van het Project Den Helder dat 1 december 2017 door AEGON Levensverzekeringen N.V. van Patrizia is aangekocht.

Het Vastgoed kan in 12 Projecten worden verdeeld welke geografisch zijn bepaald. Per Project is in onderstaande Figuur / tabel 8 een aantal kerngegevens weergegeven.

Cluster	Plaats	Adres	Eengezins- woning	Apparte- menten	Gemiddeld energielabel	Gemiddelde energie index	Bouwjaar
1	Tilburg	Oudenboschstraat	6		B	1,28	1998
2	Zuidwolde	Camelinghdreef e.a.	16		C	1,69	1975
3	Etten-Leur	Antwerpenlei e.a.	19		D	2,00	1970
4	Hendrik-Ido-Ambacht	Weteringsingel		18	G	2,93	1971
5	Zoetermeer	Savelbos e.a.	24		C	1,57	1973
6	Enschede	Heutinkstraat		18	E	2,13	1975
7	Amstelveen	Zeelandiahoeve		12	C	1,57	1995
8	Veenendaal	Bachlaan e.a.	9		B	1,39	1990
9	Almere	Globeplein e.a.		17	C	1,41	1994
10	Eindhoven	Fabiushof e.a.	11		F	2,55	1957
11	Beek/Geleen/Puth/Sittard/Stein (Zuid-Limburg)	Annastraat e.a.	26		G	3,35	1927-1955
12	Den Helder	Bernhardplein		37	B	1,34	1998

Figuur / tabel 8 Kerngegevens (Sub)projecten

Het uitgangspunt is dat leegkomende woningen worden verkocht. Op woning- en projectniveau wordt bij elke verhuurmutatie de afweging verhuur of verkoop gemaakt, waarbij de optimalisatie van het rendement voor de Participant leidend is. In de rendementsprognose is dit weergegeven met 8% verkoopmutatie en 2% verhuurmutatie tot en met 2027. Echter, door voortschrijdend inzicht, bijvoorbeeld waardefluctuaties, kunnen de verhoudingen verkoop/verhuur gedurende de Looptijd van de Maatschap wijzigen als het te realiseren rendement verhoogd kan worden ten behoeve van de Participanten.

Op grond van de bevindingen van de landelijke taxateur JLL en eigen marktverkenning door de Beheerder wordt de markt voor woningbeleggingen in genoemde plaatsen positief ingeschat, want de verkoop- en verhuurmogelijkheden van de Projecten worden door de taxateur als goed ingeschat gezien de kort ingeschatte verhuurtijd van 1 maand en de verwachting dat de woningen individueel verkocht kunnen worden in een verkooptraject van maximaal 6 maanden. De taxateur geeft in zijn algemeenheid aan als bedreiging een recessie als gevolg van de huidige Covid-19 crisis.

5.4 BESCHRIJVING WONINGEN PER PROJECT

PROJECT TILBURG

Tilburg is een stad in de provincie Noord-Brabant en heeft circa 217.000 inwoners. Door de aanwezigheid van een universiteit heeft de stad veel studenten. Daarnaast zijn er veel stedelijke voorzieningen zoals horeca, winkels, sport- en zorgfaciliteiten en scholen. De woningen in het Project zijn ten westen van het stadscentrum in de Dongewijk gelegen. De woningen liggen op loopafstand van winkelcentrum Heyhoef voor de dagelijkse voorzieningen. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A58 op 4 kilometer afstand. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. Het station Tilburg Reeshof ligt op circa 1 kilometer en busverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Het Project omvat 6 geschakelde twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit en een aangebouwde garage aan de Oudenboschstraat. De woningen hebben allemaal een gebruiksoppervlakte van circa 122 m². De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de begane grond met hal welke toegang geeft tot het toilet, ruime woonkamer van circa 45 m² en een open keuken. Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met tweede toilet gelegen. Middels een vaste trap is de ruime open zolder te bereiken met groot dakterras en de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer. De woningen worden verwarmd door stadsverwarming.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 315.000. Dit is in lijn met de visie van de Beheerder. De gemiddelde huur bedraagt € 1.106 per maand. Alle woningen zijn boven de liberalisatiegrens verhuurd. Bij wederverhuur zullen de woningen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen substantieel groot of achterstallig onderhoud voorzien.

PROJECT ZUIDWOLDE

Zuidwolde is het grootste dorp in de gemeente De Wolden. Het ligt in de provincie Drenthe en heeft circa 7.000 inwoners. Het Project ligt op loopafstand van de winkelstraat van Zuidwolde met diverse voorzieningen waaronder een diversiteit aan winkels en horeca. Lagere scholen en sportfaciliteiten zijn eveneens in de directe omgeving te vinden. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A28 op 3,5 kilometer afstand. Het treinstation van Hoogeveen is het dichtstbijzijnde treinstation (circa 9 kilometer). Busverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Dit Project omvat 16 eengezinswoningen gelegen aan de Cameringhdreef, Kerkinge, Kraijenkamp, Maternusdreef, Schukkingdreef, Steenderkamp en Wethouder Klunderstraat. Het Project ligt in een ruim opgezette, kindvriendelijke wijk met veel groen. De woningen zijn globaal in drie typen te verdelen. Drie eengezinswoningen met een gebruiksoppervlakte van circa 80 m² bestaande uit twee woonlagen, waarvan de eerste verdieping bestaat uit twee slaapkamers en een badkamer. Acht woningen met een gebruiksoppervlakte van circa 100 m² bestaande uit drie woonlagen, waarvan de eerste verdieping bestaat uit twee slaapkamers en een badkamer en de zolderverdieping een derde slaapkamer omvat. Tenslotte nog vijf woningen met een gebruikersoppervlakte van circa 110 m² bestaande uit drie woonlagen, waarvan de eerste verdieping bestaat uit drie slaapkamers en een badkamer en de zolderverdieping een vierde slaapkamer omvat. De woningen hebben een eigen cv-installatie. Enkele woningen hebben een inpandige garage.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze eengezinswoningen bedraagt € 181.250. De Beheerder heeft een wat conservatievere kijk op de leegwaarde, namelijk gemiddeld € 172.500, waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De gemiddelde huur bedraagt € 676 per maand. De meeste woningen zijn gereguleerd verhuurd. De meeste woningen zijn echter op basis van de huidige woningwaarderingpunten (hierna: WWS-punten) te liberaliseren. Bij wederverhuur zullen de woningen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden in lijn met reeds lopende uitpanding van de vorige eigenaar waarbij een mogelijke verhuurverplichting uit het verleden wordt doorgezet naar de opvolgende eigenaar. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen substantieel groot of achterstallig onderhoud voorzien.

PROJECT ETTEN-LEUR

Etten-Leur is een dorp in de provincie Noord-Brabant en heeft circa 43.500 inwoners. Etten-Leur heeft een compact stadshart met voorzieningen zoals horeca, winkels en uitgaansgelegenheden. Daarnaast zijn er diverse sport- en zorgfaciliteiten (o.a. een polikliniek) en diverse onderwijsinstellingen aanwezig. Het Project bevindt zich in de Wijk Etten-Leur Noord ten Noord-Oosten van het centrum op ongeveer 8 minuten fietsen. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A58 op 2,5 kilometer afstand. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. Het station van Etten-Leur ligt op circa 2 kilometer en busverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Het Project omvat 19 eengezinswoningen (gebruiksoppervlakte van circa 136 m²) en 3 losse garages aan de Antwerpenlei, Godwaldtlaan, Hamiltonstraat en Van 't Hoffstraat. Een deel van de woningen aan de Antwerpenlei ligt parallel aan een spoorlijn. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld. De begane grond met hal welke toegang geeft tot het toilet, de woonkamer en open keuken. Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een complete badkamer met tweede toilet gelegen. Op de zolder, welke is voorzien van een vaste trap, zijn nog twee slaapkamers gelegen. De woningen hebben een eigen cv-installatie.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 200.000. De Beheerder heeft een wat conservatievere kijk op de leegwaarde, namelijk gemiddeld € 194.500 waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De gemiddelde huur bedraagt € 840 per maand. Alle woningen zijn boven de liberalisatiegrens verhuurd. Bij wederverhuur zullen de woningen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien met uitzondering dat de reparatie van de gevels bij een aantal woningen (herstel scheurvorming en voegwerk) en de ventilatie mogelijk aandacht vraagt. Met het uitvoeren van deze werkzaamheden is in de rendementsprognose rekening gehouden.

PROJECT HENDRIK-IDO-AMBACHT

Hendrik-Ido-Ambacht is een dorp in de provincie Zuid-Holland en heeft circa 30.000 inwoners. Het Project is gelegen in de wijk Centrum nabij het Burgemeester Baxpark, het groene hart van Hendrik-Ido-Ambacht, en boven een kleinschalig winkelcentrum met onder andere een Albert Heijn supermarkt. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A16 op 2 kilometer afstand. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. Het station van Zwijndrecht ligt op circa 4 kilometer en de busverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Het Project omvat 18 appartementen (gebruiksoppervlakte van circa 73 m²) en 6 parkeerplaatsen en is gelegen aan de Weteringsingel. In totaal bestaat het complex uit 36 appartementen. De 18 overige appartementen zijn in eigendom van particuliere eigenaren. Aan de achterzijde van het complex zijn 6 parkeerplaatsen gelegen, welke nu openbaar worden gebruikt. Het complex beschikt over een lift en de woningen zijn middels een open galerij te bereiken. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de hal welke toegang geeft tot een slaapkamer aan de galerijzijde, keuken, toilet, badkamer en woonkamer. Via de woonkamer is een tweede slaapkamer te bereiken. Deze wordt ook vaak bij de woonkamer gevoegd. De woningen worden verwarmd door een collectieve verwarmingsinstallatie.

Het complex is onderverdeeld in een zogenaamde hoofdsplitsing en twee ondersplitsingen, namelijk de woningen, bergingen en parkeerplaatsen zijn onderdeel van een ondersplitsing en de zes commerciële ruimten betreffen de andere ondersplitsing. Het woninggedeelte (74/100ste) heeft de meerderheid in de hoofdsplitsing. Er is sprake van een actieve en financieel gezonde VvE met een reservefonds groot onderhoud. Dit voorkomt voor de korte toekomst eenmalige bijdragen en het onderhoud kan worden uitgevoerd.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 165.833. Dit is in lijn met de visie van de Beheerder. De gemiddelde huur bedraagt € 612 per maand. Alle woningen zijn gereguleerd verhuurd. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod en van de maximaal redelijke huur op basis van de WWS-punten. Er is op basis van de huidige WWS-punten geen huurgroei mogelijk. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als redelijk tot goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. De doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien welke niet is opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting van de VvE. De brandveiligheid vraagt op termijn op een aantal aspecten mogelijk enkele investeringen. De Beheerder zal de VvE vragen dit in de meerjaren onderhoudsbegroting op te nemen.

PROJECT ZOETERMEER

Zoetermeer is een stad in de provincie Zuid-Holland en heeft circa 125.000 inwoners. Zoetermeer maakt deel uit van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag en is de derde gemeente van de provincie Zuid-Holland. Het Project is gelegen in de wijk Meerzicht nabij het gelijknamige winkelcentrum met een ruime selectie aan winkelvoorzieningen. Ook diverse onderwijsinstellingen bevinden zich in de directe omgeving. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en appartementencomplexen in zowel de huur- als koopsector. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A12 op 3 kilometer afstand. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. Het station van Zoetermeer ligt op circa 2 kilometer afstand en de bus- en tramverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Het Project omvat 24 eengezinswoningen (gebruiksoppervlakte van circa 149 m²) en 2 losse garages en is gelegen aan het Savels- en Scheveningsebos. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld. De begane grond met hal welke toegang geeft tot het toilet, woonkamer en halfopen keuken. Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een badkamer gelegen. Op de zolder is een extra slaapkamer met dakkapel. De woningen hebben een eigen cv-installatie. Een groot aantal woningen heeft een carport en de 4 woningen gelegen aan het Savelsbos hebben een inpandige garage.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 291.042. De Beheerder heeft een wat conservatievere kijk op de leegwaarde, namelijk gemiddeld € 285.000 waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De gemiddelde huur bedraagt € 1.108 per maand. Alle woningen zijn boven de liberalisatiegrens verhuurd. Bij wederverhuur zullen de woningen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als redelijk tot goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen substantieel groot of achterstallig onderhoud voorzien.

PROJECT ENSCHEDE

Enschede is een stad in de provincie Overijssel met circa 159.000 inwoners en is daarmee de grootste stad van de provincie. Het Project is gelegen in het Blijdensteinpark en bevindt zich op loopafstand van het centrum met alle stedelijke faciliteiten zoals theaters, horeca, winkels, bedrijven en sportfaciliteiten. Ook diverse onderwijsinstellingen bevinden zich in de directe omgeving. Het omliggende gebied bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de huursector. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A35 op 3 kilometer afstand. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. Het station van Enschede ligt op circa 2 kilometer en busverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Het Project omvat 18 appartementen en is gelegen aan de Heutinkstraat. Het hele complex bestaat in totaal uit 90 appartementen. Het appartementencomplex heeft 15 woonlagen, beschikt over twee liften en een eigen parkeerterrein. Het Project bestaat uit 13 twee kamer appartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 64 m² en vijf drie kamer appartementen met een gebruikersoppervlakte van 85 m². De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: ruime hal welke toegang geeft tot de woonkamer en halfopen keuken, de badkamer, toilet en slaapkamer(s). De twee kamer appartementen hebben een aparte berging op de begane grond. De woningen worden verwarmd door een collectieve verwarmingsinstallatie.

Er is sprake van een actieve en financieel gezonde VvE met een reservefonds groot onderhoud. Dit voorkomt voor de korte toekomst eenmalige bijdragen en het onderhoud kan worden uitgevoerd. De Maatschap heeft geen meerderheid in de VvE.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 149.167. De Beheerder heeft net een wat conservatievere kijk op de leegwaarde, namelijk gemiddeld € 147.500 waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De gemiddelde huur bedraagt € 559 per maand. Alle woningen zijn gereguleerd verhuurd. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod en van de maximaal redelijke huur op basis van de dan geldende WWS-punten. Er is op basis van de huidige WWS-punten beperkte huurgroei mogelijk. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als redelijk tot goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien. Een aantal zaken verdienen aandacht in de meerjaren onderhoudsbegroting van de VvE. De brandveiligheid en de intercom installatie vragen investeringen. De Beheerder zal de VvE vragen dit in de meerjaren onderhoudsbegroting op te nemen.

PROJECT AMSTELVEEN

Amstelveen is een stad in de provincie Noord-Holland met circa 90.000 inwoners. Amstelveen grenst aan Amsterdam en ligt niet ver van Schiphol. Veel werknemers die in Amsterdam en op Schiphol werken, wonen in Amstelveen. Ook vestigen zich steeds meer (internationale) ondernemingen in de stad. Het project ligt op korte afstand van het Amsterdamse Bos en tegen het winkelcentrum Westwijk aan waar veel van de dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn. Ook diverse onderwijsinstellingen en een bibliotheek bevinden zich in de directe omgeving. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de huursector. De bereikbaarheid met eigen vervoer is goed met de A9 op 4 kilometer afstand. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. Het station van Amsterdam-Zuid ligt op circa 9 kilometer en busverbindingen en metroverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Het Project omvat in totaal 12 appartementen (gebruiksoppervlakte van circa 100 m²) verdeeld over twee identieke woontorens en is gelegen aan de Zeelandiahoeve. De complexen zijn gelegen aan een mooie waterpartij. Elk complex bestaat in totaal uit 25 appartementen verdeeld over 9 woonlagen. Het Project is verdeeld over de twee complexen met respectievelijk 3 en 9 appartementen. De overige appartementen zijn van particuliere eigenaren. Het betreft ruime drie kamer appartementen. Beide complexen hebben een ruime entree met lift. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de ruime hal met toilet geeft toegang tot alle vertrekken, namelijk de 2 slaapkamers, de badkamer, welke is voorzien van een ligbad, en de riante woonkamer met toegang tot het balkon. De open keuken is verbonden met de woonkamer. De woningen hebben een eigen cv-installatie en een individuele berging op de begane grond.

Er is sprake van een actieve en financieel gezonde VvE met een reservefonds groot onderhoud. Dit voorkomt voor de korte toekomst eenmalige bijdragen en het onderhoud kan worden uitgevoerd. De Maatschap heeft geen meerderheid in beide VvE's.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 395.000. Dit is in lijn met de visie van de Beheerder. De gemiddelde huur bedraagt € 1.126 per maand. Alle woningen zijn boven de liberalisatiegrens verhuurd. Bij wederverhuur zullen de woningen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen substantieel groot of achterstallig onderhoud voorzien. De vervanging van de cv-ketels vraagt aandacht. Met het uitvoeren van deze werkzaamheden is in de rendementsprognose rekening gehouden.

PROJECT VEENENDAAL

Veenendaal is een stad in de provincie Utrecht met circa 66.000 inwoners. Veenendaal ligt op circa 30 kilometer van de steden Utrecht, Arnhem en Amersfoort en kenmerkt zich als forensenstad. Voor de omgeving heeft Veenendaal een regiofunctie, diverse dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen zoals een bioscoop, theater, horeca en winkels zijn aanwezig. Het Project is gelegen in de wijk West welke beschikt over een eigen lokaal winkelcentrum en station. Scholen en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de koopsector. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A12 op circa 3 kilometer afstand. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. Het station Veenendaal-West ligt op circa 1 kilometer en de busverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Het Project omvat 9 geschakelde twee-onder-een-kapwoningen met eigen oprit en een aangebouwde garage aan de Sweelincdreef, Bachlaan en Chopinstraat. De woningen hebben allemaal een gebruiksoppervlakte van circa 108 m². De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld. De hal geeft toegang tot de woonkamer en halfopen keuken. De woonkamer ligt aan de ruime en brede tuin. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer gelegen. Op de zolder is een vierde slaapkamer en een bergvlaming aanwezig. De woningen hebben een eigen cv-installatie.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 333.056. De Beheerder heeft een net wat conservatievere kijk op de leegwaarde, namelijk gemiddeld € 327.500 waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De gemiddelde huur bedraagt € 1.067 per maand. Alle woningen zijn boven de liberalisatiegrens verhuurd. Bij wederverhuur zullen de woningen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud verdient bij een aantal woningen de reparatie van de gevels (herstel scheurvorming en voegwerk) en de ventilatie de aandacht. Met het uitvoeren van deze werkzaamheden is in de rendementsprognose rekening gehouden.

PROJECT ALMERE

Almere is een stad in de provincie Flevoland met circa 208.000 inwoners en is daarmee de grootste stad van de provincie. Veel inwoners hebben een (werk)relatie met Amsterdam en het Gooi. Het Project is gelegen in de wijk Almere Buiten, midden in het gelijknamige (winkel)centrum. De appartementen liggen boven de winkels en kijken uit over het winkelplein. Scholen, sportfaciliteiten en recreatie bevinden zich in de directe omgeving. De Oostvaardersplassen liggen op nog geen 5 kilometer van het Project. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A6, A1 en A27 op 3,5 kilometer rijden. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. Het treinstation Almere Buiten en de busverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Het Project omvat 17 appartementen (gebruiksoppervlakte van circa 87 m² tot 119 m²) en is gelegen aan het Globeplein, Noordeinde, de Sao Paolostraat en Zuideinde.

Het Project bestaat uit 13 drie kamer appartementen met een gebruikersoppervlakte van circa 87 m² en 4 vier kamerappartementen met een gebruikersoppervlakte van circa 119 m². De indeling varieert per type woning. De appartementen hebben een eigen cv-installatie en een berging in het souterrain.

Het project bestaat uit twee wooncomplexen met een lift en een open galerij. Elk complex is onderverdeeld in een zogenaamde hoofdsplitsing en twee ondersplitsingen, namelijk de woningen en bergingen zijn onderdeel van een ondersplitsing en de commerciële ruimten betreffen de andere ondersplitsing. Het complex Zuideinde bestaat in totaal uit 49 appartementen waarvan 11 appartementen onderdeel van het Project. Het complex Noordeinde bestaat in totaal uit 36 appartementen waarvan nog 6 appartementen onderdeel van het Project.

Het aandeel van het woninggedeelte in beide complexen in de hoofdsplitsing heeft de minderheid (45/224ste deel voor Zuideinde en 34/156ste deel voor Noordeinde). Er is sprake van een actieve VvE. Komende jaren dient er naar verwachting bij de VvE meer gespaard worden om het reservefonds voor groot onderhoud op het gewenste niveau te krijgen. Dit kan mogelijk in de korte toekomst leiden tot een (eenmalige) maar niet substantiële bijdrage of een verhoging van de maandelijkse VvE- bijdrage zodat het benodigde onderhoud kan worden uitgevoerd. Dit vormt geen beperking voor de verkoop van de woningen. Hier is in de rendementsprognose rekening mee gehouden.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 225.882. De gemiddelde huur bedraagt € 780 per maand. De meeste woningen zijn gereguleerd verhuurd. De meeste woningen zijn echter op basis van de huidige WWS-punten te liberaliseren. Bij wederverhuur zullen de woningen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoopmarkt als goed en de verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien welke niet is opgenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting van de VvE. De brandveiligheid vraagt op termijn op een aantal aspecten mogelijk enkele investeringen. De Beheerder zal de VvE vragen dit in de meerjaren onderhoudsbegroting op te nemen.

PROJECT EINDHOVEN

Eindhoven is een stad in de provincie Noord-Brabant en heeft circa 225.000 inwoners. Eindhoven staat bekend om de technische universiteit en de diverse internationale technologiebedrijven. Eindhoven Airport zorgt voor een goede verbinding met diverse Europese bestemmingen. Het Project is gelegen in de buurt Lievendaal met voorzieningen als winkels en scholen en het Philips van Lenneppark nabij. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in de huursector. Echter zijn de woningen van de woonblokken waar dit Project onderdeel van uitmaakt veelal ook in particulier eigendom. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A2 op nog geen kilometer afstand. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is ook goed. Het station Eindhoven Strijp-S ligt op circa 2,5 kilometer en busverbindingen liggen op loopafstand van het Project.

Het Project omvat 11 eengezinswoningen (gebruiksoppervlakte van circa 81m²) en is gelegen aan het Fabiushof, Westenbergstraat, Peckiuslaan, Levylaan, Schultinghstraat en Krabbestraat. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de begane grond met hal welke toegang geeft tot het toilet, de woonkamer en de keuken. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer gelegen. De zolder is met een vaste trap te bereiken en biedt mogelijkheid tot het creëren van een vierde slaapkamer. De meeste woningen hebben een eigen cv-installatie en één woning wordt door een gas- of moederhaard verwarmd.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 221.364. De Beheerder heeft een wat conservatievere kijk op de leegwaarde, namelijk gemiddeld € 210.000 waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De gemiddelde huur bedraagt € 562 per maand. Alle woningen zijn gereguleerd verhuurd. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod en voor een deel van de woningen van de maximaal redelijke huur op basis van de dan geldende WWS-punten. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien met uitzondering van herstelkosten inzake dakafwerking. Met het uitvoeren van deze werkzaamheden is in de rendementsprognose rekening gehouden.

PROJECT BEEK/GELEEN/PUTH/SITTARD/STEIN (ZUID-LIMBURG)

De woningen liggen verspreid over de vijf plaatsen Beek, Geleen, Puth, Sittard en Stein in de provincie Limburg. Er zijn goede verbindingen tussen Maastricht en Roermond. De dagelijkse voorzieningen en basisonderwijs liggen in de directe omgeving. De grotere steden Geleen en Sittard hebben een uitgebreider voorzieningenniveau zoals bioscopen, theaters, (hoger)beroepsonderwijs en een ziekenhuis. De woningen liggen voornamelijk in gezinswijken bestaande uit eengezinswoningen in de huur- en koopsector. De bereikbaarheid en ontsluiting met eigen vervoer is goed met de A2 en A76

op maximaal 8 kilometer. De stations Sittard (met een directe trein verbinding naar Amsterdam), Geleen en Beek liggen binnen maximaal 3 kilometer afstand en daarnaast liggen er over het algemeen ook busverbindingen binnen 250 meter van alle woningen binnen het Project.

Het Project omvat 26 eengezinswoningen zeer verspreid gelegen in de verschillende plaatsen aan de Johan Dautzenbergstraat 42, Hemelsley 69, Jozef Habetsstraat 16, Henric van Veldekestraat 13, Ericastraat 15, Tulpenstraat 6, Meidoornstraat 12, Veestraat 3 te Sittard, Irenestraat 18 en 28 te Puth, Van Goudoeverstraat 59 en 63, Oleanderstraat 9 en 47, Narcissensingel 14 en 52, Rozenlaan 34, Esdoornstraat 31 en 33, Berkenlaan 1, Neptunusstraat 7, Marsstraat 20, Venusstraat 15 te Geleen, Annastraat 32 te Beek, Heisteeg 103 en Heinsbergerstraat 18 te Stein. Het zijn verschillende type woningen, welke variëren in grootte, ligging en kaveloppervlakte. Het betreft tussen-, eind-, hoek- en twee-onder-een-kapwoningen. Een enkele woning heeft een garage. De gebruiksoppervlakte varieert van circa 63 m² tot 122 m². De woningen worden door eigen cv- installatie of een gas- of moederhaard verwarmd.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 125.673. De Beheerder heeft gezien het gebied en de oorspronkelijke staat van de woningen een wat conservatievere kijk op de leegwaarde, namelijk gemiddeld € 116.000 waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De gemiddelde huur bedraagt € 458 per maand. Alle woningen zijn gereguleerd verhuurd. Bij eventuele wederverhuur zal de woning afhankelijk van de dan geldende WWS-punten ofwel aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod ofwel gereguleerd worden aangeboden en is de huurprijs de maximaal redelijke huur op basis van de geldende WWS-punten. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als redelijk tot goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op ongeveer 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen substantieel groot of achterstallig onderhoud voorzien.

PROJECT DEN HELDER

Den Helder is een stad in de provincie Noord-Holland met circa 41.000 inwoners. Den Helder is de noordelijkste plaats op het vaste land van de provincie en ligt aan zee. De stad is de thuishaven van de Koninklijke Marine en een knooppunt in offshore-activiteiten. Tevens is er een bootverbinding met Texel. Het Project is gelegen in het stadscentrum van Den Helder met alle stedelijke faciliteiten zoals een bioscopen, theaters, horeca, winkels en de haven in de directe omgeving. Het strand- en duingebied De Helderse Duinen ligt op 15 minuten fietsen van het Project. De omgeving bestaat voornamelijk uit een- en meergezinswoningen in de huursector. De bereikbaarheid per openbaar vervoer is goed. Het station van Den Helder en busverbindingen liggen op loopafstand van het Project. De bereikbaarheid met eigen vervoer is redelijk met de A7 op circa 25 kilometer rijden van het Project.

Het Project omvat 37 appartementen, een ontmoetingsruimte en een parkeerterrein met 18 parkeerplaatsen aan het Bernhardplein. Het hele complex bestaat in totaal uit 66 appartementen verdeeld over vier (laagbouw) en negen (hoogbouw) woonlagen. De 37 appartementen zijn vanaf de bouw verhuurd en de overige 29 appartementen zijn vanaf de bouw koopappartementen. De gebruiksoppervlakte van de appartementen varieert van circa 59 m² tot 91 m². De ontmoetingsruimte wordt gemeenschappelijk door alle bewoners gebruikt. Het appartementencomplex bestaat uit twee bouwblokken welke met elkaar verbonden zijn middels een aan één zijde gesloten galerij. De woningen verschillen in grootte, ligging en indeling. Het zijn allemaal drie kamer appartementen. Het betreft 19 appartementen van circa 59 m², 2 appartementen van circa 63 m², 8 appartementen van circa 71 m², 4 appartementen van circa 76 m², 2 appartementen van circa 85 m² en 2 appartementen van circa 91 m². Alle appartementen hebben een (met glas afgesloten) balkon, een eigen cv-installatie, een berging in het appartement en een berging in het souterrain. Sommige appartementen hebben een tweede toilet. Het parkeerterrein maakt geen deel uit van de VvE en komt in volledig eigendom van de Maatschap.

Er is sprake van een actieve en financieel gezonde VvE met een reservefonds groot onderhoud. Dit voorkomt voor de korte toekomst eenmalige bijdragen en het onderhoud kan worden uitgevoerd. De Maatschap heeft een meerderheid in de VvE.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 150.135. De Beheerder heeft een wat conservatievere kijk op de leegwaarde, namelijk gemiddeld € 145.000 waarmee voorzichtigheidshalve in de rendementsprognose is gerekend. De gemiddelde huur bedraagt € 657 per maand. De woningen zijn grotendeels gereguleerd verhuurd. Op basis van de huidige WWS punten kunnen bij mutatie een aantal woningen worden geliberaliseerd. Bij eventuele wederverhuur zal de woning afhankelijk van de dan geldende WWS-punten ofwel aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod ofwel gereguleerd worden aangeboden en is de huurprijs de maximaal redelijke huur op basis van de geldende WWS-punten. Er is op basis van de huidige WWS-punten beperkte huurgroei mogelijk. Ook individuele verkoop behoort tot de mogelijkheden. Dit zal afhankelijk zijn van de verhuur- en verkoopmarkt op het moment van leegkomen van een woning. Bij zowel verkoop als verhuur zal indien mogelijk rekening gehouden worden met een bewoning door mensen van 50 jaar en ouder conform het huishoudelijk reglement.

De taxateur beoordeelt de staat van onderhoud van het Project als goed. Gezien de kwaliteit en de locatie beoordeelt de taxateur de verkoop- en verhuurmarkt als goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op ongeveer 6 maanden.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is op korte termijn geen substantieel groot of achterstallig onderhoud voorzien.

5.5 BEOORDELING BOUWTECHNISCHE STAAT

Van alle Projecten zijn bouwtechnische onderzoeksrapporten opgesteld van het Vastgoed. Per Project zijn bij de beschrijving van de Projecten de bijzondere conclusies weergegeven. In de rendementsprognose is rekening gehouden met regulier onderhoud aan de woningen in de eerste vier jaren is in totaal een extra onderhoudsbudget van € 200.000 gereserveerd dat zekerheidshalve bestemd is voor de eventuele aanvullende benodigde investeringen of extra VvE-bijdragen om het Vastgoed in de gewenste conditie te houden, zoals in de Vastgoed paragraaf is benoemd.

Het kabinet werkt momenteel met stakeholders een beleidsprogramma uit voor de verduurzaming van bebouwde omgeving. Gemeenten, provincies, waterschappen en netbeheerders stellen regionale plannen op met een doelmatige aanpak op het gebied van energiebesparing, duurzame warmte en opwekking. Indien de lokale overheid besluit dat Projecten van het gas af moeten, is er een minimale voorbereidingsperiode van 8 jaar van kracht maar zal dit gedurende de Maatschapsperiode (voorbereidende) verduurzamingsinvesteringen vragen voor het Vastgoed. In de komende periode zullen naar verwachting meer uitwerkingen van het klimaatakkoord bekend worden gemaakt. De Beheerder volgt de ontwikkelingen met betrekking tot toekomstige eisen op gebied van verduurzaming van bestaande woningen en de gevolgen ervan voor de Maatschap. Met het uitvoeren van grote verduurzamingsinvesteringen is nog geen rekening gehouden. De verdere eisen zullen zich naar verwachting richten op energiebesparing middels isolatie en dit geldt naar verwachting met name voor woningen met een energielabel lager dan C. Dit betreft in totaal 92 woningen, waarvan 19 met een gemiddeld D energielabel, 18 met een gemiddeld E energielabel, 11 met een gemiddeld F energielabel en 44 met een gemiddeld G energielabel.

Vanaf 2021 wordt een nieuw stelsel voor energieprestaties van gebouwen ingevoerd. Dit kan gevolgen hebben voor de hoogte van nieuw aan te vragen energielabels welke negatief van invloed kunnen zijn op de WWS-punten en daarmee de hoogte van de maximaal mogelijke huur. De labels van deze woningen zijn recent aangevraagd en daarmee nog gedurende de Fondsperiode geldig. De Beheerder volgt de ontwikkelingen op technisch gebied en de gemeentelijke- en landelijke wet- en regelgeving. De Beheerder verwacht dat wanneer vanuit wetgeving investeringen verplicht worden de tijd voldoende is om hier financieel en beleidsmatig aan te kunnen voldoen.

5.6 BEOORDELING MILIEU-ASPECTEN

Met uitzondering van het Project Zuid-Limburg (vanwege de geografische spreiding over diverse locaties daar en omdat het veelal één of enkele woningen betreft) zijn voor alle Projecten historische bodemonderzoeken en (indien nodig) asbestinventarisatieonderzoeken aanwezig.

BODEM

Op basis van de huidige wet- en regelgeving kan worden geconcludeerd dat met uitzondering van de Projecten Enschede en Hendrik-Ido-Ambacht de overige Projecten waar een historisch bodemonderzoek is uitgevoerd niet verdacht zijn van bodemverontreiniging en de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal (onverdacht). De vastgestelde bodemkwaliteit van deze Projecten is naar verwachting geschikt voor het huidige gebruik en geen belemmeringen of beperkingen aan het licht gebracht.

In Enschede (18 woningen) is het terreindeel waar in het verleden een smederij was gevestigd, verdacht van bodemverontreiniging. In Hendrik-Ido-Ambacht (18 woningen) is het noordelijke deel van het terrein in het verleden gebruikt voor glastuinbouw. Het kan hier niet worden uitgesloten dat de bodem in het verleden belast is geraakt. Het andere deel van het terrein (zuidelijke deel) is niet verdacht en hier kan hooguit een lichte bodembelasting gevonden worden en is geschikt voor het huidige gebruik bevonden. Meer zekerheid voor deze twee Projecten kan worden verkregen met het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De Beheerder heeft besloten geen verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren en dit, indien gewenst, door de VvE uit te laten voeren.

De genoemde constatering vormen geen beperking voor de verkoop of verhuur van de woningen.

ASBEST

Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. In de periode voor 1993 werd overigens bij ontwerp en bouw al op de inwerkingtreding van het asbestverbod geanticipeerd. De aanwezigheid van asbest kan voor de Projecten Almere, Amstelveen, Den Helder en Tilburg gezien het bouwjaar op voorhand worden uitgesloten. Voor het Project Eindhoven is een asbestsaneringsrapport aanwezig en is geen aanvullend asbestinventarisatieonderzoek uitgevoerd.

Alle overige Projecten waar een asbestinventarisatieonderzoek voor is uitgevoerd hebben een bouwjaar tussen 1971 en 1989. Voor al deze Projecten zijn onderzoeken uitgevoerd met als doel het in kaart brengen van alle visueel waarneembare asbestverdachte materialen voor een eventuele sanering.

Uit de onderzoeken is gebleken dat er in een aantal Projecten asbestverdachte toepassingen of installaties gevonden zijn welke hieronder worden toegelicht.

In het Project Zoetermeer (24 woningen) is asbesthoudend materiaal aangetroffen in de kit tussen het beton en de kozijnen. In het Project Zuidwolde (16 woningen) zijn asbestverdachte dorpels ter plaatse van de badkamer aangetroffen en kan een asbestverdacht koord verwerkt zijn in de Velux dakramen. In het Project Enschede (18 woningen) is asbesthoudend materiaal aangetroffen in het plaatmateriaal aan de zijgevels en aan de binnenzijde van de balkons, het borstweringspaneel onder het raamkozijnen (buitenzijde), de (beglazings)kit en de dorpels bij de entree en de badkamer. In het Project Etten-Leur (19 woningen) is asbesthoudend materiaal aangetroffen in de pakking in de radiatoren, de ontluchtingsbuis door de woning (vanaf de keuken en vanaf de badkamer) en het plaatmateriaal aan de voorgevel. In het Project Hendrik-Ido-Ambacht (18 woningen) is asbesthoudend materiaal aangetroffen in de doorvoeren in de keuken, badkamer en het toilet.

Bij deze asbestinventarisaties zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat er sprake is van de aanwezigheid van noemenswaardige risicovolle asbesthoudende materialen in dermate grote hoeveelheden dat verwijdering direct noodzakelijk is. Bij het gevonden materiaal is er, mits er geen bewerking plaatsvindt en beschadiging wordt voorkomen, geen emissie en daarmee gezondheidsrisico. Op korte termijn saneren is niet noodzakelijk, geadviseerd wordt het materiaal vóór sloop- of renovatiewerkzaamheden te saneren. De Beheerder zal daarom geen saneringswerkzaamheden uit laten voeren.

Enkel in het Project Eindhoven (11 woningen) kan mogelijk niet hechtgebonden asbesthoudend plaatmateriaal op de zolder worden aangetroffen, omdat hier door de vorige eigenaar eerder bij één woning een sanering is uitgevoerd. Met het uitvoeren van eventuele benodigde saneringswerkzaamheden is in de rendementsprognose middels de extra onderhoudsinvestering rekening gehouden.

Voor alle onderzoeken geldt dat de aanwezigheid van nog niet ontdekte milieuverontreiniging en asbesthoudende materialen niet kan worden uitgesloten.

5.7 WONINGMARKT

ALGEMEEN

Kijkend naar de huidige woningvoorraad en het aantal huishoudens bestaan er diverse voorspellingen over het woningtekort in Nederland. Strategisch adviesbureau Capital Value voorspelt dat het tekort zal oplopen tot 263.000 woningen in 2021. Op basis van de huidige prognoses moet tot 2030 rekening worden gehouden met een hoog woningtekort. De Primos Prognose 2019 van ABF Research verwacht dat er in 2030 een woningtekort van ongeveer 200.000 woningen zal zijn in Nederland. In tegenstelling tot de groei van de bevolking is de verwachting dat het aantal huishoudens tot 2029 nog in alle provincies zal blijven toenemen.

KOOPWONINGMARKT

De woningmarkt heeft tot nu toe weinig tot niet te leiden gehad onder de Covid-19 crisis, stond in het persbericht van de NVM d.d. 9 juli 2020 te lezen. Van een coronadip op de koopwoningmarkt is ook in het derde kwartaal geen sprake. De woningmarkt is in het derde kwartaal verder verkraapt. De gemiddelde prijs van een verkochte woning is in het derde kwartaal van 2020 gestegen tot € 354.000, dit is 11,6% meer dan een jaar geleden. In het derde kwartaal werd het hoogste aantal woningen verkocht in bijna drie jaar. Het aantal transacties in deze periode steeg met 14,4% ten opzichte van een jaar eerder. Een potentiële koper kon uit 2 woningen kiezen (krapte-indicator), terwijl dit een kwartaal eerder nog 2,7 woningen betrof, wat betekent dat er sprake is van een zéér krappe markt. Ook dit kwartaal zijn woningen veel boven de vraagprijs verkocht. De gemiddelde vraagprijs lag namelijk 2% lager dan de gerealiseerde transactieprijs. De keuze voor woningzoekers is daarmee verder beperkt terwijl er nog altijd veel potentiële kopers zijn.

Onno Hoes, voorzitter NVM, vindt dat het kabinet onvoldoende doet om meer aanbod te creëren.

Op de woningmarkt zijn door de Covid-19 crisis de volgende gevolgen zichtbaar:

- senioren zetten minder makkelijk hun woning te koop, waardoor de doorstroming wordt belemmerd;
- ondernemers en zzp-ers hebben meer moeite met het verkrijgen van een financiering voor een nieuwe woning;
- een beweging naar het landelijk gebied. Er wordt veel thuis gewerkt. Het zou de behoefte hebben opgewekt om landelijker te willen wonen. Weg uit de stad, naar een huis met een tuin en een extra (werk)kamer. In het derde kwartaal is dit onder andere zichtbaar in de stijging van de verkoop van het aantal tweekappers en vrijstaande woningen. In het derde kwartaal zag de NVM in de provincies Gelderland, Overijssel, Friesland en Limburg het aandeel kopers uit de stedelijke gebieden van de Randstad verder toenemen;
- bezichtigingen vinden niet meer plaats middels open huizen of inloopuren met meerdere kijkers maar met maximaal twee kijkers op 1,5 meter afstand, hetgeen zorgt voor meer persoonlijk contact.

De behoefte aan nieuwbouwwoningen blijft ook ongekend groot: berekeningen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) tonen aan dat er jaarlijks zo'n 90.000 woningen bij moeten komen. In de praktijk duren bouw- en vergunningsprocedures (te) lang. Door de patstelling in de stikstof- en PFAS-dossiers is kostbare tijd verloren gegaan. Er moet substantieel meer worden gebouwd zodat er ook -vaak goedkopere- bestaande woningen vrij komen. In het derde kwartaal zijn er 45% meer nieuwbouwwoningen en kavels verkocht dan in 2019 en 24% meer dan in het tweede kwartaal. Veel nieuwbouwprojecten zijn naar voren gehaald. Dit zal naar verwachting effect hebben op het aanbod in het vierde kwartaal omdat er niet ineens meer nieuwbouwwoningen zijn. De prijs van de gemiddeld verkochte nieuwbouwwoning is € 410.000, dat is 9% meer dan een jaar eerder. Onno Hoes vindt dat ook het tempo van de nieuwbouwplannen omhoog moet. "Het tekort aan nieuwbouw heeft steeds negatievere effecten op de woningmarkt. De gemeente en de provincies moeten echt meer en sneller grond aanwijzen waar gebouwd kan worden. En als zij er niet uitkomen moet de landelijke overheid regie nemen." (Bron: persberichten NVM d.d. 9 juli en 15 oktober 2020).

HUURWONINGMARKT

De krapte op de woningmarkt blijft ook zichtbaar in de huurmarkt. De vraag is nog altijd groter dan het aanbod. In het derde kwartaal van 2020 is de gemiddelde landelijke huurprijs van huurwoningen in de vrije sector voor het eerst in zes jaar tijd gedaald. Een nieuwe huurder betaalde 0,4% minder dan een jaar geleden, blijkt uit cijfers van woningplatform Pararius. De woningmarkt staat al langere tijd onder druk. Zeker in grote steden is de vraag naar woningen veel groter dan het aanbod. "Dat drijft in eerste instantie de prijzen enorm op", zegt Jasper de Groot. "Maar daar zit een grens aan, op een bepaald moment kunnen en willen woningzoekenden de hoge huurprijzen niet meer betalen." In de grote steden Amsterdam, Den Haag, Eindhoven en Utrecht is net als het tweede kwartaal een lichte daling te zien. De maatregelen rondom het virus lijken nog geen significant verschil te hebben gemaakt. De uitbraak van Covid-19 lijkt de druk op de woningmarkt enigszins te verlichten. Expats zijn in mindere mate aanwezig in de steden op de Nederlandse woningmarkt. Hierdoor groeit het beschikbare huuraanbod in de vrije sector. "Covid-19 lijkt dus een katalysator te zijn geweest voor de huidige prijsdaling", zegt De Groot van Pararius. (Bron: Persbericht Pararius d.d. 15 oktober 2020).

Het beleggingsvolume in de vastgoedmarkt daalde. De cijfers verschillen sterk per vastgoedsector. De sector woningen blijft relatief ongeschonden. Ook buitenlandse beleggers blijven vertrouwen houden in de Nederlandse vastgoedsector. Al met al is het echter nog niet duidelijk welke invloed de Covid-19 crisis op de lange termijn zal hebben op de gehele woningmarkt. De visies op de gevolgen Covid-19 crisis verschillen. De Rabobank heeft begin september (bron: 8 september 2020) een rapport gepubliceerd, waarin zij verwachten dat de woningmarkt niet onaangeroerd blijft. Vanwege de verwachte stijgende werkloosheid en de angst voor baanverlies gaan zij er vanuit dat er minder vraag is. De Rabobank gaat uit van een tijdelijke daling van het de woningprijzen en het aantal transacties vanaf het eerste kwartaal van 2021. Zij gaan voor 2021 uit van een gemiddelde prijsdaling van 0,8%. In het rendementsmodel van de Maatschap is geen waardeinstijging danwel waardedaling opgenomen, de waardeontwikkeling staat gedurende de Fondsperiode op 0%. Indien de koopwoningmarkt door Covid-19 geraakt wordt, zal dat weer effect hebben op het aantrekken van de huurwoningmarkt. De Beheerder verwacht dat impact op het geprognosticeerde rendement van de Maatschap beperkt is.

De Beheerder verwacht -gezien de dalende tendens in productie van nieuwbouwwoningen- dat het tekort aan aanbod van huur- en koopwoningen nog lange tijd zal aanhouden. Het opvoeren van de bouwproductie kost immers veel doorlooptijd. De Beheerder verwacht dat door de huidige onzekerheid vanwege de Covid-19 crisis en de economische gevolgen daarvan, de prijsontwikkeling moeilijk te voorspellen is. Enerzijds wordt prijsontwikkeling gestimuleerd door de lage rente en het tekort in aanbod, anderzijds kan de prijsontwikkeling worden geremd, doordat veel potentiële kopers en huurders hun financiële mogelijkheden mogelijk zien verminderen door toenemende inkomensonzekerheid en/of door afnemende werkgelegenheid.

ONTWIKKELINGEN REGIONAAL

De NVM heeft Nederland ingedeeld naar een aantal NVM regio's en van elke regio zijn woningmarktontwikkelingen bekend. Het Vastgoed van deze Maatschap bevindt zich in 12 verschillende NVM regio's, waarmee een goede spreiding wordt gerealiseerd over Nederland voor deze Maatschap. Alle regio's laten in meer of mindere mate een positieve prijsontwikkeling zien.

Volgens het Planbureau voor Leefomgeving is specifiek op de locaties van het Vastgoed uit de Maatschap sprake van bevolkingsontwikkeling van -5% tot 23% tot 2035 en een groei van het aantal huishoudens tussen de 0% en 32% tot 2035. (Bron: Regionale bevolkings- en huishoudensprognose, PBL/CBS – 2019). De plaats Den Helder laat een bevolkingsdaling van 5% zien en een huishoudensgroei van 0%. Het Project in Den Helder is echter gericht op een bepaalde doelgroep, betreft een aantrekkelijk prijssegment, is gelegen midden in het centrum en heeft een goed label, waardoor dit Project onderscheidend is ten opzichte van ander aanbod in Den Helder. De Projecten Zuidwolde en Zuid-Limburg laten ook een verwachte bevolkingsdaling zien van respectievelijk 1% en 3% tot 2035, maar laten wel een positieve huishoudensontwikkeling zien (5% en 1%). Overall is er sprake van een positieve bevolkingsgroei en huishoudensontwikkeling binnen de Maatschap. Dit heeft een positief effect op de vraag naar woningen in de gebieden.

Alle woningen in deze Maatschap bevinden zich onder de gemiddelde woningprijs in Nederland en specifiek binnen de eigen regio. Dit betreft over het algemeen een segment waar schaarste is en qua betaalbaarheid juist bereikbaar is voor de (startende) koper met een modaal inkomen. Juist die koper zal nu en in de toekomst worden gestimuleerd tot kopen. Gezien de betaalbaarheid van de woningen in de Maatschap, de verwachte huishoudens- en bevolkingsgroei op de locaties van Projecten, de achterblijvende nieuwbouw, consumentenvertrouwen, de aanhoudende lage rente en het beperkte aanbod is

de verwachting van de Beheerder positief ten aanzien van de prijsontwikkeling in de koopwoningmarkt in de regio's. De Beheerder heeft niet met enige waardeontwikkeling in het Vastgoed gerekend.

De Beheerder is overtuigd dat een reële prijsstelling, een goede en actieve presentatie (de woning zelf en alle marketing uitingen), een goede innovatieve actieve en adviserende makelaar en verkoop- en verhuurbetovorderende en waardevermeerderende investeringen (ook in verband met financieringsmogelijkheden) de basis zijn om te profiteren van en zich te blijven onderscheiden in de (regionale) woningmarkt. Dit geldt voor zowel de koop- als de huurmarkt en zal de Beheerder toepassen binnen deze Maatschap.

DEEL 6. PARTICIPANTEN- EN PARTICIPATIEBELEID

6.1 PARTICIPANTENPROFIEL

Het aanbod om in de Maatschap te beleggen wordt gedaan aan particulieren (natuurlijke personen) en Nederlandse rechtspersonen. Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een Participant deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Participant dient te onderzoeken of de belegging in de Maatschap passend is. Om goed te beoordelen of deze belegging bij de potentiële Participant past, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, adviseert de Beheerder de potentiële Participant eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

Iedere Participant in de Maatschap dient zich, naar de mening van de Beheerder, bewust te zijn van het navolgende:

- dat de Maatschap belegt in een woningportefeuille bestaande uit 213 verhuurde woningen in Nederland;
- dat het een risicodragende belegging betreft;
- dat kennis is genomen van de volledige tekst van dit Prospectus;
- dat wordt aangeraden niet met geleend geld deel te nemen in de Maatschap;
- dat voldoende liquiditeit wordt aangehouden om op (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan de eigen financiële verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven) ook in het geval de opbrengst lager is dan verwacht;
- dat de Maatschap voor bepaalde tijd is opgericht en dat de investeringshorizon thans circa 7 jaar (behoudens verlenging(en)) bedraagt, dus een lange termijn belegging betreft;
- dat het geprognoseerd rendement van 5,69% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting) is berekend op basis van de voor de Participant jaarlijkse beschikbare kasstromen. Deze kasstromen zijn lager dan de beschikbare kasstromen voor de Maatschap als gevolg van verplichte aflossingen aan de financier;
- dat de persoonlijke reden van de belegging duidelijk is (bijvoorbeeld: extra inkomen of vermogensopbouw);
- dat er uitdrukkelijke bereidheid is om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende de Fondperiode;
- dat de Participant zelf verantwoordelijk is voor het besluit om te investeren in de Maatschap.

6.2 PARTICIPATIEAANBOD

De Maatschap heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in vastgoed, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning. Hiertoe biedt de Maatschap Participaties aan Participanten met de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van het aangekochte Vastgoed. Het voor de Maatschap bij aanvang benodigde eigen vermogen van € 14.750.000 betreft 590 Participaties ieder groot € 25.000. Dit zal worden ingebracht door de Participanten. Het rendement op de Participatie wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het Vastgoed en wordt geprognoseerd op 5,69% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting).

Gedurende de gehele Looptijd zal 100% in vastgoed zijn belegd. De Looptijd van de Maatschap betreft 1 december 2020 tot en met 31 december 2027. Verlenging is mogelijk, maar alleen na een besluit van de Participantenvergadering (zie verder in dit Deel 6.2). De Beheerder houdt in beginsel rekening met een investeringshorizon tot en met 31 december 2027. Aan het einde van de Looptijd zal, behoudens verlenging, het Vastgoed worden verkocht en zal de Maatschap worden opgeheven.

De IRR is op basis van de voor de Participant jaarlijkse beschikbare kasstromen (7 jaar) berekend. Deze kasstromen zijn lager dan de beschikbare kasstromen voor de Maatschap als gevolg van verplichte aflossingen aan de financier. Dit afgeloste deel komt bij beëindiging van de Maatschap weer beschikbaar voor de Participant door een lagere aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom als gevolg van de jaarlijkse aflossingen.

Inschrijving is vanaf 3 november 2020 en loopt tot en met 16 november 2020 (behoudens verlenging). Het participatieaanbod wordt vanaf 3 november 2020 openbaar gemaakt. Dit vindt plaats via een direct-mail door het aanschrijven van Participanten in reeds bestaande door de Beheerder beheerde fondsen en prospectus van het relatiebestand van de Beheerder en door publicatie op de website <https://www.vsnv.nl/over-vsnv/onze-downloads/#nieuw-vsn-initiatief-vsn-wm->

[zoetermeer-2020](#). Prospectus zijn potentiële Participanten die reeds eerder blij hebben gegeven van interesse in deelname in woningmaatschappen van de Beheerder.

Iedere Participant neemt deel in eenheden (Participaties) van € 25.000. Er is geen minimale deelname; het is niet toegestaan om voor meer dan 20% van de beschikbare Participaties in te schrijven. Doordat de Participaties (beperkt) verhandelbaar zijn worden deze gekwalificeerd als een effect zoals bedoeld in artikel 1:1 Wft in de definitie van “effect” onder a. De Participaties luiden op naam.

Aan het beleggen in vastgoed en in de Maatschap zijn risico's verbonden. De materiële risico's zijn opgenomen in Deel 2 van dit Prospectus.

Inschrijving kan plaatsvinden door middel van het inschrijfformulier (Bijlage X). Zie voor de inschrijvingsvoorwaarden verder Deel 6.5. De inschrijving is bindend.

Deelname vindt plaats door storting van genoemd bedrag in contanten per bank. Participanten in de Maatschap zijn naar evenredigheid van hun deelname gerechtigd tot het resultaat en vermogen van de Maatschap. De stortingsdatum op de Participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 25 november 2020, waarna per 1 december 2020 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven. De Participaties in de Maatschap worden op naam gesteld en het register van Participanten zal namens de Stichting worden bijgehouden door de Beheerder.

De Beheerder kan in geval van bijzondere omstandigheden – bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling – besluiten om de plaatsing van de Participaties terug te trekken. Uitgangspunt is dat alle Participaties zijn geplaatst om uitgifte van de Participaties doorgang te laten vinden en de Maatschap van start te laten gaan. De Beheerder zal zich maximaal inspannen om de uitgifte doorgang te laten vinden en zal eventueel een beperkt aantal niet geplaatste Participaties voor eigen rekening nemen, mocht die situatie zich voordoen. In het geval de Beheerder toch besluit de plaatsing in te trekken zal de betaling van de inleg van € 25.000 per Participatie (inclusief acquisitiefte) volledig worden gerestitueerd, waardoor er gedurende de aanbiedings-/inschrijvingsperiode geen risico's zijn voor de Participanten.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat eind februari aan Participanten worden uitgekeerd. Zie uitgebreid Deel 6.4.

Taxand Nederland B.V. te Amsterdam zal, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de in Nederland wonende Participanten een ruling aanvragen bij de Belastingdienst. Deze ruling betreft de bevestiging dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomstenbelasting als “fiscaal transparant” moet worden aangemerkt en dat een Participatie in de Maatschap voor particuliere Participanten (natuurlijke personen) voor de inkomstenbelasting wordt belast in “Box 3” (“Sparen en Beleggen”). Rechtspersonen zoals een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (zie verder Deel 8).

Een belegging in de Maatschap betekent voor de Participanten in principe het vastzetten van vermogen voor een lange tijd, naar verwachting van 1 december 2020 tot en met 31 december 2027 met echter de mogelijkheid van eventuele verlengingen. Op grond van hetgeen in de Maatschapsovereenkomst is bepaald kan tot verlenging van twee maal drie jaar worden besloten in de Participantenvergadering waar alle Participanten vertegenwoordigd zijn met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, in een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten. In principe gebeurt dit tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende markt andere voorwaarden verantwoordt, dan zal de Beheerder deze gewijzigde voorwaarden overleggen met de Stichting ter instemming voorleggen aan de vergadering.

Na genoemde (eventuele) verlengingen is verdere verlenging mogelijk waarbij de termijn niet is vastgelegd, maar ter beslissing van de Participanten is. Hiervoor gelden verder verzwaarde besluitvormingseisen: in de Participantenvergadering dient dit met unanimitéit te worden besloten, waarbij alle Participanten vertegenwoordigd dienen te zijn. Indien aan deze eisen niet wordt voldaan wordt in een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen besloten, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten.

Er zijn bij wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant of anderszins slechts beperkte mogelijkheden om tussentijds uit te stappen; er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen (zie Deel 6.6).

Na de oprichting van de Maatschap kan de werkelijkheid afwijken van de informatie in het Prospectus, maar uiteraard blijft het Prospectus van kracht als basis voor de inschrijving.

6.3 BELEGGINGSASPECTEN EN -BELEID

Het beleggingsbeleid van de Maatschap is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur en het beheer van het Vastgoed en verkoop van (leegkomende) individuele woningen binnen de beleggingshorizon van circa 7 jaar.

Het beleid kan slechts worden aangepast nadat de Participantenvergadering hiertoe heeft besloten met instemming van de Bewaarder en de Beheerder. Indien zich een wijziging van het beleggingsbeleid voordoet zal op initiatief van de Beheerder een Participantenvergadering worden uitgeschreven.

Het beleid voor verhuur en beheer van het Vastgoed van de Maatschap is gericht op waardevermeerdering van het Vastgoed, binnen een aanvaardbaar economisch, juridisch en fiscaal risicoprofiel. Dit betekent dat een evenwicht gevonden dient te worden in zorgvuldig en efficiënt beheer. Enerzijds ten aanzien van (groot) onderhoud en de betrokkenheid van huurders bij hun omgeving en anderzijds bij het realiseren van een rendement op het verhuurde Vastgoed.

Het Vastgoed is bij de start van de Maatschap verhuurd. Woningen die leeg komen worden in principe verkocht, echter indien daarbij geen winst kan worden gemaakt zal wederverhuur plaatsvinden. Verondersteld is een mutatiegraad van de woningen van 10% waarbij de verwachting is dat 8% van de leeg gekomen woningen wordt verkocht en 2% wordt verhuurd. Bij elke verhuurmutatie wordt op woningniveau de afweging verhuur of verkoop gemaakt, waarbij de optimalisatie van het rendement voor de Participant leidend is.

Een groot deel van de woningen in deze Maatschap wordt sociaal (ofwel gereguleerd) verhuurd, ruim 60%. Een deel van de woningen (ruim 48%) in deze Maatschap is boven de liberalisatiegrens van € 737,14 (1 januari 2020) te verhuren op basis van de huidige en bekende WWS huurpunten. Indien bij mutatie niet verkocht wordt, is wederverhuur mogelijk en kunnen de meeste woningen marktconform of op basis van de dan geldende WWS punten en (eventueel met een investering) boven het huidige huurniveau worden verhuurd. De taxateur heeft de wederverhuur als goed beoordeeld, vanwege de kwaliteit van de woningen, de locatie en marktomstandigheden. Dit biedt de ruimte in de jaarlijkse huurverhoging.

De overheid bepaalt jaarlijks het huurverhogingsbeleid voor gereguleerde woningen en afhankelijk daarvan en de ruimte in de huur op basis van het woningwaarderingstelsel zal de Beheerder de woningen indien mogelijk maximaal verhuren. Om het zogenaamde scheef wonen te ontmoedigen zijn er vanaf 2013 mogelijkheden gecreëerd huren op basis van inkomensindicaties van de Belastingdienst te verhogen. Hierdoor kunnen extra inkomensafhankelijke huurverhogingen (tot maximaal 4% in 2020, totale maximale huurverhoging 6,6%) op basis van de inkomensindicatie worden toegepast. Deze eventuele extra huurverhogingen zijn een compensatie voor de verhuurderheffing die de Maatschap verschuldigd is. De verhuurderheffing voor woningen met een maximumhuur van € 737,14 per maand zal de komende jaren licht stijgen. Vanaf 1 januari 2018 zijn de eerste 50 woningen (heffingsvrijevoet) die aan dit criterium voldoen vrijgesteld. Deze Maatschap kent 132 woningen die onder de criteria voor verhuurderheffing vallen. Rekening houdend met de heffingsvrijevoet van 50 woningen waarvoor geen verhuurderheffing behoeft te worden betaald is de Maatschap voor 82 woningen verhuurderheffing verschuldigd.

Aan het einde van de beleggingshorizon van 7 jaar zal een deel van het Vastgoed niet zijn verkocht. De op dat moment nog in bezit zijnde woningen (het "restbezit") zullen dan allen, afhankelijk van de markt in één pakket of in deelpakketten, alsnog worden verkocht, teneinde tot beëindiging en vereffening van de Maatschap over te kunnen gaan. In principe gebeurt dit in één keer en op één moment, maar in geval van verkoop in deelpakketten aan meerdere kopers kan hier enige tijd tussen zitten, waardoor er sprake kan zijn van gefaseerde verkoop. Voorzichtigheidshalve wordt in de berekeningen van het restbezit, ondanks de jaarlijks gestegen huren, uitgegaan van een verkoopopbrengst, welke na verrekening van Verkoopkosten, gelijk is aan het aan het restbezit toegerekende deel van de Fondsinvestering.

Naast verkoop van restbezit (in één pakket of deelpakketten) aan het einde van de Looptijd van de Maatschap bestaat de mogelijkheid dat tussentijds, gedurende de Looptijd van de Maatschap, een deel van het Vastgoed in verhuurde staat wordt verkocht. Dit is niet het doel, maar het kan zijn dat de verkoop van dergelijke Projecten tegen een op dat moment interessante prijs in het belang van de Participanten is. In beginsel wordt na 7 jaar het restbezit (het nog verhuurde deel) verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. Bij tussentijdse verkopen van individuele lege woningen of deelpakketten verhuurde woningen vindt verplicht aflossing van de financiering plaats. Het resterende bedrag komt toe aan de Participanten, uit te betalen bij de jaarlijkse uitkering, rekening houdend met het hierna beschreven uitkeringsbeleid (Deel 6.4). Tussentijdse verkoop van deelpakketten verhuurde woningen gebeurt alleen na toestemming van de Participantenvergadering.

De procedure bij verkoop van het restbezit is afhankelijk van de marktomstandigheden bij liquidatie van de Maatschap. Uitgangspunt is echter dat de verkoop door een landelijk werkende makelaar wordt gedaan en dat meerdere partijen de mogelijkheid krijgen een bieding uit te brengen op het Vastgoed. De informatie over het Vastgoed wordt door de Beheerder en de makelaar samengesteld en aan de partijen verstrekt. Indien de Participanten en de Stichting akkoord zijn, wordt het restbezit verkocht. Na verkoop van het restbezit, aflossing van een eventueel resterend hypotheeksaldo en vaststelling van de volledigheid van kosten en opbrengsten, wordt het banksaldo uitgekeerd aan de Participanten.

Aangezien de bij de Beheerder in beheer zijnde fondsen geheel onafhankelijk van elkaar opereren, is het ondanks de gemeenschappelijkheid in de directievoering niet toegestaan dat het Vastgoed, liquide middelen of andere rechten en verplichtingen van een fonds naar een ander fonds worden verplaatst, gekocht of verkocht.

Overtollige liquiditeiten worden gedurende de Looptijd van de Maatschap onder verantwoordelijkheid van de Beheerder uitsluitend aangehouden op een bankrekening met een marktconforme rentevergoeding.

6.4 UITKERINGSBELEID

Na afloop van elk boekjaar zal, nadat de accountant een goedkeurende verklaring heeft verstrekt, in februari een positief resultaat van de Maatschap aan de Participanten per bank worden uitgekeerd, naar evenredigheid van het aantal door de Participanten gehouden Participaties. Onder voorwaarde dat is voldaan aan het LTV beleid en de eisen van de financier met betrekking tot verplichte periodieke aflossing en verplichte aflossing bij (tussentijdse) verkopen. De eerste uitkering zal per eind februari 2022 plaatsvinden op basis van de dan beschikbare liquiditeit c.q. resultaat over het eerste verlengde boekjaar over de periode 1 december 2020 tot en met 31 december 2021.

Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat eerder als interim-uitkering uit te keren.

Bij de bepaling van de hoogte van de uitkering dient het LTV beleid in acht te worden genomen. Het LTV beleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%, tenzij de financier uit hoofde van de lopende financiering strengere eisen stelt, hetgeen voor deze Maatschap geldt. Namelijk (zie uitgebreid Deel 7.1):

- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV van 1 december 2020 tot 1 december 2021 maximaal 75% bedraagt. Dit percentage zal jaarlijks met 1% worden verlaagd, tot maximaal 68% per 1 december 2027;
- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) van 1 december 2020 tot 1 december 2021 minimaal 6,0% bedraagt. Dit percentage zal jaarlijks met 0,2% worden verhoogd tot maximaal 7,4% per 1 december 2027. De DY wordt berekend door de netto huurinkomsten (Bruto huuropbrengsten minus 25% exploitatielasten) per jaar te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering, uitgedrukt als percentage;
- een extra aflossingsconvenant waarbij geldt dat in ieder kalenderkwartaal vanaf 1 januari 2021 waarin niet minimaal 7 woningen zullen zijn verkocht een bedrag van € 239.000 extra op de financiering zal worden afgelost.

De toetsingen vinden minimaal jaarlijks plaats per 1 december.

Dit betekent dat vanwege deze convenanten uitkeringen aan de Participanten lager kunnen uitvallen of stop gezet kunnen worden en worden aangewend voor aflossing van de financiering. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in de rendementsprognose wordt aan de hiervoor genoemde convenanten gedurende de Looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.

Meer in het algemeen geldt dat de netto-opbrengsten uit de Maatschap (huuropbrengsten na onderhoud, vaste lasten, verzekeringen en kosten voor beheer) als volgt en in deze volgorde worden aangewend: de verschuldigde rente op de financiering, aflossing op de financiering en vervolgens als uitkering aan de Participanten.

Indien over een boekjaar verlies is geleden, vindt in de volgende jaren geen winstuitkering plaats, zolang het verlies niet is aangevuld. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de Participantenvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort (de uitgaven overstijgen de inkomsten) is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Een Participant kan echter niet worden gedwongen bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van de Maatschap meer dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald, zonder dat de Participantenvergadering daartoe expliciet zal hebben besloten. Een dergelijk besluit dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

Vanwege liquiditeitstekorten ingehouden winstuitkeringen cumuleren en kunnen later alsnog worden uitgekeerd indien en voor zover de liquiditeitspositie dat toelaat en indien Participanten daar toe besluiten.

Indien de financiële positie van de Maatschap het toelaat (bijvoorbeeld na tussentijdse verkoop van een deel van het Vastgoed) zal een deel van het door de Participanten ingelegde kapitaal voortijdig terugbetaald kunnen worden. Dit gebeurt voor alle Participaties gelijkelijk en leidt niet tot een uitstapmogelijkheid voor Participanten. Herinvestering van opbrengsten zal niet plaatsvinden.

De definitieve bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de Participantenvergadering.

Bij beëindiging van de Maatschap vindt een liquidatie-uitkering plaats nadat het restbezit zal zijn verkocht. Het restbezit betreft de verkoop van alle niet-verkochte woningen tijdens de Looptijd van de Maatschap. Indien de verwachte opbrengst (minus de noodzakelijke kosten voor verkoop) van het restbezit lager is begroot dan het oorspronkelijk aan het Vastgoed toegerekende deel van de Fondsinvestering, zal er een bijzondere vergadering met de Participanten worden belegd. In deze vergadering wordt bepaald of het Vastgoed tegen een lager bedrag wordt verkocht.

De Beheerder, de Stichting, de AIFMD Bewaarder en betrokken personen (medewerkers en bestuurders) kunnen op geen enkel moment Vastgoed van de Maatschap kopen.

De uitkeringen aan de Participanten verjaren drie jaar na beëindiging van de Maatschap en de betreffende liquiditeiten zullen tot en met die datum door de Stichting worden aangehouden.

6.5 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

Om als Participant op Participaties in deze Maatschap te kunnen inschrijven, dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

1. Er zijn in totaal 590 Participaties beschikbaar van € 25.000 per Participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon. Per Participant kan maximaal op 20% van de Participaties worden ingeschreven.
2. De inschrijving start op 3 november 2020 en sluit (behoudens verlenging) uiterlijk 16 november 2020 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen. De Beheerder behoudt zich het recht voor de inschrijving vanwege onvoorziene omstandigheden in te trekken of bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Er wordt door de Initiatiefnemer geen plaatsingsgarantie afgegeven.
3. Inschrijving in de Maatschap staat open voor natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen; deelname met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.
4. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde inschrijfformulier (Bijlage X) en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver, uittreksel KvK en kopie bankafschrift bij een rechtspersoon en legitimatiebewijs van de bestuurder van de rechtspersoon alsmede een UBO verklaring. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is de bankrekening waarvan de inleg gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op het inschrijfformulier en mag geen buitenlandse bankrekening betreffen. Het inschrijfformulier dient uiterlijk 16 november 2020 in het bezit van de Beheerder te zijn. Met het inschrijfformulier verklaart de Participant zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen.
5. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgave van redenen.
6. De Beheerder kan beslissen de uitgifte van Participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van Participaties uit te stellen indien zich omstandigheden - bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen - zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Indien het besluit wordt genomen tot terugtrekking van de plaatsing van de Participaties ontvangen inschrijvers hiervan onverwijld schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Een eventueel besluit tot terugtrekking van de uitgifte van Participaties wordt direct na het einde van de inschrijvingsperiode genomen. De Maatschap komt niet tot stand indien niet alle Participaties kunnen worden uitgegeven.
7. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde, dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in de Maatschap terug te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in de in dit Prospectus opgenomen Bijlage XI "Betrokken Partijen" schadelijktig zullen zijn jegens de inschrijver(s).
8. De Beheerder neemt het toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de inschrijving van vorige recent door de Beheerder geïnitieerde woningmaatschappen zijn geweigerd voorrang te geven.
9. De Beheerder zal van sluiting van de inschrijving onmiddellijk melding maken op haar website en van de toewijzing onmiddellijk schriftelijk melding maken aan de geaccepteerde en niet-geaccepteerde inschrijvers. De inschrijving is bindend en de inschrijver verbindt zich tot een maximaal aantal Participaties.
10. Het te financieren deel ad. € 23.875.000 zal verstrekt worden door een Nederlandse bankinstelling tegen de voorwaarden zoals genoemd in Deel 7.1 van het Prospectus.
11. Bij de melding ontvangt u tevens informatie over de datum van toetreding tot de Maatschap en het verzoek uw deelnamebedrag met valutatatum 25 november 2020 te storten op bankrekening NL08 INGB 0674 5292 43 bij ING Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Zoetermeer, onder vermelding van het aantal Participaties en de naam van de Participant. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven.
12. Ingeval van eventuele, om welke redenen dan ook, te veel door inschrijver betaalde bedragen, zal terugstorting direct plaatsvinden op hetzelfde rekeningnummer als van waar stortingen zijn gedaan. Dit geldt eveneens bij het onverhoopt terugtrekken van de plaatsing. In dit geval zal de volledige reeds gestorte inleg van € 25.000 (inclusief acquisitiefee) per Participatie worden gerestitueerd.
13. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan de Beheerder om alle handelingen te verrichten, die strekken tot toetreding tot de Maatschap, tot het aangaan van een hypothecaire financiering zoals hierboven beschreven en tot de aankoop van het in dit Prospectus beschreven Vastgoed.
14. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot uitgifte (levering) van Participaties in de Maatschap, alsmede iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot het in economische eigendom aanvaarden van de

- registergoederen als breder omschreven in het Prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de financier in hoofdsom groot € 23.875.000.
15. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbidding via de website bekend maken en de Participanten van wie de inschrijving is toegewezen schriftelijk op de hoogte stellen. Nadat alle Participaties zijn geplaatst ontvangen de Participanten van de Beheerder de Maatschapsovereenkomst.
 16. Uitgifte van de Participaties en daarmee start van de Maatschap vindt alleen doorgang als alle Participaties zijn geplaatst. Eventueel neemt de Initiatiefnemer een aantal Participaties voor eigen rekening.

6.6 VERKOOP PARTICIPATIES

In een aantal gevallen kan er mutatie plaatsvinden in de eigendom van Participaties. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en slechts beperkt verhandelbaar. Na opstart van de Maatschap is er geen plicht om Participaties in te kopen behoudens in geval van overlijden.

OVERLIJDEN

Bij overlijden van een Participant kunnen de erfgenamen de Participatie in de Maatschap voortzetten, mits zij de resterende inleg in de Maatschap laten. Zij treden dan in de plaats van de overleden Participant en zijn dan eveneens gerechtigd tot het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap.

Indien de erfgenamen geen gebruik maken van de mogelijkheid de Participatie voort te zetten, dan kunnen de Participaties van de overleden Participant komen te vervallen en aan de Maatschap worden overgedragen, mits het aantal Participaties van de overleden Participant niet meer bedraagt dan 10. Aan de erfgenamen wordt vergoed de oorspronkelijke inleg, verminderd met een bedrag van 20% of, indien terugbetaling kapitaal heeft plaatsgevonden, van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van het Vastgoed en de marktvariabelen geactualiseerd worden. Alle kosten komen voor rekening van de erfgenamen. Het bedrag dat voor de uitkoop nodig zal zijn wordt gefinancierd door de overblijvende Participanten, door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag. In dat geval neemt het aandeel van iedere overblijvende Participant in de Maatschap naar evenredigheid toe.

OVERDRAGEN

Indien een Participant zijn Participatie wenst over te dragen aan een medeparticipant, dient hij hiertoe een schriftelijk verzoek in te dienen bij de Beheerder (taak gedelegeerd door het Maatschapsbestuur) onder opgave van de gegevens van degene aan wie hij zijn Participatie wil overdragen. De Beheerder zal na de benodigde wettelijke toetsingen van degene die de Participatie wil overnemen toestemming vragen aan alle Participanten. Alle Participanten dienen hun toestemming te verlenen, waarbij geldt dat Participanten die niet binnen vier weken schriftelijk bezwaar maken geacht worden akkoord te zijn met de gewenste overdracht. Kosten van overdracht bedragen € 650 excl. BTW per overdracht, welke voor rekening komen van de overdragende Participant. Onder overdracht wordt tevens begrepen overdracht door juridische splitsing en juridische fusie van rechtspersonen. Ook hiervoor is uitdrukkelijk toestemming van alle Participanten vereist. De Beheerder organiseert tweemaal per jaar (bij het verzenden van het halfjaarverslag en de jaarrekening) of zoveel vaker als zij dat wenselijk acht een toestemmingsprocedure.

De prijs voor overdracht van Participaties wordt bepaald in onderhandeling tussen de overdragende en ontvangende Participant. De Beheerder speelt in deze prijsbepaling geen rol. De Intrinsieke waarde van de Participaties wordt tweemaal per jaar door de Beheerder vastgesteld, per 30 juni en per 31 december, en wordt vermeld in de jaarrekening en het halfjaarverslag. De Intrinsieke waarde kan hoogstens een richting geven in de onderhandelingen van een Participant bij de bepaling van een verkoopprijs bij overdracht. Zie Deel 6.7.

Na een unaniem besluit tot beleidswijziging van de Maatschap (zie Deel 6.3) kan een Participant, anders dan in geval van overlijden of overdracht met toestemming, uittreden.

Een eventueel besluit van de Participantenvergadering tot bijstorting (zie Deel 2.2 "Aansprakelijkheid voor tekorten") geeft Participanten niet het recht om uit te treden.

6.7 VERSLAGLEGGING

Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar start 1 december 2020 en eindigt 31 december 2021 (verlengd boekjaar van 13 maanden). Vóór 1 maart van ieder jaar maakt de Beheerder een verslag op over het verstreken boekjaar van de Maatschap.

Binnen negen weken na het verstrijken van ieder kalenderkwartaal zullen de Participanten een tussentijds verslag ontvangen. Ook deze kwartaalverslagen worden aan iedere Participant ter beschikking gesteld. Het verslag over het 2^e kwartaal (halfjaarverslag) is uitgebreider dan de verslagen over het 1^e en het 3^e kwartaal. In de verslagen worden de vergelijkende cijfers voor dezelfde periode van het voorgaande boekjaar verstrekt.

Na afloop van ieder kalenderjaar ontvangen de Participanten de voor de belastingaangifte benodigde gegevens. Hiertoe wordt jaarlijks een fiscaal overzicht voor de belastingaangifte opgesteld.

Het verslag over het verlengde boekjaar 2021 alsmede de jaarrekeningen nadien zullen worden voorzien van een accountantsverklaring (door een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor) en zullen aan iedere Participant worden verstrekt. De vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de Participantenvergadering. De jaarrekening zal worden opgesteld met inachtneming van de wettelijke vereisten en op basis van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen, waarbij onder meer de volgende uitgangspunten gelden:

- toekomende baten en lasten worden verantwoord in de periode waaraan deze zijn toe te rekenen;
- voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde;
- (her)waardering van de activa vindt jaarlijks per jaarultimo plaats, of op verzoek van de Participantenvergadering vaker;
- Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op de Aankoopsom, plus kosten, waaronder overdrachtsbelasting, acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten of lagere waarde (op basis van een externe taxatie);
- de netto huuropbrengst wordt in het Exploitatieresultaat verantwoord in de periode waaraan deze is toe te rekenen;
- de kosten voor groot onderhoud worden in de Exploitatiekosten verantwoord in de periode waarin de opdracht voor deze werkzaamheden wordt verstrekt;
- de resultaten uit verkoop van het Vastgoed worden toegerekend aan de periode waarin het Vastgoed door middel van een notariële akte wordt geleverd.

De jaarrekening en het halfjaarverslag vermelden de Intrinsieke waarde van de Participaties. Deze Intrinsieke waarde wordt door de Beheerder bepaald en per jaar ultimo door de externe accountant gecontroleerd. De Intrinsieke waarde wordt bepaald door de waarde van alle bezittingen van de Maatschap te verminderen met de schulden. De waarde van het Vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per jaar ultimo van ieder jaar, waarbij maximaal de Aankoopsom plus kosten wordt gehanteerd. Deze taxatie dient derhalve als basis voor zowel de bepaling van de Intrinsieke waarde per 31 december als per de daarop volgende 30 juni.

De gemiddelde Intrinsieke waarde gedurende de Looptijd van de Maatschap bedraagt € 22.776 ($(€ 25.000 + € 20.551)/2$) plus de beschikbare uitkering over enig jaar per Participatie (waarbij het bedrag van € 20.551 de kapitaalsinleg bij start (€ 25.000) minus de gedurende 7 jaar reeds terugbetaalde kapitaalsbedragen van totaal € 4.448 betreft). De genoemde gemiddelde Intrinsieke waarde van € 22.776 per Participatie gedurende de Looptijd van de Maatschap is gebaseerd op de veronderstelling dat de inleg van € 25.000 na beëindiging van de Maatschap nog steeds € 25.000 waard is (minus het terugbetaalde kapitaal gedurende de Looptijd) en wordt gerestitueerd, er van uitgaande dat de waarde van het restbezit van het Vastgoed bij beëindiging van de Maatschap gelijk is aan de Fondsinvestering.

Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de Intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten door de Beheerder niet gecompenseerd voor schade voortvloeiende uit een onjuiste berekening daarvan.

In de jaarrekening, halfjaarverslag en kwartaalverslagen meldt de Beheerder de omvang van de lopende financiering en de LTV.

Jaarlijks wordt er een begroting opgesteld welke wordt getoetst en goedgekeurd door de Stichting.

Tenminste één maal per jaar vindt een Participantenvergadering plaats waarin door de Beheerder rekening en verantwoording wordt afgelegd.

Daar de Maatschap per 1 december 2020 wordt opgericht, heeft de Maatschap nog geen financiële overzichten opgesteld.

DEEL 7. FINANCIËEL

7.1 FINANCIERING ALGEMEEN

Het Totaal benodigd vermogen bedraagt bij start van de Maatschap op 1 december 2020 € 38.625.000. Naast het eigen vermogensdeel van € 14.750.000 wordt dit Non-recourse gefinancierd door een Nederlandse bankinstelling voor een bedrag van € 23.875.000, met hypothecaire dekking als zekerheid. Kerngegevens financiering per 1 december 2020:

Totaalbedrag financiering	€ 23.875.000
Lening I	€ 6.475.000
Rentepercentage	Euribor plus een opslag van 2,7%
Lening II	€ 3.700.000
Rentepercentage	2,30%, 3 jaar vast
Lening III	€ 3.700.000
Rentepercentage	2,38%, 5 jaar vast
Lening IV	€ 10.000.000
Rentepercentage	2,48%, 7 jaar vast
LTV bij aanvang	62% op basis van Aankoopsom plus kosten
Financier	Een Nederlandse bankinstelling
Debiteur	Stichting Woningmaatschap Zoetermeer
Gemiddelde gewogen rente leningen	2,39% vanaf start Maatschap
Rekenrente rendementsprognose	2,5% vanaf start Maatschap
Aflossing per deelroyement	Bij verkoop van woningen zal circa 121% van het oorspronkelijk (verplicht) gefinancierde bedrag per woning worden afgelost (ofwel 75% van de Fondsinvestering per woning), het resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten.
Periodieke aflossing (verplicht)	1,0% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom waarbij geen rekening wordt gehouden met de aflossing bij deelroyement.
Extra aflossingen/convenanten	Met de financier zijn de volgende convenanten overeengekomen: <ul style="list-style-type: none">• een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV in de periode van 1 december 2020 tot 1 december 2021 maximaal 75% bedraagt. Dit percentage zal jaarlijks met 1% worden verminderd, zodat de LTV vervolgens ieder jaar met 1% verlaagd wordt en daarmee maximaal 68% dient te bedragen met ingang van 1 december 2027. Indien de LTV hoger is dan overeengekomen, dan zal de financier dit aan de Maatschap melden. Is na 3 maanden na deze mededeling de LTV nog steeds te hoog, dan wordt een cashsweep ingevoerd voor tenminste twee kwartalen, hetgeen wil zeggen dat per kwartaal alle (huur)inkomsten uit het Vastgoed minus de in dat kwartaal aan de financier verschuldigde rente en aflossing en de daadwerkelijk verschuldigde Exploitatiekosten (met een maximum van 25% van de (huur)inkomsten), dienen te worden afgelost. De LTV wordt door de financier berekend door de pro resto financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (taxatierapport) van het Vastgoed;• een cashsweep convenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode van 1 december 2020 tot 1 december 2021 minimaal 6,0% bedraagt. Dit percentage zal jaarlijks met 0,2% worden verhoogd tot maximaal 7,4% per 1 december 2027. De DY wordt door de financier berekend door de netto huurinkomsten (Bruto huuropbrengsten minus 25% exploitatielasten (indien financier constateert dat het werkelijk percentage hoger is dan kan de financier de exploitatie vaststellen op de werkelijke kosten) per jaar van het Vastgoed te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering, uitgedrukt als percentage;• een extra aflossingsconvenant waarbij geldt dat in ieder kalenderjaar vanaf 1 januari 2021 waarin niet minimaal 7 woningen zullen zijn verkocht een bedrag van € 239.000 extra op de financiering zal worden afgelost. De toetsingen vinden minimaal jaarlijks plaats in december. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in de rendementsprognose wordt aan de hiervoor genoemde convenanten gedurende de Looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. Participanten kunnen door de financier niet worden aangesproken om bij te storten.
Boetevrije aflossing	Vervroegde aflossing, bijvoorbeeld bij verkopen, vindt eerst plaats op de Euribor lening (lening I) en vervolgens op de overige leningen. Alleen aflossing op de Euribor lening is boetevrij, met dien verstande dat uitsluitend rente over de resterende looptijd van het lopende kwartaal verschuldigd is.
Afsluitprovisie	€ 59.688.

Bereidstellingprovisie	€ 34.817
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen. Hiermee betreft de volledige schuld van € 23.875.000 een financiering zonder garantie, met door zekerheid gedekte schuld.

De financier van de Maatschap adviseert of beveelt op geen enkele wijze deelname aan de Maatschap aan. De financier heeft niet getoetst of deelname aan de Maatschap door de Participanten passend is. De financier acht zich niet aansprakelijk voor eventuele verliezen die Participanten als gevolg van deelname aan de Maatschap zouden kunnen lijden en acht zich niet gehouden bij het uitoefenen van haar rechten rekening te houden met de belangen van de Participanten.

Bij beëindiging van de Maatschap zal het restant van de financiering worden afgelost uit de opbrengst van de verkoop van het restbezit.

De Maatschap maakt bij start en gedurende de Looptijd gebruik van de hierboven beschreven financiering, waardoor er sprake is van Hefboomwerking. Er is geen sprake van andere Hefboomwerking dan door de hierboven beschreven financiering. De Hefboomwerking wordt beperkt door de hierboven met de financier overeengekomen DY, LTV en extra aflossingsconvenanten alsmede door het in dit Prospectus beschreven beleid dat bij een LTV van meer dan 70% geen uitkeringen aan Participanten plaats zullen vinden. Voor de risico's die het gepaard gaan met het gebruikmaken van financiering en de Hefboomwerking verwijzen wij naar Deel 2 van dit Prospectus.

7.2 KOSTEN

In deze paragraaf zijn de verschillende kosten voor de Maatschap gespecificeerd en toegelicht.

7.2.1 KOSTEN BIJ AANKOOP VASTGOED

Het Vastgoed is gekocht tegen een Aankoopsom van € 36.565.000 vermeerderd met kosten (€ 1.925.495). Dit leidt tot een Fondsinvestering van € 38.490.495. De Fondsinvestering plus het te financieren werkkapitaal, afsluit- en bereidstellingsprovisie bedraagt € 38.625.000, wat gedefinieerd wordt als het Totaal benodigd vermogen.

Het Totaal benodigd vermogen wordt bijeengebracht door een financiering bij een Nederlandse bankinstelling en het in te leggen eigen vermogen van de Participanten. In onderstaande Figuur / tabel 9 zijn de kosten die bij aankoop spelen opgenomen. Het bedrag van de Fondsinvestering kan in werkelijkheid minimaal afwijken, bijvoorbeeld vanwege iets hogere of lagere notariskosten. Dit heeft geen materieel effect op de rendementsprognose.

KOSTEN EN FINANCIERING AANKOOP VASTGOED	
Aankoopsom	36.565.000
<u>Kosten aankoop</u>	
Overdrachtsbelasting	732.556
Notariskosten en kadastrale rechten	63.989
Notariskosten financiering	25.000
Acquisitiefte	1.096.950
Oprichtingskosten fonds	7.000
Totale kosten aankoop	1.925.495
Fondsinvestering	38.490.495
Afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering	94.505
Werkkapitaal	40.000
Totaal benodigd vermogen	38.625.000
Gefinancierd door middel van:	
Hypothecaire financiering	23.875.000
Eigen vermogen Participanten	14.750.000
Totaal benodigd vermogen	38.625.000

Figuur / tabel 9 Kosten en financiering Vastgoed

7.2.2 VERGOEDINGEN AAN DE BEHEERDER

ACQUISITIEFEE

Over de Aankoopson ontvangt de Beheerder een eenmalige acquisitiefte van € 1.096.950 (3% over € 36.565.000). Dit bedrag is inbegrepen in de koopson van de Participatie van € 25.000. Per Participatie wordt derhalve € 25.000 -/- 3% over de gehele Participatie geïnvesteerd. Deze vergoeding aan de Beheerder is daarmee in het rendement voor de Participant in de rendementsprognose verwerkt. De vergoeding is in de Vermogensstructuur (Deel 7.4) opgenomen en dient ter dekking van de kosten verbonden aan de werkzaamheden ter zake van de selectie van het Vastgoed, het voeren van onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het arrangeren van de (bancaire) financieringen en het uitwerken van de transactie en de bijbehorende overeenkomsten.

BEHEERVERGOEDING

Voor het beheer van het Vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke, ontvangt de Beheerder een vergoeding van 5,25% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. De vergoeding is in de totale rendementsprognose (Deel 7.5 en Deel 7.6 van dit Prospectus) opgenomen. De vergoeding bij wederverhuur van een woning bedraagt € 800. Deze vergoeding is in de totale rendementsprognose opgenomen onder Exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen en de zakelijke lasten. Het totaal van de geraamde beheerkosten bedraagt over de gehele Looptijd van de Maatschap € 573.864.

WINSTDELINGSFEE

De Beheerder ontvangt een winstdelingsfee van 15% over de Gerealiseerde Winst (het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met de Fondsinvestering) bij verkoop van het Vastgoed. Bij verkoop van individuele woningen geldt een minimum winstdelingsfee voor de Beheerder van € 1.000 per woning. Bij verkoop van verhuurde Projecten (indien tijdens de Looptijd een deel van de woningen in verhuurde staat aan een belegger worden verkocht) en restbezit (verkoop van alle resterende woningen in verhuurde staat bij beëindiging van de Maatschap) geldt een minimum winstdelingsfee voor de Beheerder van € 5.000 per verkoop per project (niet per woning).

OVERIGE KOSTEN BIJ VERKOOP VAN INDIVIDUELE WONINGEN, DELEN VAN HET VASTGOED OF HET RESTBEZIT

Voor de verkoop van het Vastgoed wordt tijdens de uitpanding (het verkopen van individuele woningen die leegkomen bij de beëindiging van het huurcontract door huurder) een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de tussentijdse verkoop van Vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit) zijn voor rekening van de Maatschap. De courtage en de overige Verkoopkosten bedragen naar verwachting gemiddeld 3% van de verkoopopbrengst, conform de begrote opbrengst zoals genoemd in het Prospectus. Tevens is er per woning bij verkoop en bij verhuur een budget voor o.a. mutatie-onderhoud opgenomen van respectievelijk € 1.000 en € 2.000.

Alle kosten (o.a. de courtage van de verkopend makelaar) van verkoop van het in bezit van de Maatschap zijnde Vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode (het restbezit) komen ten laste van de Maatschap, met uitzondering van de overdrachtsbelasting (voor rekening van de koper). De taxatiekosten en de winstdelingsfee voor de Beheerder over een eventueel positief resultaat bij verkoop komen eveneens voor rekening van de Maatschap.

7.2.3 LOPENDE KOSTEN FACTOR (LKF)

In onderstaande Figuur / tabel 10 wordt de kostenstructuur op basis van de LKF van de Maatschap gedurende de Looptijd toegelicht.

LKF	12-2020 en 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Intrinsieke waarde primo *1	38.490.495	35.418.483	32.527.179	29.997.287	27.648.102	25.479.623	23.491.851
Intrinsieke waarde ultimo *1	35.418.483	32.527.179	29.997.287	27.648.102	25.479.623	23.491.851	21.684.786
Gemiddelde intrinsieke waarde	36.954.489	33.972.831	31.262.233	28.822.694	26.563.863	24.485.737	22.588.319
Kosten voor berekening LKF							
Exploitatiekosten exclusief rente	792.199	623.147	588.494	555.963	477.034	449.932	424.780
Beheervergoeding 5,25%	104.074	90.871	85.340	80.317	75.493	70.977	66.792
Totaal kosten	688.125	532.276	503.154	475.646	401.540	378.955	357.988
LKF ratio operationele kosten	1,86%	1,57%	1,61%	1,65%	1,51%	1,55%	1,58%
LKF ratio winstdelingsfee beheerder *2	0,11%	0,11%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%

*1 Verschil in begin en einde van het jaar betreft de begrote verkopen (aantal * gemiddelde Fondsinvestering) van de woningen.

*2 Dit betreft de begrote winstdelingsfee van de beheerder gerelateerd aan de gemiddelde Intrinsieke waarde over het jaar van het Vastgoed.

Figuur / tabel 10 Lopende Kosten Factor

De LKF relateert het niveau van de operationele kosten (zijnde de Exploitatiekosten zoals genoemd in Deel 7.5 minus de rentelasten en de beheervergoeding aan de Beheerder) aan de gemiddelde Intrinsieke waarde van het Vastgoed (berekend op basis van de Intrinsieke waarde per begin en einde van het jaar van het Vastgoed) van de Maatschap. De Intrinsieke waarde van het Vastgoed neemt af als gevolg van de begrote verkopen. Het totaal van de operationele kosten wordt in de calculatie meegenomen. De rentebaten en -lasten, leegstandskosten, Verkoopkosten en winstdelingsfee voor de Beheerder worden

niet in de LKF calculatie van de operationele kosten opgenomen. Naast de LKF ratio van de operationele kosten wordt de ratio van de winstdelingsfee afzonderlijk weergegeven. Deze ratio wordt berekend door de totale winstdelingsfee van de Beheerder te relateren aan de gemiddelde Intrinsieke waarde.

7.3 UITGANGSPUNTEN VOOR VERMOGENSSTRUCTUUR EN RENDEMENTSPROGNOSE

Het beleid van de Maatschap en de Beheerder is gericht op het behalen van een optimale opbrengst uit de verhuur van het Vastgoed en door verkopen te realiseren tegen een hogere prijs dan de Fondsinvestering. Het geprognosticeerde rendement van 5,69% IRR is gebaseerd op de uitgangspunten zoals hieronder aangegeven en zijn de basis voor de berekeningen in Deel 7.5 tot en met Deel 7.6.

Op basis van de rendementsprognose worden geen exploitatietekorten verwacht gedurende de Looptijd.

BELANGRIJKSTE UITGANGSPUNTEN BIJ DE RENDEMENTSPROGNOSE GEDURENDE DE FONDSPERIODE

- a. de rendementsprognose beslaat de Fondsperiode, van 1 december 2020 tot en met 31 december 2027;
- b. totale Theoretische Bruto huuropbrengst per 1 december 2020 van € 1.918.374 op jaarbasis, de aanvangshuur in jaar 2020 is per woning gemiddeld € 751;
- c. huurverhoging: gemiddeld 2,0% op jaarbasis, wederverhuur tegen gemiddeld € 770 per maand in jaar 2020, daarna oplopend met de huurverhoging van 2,0%;
- d. Frictieleegstand: de gederfde huurinkomsten na mutatie van een woning is gesteld op gemiddeld 2 maanden;
- e. Exploitatiekosten: 25,75% van de jaarhuur als volgt opgebouwd:
 - onderhoud 12,5% (inclusief regulier schilderwerk en eventueel groot onderhoud)
 - beheervergoeding Beheerder 5,25% over de geïncasseerde huur en servicekosten, inclusief verschuldigde BTW
 - gemeentelijke lasten 6%
 - verzekeringen 1%
 - overig 1%
- f. in de eerste 4 jaren is een bedrag van € 50.000 per jaar als extra onderhoudsbudget opgenomen;
- g. verhuurderheffing is bij aanvang van het de Maatschap van toepassing op 82 woningen (132 -/- 50 wettelijke franchise);
- h. mutatiekosten bij verhuur bedragen € 2.000 (inclusief een vergoeding voor de Beheerder van € 800) en de mutatiekosten bij verkoop bedragen € 1.000;
- i. Fondskosten jaarlijks: Totaal € 30.370, zie Figuur / tabel 11 voor de specificatie;
- j. Fondskosten eenmalig: Totaal € 92.000, zie Figuur / tabel 11 voor de specificatie;
- k. indexatie Fondskosten: 2%;
- l. waardebepaling op basis van leegwaarde: inschatting Beheerder gemiddeld € 201.986. Gedurende de Looptijd wordt bij de gemiddelde leegwaarde geen rekening gehouden met eventuele inflatie. De door de externe taxateur getaxeerde gemiddelde leegwaarde per woning bedraagt € 206.948. De mutatiegraad van de woningen bedraagt 10% waarbij verondersteld is dat 8% wordt verkocht en 2% wordt verhuurd;
- m. rekenrente financieringskosten: 2,5%. Dit is door de Beheerder voorzichtigheidshalve hoger vastgesteld dan het gewogen gemiddelde percentage van alle leningen bij opstart (2,39%);
- n. Verkoopkosten: 3% van de verkoopopbrengst;
- o. winstdelingsfee Beheerder: 15% over de Gerealiseerde Winst met een minimum van € 1.000 per woning bij verkoop van individuele woningen;
- p. bij de waardebepaling van het restbezit is verondersteld dat de waarde van het restbezit gelijk is aan de bij opstart toegekende waarde inclusief kosten aankoop. De Fondsinvestering bestaat uit de Aankoop van de woningen vermeerderd met de kosten. Dit houdt in dat verondersteld wordt dat de waarde van het restbezit in 7 jaar ruim 5% is gestegen ten opzichte van de Aankoop. Als gevolg van de jaarlijkse huurverhogingen gedurende de Fondsperiode van 7 jaar is deze verwachting aannemelijk, mede omdat de Huurkapitalisatiefactor bij verkoop van het restbezit als gevolg van de gestegen huur lager is.

OVERZICHT FONDSKOSTEN	Eenmalig	Jaarlijks
AIFMD Bewaarder	3.000	10.000
Stichting		3.000
Onderzoekskosten milieu en techniek	55.000	
AFM goedkeuringsprocedure	22.500	
Taxatiekosten	9.500	9.500
Accountant	2.000	6.000
Overige (administratie) kosten		1.870
Totaal	92.000	30.370

Figuur / tabel 11 Overzicht Fondskosten

De in bovenstaande tabel genoemde eenmalige kosten zijn in de rendementsprognose verantwoord in het eerste jaar, de jaarlijkse kosten zijn jaarlijks terugkerende kosten en derhalve jaarlijks verantwoord in de rendementsprognose.

Een aantal van bovenstaande uitgangspunten is niet door de Beheerder te beïnvloeden en geldt als een vaststaand gegeven (a, b, h (deels), o en i), zijn afhankelijk van externe factoren of wet- en regelgeving (c, f, h, d en e (deels)) of liggen vast in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (g, n, e (deels)). De uitgangspunten onder e (onderhoud, gemeentelijke lasten, verzekeringen en overig), h (deels), j, l en m betreffen een inschatting van de Beheerder. Door de wijze waarop de Beheerder gedurende de Looptijd het Beheer uitvoert (verkoop/verhuur/verhuurbeleid/onderhoud) is het uiteindelijke rendement in beperkte mate door de Beheerder te beïnvloeden.

De prognoses in dit Prospectus worden verstrekt om Participanten inzicht te geven in de aangeboden belegging en het te behalen rendement, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement. Mede vanwege onzekere en niet door de Beheerder te beïnvloeden uitgangspunten kunnen de daadwerkelijke resultaten aanzienlijk afwijken van de rendementsprognose.

De rendementsprognose in dit Prospectus is opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van eventuele historische financiële informatie en is in overeenstemming is met het boekhoudbeleid van de Maatschap.

7.4 VERMOGENSTRUCTUUR (IN €)

Aankoop som Vastgoed		36.565.000
Kosten koper:		
Overdrachtsbelasting	732.556	
Notariskosten en kadastrale rechten	<u>63.989</u>	
		<u>796.545</u>
Aankoop som Vastgoed vrij op naam		37.361.545
Initiële kosten:		
Acquisitiefee	1.096.950	
Oprichtingskosten fonds	7.000	
Notariskosten financiering	<u>25.000</u>	
		<u>1.128.950</u>
Fondsinvestering		38.490.495
Afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering		94.505
Werkkapitaal		<u>40.000</u>
Totaal benodigd vermogen		38.625.000
Hypothecaire financiering		<u>23.875.000</u>
Benodigd eigen vermogen		<u><u>14.750.000</u></u>
<u>Toelichtingen op vermogen, schuld en liquiditeit bij opstart (situatie per prospectusdatum)</u>		
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	0	
- Financiering met zekerheden	0	
- Financiering met garanties	0	
- Financiering zonder zekerheden/garanties	0	
<u>Totaal langlopende schulden</u>	23.875.000	
- Financiering met zekerheden	23.875.000 *1	
- Financiering met garanties	0	
- Financiering zonder zekerheden/garanties	0	
<u>Eigen vermogen</u>		
Inleg kapitaal bij opstart	14.750.000	
Wettelijke reserves	0	
Overige reserves	<u>0</u>	
<u>Totaal eigen vermogen</u>	<u>14.750.000</u>	
Kapitalisatie schuld tov totaal vermogen (ltv)	61,8%	
<u>Activa en passiva op korte en middellange termijn</u>		
Rekening courant bank	134.505 *2	
Overige kasgelden	0	
Effecten	<u>0</u>	
Totaal		134.505
Overige vorderingen	<u>0</u>	
Totaal		0
Kortlopende bankschulden	0	
Kortlopend deel van langlopende schuld	238.750 *3	
Overige passiva	<u>0</u>	
Totaal		<u>238.750</u>
Saldo		<u>-104.245</u>
Langlopende bankkredieten	0	
Obligaties	0	
Andere langlopende leningen (niet hypothecair)	<u>0</u>	
Totaal		<u>0</u>
Saldo activa en passiva op korte en middellange termijn		<u><u>-104.245</u></u> *4

*1 De financiering heeft als zekerheden de in het Prospectus benoemde Vastgoed

*2 Betreft naast afsluit- en bereidstellingsprovisie het werkkapitaal dat als liquiditeit wordt aangehouden als extra zekerheid om eventuele tussentijdse tekorten op te kunnen vangen

*3 Te voldoen per kwartaal, voor de eerste betaling (eind 1e kwartaal) is liquiditeit aanwezig vanuit de verhuur van het Vastgoed gedurende het 1e kwartaal

*4 Het tekort is van toepassing indien de aflossingsverplichting verschuldigd is per de eerste dag van het fonds. Echter de eerste betaling is verschuldigd 4 maanden na opstart van het fonds. De dan benodigde liquiditeit is dan aanwezig door de ontvangen huren gedurende deze periode.

7.5 TOTALE RENDEMENTSPROGNOSE (IN €)

EXPLOITATIE RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)								
	1	2	3	4	5	6	7	
	12-2020 en 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Huuropbrengst woningen	1.995.548	1.705.564	1.558.061	1.423.475	1.297.800	1.176.672	1.060.526	10.217.647
Frictie leegstand	-31.846	-31.243	-28.686	-26.012	-24.878	-23.688	-22.441	-188.795
Totaal huurinkomsten	1.982.367	1.730.875	1.625.518	1.529.851	1.437.965	1.351.936	1.272.237	10.930.750
Exploitatiekosten	406.385	354.829	333.231	313.619	294.783	277.147	260.809	2.240.804
Investeringsbudget	50.000	50.000	50.000	50.000				200.000
Beheervergoeding	104.074	90.871	85.340	80.317	75.493	70.977	66.792	573.864
Verhuurderheffing	70.869	58.968	52.826	47.297	42.383	37.776	33.477	343.596
Mutatiekosten wederverhuur	8.000	8.000	8.000	6.000	6.000	6.000	6.000	48.000
Extra investering bij verkoop	17.000	16.000	14.000	13.000	12.000	11.000	10.000	93.000
Afsluit- en bereidstellingsprovisie in 7jr afschrijven	13.501	13.501	13.501	13.501	13.501	13.501	13.501	94.505
Egalisatie afsluit- en bereidstellingsprovisie	-94.505							-94.505
Cash out afsluitprovisie en bereidstellingsprovisie	94.505							94.505
Fondskosten ^{*1}	122.370	30.977	31.597	32.229	32.873	33.531	34.202	317.779
Hypotheekrente bank	612.181	503.216	446.423	394.713	346.391	301.458	259.912	2.864.295
Exploitatiekosten	1.404.381	1.126.362	1.034.917	950.677	823.425	751.389	684.692	6.775.843
Exploitatieresultaat	577.987	604.513	590.601	579.174	614.541	600.547	587.545	4.154.907
Exploitatieresultaat per Participatie	980	1.025	1.001	982	1.042	1.018	996	7.042
Exploitatie rendement per Participatie	3,9%	4,1%	4,0%	3,9%	4,2%	4,1%	4,0%	4,0%
^{*1} Accountantskosten, AIFMD Bewaarder, AFM, kosten Stichting en advieskosten								
VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)								
	12-2020 en 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Aantal woningen primo	213	196	180	166	153	141	130	213
Verkopen	17	16	14	13	12	11	10	93
Aantal woningen ultimo	196	180	166	153	141	130	120	120
Aantal nieuwe verhuur	4	4	4	3	3	3	3	24
Mutatiegraad	9,86%	10,20%	10,00%	9,64%	9,80%	9,93%	10,00%	9,92%
Gem. verkoopprijs	201.986	201.986	201.986	201.986	201.986	201.986	201.986	
Verkoopopbrengst	3.433.761	3.231.775	2.827.803	2.625.817	2.423.831	2.221.845	2.019.859	18.784.690
Fondsinvestering	3.072.011	2.891.305	2.529.892	2.349.185	2.168.479	1.987.772	1.807.065	16.805.709
Verkoopkosten	103.013	96.953	84.834	78.775	72.715	66.655	60.596	563.541
Brutowinst	258.736	243.517	213.077	197.857	182.637	167.418	152.198	1.415.440
Winstdelingsfee Beheerder (min. € 1.000/ woning)	38.810	36.527	31.962	29.679	27.396	25.113	22.830	212.316
Verkoopresultaat	219.926	206.989	181.115	168.179	155.242	142.305	129.368	1.203.124
Verkoopresultaat per Participatie	373	351	307	285	263	241	219	2.039
Verkoop rendement per Participatie	1,5%	1,4%	1,2%	1,1%	1,1%	1,0%	0,9%	1,2%
Financiering begin van het jaar	23.875.000	21.332.241	18.925.013	16.788.844	14.788.205	12.923.096	11.193.517	23.875.000
Aflossing bij verkoop	2.304.008	2.168.479	1.897.419	1.761.889	1.626.359	1.490.829	1.355.299	12.604.282
Aflossing uit direct rendement	238.750	238.750	238.750	238.750	238.750	238.750	238.750	1.671.250
Financiering eind van het jaar	21.332.241	18.925.013	16.788.844	14.788.205	12.923.096	11.193.517	9.599.468	9.599.468

TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)

	1	2	3	4	5	6	7	
	12-2020 en 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Exploitatieresultaat	980	1.025	1.001	982	1.042	1.018	996	7.042
Verkoopresultaat	373	351	307	285	263	241	219	2.039
Totaal resultaat	1.352	1.375	1.308	1.267	1.305	1.259	1.215	9.081
Eigen vermogen per 31 december	26.352	26.375	26.308	26.267	26.305	26.259	26.215	
Rendement op inleg ^{*1}	4,99%	5,50%	5,23%	5,07%	5,22%	5,04%	4,86%	5,1%

*1 Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde

PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTBEZIT

Fondsinvestering	38.490.495
Deel Fondsinvestering verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardeinstijging)	<u>16.805.709</u>
Deel Fondsinvestering restbezit	<u>21.684.786</u>

CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP

Verkoopopbrengst restbezit woningen	21.684.786
Terugbetaling werkkapitaal	<u>40.000</u>
	21.724.786
Aflossing restant hypothecaire financiering Maatschap	<u>9.599.468</u>
Cashflow op restbezit	<u>12.125.318</u>
Cashflow restbezit per Participatie	20.551

7.6 PERSOONLIJKE RENDEMENTSPROGNOSE (IN €)

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

Exploitatieresultaat	7.042
Verkoopresultaat	2.039
Resultaat uit verkoop restbezit	0
	<hr/>
Totaal resultaat per Participatie	9.081
De inleg is aangegroeid tot	<u>34.081</u>

De oorspronkelijke inleg en de meerwaarde worden gerealiseerd volgens het onderstaande schema

PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASHFLOW PER PARTICIPATIE

Regulier model "box 3" waarbij wordt deelgenomen door een natuurlijk persoon, rendement is voor vermogensrendementsheffing

(de uitkering in enig jaar betreft het resultaat over het vorige boekjaar)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Inleg	-25.000								-25.000
Exploitatieresultaat		980	1.025	1.001	982	1.042	1.018	996	7.042
Verkoopresultaat		373	351	307	285	263	241	219	2.039
Uitbetaling vrijgevallen afsluit- en bereidstellingsprovisie		23	23	23	23	23	23	23	160
Aflossing uit direct rendement		-405	-405	-405	-405	-405	-405	-405	-2.833
Extra uitkering door lagere aflossing dan Fondsinvestering ^{*1}		1.302	1.225	1.072	995	919	842	766	7.121
Restitutie inleg								20.551	20.551
									0
Cashflow	-25.000	2.272	2.219	1.998	1.880	1.842	1.720	22.150	9.081

De vergoeding, welke de participant verwacht te realiseren op de door hem in het fonds geïnvesteerde middelen, bedraagt

5,69% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing^{*2}

In deze rendementsberekening is rekening gehouden met de tijdswaarde van geld oftewel de IRR.

^{*1} Bij verkoop wordt minder bij de bank afgelost dan de Fondsinvestering waardoor extra rendement wordt gemaakt. Voorbeeld jaar 2022: bij verkoop van een woning met een verkoopprijs van € 201.986 en een Fondsinvestering van € 180.707 wordt € 135.530 afgelost (circa 75%). Het verschil tussen de Fondsinvestering en het af te lossen bedrag bedraagt € 45.177

In 2022 zijn 16 verkopen geprognosticeerd. Dit betekent een extra rendement van $16 \times € 45.177 = € 722.830$. Dit bedrag gedeeld door het aantal van 590 participaties betekent een extra aan de Participanten uit te keren bedrag van € 1.225 per Participatie uit te keren in 2023.

^{*2} De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

7.7 RENDEMENTSSENARIO'S

De rendementsprognose in Deel 7.5 en Deel 7.6 is de basis voor het geprognosticeerde rendement van 5,69% (IRR). In Figuur / tabel 12 hieronder is dat het realistische (middelste) scenario. De tabel geeft aanvullend rendementsuitkomsten indien uit wordt gegaan van een pessimistischer en een optimistischer scenario.

De rendementsprognose (het realistische scenario) gaat uit van een gelijkblijvende waarde van het Vastgoed in de tijd (waardestijging 0%), een verkoopmutatie van 8% en een verhuurmutatie van 2%.

Het pessimistische en optimistische scenario laten de rendementseffecten zien bij ongunstiger of gunstiger waardeontwikkeling van het Vastgoed en verkoop- en verhuurmutaties.

RENDEMENTSSCENARIO'S	break-even	pessimistisch	realistisch	optimistisch
Jaarlijkse waardestijging Vastgoed	-3,29%	-3,0%	0,0%	3,0%
Jaarlijkse verkoopmutatie 4%, verhuurmutatie 0%	-0,62%	-0,02%	5,54%	10,26%
Jaarlijkse verkoopmutatie 8%, verhuurmutatie 2%	0,00%	0,55%	5,69%	10,14%
Jaarlijkse verkoopmutatie 12%, verhuurmutatie 4%	0,61%	1,11%	5,84%	10,00%
Leegwaarde per woning na 7 jaar	159.816 €	163.201 €	201.986 €	248.417

Figuur / tabel 12 Rendementsscenario's

De verschillende rendementen worden naast de gebruikelijke uitgangspunten in de rendementsprognose mede bepaald door de waarde van het restbezit bij beëindiging van de Maatschap. In de scenario's is bij de waardebepaling van het restbezit de waardemutatie verdisconteerd, dit houdt in dat bij de bepaling van de waarde van het restbezit dezelfde leegwaarde (inclusief kosten) als bij opstart (89,5%) wordt gehanteerd van de dan berekende leegwaarde. Voor het realistische scenario houdt dit in dat na 7 jaar geen winst of verlies wordt gemaakt op het restbezit. Als gevolg van de jaarlijkse huurverhogingen gedurende de komende 7 jaar is deze verwachting aannemelijk, mede omdat de Huurkapitalisatiefactor bij verkoop van het restbezit als gevolg van de gestegen huur lager is.

Het break-even scenario (rendement (IRR) 0%), waarbij vanuit de totale cash flows de inleg gedurende de beoogde Looptijd van de Maatschap terugbetaald kan worden, doet zich in bovenstaande scenario's voor indien zich een negatievere situatie voordoet dan het pessimistische scenario.

De Rendementsscenario's zijn door de Beheerder zorgvuldig opgesteld, eventuele afwijkingen zowel positief als negatief komen volledig ten bate of ten laste van de Maatschap.

DEEL 8. BELASTINGEN

8.1 ALGEMEEN

Dit Deel is opgesteld door Taxand Nederland B.V. te Amsterdam en geldt voor alle in Nederland woonachtige en/of gevestigde Participanten. Het is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 16 september 2020. De op Prinsjesdag 2020 (15 september 2020) voorgestelde wijzigingen zijn daarbij in aanmerking genomen en worden waar relevant vermeld. Wellicht ten overvloede benadrukken wij dat voorgestelde wijzigingen pas definitief zijn zodra deze door de Tweede Kamer zijn aangenomen. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) komen voor rekening en risico van de Participanten. De Maatschapsovereenkomst is zodanig verwoord dat naast natuurlijke personen ook rechtspersonen zoals naamloze en besloten vennootschappen, stichtingen en verenigingen kunnen participeren in de Maatschap. Taxand Nederland B.V. heeft de BTW aspecten van de Maatschap niet beoordeeld dan wel gecontroleerd en heeft daarom hierover niets opgenomen in onderhavige fiscale Deel van het Prospectus. De informatie inzake BTW in dit Deel is afkomstig van de Beheerder en onder haar verantwoordelijkheid opgenomen.

De belastingwetgeving van de lidstaat van de Participant en van het land van oprichting van de Maatschap (Nederland) kan een weerslag hebben op de inkomsten uit de Participaties.

Deze fiscale uiteenzetting geeft een algemene en globale weergave van de wijze van belastingheffing ten aanzien van de in Nederland woonachtige Participanten/natuurlijke personen en de in Nederland gevestigde Participanten/rechtspersonen (hierna: 'Participanten'). De uiteindelijke fiscale behandeling zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden, welke per Participant kunnen verschillen. Potentiële Participanten wordt derhalve geadviseerd om hun eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen.

Taxand Nederland B.V. te Amsterdam heeft, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de in Nederland wonende en/of gevestigde Participanten een rulingverzoek bij de Belastingdienst ingediend. In dit rulingverzoek wordt van het vastgoedkenniscentrum van de Belastingdienst de bevestiging gevraagd dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomstenbelasting als "fiscaal transparant" moet worden aangemerkt en dat:

- a. een Participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers ('Participanten/natuurlijke personen') voor de inkomstenbelasting wordt belast in "Box 3" ("Sparen en Beleggen") en
- b. een Participatie in de Maatschap voor de Participanten/rechtspersonen rechtstreeks bij de deelnemende vennootschappen, stichtingen en verenigingen in de heffing van de vennootschapsbelasting wordt betrokken (tenzij deze deelnemende vennootschappen dan wel stichtingen en verenigingen onder een subjectieve of objectieve vrijstelling vallen op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969).

Het rulingverzoek is vóór oprichting van de Maatschap ingediend.

8.2 FISCALE TRANSPARANTIE

Een maatschap is voor fiscale doeleinden uitsluitend transparant, indien de Participaties slechts overdraagbaar zijn met unanieme toestemming van alle Participanten. Dit betekent dat vervanging en/of toetreding van Participanten, buiten het geval van vererving of legaat alleen mogelijk is met unanieme toestemming van alle Participanten (het zogenaamde toestemmingsvereiste). Fiscale transparantie houdt in dat de Maatschap niet zelfstandig belastingplichtig is en dat iedere Participant afzonderlijk in de belastingheffing wordt betrokken voor zijn Participatie. De resultaten van de Maatschap worden fiscaal daarom rechtstreeks toegerekend aan de Participanten op basis van de in de Maatschapsovereenkomst bepaalde, feitelijke winstverdeling.

In de Maatschapsovereenkomst (artikel 4) is daartoe bepaald dat de Participaties, buiten het geval van vererving en legaat slechts overdraagbaar zijn indien aan alle Participanten hiervoor schriftelijke toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. In het geval van overlijden van een Participant geldt wat in Deel 6.6 (verkoop Participaties) van dit Prospectus en in artikel 5 van de Maatschapsovereenkomst is bepaald. Als gevolg hiervan kan een Participatie door vererving of legaat, vrij overgaan op een derde; hiervoor dient geen schriftelijke toestemming te worden gevraagd aan alle overige Participanten.

Toetsing van de transparantie door de rechter geschiedt niet slechts aan de hand van de bepalingen van de Maatschapsovereenkomst, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de transparantie kan dus afbreuk worden gedaan indien vervanging en/of toetreding toch geschiedt zonder dat er unanieme toestemming is verkregen van alle Participanten. De Staatssecretaris van Financiën is bovendien van mening dat de vestiging van een recht van vruchtgebruik en andere transacties (bijvoorbeeld fusie en (af)splitsing) waarbij een wezenlijk deel van het economisch belang in een maatschap wordt vervreemd, kan leiden tot doorbreking van de transparantie, indien hiervoor geen unanieme toestemming is verleend door alle Participanten. Hoewel bij dit standpunt kanttekeningen kunnen worden geplaatst en het standpunt nog niet in rechte is

getoetst, dient met een dergelijke 'bestrijding' van de transparantie rekening te worden gehouden indien zich een dergelijke economische overdracht zonder voorafgaande toestemming van alle Participanten voordoet.

Mocht er bij (economische) overdracht van een Participatie niet zijn voldaan aan het hiervoor behandelde toestemmingsvereiste dan is er geen sprake van fiscale transparantie. Dit betekent dat de Maatschap zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en de resultaten van de Maatschap fiscaal niet rechtstreeks aan de Participanten worden toegerekend. De fiscale behandeling van de Participatie in een niet fiscaal transparante maatschap is afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden van de Participanten en valt buiten het bereik van dit fiscale Deel van het Prospectus.

8.3 INKOMSTENBELASTING

De in Nederland woonachtige Participanten/natuurlijke personen die participeren in de Maatschap moeten hun Participatie(s) vermelden in de aangiften inkomstenbelasting. In de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna Wet IB 2001) vindt de belastingheffing plaats door middel van een gesloten boxenstelsel waarbij in beginsel geen verrekening over de boxen heen kan plaatsvinden. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning en is belast tegen een progressief tarief met een maximum van 49,50% (2020 en 2021). Box 2 bevat het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang. Het belastingtarief op inkomen uit aanmerkelijk belang bedraagt 26,25% (2020). Naar verwachting wordt dit tarief in 2021 verhoogd naar 26,90%. In Box 3 wordt geheven over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen. De Maatschap zal bestaande woningen aankopen, verhuuractiviteiten voortzetten en eventueel bij leegstand het Vastgoed verkopen of verhuren. Er wordt geen actief verkoopbeleid gevoerd en er is geen sprake van het verrichten van achterstallig onderhoud door de Maatschap.

Er kunnen zich bepaalde bijzondere persoonlijke omstandigheden bij de Participanten/natuurlijke personen voordoen, waardoor de Participatie in Box 1 valt (zie hierna). Indien een Participant/natuurlijk persoon de Participatie tot zijn of haar ondernemingsvermogen rekent, valt de Participatie in ieder geval onder de heffing van Box 1.

Box 1 – Werkzaamheden die het normaal vermogensbeheer te buiten gaan

In geval van bijzondere persoonlijke specifieke omstandigheden kan de Belastingdienst de resultaten uit de Participatie(s) in aanmerking nemen in Box 1 als resultaat uit overige werkzaamheden.

Dit kan het geval zijn als de Belastingdienst concludeert dat het deelnemen in de Maatschap voor die persoon gekwalificeerd moet worden als zijnde werkzaamheden die het normaal actief vermogensbeheer te buiten gaan (zie ook hierboven). Hiervan is onder andere in de volgende gevallen sprake:

- het actief uitponden (het verkopen van individuele woningen die zijn leeggekomen door de beëindiging van het huurcontract) van onroerende zaken;
- het in belangrijke mate door de Participant/natuurlijke persoon zelf verrichten van groot onderhoud;
- het aanwenden door de Participant/natuurlijk persoon van voorkennis;
- het verrichten van werkzaamheden aan het vermogensbestanddeel of ten behoeve van het vermogensbestanddeel met het oog op het behalen van een hoger rendement.

BOX 1 – TER BESCHIKKING STELLING

Van een resultaat uit overige werkzaamheden kan eveneens sprake zijn in geval de omstandigheden zoals beschreven in artikel 3.91 en 3.92 van de Wet IB 2001 (ter beschikking stelling) zich voordoen. Van ter beschikking stelling is sprake indien een vermogensbestanddeel dat tot het privévermogen van de Participant/natuurlijk persoon behoort in de eigen vennootschap of een vennootschap van een verbonden persoon (bijvoorbeeld de partner) of in de eigen onderneming rendabel wordt gemaakt.

Een voorbeeld hiervan is het ter beschikking stellen van vastgoed dat tot het privévermogen van de ter beschikkingsteller hoort. Van voorgaande zou bijvoorbeeld sprake zijn indien de Participatie tot het privévermogen van de Participant behoort en het onderhavige Vastgoed wordt verhuurd aan een vennootschap waarin dezelfde Participant dan wel een verbonden persoon meer dan 5% van de aandelen houdt (zijnde een aanmerkelijk belang).

BOX 3 – FORFAITAIRE RENDEMENTSHEFFING TOT 2022

In Box 3 wordt belasting geheven over een forfaitaire rendement uit sparen en beleggen. De hoogte van het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het vermogen. De forfaits worden jaarlijks aangepast aan de hand van de werkelijke rendementen in de daaraan voorafgaande jaren.

Voor 2020 en 2021 gelden twee "rendementsklassen" in combinatie met drie "schijven" afhankelijk van de omvang van het vermogen. Op basis hiervan wordt de verschuldigde belasting in Box 3 vastgesteld. Voor rendementsklasse I geldt een forfait van 0,07%, terwijl het forfait op 5,28% is gesteld voor rendementsklasse II. Deze percentages gelden voor 2020. Naar verwachting worden deze percentages voor 2021 gewijzigd naar respectievelijk 0,03% en 5,69%. Er wordt in het systeem uitgegaan van de veronderstelling dat er meer rendement op het vermogen wordt behaald naarmate er meer vermogen is.

Ook wordt ervan uitgegaan dat er bij een hoger vermogen meer wordt belegd dan gespaard. De rendementsklassen en schijven voor 2020 en 2021 (voorstel van wet) zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Schijf 2020	Grondslag	0,07%	5,28%	Percentage gemiddeld rendement
1	tot € 72.798	67%	33%	1,789%
2	€ 72.798 - € 1.005.573	21%	79%	4,185%
3	€ 1.005.573 en meer	0%	100%	5,280%
Schijf 2021	Grondslag	0,03%	5,69%	Percentage gemiddeld rendement
1	tot € 100.000	67%	33%	1,898%
2	€ 100.000 - € 1.000.000	21%	79%	4,501%
3	€ 1.000.000 en meer	0%	100%	5,690%

Figuur / tabel 13 Rendementsklassen en schijven

Over het rendement is vervolgens belasting verschuldigd naar een tarief van 30% in 2020 en 31% in 2021 (voorstel van wet).

De rendementsgrondslag wordt bepaald door de waarde van de bezittingen te verminderen met de waarde van de schulden die niet al bij de bepaling van inkomen uit werk en woning (Box 1) dan wel inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) in aanmerking zijn genomen. Nederlandse belastingschulden dienen hierbij buiten beschouwing te worden gelaten. Er is sprake van een vrijstelling (heffingsvrij vermogen) voor een bedrag van € 30.846 per belastingplichtige in 2020 en € 50.000 per belastingplichtige in 2021 (voorstel van wet).

Voor een Participatie zal het forfaitaire rendement worden berekend over de waarde (na aftrek van kwalificerende schulden) van de Participatie aan het begin van het kalenderjaar. De algemene waarderingsregel voor Box 3 is: waarde in het economische verkeer. Voor alle woningen in Box 3 (dit geldt derhalve ook voor Participaties in woningmaatschappen) geldt echter dat de waardering plaatsvindt op basis van de WOZ-waarde waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. De WOZ-waarde van de woning wordt vermenigvuldigd met de 'leegwaarderatio' welke tussen de 45% en 85% (2020) ligt en afhankelijk is van de verhouding tussen de jaarhuur en de WOZ-waarde. Op basis van recente jurisprudentie is het in beginsel mogelijk van het waarderingsforfait (WOZ-waarde vermenigvuldigd met de leegwaarderatio) af te wijken indien de werkelijke waarde 10% lager ligt dan het waarderingsforfait.

Het daadwerkelijke resultaat uit de Participatie en eventuele vermogenswinsten spelen geen rol voor de bepaling van het forfaitaire rendement. Kosten, inclusief de rente verschuldigd op leningen aangegaan ter financiering van de Participatie, kunnen niet in aftrek worden gebracht. Zoals vermeld verminderen de leningen echter wel de waarde van de Participatie.

BOX 3 – HUIDIGE ONTWIKKELINGEN

Op 6 september 2019 heeft de Staatssecretaris van Financiën een brief 'aanpassingen Box 3' gepubliceerd. In deze brief worden richtinggevend plannen geschetst om voortaan in Box 3 het werkelijke spaarvermogen van belastingplichtigen centraal te stellen. Op 26 juni 2020 heeft de Staatssecretaris van Financiën echter bekend gemaakt dat de in september 2019 aangekondigde aanpassing van Box 3 niet aan de Tweede Kamer wordt aangeboden en dat de hervorming van het Box 3 stelsel nader wordt onderzocht. Dit met name omdat het betreffende voorstel, waarbij wordt gerekend met de werkelijke verhouding van spaargeld, beleggingen en schulden per belastingplichtige, bepaalde groepen onevenredig zou benadelen. Volgens de Staatssecretaris van Financiën leidt het voorstel daardoor tot onevenwichtige uitkomsten en zijn aanpassingen nodig alvorens de hervorming aan de Tweede Kamer kan worden aangeboden.

De verwachting was dat op Prinsjesdag 2020 meer bekend zou worden gemaakt over een eventuele hervorming van het Box 3 stelsel. Inhoudelijke voorstellen hiertoe zijn echter uitgebleven. Wel zijn enkele tariefsaanpassingen voorgesteld (zie voorgaande paragraaf) en is aangegeven dat het kabinet nog onverminderd van plan is om het Box 3 stelsel te hervormen met als uiteindelijk doel om het werkelijke rendement te belasten.

De hervorming van Box 3 kan invloed hebben op hoe belasting wordt geheven van Participanten/natuurlijk personen. Het risico bestaat derhalve dat Participanten/natuurlijk personen meer belasting over hun Participaties dienen te betalen dan op grond van de huidige wetgeving het geval is. Het uiteindelijke rendement na belasting voor de Participant kan hierdoor dalen.

8.4 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Rechtspersonen zoals een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Rechtspersonen zoals een stichting of een vereniging kunnen, afhankelijk van de feiten en omstandigheden, belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting. Voor de uiteindelijke fiscale behandeling, welke per stichting of vereniging kan verschillen, wordt derhalve geadviseerd om te allen tijde eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen. Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen

rechtspersoon deelneemt in de Maatschap worden zowel het lopende resultaat (opbrengsten verminderd met aftrekbare kosten) als de winst (of eventueel het verlies) bij vervreemding van de Participatie in de heffing van de vennootschapsbelasting betrokken. De Participant/rechtspersoon dient een aangifte vennootschapsbelasting op te stellen en in te dienen bij de Belastingdienst. De activa en passiva die in de Maatschap aanwezig zijn, worden pro rata parte toegerekend aan de Participant en in de aangifte verantwoord.

Het resultaat uit de Participatie zal bij een Participant/rechtspersoon (pro rata parte van de gerechtigdheid) onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting. Bij de berekening van dit resultaat kunnen kosten die verband houden met de Participatie, inclusief eventuele rente op leningen aangegaan ter financiering van de Participatie, door de Participant/rechtspersoon in aftrek worden gebracht.

Over het totale resultaat van de Participant/rechtspersoon is tot en met een bedrag van € 200.000 16,5% (2020) vennootschapsbelasting verschuldigd, aannemende dat er geen sprake is van andere winsten en/of verliezen in de Participant/rechtspersoon. Over het meerdere is 25% (2020) vennootschapsbelasting verschuldigd. Het tarief van 16,5% wordt naar verwachting in 2021 verlaagd naar 15%. Tegelijkertijd wordt de grens voor dit 'lage tarief' verhoogd naar € 245.000. Naar verwachting gaat het lage tarief vanaf 2022 gelden voor resultaten tot € 395.000. Het tarief voor resultaten boven deze grens wijzigt in principe niet en blijft 25%, zowel in 2021 als in 2022.

Een mogelijk verlies kan met overige winsten van de Participant/rechtspersoon binnen het jaar worden verrekend. Indien daarna nog verlies resteert, kan dit verlies worden verrekend met winsten van het voorafgaande boekjaar. Verliezen geleden in boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019 worden nog slechts verrekend met winsten van de zes toekomstige boekjaren. Voor verliezen uit de jaren vóór 2019 geldt een verrekeningstermijn van negen boekjaren. Om nadelige gevolgen te voorkomen, wordt een verlies uit 2019 (waarvoor een termijn van slechts zes jaar geldt) eerder verrekend dan verliezen uit 2017 en 2018. Een verlies uit 2020 wordt eerder verrekend dan een verlies uit 2018. Het kabinet heeft op Prinsjesdag 2020 voorgesteld om de zesjaarstermijn voor voorwaartse verliesverrekening per 1 januari 2022 te laten vervallen. Indien dit voorstel wordt aangenomen, zijn verliezen vanaf die datum in de tijd onbeperkt verrekenbaar. Tegelijkertijd wordt verliesverrekening (voorwaarts en achterwaarts) beperkt tot 50% van de belastbare winst, voor zover de belastbare winst meer bedraagt dan € 1.000.000.

8.5 ERFBELASTING

Indien de in Nederland woonachtige Participant/natuurlijk persoon komt te overlijden, wordt de waarde van zijn Participatie(s) in de heffing van Nederlandse Erfbelasting (vroeger successierecht genaamd) betrokken. De waardering van de Participatie op het moment van overlijden vindt hierbij plaats op basis van de WOZ-waarde van het onderliggende Vastgoed geldend in het jaar van overlijden, waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. Deze systematiek is dezelfde als bij de waardering in Box 3. Wanneer een onroerende zaak als woning in gebruik is, kan de verkrijger ervoor kiezen om de WOZ-waarde voor het op dat kalenderjaar volgende kalenderjaar te hanteren. De hoogte van het erfbelastingtarief (10% - 40%) en eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap van de erfgenamen.

8.6 OVERDRACHTSBELASTING

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen de verkrijging van Participaties in een Maatschap met onroerende zaken, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting. In 2020 bedraagt het tarief voor woningen 2% en voor overige onroerende zaken 6%. Naar verwachting gaat vanaf 2021 een tarief van 8% gelden voor alle onroerende zaken die niet worden verkregen om als hoofdverblijf (eigen woning) van de verkrijger te dienen. De door de Maatschap vanaf 1 januari 2021 te verkrijgen onroerende zaken worden derhalve (naar verwachting) belast met 8% overdrachtsbelasting.

In bepaalde gevallen kan een vrijstelling van toepassing zijn. Daarnaast kan een vermindering van toepassing zijn, indien de verkrijging plaatsvindt binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging. In het kort betekent dit dat de aankoop van het Vastgoed door de Maatschap belast is met overdrachtsbelasting. Bij de verkoop van het Vastgoed is in beginsel ook overdrachtsbelasting verschuldigd, welke voor rekening komt van de koper.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van de Maatschap per saldo eenmaal overdrachtsbelasting verschuldigd is. Ook bij een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is het uitgangspunt dat deze verkrijging in beginsel is belast bij de verkrijger van de Participatie (of het economisch recht daarvan).

Echter, de verkrijging van belangen tot een derde gedeelte in beleggingsfondsen of fondsen voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in de Wet financieel toezicht (Wft) is per 1 januari 2014 buiten het bereik van de overdrachtsbelasting gebracht.

Op basis van huidige wetgeving vindt er bij een latere verkrijging van een Participatie in een beleggingsfonds in de zin van de Wft geen belaste verkrijging plaats, mits de verkrijger van de Participatie in een beleggingsfonds in de zin van de Wft voor minder dan een derde deel eigendom van het geplaatste kapitaal verkrijgt en houdt. Bij een verkrijging van meer dan een derde deel van het geplaatste kapitaal is de verkrijger naar rato van zijn bezit overdrachtsbelasting verschuldigd, berekend over de waarde van de onroerende zaken in de Maatschap of de eventuele hogere tegenprestatie. Bij vervanging van Participanten gedurende de Looptijd van de Maatschap zal de vervangende Participant en zijn belastingadviseur aan de hand van de dan geldende stand van wetgeving en jurisprudentie moeten beoordelen of zich ter zake van de desbetreffende vervanging een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting voordoet, welke voor rekening komt van de vervangende Participant.

De Maatschapsovereenkomst is zodanig opgesteld dat, indien na het overlijden van een Participant de gezamenlijke erfgenamen van de overleden Participant geen voortzetting van de Maatschap wensen met de overige Participanten, de overige Participanten verplicht zijn de Participatie van de overleden Participant over te nemen. Ten aanzien van deze overname(s) kan overdrachtsbelasting verschuldigd zijn door de overige Participanten indien een afzonderlijke overige Participant door deze verplichte overname meer dan een derde van het geplaatste kapitaal (zie hiervoor) verkrijgt of houdt.

8.7 BTW

De Beheerder heeft met de Belastingdienst BTW afspraken gemaakt voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. In hoofdlijnen houdt dit in dat vergoedingen welke te relateren zijn aan het propertymanagement belast zijn met BTW. De overige vergoedingen die de Beheerder in rekening brengt met betrekking tot de activiteiten welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien de Beheerder in de toekomst (deels) BTW over de overige vergoedingen verschuldigd is zal deze BTW doorberekend worden aan de Maatschap.

DEEL 9. DOCUMENTATIE

In dit Deel wordt aangegeven welke documenten ter informatie ter beschikking staan.

Op verzoek wordt een afschrift van alle hieronder genoemde documenten kosteloos verstrekt op een duurzame gegevensdrager. Informatie op de website, tenzij via verwijzing opgenomen, vormt geen onderdeel van het Prospectus.

DOCUMENTEN OPGENOMEN VIA VERWIJZING

De volgende documenten zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus en via de website van de Beheerder te raadplegen:

Taxatierapport externe onafhankelijke taxateur Jones Lang LaSalle

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2020/10/03-Taxatierapport-WM-Zoetermeer.pdf>

Jaarverslag 2017 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2020/10/07-VSN-Jaarverslag-2017-Kasstroomoverzicht.pdf>

Jaarverslag 2018 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2020/10/06-VSN-Jaarverslag-2018-Kasstroomoverzicht.pdf>

Jaarverslag 2019 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2020/10/05-VSN-Jaarverslag-2019-Kasstroomoverzicht.pdf>

Halfjaarverslag 2020 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant beoordeeld):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2020/10/04-VSN-Halfjaarverslag-2020-Kasstroomoverzicht.pdf>

DOCUMENTEN TER INZAGE

Tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus is via de website van de Beheerder (<https://www.vsnv.nl/over-vsnv/onze-downloads/#algemene-en-financiele-documenten-vsn>) onder meer de volgende informatie ter inzage beschikbaar:

- de (concept) Maatschapsovereenkomst;
- de Overeenkomst van Bewaarneming tussen de Beheerder en de AIFMD Bewaarder;
- het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Beheerder;
- de vergunning van de Beheerder;
- de statuten van de Beheerder;
- de interne gedragscode van de Beheerder.

Verder publiceert de Beheerder op haar website (www.vsnv.nl) de gecontroleerde jaarrekeningen, de halfjaarverslagen en de kwartaalverslagen van de Maatschap zodra deze beschikbaar zijn gekomen.

DEEL 10. RISICOBEEHER, HEFBOOMFINANCIERING EN LIQUIDITEITSBEEHER

10.1 RISICOBEEHER

In Deel 2 van dit Prospectus zijn de materiële risico's weergegeven van het beleggen in de Maatschap. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van de Maatschap zijn voor de meest relevante risico's waaraan de Maatschap is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn – of waarschijnlijk zullen – worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving daarvan en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen;
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor de Maatschap en de Participanten.

10.2 HEFBOOMFINANCIERING

De Maatschap wordt bij start voor circa 62% met een financiering van een bankinstelling gefinancierd. Hiermee is er sprake van Hefboomwerking. De financiering van de bankinstelling welke bij start van de Maatschap € 23.875.000 bedraagt betreft daarmee de hefboomfinanciering. Deze financiering kan verlengd worden of overgesloten worden tot een maximum bedrag van € 23.875.000. Voor zover de Maatschap naast deze financiering gelden zou lenen, is goedkeuring van de Participanten vereist. Indien een verhoging van de maximale hefboomfinanciering wenselijk is, zal de Beheerder daar de goedkeuring van de Participantenvergadering voor vragen waarbij een toelichting wordt gegeven op a) de oorspronkelijke en de herziene maximale hefboomfinanciering, b) de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden, c) de aard van alle eventueel verleende garanties en d) de in verband hiermee eventuele wijzigingen in dienstverleners aan de Maatschap, de Beheerder, de Bewaarder of de AIFMD Bewaarder. Indien de Participantenvergadering de gevraagde goedkeuring verleent zal de Beheerder in of tegelijkertijd met de jaarrekening informatie verstrekken over het bedrag van de totale hefboomfinanciering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

10.3 LIQUIDITEITSBEEHER

Aangezien de Maatschap een closed-end karakter heeft, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van het Vastgoed en het beheer van de Maatschap zijn in dit verband relevant. Behoudens bijzondere omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van de Maatschap voorspelbaar. Bovendien is er sprake van een reserve in de vorm van werkkapitaal gedurende de Looptijd van de Maatschap.

De liquiditeitspositie van de Maatschap wordt per kwartaal gemonitord. Indien de liquiditeit een materiële verslechtering ten opzichte van de rendementsprognose laat zien, bepaalt de Beheerder of en welke maatregelen genomen dienen te worden. Indien bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van de Maatschap vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op de website en in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn. Indien eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de Maatschap in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op de website en in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

DEEL 11. OVERIGE GEGEVENS, MEDEDELINGEN EN VERKLARING BEHEERDER

Verantwoordelijk voor dit Prospectus is Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg. Voor zover VSN bekend, verklaart zij dat de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

Slechts de inhoud van dit Prospectus is bindend. Op het Prospectus is het Nederlands recht van toepassing. Tot het moment van uitgifte van Participaties in de Maatschap, kunnen potentiële Participanten geen rechten aan dit Prospectus ontleen.

Dit Prospectus is op 3 november 2020 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon 020-7972000, website www.afm.nl, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de kwaliteit van de deelnemingsrechten waarop dit Prospectus betrekking heeft. Participanten moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de deelnemingsrechten te beleggen.

Het Prospectus is geldig totdat de inschrijving is gesloten en uiterlijk tot 3 november 2021. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden geldt niet langer wanneer het Prospectus niet meer geldig is.

De afgifte en verspreiding van dit Prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Dit Prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Iedere schending hiervan komt voor rekening en risico van de desbetreffende Participant.

De Beheerder, haar directie, adviseurs en andere bij de Maatschap betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan ten gevolge van deelname in de Maatschap. De Beheerder heeft advies ingewonnen bij de in dit Prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover De Beheerder aansprakelijk zijn.

In het Prospectus zijn de volgende verslagen van deskundigen opgenomen:

- het assurance-rapport van de accountant (Bijlage IV van het Prospectus), verstrekt door Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam;
- het taxatierapport van de taxateur (opgenomen via verwijzing; zie vindplaats in Deel 9 van het Prospectus), verstrekt door Jones Lang LaSalle B.V., Parnassusweg 727, 1077 DG Amsterdam;
- de controleverklaring van de accountant (Bijlage V van het Prospectus), verstrekt door CROP Registeraccountants, mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem;
- de jaarrekeningen 2017, 2018, 2019 en het halfjaarverslag 2020 (door middel van verwijzing) van de Beheerder, gecontroleerd (jaarverslagen) en beoordeeld (halfjaarverslag) door CROP Registeraccountants, mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem.

Genoemde partijen hebben geen wezenlijke belangen in de Maatschap en de personen die namens deze partijen verantwoordelijk zijn voor de opgenomen informatie hebben ingestemd met de opneming van het verslag en met de vorm en context waarin het verslag is opgenomen. De Beheerder bevestigt dat deze informatie van derden correct is weergegeven en, voor zover VSN dit weet en heeft kunnen opmaken uit de door betrokken derden verstrekte informatie, daarbij geen feiten zijn weggelaten waardoor de verstrekte informatie onjuist of misleidend wordt.

De Beheerder is niet aansprakelijk voor informatie verstrekt door derden aangaande de Maatschap en/of dit Prospectus. Indien toch informatie door anderen is verstrekt dan dient op dergelijke informatie niet te worden vertrouwd.

De Beheerder, de Bewaarder en de AIFMD Bewaarder zullen zich houden aan de bepalingen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). De persoonlijke gegevens van de (potentiële) Participanten zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor uitvoering van hetgeen in dit Prospectus is opgenomen of indien er een wettelijk voorschrift van toepassing is.

Voor zover de Beheerder en de Maatschap daarvan op de hoogte zijn, zijn er van de aandeelhouders of leden van het bestuur, van leidinggevende of toezichthoudende organen mogelijk twee personen die op de aanbieding in zullen schrijven. Deze personen betreffen de heer R. Overbeek en mevrouw C.A. de Bree, beiden bestuurders van de Beheerder. Genoemde personen hebben geen afwijkende stemrechten. Medewerkers van de Beheerder wordt de mogelijkheid geboden om te participeren in de Maatschap tegen dezelfde condities als die welke gelden voor de overige (potentiële) Participanten. Medewerkers van de AIFMD Bewaarder zijn uitgesloten van deelname.

Voor zover de Beheerder daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of stemrechten van de Beheerder en/of de Maatschap bezitten, die krachtens het Nederlands recht moeten worden aangemeld. Er zijn geen Participanten met afwijkende stemrechten.

Aangezien de Maatschap geen werknemers in dienst heeft, zijn er geen (arbeids)overeenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de Maatschap waarin voorzien is in het doen van uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Voor zover de Beheerder bekend is, is er geen sprake van eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) (over een periode van tenminste de voorafgaande twaalf maanden vanaf de datum van oprichting van de Maatschap), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Maatschap.

Omdat de Maatschap nog moet worden opgericht en er geen sprake zal zijn van een beursnotering past de Maatschap, daar hiertoe niet de plicht bestaat, de Corporate Governance Code van Nederland niet toe.

De Maatschap heeft geen investeringen gedaan en neemt niet deel in het kapitaal van een andere vennootschap. De Maatschap heeft thans geen leningen, zakelijke of persoonlijke zekerheden verstrekt, is geen schulden aangegaan en er heeft geen onderbreking van activiteiten plaatsgevonden die van invloed kan zijn op haar financiële positie.

De Maatschap zal per 1 december 2020 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 1 december 2020 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder na het einde van de verslagperiode waarvoor gecontroleerde jaarrekeningen zijn gepubliceerd ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd.

Mazars Accountants N.V. of een ander NBA geregistreerd registeraccountantskantoor zal zorgdragen voor de controle van de jaarstukken van de Maatschap.

De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen.

Thans zijn er geen belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de bedrijfsleiding te verwachten, anders dan vermeld in Deel 4.6. De Maatschap heeft bij oprichting geen werknemers in dienst. Er hebben geen transacties plaatsgevonden met aan de Beheerder verbonden partijen. De Beheerder heeft ook niet de intentie om bij (tussentijdse) verkoop Vastgoed aan te bieden aan verbonden partijen.

De data van storting (25 november 2020) en uitgifte (1 december 2020) van de Participaties zijn indicatief en kunnen vervroegd c.q. verlaat worden. In het geval van vervroeging zal de Beheerder de Participanten tenminste zeven dagen van tevoren schriftelijk informeren.

De bij de rendementsprognose gehanteerde Aanvangsdatum van 1 december 2020 kan beperkt wijzigen. Dit leidt ertoe dat de beleggingshorizon van de Maatschap wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

Het Prospectus wordt beheerst door Nederlands recht en uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd ten aanzien van geschillen met betrekking tot dit Prospectus.

Alle bedragen in het Prospectus zijn vermeld in euro's.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. verklaart in haar hoedanigheid van Beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft van de Maatschap dat zowel zijzelf, de Bewaarder als de Maatschap voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg
Driebergen-Rijsenburg, 3 november 2020

ing. D. van Seventer
mr. R. Overbeek
drs. ing. C.A. de Bree

BIJLAGEN

I. REGISTRATIEDOCUMENT BEHEERDER (1 JULI 2020)

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (hierna: 'VSN') is in 1998 opgericht en is statutair gevestigd in Driebergen-Rijsenburg. Per 4 november 1998 is VSN ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30151881. De (statutaire) directie en de dagelijkse leiding wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree. Van Seventer Holding B.V. (KvK 30151880) houdt 65% van de aandelen van VSN; Ouderein Beheer B.V. (KvK 54076994) en Endor Erfgoed B.V. (KvK 69453780) houden ieder 17,5% van de aandelen.

VSN heeft per 12 januari 2006 een vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten (hierna: 'AFM') om op te treden als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. Het doel van de beheerder is het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een nieuwe AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) vergunning van de AFM.

VSN richt zich met name op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed in de ruimste zin. Zij stelt daarbij het initiëren en beheren van beleggingsinstellingen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit doet zij in de vorm van het ontwikkelen, vormen en beheren van woningfondsen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Deze vorm van beleggen is fiscaal en beleggingstechnisch gezien aantrekkelijk (Box 3). De looptijd van een woningfonds is in principe zeven jaar met de mogelijkheid van verlenging. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van de woningen.

VSN heeft vanaf 1998 49 beleggingsinstellingen (VSN Woningmaatschappen) op de markt gebracht. Woningmaatschap Vliissingen - Boulevard is de eerste VSN Maatschap die onder de vergunning, zoals afgegeven per 12 januari 2006, in de markt is geplaatst. Woningmaatschap Waddinxveen, Woningmaatschap Schiedam, Woningmaatschap Maastricht, Woningmaatschap Vlijmen, Woningmaatschap Hengelo, Woningmaatschap Rotterdam, Woningmaatschap Arnhem, Woningmaatschap Barneveld, Woningmaatschap Leeuwarden, Woningmaatschap Rhooen, Woningmaatschap Veghel, Woningmaatschap Nieuwerkerk en Woningmaatschap Goes zijn de laatste en enige Woningmaatschappen die onder het nieuwe AIFMD regime vallen.

Per 9 juli 2013 heeft VSN het beheer van zes beleggingsinstellingen (RFM Fondsen) overgenomen van RFM Regulated Fund Management B.V. Vier van deze instellingen zijn onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst. Dit betreft RFM Woning-Winkelfonds III CV, RFM Woningfonds IV CV, RFM Woning-Winkelfonds V CV en RFM Woningfonds VI CV. Per 31 december 2013 heeft VSN het beheer van twee beleggingsinstellingen (Solid Funds) overgenomen van Bouwfonds Investment Management. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst. Per 1 juli 2016 heeft VSN het beheer van drie beleggingsinstellingen en per 1 januari 2017 van nog één beleggingsinstelling (Staal Woningmaatschappen) overgenomen van Staalbankiers. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Geen van de van RFM, Bouwfonds en Staalbankiers overgenomen fondsen valt onder het AIFMD regime.

De bewaarders van de fondsen zijn gevestigd aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE in Driebergen-Rijsenburg. Het dagelijkse beleid van de bewaarders van de VSN Woningmaatschappen, de RFM Fondsen en de Solid Funds wordt gevoerd door de heer mr. J. Dierkens Schuttevaër, de heer T. Branbergen en de heer mr. H. Molenaar. Het dagelijkse beleid van de bewaarders van de Staal Woningmaatschappen wordt gevoerd door de heer prof. dr. W.M. Lammerts van Bueren, de heer E.B. Kloos en de heer mr. ing. J.F.A.M. van Kimmenaede.

Voor nieuwe fondsen richt VSN een nieuwe, aparte bewaarder op.

Voor fondsen die onder de werkingssfeer van de AIFMD vallen heeft VSN bovendien een overeenkomst gesloten met een AIFMD bewaarder die naast de hiervoor genoemde bewaarders uit hoofde van de AIFMD richtlijnen aanvullende controlerende en toezichthoudende taken verricht. Het eigen vermogen van de AIFMD bewaarder bedraagt tenminste € 730.000. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Maandelijks ziet VSN er op toe dat zij voldoet aan de eigen vermogens-eis. De procedure van deze toetsing is omschreven in het handboek administratieve organisatie en interne controle van de beheerder. Daarnaast vindt minimaal eenmaal per jaar bij het opmaken van de jaarrekening de toetsing van de vermogens-eis plaats door een externe accountant. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Informatieverschaffing vindt minstens tweemaal per jaar plaats. De accountant maakt voor de beheerder binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening en binnen 9 weken na afloop van de eerste helft van het jaar het halfjaarverslag op. De statuten, de jaarrekeningen en halfjaarverslagen van de beheerder worden gepubliceerd op de website van de beheerder.

VSN informeert haar participanten inzake de fondsen onder andere via haar website (www.vsnv.nl). Op deze website is onder andere informatie beschikbaar over de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de beheerder alsmede over de fondsen:

- het prospectus en de voorwaarden van de fondsen, waaronder de overeenkomsten van beheer en bewaring;
- de gecontroleerde jaarrekening van de beheerder;
- de gecontroleerde jaarrekening van de fondsen;
- het meest recente beoordeelde halfjaarverslag van de beheerder;
- de halfjaarverslagen en (indien van toepassing) de kwartaalverslagen van de fondsen;
- de overeenkomst van bewaarneming tussen de beheerder en de AIFMD bewaarder;
- het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de beheerder;
- de vergunning van de beheerder;
- de statuten van de beheerder;
- de interne gedragscode van de beheerder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven genoemde informatie kosteloos verstrekt op een duurzame gegevensdrager.

De Intrinsieke waarde van de participaties wordt tweemaal per jaar vastgesteld, per 30 juni en per 31 december op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar en wordt vermeld in de jaarrekening en de halfjaarverslagen van de fondsen.

De jaarrekeningen van de grootaandeelhouder Van Seventer Holding B.V. en Vastgoed Syndicering Nederland n.v., worden jaarlijks gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

VSN heeft 19 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 49 VSN Woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 860 miljoen. Daarnaast is op 9 juli 2013 het beheer van zes fondsen van RFM Regulated Fund Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 150 miljoen. Per 31 december 2013 is bovendien het beheer van twee fondsen van Bouwfonds Investment Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van circa € 50 miljoen. Tenslotte is per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 het beheer van vier fondsen van Staalbankiers overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 100 miljoen.

VSN wordt bij de realisatie van de fondsen met betrekking tot de accountantscontrole en de fiscale en juridische aspecten begeleid en geadviseerd door respectievelijk Mazars, Taxand Nederland B.V. en Loyens & Loeff N.V.

De beheerder bevestigt dat publicatie door de beheerder van documenten van derden, zoals taxatieverslagen van taxateurs, onderzoeksrapporten van bouwkundigen en milieuadviseurs en onderzoeksrapporten en verklaringen van accountants, geschiedt met instemming van de betrokken partijen. De beheerder bevestigt dat deze informatie van derden correct is weergegeven en, voor zover VSN dit weet en heeft kunnen opmaken uit de door betrokken derden verstrekte informatie, daarbij geen feiten zijn weggelaten waardoor de verstrekte informatie onjuist of misleidend wordt.

Indien de beheerder de AFM verzoekt de verleende vergunning aan VSN in te trekken worden alle participanten hiervan schriftelijk aan hun huisadres op de hoogte gesteld.

Ten aanzien van de looptijd en de beëindiging van de beheeropdrachten is het volgende in de overeenkomsten van beheer en bewaring van de fondsen overeengekomen:

- VSN Woningmaatschappen: dat de beheerder de opdracht uitvoert voor een periode van 7 jaar (en in een enkel geval 15 jaar) met de mogelijkheid van verlenging en dat zowel de opdrachtgever als beheerder de mogelijkheid hebben om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.
- RFM Fondsen: dat de beheerder de opdracht uitvoert voor de duur van de fondsen en de vereffening na ontbinding en dat uitsluitend de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de beheerder op ernstige wijze tekort schiet.
- Solid Funds: dat de overeenkomst is aangegaan voor de duur van de fondsen en de vereffening van het vermogen na ontbinding en dat de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekort schiet.
- Staal Woningmaatschappen: dat de overeenkomst van kracht is voor een periode gelijk aan de initiële looptijd van de fondsen plus, in geval van verlenging van de maatschappen, ook voor de verlengingsperiode en dat zowel opdrachtgever als beheerder het recht hebben om de opdracht voortijdig te beëindigen in geval van niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoen aan de verplichtingen. Daarnaast hebben zowel opdrachtgever als beheerder het recht om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.

II. OVERZICHT OVERIGE FONDSEN VAN DE BEHEERDER (VSN)

Een overzicht met de opstart- en eventuele beëindigingsdata van eerdere initiatieven (woningmaatschappen) van de Beheerder en de van derden overgenomen fondsen.

Eerdere initiatieven van de Beheerder

1	Woningmaatschap Rotterdam - Charlois (15 januari 1999, beëindigd per 31 januari 2014)
2	Woningmaatschap Nieuwegein (31 augustus 1999, beëindigd per 30 november 2006)
3	Woningmaatschap Monnickendam (15 oktober 1999)*
4	Woningmaatschap Vlissingen (29 december 1999)*
5	Woningmaatschap Den Haag - Kijkduin (15 februari 2000, beëindigd per 7 september 2010)
6	Woningmaatschap Rotterdam - Blijdorp (31 oktober 2000, beëindigd per 1 december 2014)
7	Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg (15 december 2000)*
8	Woningmaatschap Maarssen (22 juni 2001)*
9	Woningmaatschap Amstelveen (29 juni 2001)*
10	Woningmaatschap Mierlo (21 december 2001)*
11	Woningmaatschap 's-Hertogenbosch (6 maart 2002)*
12	Woningmaatschap Lelystad (2 april 2002, beëindigd per 30 september 2017)
13	Woningmaatschap Eindhoven (2 april 2002)*
14	Woningmaatschap Rotterdam - Lombardijen (2 december 2002, beëindigd per 11 december 2013)
15	Woningmaatschap Lelystad - Centrum (30 december 2002, beëindigd per 20 december 2011)
16	Woningmaatschap Tilburg (30 december 2002, beëindigd per 9 november 2017)
17	Woningmaatschap Zwolle (26 juni 2003)*
18	Woningmaatschap Hellevoetsluis (1 juli 2003)*
19	Woningmaatschap Rijswijk (1 juli 2003)*
20	Woningmaatschap Helmond (30 december 2003)*
21	Woningmaatschap Middelburg (1 maart 2004)*
22	Woningmaatschap Leiden (1 juli 2004)*
23	Woningmaatschap Apeldoorn (22 december 2004)*
24	Woningmaatschap Zutphen (1 maart 2005)*
25	Woningmaatschap Vlissingen - Centrum (31 augustus 2005)*
26	Woningmaatschap Uithoorn (30 maart 2006)*
27	Woningmaatschap Veldhoven (11 mei 2006)*
28	Woningmaatschap Terneuzen (1 december 2006)*
29	Woningmaatschap Sassenheim (15 mei 2007)*
30	Woningmaatschap Noordwijk (31 mei 2007)
31	Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard (30 november 2007)*
32	Woningmaatschap Velp (20 juni 2008)*
33	Woningmaatschap Berkel - Enschoot (4 november 2009)*
34	Woningmaatschap Warnsveld (15 oktober 2010)*
35	Woningmaatschap Schagen (4 januari 2011)*
36	Woningmaatschap Uden (15 december 2011)*
37	Woningmaatschap Waddinxveen (3 april 2014)
38	Woningmaatschap Schiedam (15 oktober 2015)
39	Woningmaatschap Maastricht (2 mei 2016)
40	Woningmaatschap Vlijmen (30 juni 2016)
41	Woningmaatschap Hengelo (16 november 2016)
42	Woningmaatschap Rotterdam (31 mei 2017)
43	Woningmaatschap Arnhem (30 november 2017)
44	Woningmaatschap Barneveld (29 maart 2018)
45	Woningmaatschap Leeuwarden (1 november 2018)
46	Woningmaatschap Rhooen (17 december 2018)
47	Woningmaatschap Veghel (30 april 2019)
48	Woningmaatschap Nieuwerkerk (15 juli 2019)**
49	Woningmaatschap Goes (15 april 2020)***

* Deze woningmaatschappen zijn overeenkomstig de procedure zoals vermeld in de Maatschapsovereenkomst na de afgesproken termijn van 7 jaar één of meerdere keren met 3 jaar verlengd.

** Deze woningmaatschap is in 2019 van start gegaan en kent een verlengd boekjaar 2019/2020 waardoor nog geen rendement is berekend.

*** Deze woningmaatschap is in 2020 van start gegaan waardoor nog geen rendement is berekend.

Voor bovengenoemde fondsen zijn destijds door de AFM waar nodig vergunningen verleend, vanaf Woningmaatschap Waddinxveen (nummer 37) onder het nieuwe AIFMD regime. Ook Woningmaatschap Zoetermeer zal onder het regime van deze AIFMD vergunning worden geïnitieerd en beheerd.

De (verwachte) rendementen van de operationele fondsen tot op heden zijn als volgt:

Rendement tussen 0% en 5%	2	fondsen (nr. 29, 30)
Rendement tussen 5% en 10%	9	fondsen (nr. 14, 16, 18, 22, 23, 25, 27, 28, 32)
Rendement tussen 10% en 15%	11	fondsen (nr. 3, 9, 10, 11, 20, 21, 31, 33, 34, 35, 36)
Rendement tussen 15% en 20%	5	fondsen (nr. 2, 5, 6, 17, 37)
Rendement tussen 20% en 25%	6	fondsen (nr. 1, 8, 12, 15, 39, 40)
Rendement hoger dan 25%	14	fondsen (nr. 4, 7, 13, 19, 24, 26, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47)

Door Beheerder overgenomen fondsen van derden

Per 9 juli 2013 heeft de Beheerder het beheer van de volgende fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V. overgenomen:

50	RFM Woningfonds I CV
51	RFM Woningfonds II CV
52	RFM Woning-Winkelfonds III CV
53	RFM Woningfonds IV CV
54	RFM Woning-Winkelfonds V CV
55	RFM Woningfonds VI CV

Per 31 december 2013 heeft de Beheerder het beheer van de volgende fondsen van Bouwfonds Investment Management B.V. overgenomen:

56	Solid Fund I CV
57	Solid Fund II CV

Per 1 juli 2016 heeft de Beheerder het beheer van de volgende fondsen van Staalbankiers overgenomen:

58	(Staal) Woningmaatschap XXXVIII
59	(Staal) Woningmaatschap XXXIX (beëindigd per 30 september 2019)
60	(Staal) Woningmaatschap XLI (beëindigd per 30 april 2020)

Per 1 januari 2017 heeft de Beheerder het beheer van het volgende fonds van Staalbankiers overgenomen:

61	(Staal) Woningmaatschap XXX
----	-----------------------------

Geen van de hiervoor genoemde fondsen 50 t/m 61 vallen onder het AIFMD regime.

III. CURRICULA VITAE DIRECTIE VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND N.V.

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door:

- de heer ing. D. van Seventer
- de heer mr. R. Overbeek
- mevrouw drs. ing. C.A. de Bree

Curriculum Vitae D. van Seventer

Naam	:	Dick van Seventer
Geboren	:	11 mei 1955 te Dedemsvaart
Burgerlijke staat	:	gehuwd, 2 kinderen
Opleiding	:	1979 – 1980 University of Puget Sound, Tacoma, Washington USA, Bachelor Degree Business Administration, Major in Finance & Marketing 1978 – 1979 Nyenrode Universiteit, CT opleiding Tot 1978 HTS Apeldoorn, Voertuigtechniek
Werkervaring	:	1998 – heden Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg, directeur-oprichter 1986 – 1998 Staal Bankiers n.v., Den Haag, onderdirecteur Adjunct-directeur Achmea Holding n.v. Vanaf 1986: leiding over vastgoedactiviteiten van de bank Vanaf 1989: start opbouw van 22 woningfondsen voor particulieren Sinds 1990: lid managementteam bank en onderdirecteur 1983 – 1986 Stichting Akzo-Pensioenfonds, Arnhem, acquisiteur, verwerving van vastgoed 1980 – 1983 Vereniging Krachtwerktuigen, Amersfoort, marketing manager
Diversen	:	2017 – 2020 Lid RvC Ploegmakers Beheer B.V., Assen 1999 – 2011 Lid RvC Patrimonium Woonservice, Veenendaal

Curriculum Vitae R. Overbeek

Naam	:	Reinout Overbeek
Geboren	:	25 maart 1965 te Haarlem
Burgerlijke staat	:	gehuwd, 3 kinderen
Opleiding	:	2011 Nyenrode Universiteit-NCD, Commissarissencyclus 2004 Nyenrode Universiteit, Advanced Management Program 1983 – 1987 Vrije Universiteit Amsterdam, Rechten
Werkervaring	:	2012 – heden Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg, directeur 2006 – 2011 SNS Reaal n.v. Diverse directiefuncties, waaronder algemeen directeur Nederland en directeur operations SNS Property Finance 1998 – 2006 ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten n.v., Hoevelaken/Leusden Diverse management- en directiefuncties, waaronder waarnemend directeur de Haarlemsche Hypotheekbank, directeur Beleggingsfinancieringen en algemeen directeur Nederland Bouwfonds Property Finance

1994 – 1998
Staal Bankiers n.v., Den Haag, senior relatiemanager zaken
Leiding van team gericht op de financiering van vastgoed en bedrijfsovernames

1987 – 1994
ABN AMRO Bank n.v.
(Senior) Accountmanager Zaken Leiden, rayondirecteur Zaken Noordwijk
Relatiemanagement en kredietverlening aan MKB en Grootbedrijf

Diversen : 2011 – 2014
Lid RvC Certitudo Vastgoed I B.V., Den Bosch

2012 – 2015
Bestuurslid Stichting Kennemer Jeugdorkest, Haarlem

Curriculum Vitae C.A. de Bree

Naam : Chantal Albertina de Bree
Geboren : 24 juli 1980 te Zeist
Burgerlijke Staat : ongehuwd, 2 kinderen

Opleiding : 2006 Universiteit van Amsterdam, Amsterdam School of Real Estate, Universiteit van Amsterdam, Module Vastgoedkunde
2002 – 2004 Vrije Universiteit Amsterdam, Beleid, Communicatie en Organisatie
1998 – 2002 Hogeschool van Utrecht, Technische Bedrijfskunde (HTS)

Werkervaring : 2010 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg
Manager Verkoop en Beheer en vanaf 1 december 2017 adjunct-directeur

2005 – 2010
Deloitte Real Estate Strategy Advisory (Financial Advisory Services), Rotterdam
Strategie- en organisatieconsultant voor Vastgoedorganisaties (manager)

2000 – 2005
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg
Diverse functies en projecten



ASSURANCE-RAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de directie van Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

ONZE CONCLUSIE EN OORDEEL

Wij hebben de prognose van Woningmaatschap Zoetermeer te Driebergen voor de periode van 1 december 2020 tot en met 31 december 2027, zoals opgenomen in paragraaf 7.3 tot en met 7.7 van het prospectus, onderzocht.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.3 tot en met 7.7 van het prospectus, in alle van materieel belang zijnde aspecten, geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze opgesteld op basis van uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling in overeenstemming met grondslagen van financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling, zoals gehanteerd zullen worden in de toekomstige jaarrekeningen van Woningmaatschap Zoetermeer, in aanmerking zijn genomen.

DE BASIS VAN ONZE CONCLUSIE EN OORDEEL

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse Standaard 3850N 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen' en de Nederlandse Standaard 3400 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met de veronderstellingen (opgenomen in paragraaf 7.3) van het prospectus en Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningmaatschap Zoetermeer zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en oordeel.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Beperking verspreidingskring en het gebruik

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is opgesteld voor opname in het prospectus van Woningmaatschap Zoetermeer en is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en de toezichtstaken van de Autoriteit Financiële Markten zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt en dient niet aan anderen te worden verspreid.

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE DIRECTIE VOOR HET OPSTELLEN VAN DE PROGNOSE

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de prognose, gebaseerd op de uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek. De directie is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de prognose mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR HET ONDERZOEKEN VAN DE PROGNOSE

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en het door ons af te geven oordeel. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen van de plausibiliteit van de informatie opgenomen in de prognose.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is uitgevoerd met een beperkte mate van zekerheid. De werkzaamheden die hierbij zijn uitgevoerd zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Hierdoor ligt het niveau van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose is uitgevoerd met een redelijke mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens de uitvoering van onze opdracht niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Wij passen de 'Nadere voorschriften kwaliteitssystemen' (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Amsterdam, 10 augustus 2020

MAZARS N.V.

Origineel was getekend door drs. P.A.B. Schutjens RA

V. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT INZAKE EIGEN VERMOGEN BEHEERDER



Adres • Mr. E.N. van Kleffensstraat 4
6842 CV Arnhem
Postadres • Postbus 1210
6801 BE Arnhem

Aan het bestuur van
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Opdracht

Wij hebben ingevolge artikel 41 van het Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft, in het kader van de vergunning van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen om op te treden als een beheerder van een beleggingsinstelling, het eigen vermogen per 30 juni 2020 gecontroleerd of deze voldoet aan de minimum vermogensseis conform artikel 63 lid 1 van Besluit Prudentiële regels WFT.

Verantwoordelijkheid van het bestuur/de beheerder

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opstellen van de balans in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de balans mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het voldoen van het eigen vermogen aan de gestelde eisen. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in de bijgaande balans (inclusief winst en verliesrekening en de waarderingsgrondslagen) welke is ontleend aan de financiële rapportage over de periode van 1 januari 2020 tot en met 30 juni 2020 voorzien van onze beoordelingsverklaring en, voldoet aan de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de balans/vermogensopstelling. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat het eigen vermogen in de balans/vermogensopstelling een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Amersfoort • Arnhem • Ede • Hoofddorp • Nieuwegein



T • 026 351 02 28 **F** • 026 351 67 46
W • www.crop.nl **E** • info@crop.nl
KvK • 32166733 **BTW** • NL 0095.68.530.B01

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de balans/vermogensopstelling door de entiteit, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur/de beheerder van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van het eigen vermogen in de balans/vermogensopstelling. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel voldoet het eigen vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg per 30 juni 2020 aan de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht.

Beperking in gebruik en verspreidingskring

De controleverklaring is uitsluitend bedoeld voor het bestuur van de entiteit en de Autoriteit Financiële Markten en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Arnhem, 29 juli 2020

CROP registeraccountants



P. van Roenburg MSc RA



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 30151881

Pagina 1 (van 2)

Rechtspersoon

RSIN	807475075
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Statutaire naam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Statutaire zetel	Driebergen
Eerste inschrijving handelsregister	11-11-1998
Datum akte van oprichting	04-11-1998
Datum akte laatste statutenwijziging	13-06-2013
Maatschappelijk kapitaal	EUR 225.000,00
Geplaatst kapitaal	EUR 225.000,00
Gestort kapitaal	EUR 225.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2019 is gedeponeed op 05-08-2020.

Onderneming

Handelsnaam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Startdatum onderneming	28-09-1998
Activiteiten	SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed
Werkzame personen	18

Vestiging

Vestigingsnummer	000009171959
Handelsnaam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Bezoekadres	Hoofdstraat 87, 3971KE Driebergen-Rijsenburg
Postadres	Postbus 268, 3970AG Driebergen-Rijsenburg
Telefoonnummer	0343533838
Faxnummer	0343515444
Datum vestiging	28-09-1998
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	04-11-1998
Activiteiten	SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed Het geven van vermogensadvies op het gebied van onroerend goed.
Werkzame personen	18

Bestuurders

WAARMERK
KAMER VAN KOOPHANDEL®

Dit uittreksel is gemaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

2020-08-06 11:05:16

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel®

KvK-nummer 30151881

Pagina 2 (van 2)

Naam	van Seventer, Dick
Geboortedatum	11-05-1955
Datum in functie	09-03-1999
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013

Naam	Overbeek, Reinout
Geboortedatum	25-03-1965
Datum in functie	01-04-2012 (datum registratie: 02-04-2012)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013

Naam	de Bree, Chantal Albertina
Geboortedatum	24-07-1980
Datum in functie	01-12-2017 (datum registratie: 03-01-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Uittreksel is vervaardigd op 06-08-2020 om 11.05 uur.

VII. MAATSCHAPSOVEREENKOMST

Op 1 december tweeduizend twintig is voor mij, mr. ●, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

[●gevolmachtigde●]

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de ●vennoten in de maatschap:

Maatschap Woningmaatschap Zoetermeer, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, te weten:

1. ●deelnemer voor ●participatie●s.

De comparant verklaarde, handelend als vermeld, als volgt:

Considerans

De hiervoor vermelde volmachtgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van heden een maatschap aan te gaan, welke maatschap als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de maatschap in onroerende zaken, onder meer bestemd voor particuliere bewoning, en onder andere gelegen te ●, waartoe onder meer behoren de volgende onroerende zaken, welke zijn te omschrijven als volgt:

a. [●nadere uitwerking volgt●],

hierna (tezamen): het **Project**.

De maatschap zal daartoe onder meer een driepartijenovereenkomst sluiten met een rechtspersoon met de specifieke knowhow en management ervaring, vereist voor het beheer van het Project, alsmede een rechtspersoon, die tot taak zal krijgen de bewaring van de activa der maatschap.

De comparant, handelend als vermeld voor en namens de hierboven vermelde volmachtgevers, verklaarde bij deze dat de maatschap beheerst zal worden door de volgende bepalingen en voorwaarden:

Definities

In deze akte wordt met de navolgende definities bedoeld met:

Maatschap:	de Maatschap Woningmaatschap Zoetermeer, een maatschap naar Nederlands recht, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aangegaan op 1 december tweeduizend twintig voor een periode van zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal vijfhonderd negentig (590) vennoten;
Vennoten:	de natuurlijke personen en/of (Nederlandse) rechtspersonen, die als vennoot zullen toetreden tot de Maatschap;
Maatschapsaandeel:	een evenredige aanspraak op het eigen vermogen van de Maatschap;
Project	de registergoederen gelegen te ● als hierboven omschreven
Participatie:	een bedrag groot vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00);
Vergadering:	de vergadering van de Vennoten;
Beheerder:	de rechtspersoon belast met het beheer van het vermogen van de Maatschap, die bij dit beheer uitsluitend optreedt in het belang van de Vennoten;
Bewaarder:	de rechtspersoon belast met de bewaring van de activa van de Maatschap, die bij die bewaring uitsluitend optreedt in het belang van de Vennoten.

Naam, vestiging en doel

Artikel 1

1. De Maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap Zoetermeer.
2. De Maatschap houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug.
3. Het doel van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaken, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning, onder meer gelegen te ●, zulks teneinde de Vennoten in de opbrengst van deze beleggingen te doen delen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het – al dan niet in economische zin – verwerven, het vervreemden, het bezwaren, het huren en verhuren van onroerende zaken, het aangaan van overeenkomsten van geldlening en het zich verbinden voor verplichtingen van de Maatschap door het verstrekken van garanties en zekerheden, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Aanvang en duur

Artikel 2

1. De Maatschap is aangevangen op 1 december tweeduizend twintig en is aangegaan voor een initiële periode van zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging zoals omschreven in dit artikel.
2. Door uittreding van een Vennoot eindigt de Maatschap slechts ten opzichte van die Vennoot en duurt zij voort tussen de overige Vennoten.
Uittreding wordt hierbij opgevat in de zin van artikel 5.
3. Op voorstel van het bestuur kan een besluit tot ontbinding vóór eenendertig december tweeduizend zeventwintig genomen worden met algemene stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
4. In een (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend zesentwintig voor 31 december tweeduizend zesentwintig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap.

5. Indien op basis van het in lid 4 bepaalde besloten wordt de Maatschap voort te zetten zal dit geschieden voor de duur van drie (3) jaar en in beginsel tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende marktomstandigheden andere voorwaarden verantwoorden; in dat laatste geval zal alsdan de Beheerder deze voorwaarden met de Bewaarder overleggen en ter verdere besluitvorming aan de Vergadering voorleggen. De Maatschap zal alsdan eindigen op eenendertig december tweeduizend dertig.
6. In een (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend negenentwintig voor 31 december tweeduizend negenentwintig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap.
7. Indien op basis van het lid 6 bepaalde besloten wordt de Maatschap voort te zetten zal dit geschieden voor de duur van drie (3) jaar en in beginsel tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende marktomstandigheden andere voorwaarden verantwoorden; in dat laatste geval zal alsdan de Beheerder deze voorwaarden met de Bewaarder overleggen en ter verdere besluitvorming aan de Vergadering voorleggen. De Maatschap zal alsdan eindigen op eenendertig december tweeduizend drieëntwintig.
8. In de (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend tweeëntwintig voor 31 december tweeduizend tweeëntwintig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap, en, zo ja, in welke vorm.
9. Indien in een Vergadering besloten wordt om de Maatschap niet voort te zetten, dient de Maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de Maatschap, in het bijzonder omtrent de (economische gerechtigheid tot de) registergoederen in het Project, welke alsdan tot de activa van de Maatschap behoren.
10. De besluiten bedoeld in lid 4 en lid 6 van dit artikel dienen genomen te worden in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van drie vierde (3/4e) van de uitgebrachte stemmen.
Indien op de hiervoor in lid 4 en lid 6 bedoelde vergaderingen niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt binnen één maand na de datum van de in lid 4 respectievelijk lid 6 bedoelde vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met de in de vorige zin bedoelde gekwalificeerde meerderheid van drie vierde (3/4e) van de alsdan uitgebrachte stemmen een geldig besluit genomen kan worden.
11. De besluiten bedoeld in lid 8 en lid 9 van dit artikel dienen genomen te worden met algemene stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
Indien op de hiervoor in lid 8 en lid 9 bedoelde vergaderingen niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt binnen één maand na de datum van de in lid 8 respectievelijk lid 9 bedoelde vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met een gekwalificeerde meerderheid van drie vierde (3/4e) van de alsdan uitgebrachte stemmen een geldig besluit genomen kan worden.

Inbreng. Vermogen

Artikel 3

1. Een Vennoot brengt in de Maatschap (minimaal) in als storting ter verkrijging van één (1) Participatie: een bedrag in contanten groot vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00).
Een Vennoot kan meerdere Participaties houden.
2. Het eigen vermogen van de Maatschap is verdeeld in Maatschapsaandelen bestaande uit één of meer Participaties.
Het vermogen van de Maatschap is voor rekening en risico van de Vennoten in verhouding met het Maatschapsaandeel van iedere Vennoot.
Alle inkomsten, uitgaven en verliezen van de Maatschap danwel van enige belegging van het vermogen van de Maatschap komen ten bate respectievelijk ten laste van de Vennoten in verhouding tot ieders Maatschapsaandeel.

Vennoten, register en (niet)overdraagbaarheid

Artikel 4

1. Vennoten kunnen uitsluitend natuurlijke personen danwel rechtspersonen zijn.
2. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle Vennoten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door elk der Vennoten genomen Participaties.
Iedere Vennoot is verplicht aan het bestuur schriftelijk zijn adres op te geven, alsmede het bestuur op de hoogte te brengen van eventuele mutaties.
3. Alle mededelingen en kennisgevingen die in het kader van de Maatschap worden gedaan geschieden bij brief aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in lid 2.
4. Een Vennoot kan zijn gehele Maatschapsaandeel, danwel een of meer van diens Participaties, niet vervreemden, bezwaren of in gebruik geven, onder welke titel of welke benaming ook, tenzij daarvan nadrukkelijk anders blijkt uit dit artikel 4 danwel uit artikel 5.
5. Onverminderd het bepaalde in dit artikel 4 en/of artikel 5 van deze akte, zal het evenwel nimmer mogelijk zijn dat iemand additioneel als Vennoot toetreedt tot de Maatschap.
6. In afwijking casu quo aanvulling op het in lid 4 van dit artikel bepaalde, is het een Vennoot toegestaan zijn gehele Maatschapsaandeel, danwel een of meer van diens Participaties, aan een derde over te dragen mits de betreffende Vennoot daartoe vooraf schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van alle overige Vennoten van de Maatschap, waarbij het verzoek tot goedkeuring dient plaats te vinden op de wijze als omschreven hierna in lid 7. Een vervreemding als hiervoor bedoeld met goedkeuring van alle Vennoten doet de Maatschap niet eindigen.
7. Indien een Vennoot zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) in het vennootschapsvermogen wenst te vervreemden als omschreven in lid 6, dan dient die Vennoot daarvan schriftelijk kennis te geven aan het bestuur van de Maatschap onder opgave van de naam en het volledige adres van (i) degene(n)

aan wie hij zijn Maatschapsaandeel en/of Participatie(s) wenst over te dragen als omschreven in lid 6, zulks in beide omstandigheden met alle daarbij behorende relevante gegevens.

Het bestuur van de Maatschap zal de ontvangst van de vorenbedoelde kennisgeving binnen drie (3) weken bevestigen aan de betreffende Vennoot.

Tenminste twee (2) maal per jaar bij het verzenden van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers van de Maatschap aan de Vennoten, of zoveel vaker als het bestuur van de Maatschap zulks nodig of wenselijk acht, zal het bestuur van de Maatschap de Vennoten schriftelijk berichten omtrent de eventueel ontvangen kennisgeving(en) van overdracht in de voorgaande periode en de Vennoten verzoeken daartoe goedkeuring te verlenen. Als geen van de Vennoten zijn toestemming heeft geweigerd, zal het bestuur van de Maatschap de betreffende Vennoot dienovereenkomstig informeren en zal die betreffende Vennoot de verzochte rechtshandeling kunnen gaan uitvoeren.

8. De betreffende overdracht als omschreven in lid 6 dient te geschieden bij notariële of onderhandse akte. De voorgenomen overdracht als omschreven in lid 6 heeft ten opzichte van de andere Vennoten eerst gevolg, nadat de notariële of onderhandse akte is betekend aan het bestuur van de Maatschap, danwel het bestuur van de Maatschap de overdracht als omschreven in lid 6 schriftelijk heeft aangenomen of erkend. Het bestuur van de Maatschap zal van de overdracht aantekening doen in het register van vennoten.
9. Daar waar in de leden 6 en/of 7 van dit artikel wordt gesproken over schriftelijke goedkeuring van een Vennoot, wordt de goedkeuring van een Vennoot geacht te zijn verleend indien genoemde toestemming niet binnen vier (4) weken door die betreffende Vennoot schriftelijk zal zijn geweigerd. De genoemde termijn van vier (4) weken gaat in op de dag na die waarop aan alle Vennoten schriftelijk goedkeuring is gevraagd door het bestuur van de Maatschap als omschreven in lid 7.
10. In geval van een overdracht als bedoeld in lid 6 van dit artikel zal de betreffende overdragende Vennoot de kosten en verschotten die de Beheerder en/of het bestuur van de Maatschap dient te maken in dat kader voor zijn rekening te nemen en te vergoeden.
11. Een Vennoot-rechtspersoon behoeft te allen tijde de goedkeuring van de overige Vennoten indien die betreffende Vennoot wenst over te gaan tot een fusie en/of splitsing en/of ontbinding als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijk verzoek tot goedkeuring zal zoveel mogelijk dienen te geschieden in lijn met het hiervoor in dit artikel bepaalde.
12. Indien een Vennoot zich niet houdt aan de voorwaarden, verplichtingen en beperkingen als bedoeld in dit artikel, dan zal dat volledig voor rekening en risico zijn van die betreffende Vennoot en zal die betreffende Vennoot aansprakelijk zijn voor alle uit een dergelijk handelen of nalaten voortvloeiende schade voor de overige Vennoten.
13. Indien en zodra een Vennoot zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) heeft overgedragen aan danwel zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) onder algemene titel is overgegaan op een verkrijger, die niet reeds een Vennoot is, dan zal die verkrijger geacht worden (voor dat deel) te zijn toegetreden tot de Maatschap.
14. Indien en zodra een Vennoot zijn gehele Maatschapsaandeel en Participatie(s) heeft overgedragen aan danwel zijn gehele Maatschapsaandeel danwel Participatie(s) onder algemene titel is overgegaan op een verkrijger, dan zal die betreffende Vennoot geacht worden te zijn uitgetreden uit de Maatschap.

Uittreding van Vennoten

Artikel 5

1. Behoudens in geval van een overdracht als bedoeld in artikel 4, houdt een Vennoot uitsluitend op Vennoot te zijn:
 - a. door alle gevallen van verlies door die Vennoot van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - b. ingeval de Vergadering hem de Maatschap heeft opgezegd;
 - c. ingeval de Vennoot de Maatschap heeft opgezegd;
 - d. ingeval van overlijden van een Vennoot, indien de Vennoot een natuurlijk persoon is.
2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, is vereist een eenstemmig besluit door de Vergadering genomen, waarbij de Vennoot aan wie wordt opgezegd geen stem mag uitbrengen.

Opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, kan slechts geschieden wegens gewichtige redenen. Hieronder worden verstaan gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek.

Opzegging kan slechts geschieden onder opgave van redenen tegen het einde van het boekjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.
3. Een Vennoot kan de Maatschap slechts opzeggen indien door wijziging van deze maatschapsovereenkomst als bedoeld in artikel 14 rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd. Een dergelijke opzegging kan slechts door een Vennoot worden gedaan binnen een (1) maand nadat hij een afschrift heeft ontvangen van de notariële akte, als bedoeld in artikel 14 lid 2.
4. In geval van overlijden van een Vennoot wordt de Maatschap tussen de overige Vennoten en de gezamenlijke erfgenamen van de overleden Vennoot, in de plaats van de overleden Vennoot, voortgezet, tenzij alle erfgenamen bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, gericht respectievelijk betekend aan het bestuur, binnen zes (6) maanden na het overlijden van de Vennoot unaniem hebben medegedeeld zodanige voortzetting niet te wensen.
5. In geval van overlijden van een Vennoot zonder dat de Maatschap met diens erfgenamen wordt voortgezet, zomede indien zich ten aanzien van een Vennoot een omstandigheid voordoet als bedoeld in lid 1 letters a, b of c, zullen de overige Vennoten verplicht zijn het aandeel van de desbetreffende Vennoot, hierna te noemen: de Gewezen vennoot, in alle tot de Maatschap behorende activa over te nemen respectievelijk die activa zich te doen toedelen en alle ten laste van de Maatschap bestaande passiva voor hun rekening te nemen, mits het aantal Participaties van de Gewezen Vennoot niet meer bedraagt dan tien (10).

De overige Vennoten zullen aan de Gewezen vennoot casu quo diens erfgenamen uit te keren het bedrag van zijn inbreng ter zake van zijn Participatie(s), te verminderen met een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van de oorspronkelijke inleg of indien (voortijdige) terugbetaling van (een gedeelte van) kapitaal heeft plaatsgevonden van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde, te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van het Project en de marktvariabelen geactualiseerd worden.

Alle kosten die zijn gemoed met bovenbedoelde overnames en/of toedelingen komen voor rekening van de (gezamenlijke erfgenamen van de) Gewezen vennoot, met uitzondering van de (eventueel) terzake verschuldigde overdrachtsbelasting, die voor rekening van de overige Vennoten zal komen.

De uitkering van voormeld bedrag zal, zonder enige rentevergoeding, geschieden binnen twaalf (12) maanden nadat de desbetreffende, in lid 1 bedoelde, omstandigheid zich heeft voorgedaan.

6. Waar in dit artikel wordt gesproken van Gewezen vennoot wordt/worden daaronder mede zijn wettelijke vertegenwoordiger(s) verstaan.

Bestuur, samenstelling, benoeming en defungeren

Artikel 6

1. Het bestuur van de Maatschap bestaat uit minimaal twee (2) Vennoten.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.
In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door de Vergadering benoemd en ontslagen.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
5. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
6. Een bestuurslid defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - d. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - e. doordat hij uittreedt als Vennoot.

Bestuur, taak en bevoegdheden

Artikel 7

1. Het bestuur is belast met het besturen van de Maatschap, zulks met inachtneming van de beperkingen als omschreven in artikel 10.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het – al dan niet in economische zin – kopen, verhuren, huren, verkopen, verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen.
3. Het bestuur is niet bevoegd overeenkomsten te sluiten waarbij de Maatschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

Bestuur en Vertegenwoordiging

Artikel 8

1. De Maatschap wordt - met uitsluiting van de andere Vennoten - in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur, alsmede door twee (2) bestuursleden gezamenlijk handelend.
Voor zoveel nodig verlenen de Vennoten aan de bij deze akte benoemde, alsmede toekomstige, bestuursleden daartoe uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de Maatschap binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuur en besluitvorming

Artikel 9

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of twee overige bestuursleden zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of twee overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de bestuursvergadering voltallig is, doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Rotterdam, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de bestuursvergadering hebben de bestuursleden, alsmede zij die door de ter bestuursvergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten.
Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter bestuursvergadering doen vertegenwoordigen.
Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter bestuursvergadering vertegenwoordigen.
5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.

- Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit (onder meer) afhankelijk is van het aantal ter bestuursvergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter bestuursvergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe bestuursvergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze bestuursvergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden.
De bijeenroeping van deze nieuwe bestuursvergadering geschiedt niet eerder dan twee (2), doch niet later dan vier (4) weken na de eerste bestuursvergadering.
 8. De bestuursvergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de bestuursvergadering zelf in haar leiding.
 9. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten.
 10. Van het verhandelde in de bestuursvergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de bestuursvergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende bestuursvergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
 11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in bestuursvergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
Van een buiten de bestuursvergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende bestuursvergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die bestuursvergadering ondertekend.
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

Maatschapsvergadering: Besluitvorming

Artikel 10

1. Vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of drie (3) Vennoten zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een Vergadering geschiedt door de voorzitter of de drie (3) hierboven bedoelde Vennoten, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk (o.a. bij brief, e-mail, of andere wijze langs elektronische weg verzonden bericht) dan wel via de beveiligde digitale procedure via de website van de Beheerder aan het adres van iedere Vennoot en op de website van de Beheerder, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk en via de website van de Beheerder is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de Vergadering voltallig is, hetzij doordat alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der Vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Vergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Rotterdam, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de Vergadering hebben de Vennoten, alsmede zij die door de ter Vergadering aanwezige Vennoten worden toegelaten.
Een Vennoot kan zich door een schriftelijk (o.a. bij brief, e-mail, of andere wijze langs elektronische weg verzonden bericht) dan wel beveiligde digitale procedure via de website van de Beheerder door hem daartoe gevolmachtigde medevennoot ter Vergadering doen vertegenwoordigen.
Een Vennoot kan meerdere medevennoten ter Vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
Een Vennoot brengt even zovele stemmen uit als hij aan Participaties bezit.
6. Onverminderd het elders in deze maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de Vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
 - a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet;
 - c. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijftig duizend euro (EUR 50.000,00) is gemoeid;
onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigdheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;
 - d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
 - e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
 - g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder. Het besluit daartoe dient te

worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden;

- h. het verplicht bijstorten door Vennoten zoals omschreven in artikel 12 lid 4.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten en dit aantal ter Vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Vennoten.
De bijeenroeping van deze nieuwe Vergadering geschiedt niet eerder dan twee (2), doch niet later dan vier (4) weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.
9. Van het verhandelde in de Vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de Vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende Vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
10. De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
Van een buiten de Vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende Vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die Vergadering ondertekend.
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.
11. De vertegenwoordigers van de Beheerder en de Bewaarder zullen steeds gerechtigd zijn de Vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Maatschap zodanige aantekeningen te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks wordt door het bestuur binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de Vergadering van deze termijn met ten hoogste zes (6) maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans per eenendertig december en een winst en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag.
Alle inkomsten van de Maatschap worden op de winst en verliesrekening verantwoord, waaronder onder meer de opbrengsten van het Project en overige inkomsten, alsmede de kosten van het Project waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten welke door derden terzake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de Maatschap.
In de jaarrekening zullen de onroerende zaken (casu quo de economische gerechtigheid daartoe) worden gewaardeerd op de kostprijs danwel de lagere marktwaarde.
Onder kostprijs wordt verstaan de verwervingswaarde van de onroerende zaken vermeerderd met de geactiveerde aankoopkosten.
De overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
4. Het bestuur verleent aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle Vennoten.
5. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar door de Vergadering bij een met volstreekte meerderheid genomen besluit, zulks behoudens in geval van verlenging als bedoeld in lid 3.
De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de Vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor in lid 4 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant.
Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot decharge van het bestuur voor het beheer.
6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden zeven (7) jaar lang te bewaren.

Winst- en verliesverdeling

Artikel 12

1. De jaarlijks beschikbare kasstroom - het saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat zoals volgt uit de jaarlijks op te stellen winst- en verliesrekening vermeerderd of verminderd met het bedrag van de (eventuele) liquiditeitscorrecties, waaronder extra of lagere aflossingen - wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de Vennoten uitgekeerd, tenzij de Vergadering anders besluit. De jaarlijkse winst- en verliesrekening wordt op basis van dezelfde grondslagen opgesteld als en is in overeenstemming met het verantwoorde exploitatierendement, verkoopresultaat en kasstromen zoals opgenomen in het rendementsmodel in het prospectus zoals gepubliceerd voor de oprichting van de Maatschap. In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
2. Iedere Vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van (de inbreng op) zijn Maatschapsaandeel. Indien een Vennoot zijn winstaandeel niet (volledig) opneemt, wordt het (resterende) winstaandeel geboekt in rekening-courant met die Vennoot.
3. Verliezen worden door de Vennoten gedragen in de in lid 2 bedoelde verhouding. Verliezen worden op de

kapitaalrekening van ieder der Vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.

4. Indien blijkens de vastgestelde winst en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden of op andere wijze er een liquiditeitstekort is ontstaan, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies en/of tekort niet is aangezuiverd door toekomstige winsten of bijstortingen van Participanten. Bijstortingen als bedoeld in de vorige zin zullen plaatsvinden krachtens een daartoe strekkend besluit van de Vergadering, in welk geval de Vennoten alsdan gehouden zijn om onverwijld na een zodanig besluit over te gaan tot de in de vorige zin bedoelde (bij)storting op een door het bestuur van de Maatschap op te geven rekening.
Indien een verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering door de Vergadering worden bepaald of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Vennoten.

Geschillen

Artikel 13

Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze maatschapsovereenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.

Wijziging overeenkomst

Artikel 14

1. Wanneer een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst wordt gedaan, moet een afschrift van het voorstel waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, worden verzonden aan het adres van iedere Vennoot en zal een afschrift worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Deze maatschapsovereenkomst kan slechts worden gewijzigd door een daartoe genomen besluit, mits met schriftelijke instemming van de Beheerder en de Bewaarder. Een dergelijk besluit dient genomen te worden in een Vergadering, waarin tenminste drie vierde (3/4e) van alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd dient zijn, met een meerderheid van tenminste drie vierde (3/4e) van de uitgebrachte stemmen.
Indien op de hiervoor bedoelde vergadering niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt binnen één maand na de datum van de eerste vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met de in de vorige zin bedoelde gekwalificeerde meerderheid een geldig besluit genomen kan worden.
2. Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat een (1) maand is verstreken na het opmaken van een notariële akte daarvan. Alsdan zal een afschrift van bedoelde notariële akte worden verzonden aan het adres van iedere Vennoot en zal een afschrift worden gepubliceerd op de website van de Beheerder tezamen met een toelichting terzake de wijzigingen.
3. Indien bedoelde wijziging er toe leidt dat rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd, kunnen de Vennoten, onder de gebruikelijke voorwaarden zoals omschreven in artikel 4, uittreden binnen een (1) maand na verzending van het afschrift van de in lid 2 van dit artikel bedoelde notariële akte.

Nederlands recht

Artikel 15

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

- I. in afwijking van het in artikel 6 gestelde worden voornamelijk bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
 1. ●, als voorzitter;
 2. ●, als secretaris/penningmeester;
- II. het eerste boekjaar van de Maatschap is aangevangen 1 december tweeduizend twintig en eindigt op eenendertig december tweeduizend eenentwintig;
- III. de Maatschap zal spoedig na heden een accountant benoemen, zulks in verband met onder meer het bepaalde in artikel 11 van de voormelde maatschapsvoorwaarden;
- IV. de ● Vennoten in de Maatschap nemen ieder voor het achter hun naam vermelde aantal Participaties deel, waarvan blijkt uit na te melden onderhandse akten.

Volmachten

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit ● onderhandse akten van volmacht, die (in kopie) aan deze akte zullen worden gehecht (Bijlage 1).

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om ●

VIII. STATUTEN VAN STICHTING WONINGMAATSCHAP ZOETERMEER

Op twee juli tweeduizend twintig is voor mij, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

Esmiralda Adriana Theresia Schouten, geboren te Zaandam op negentien juli negentienhonderd vijfenzeventig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

- 1 de heer **Jacobus Pieter Dierkens Schuttevaer**, [...];
- 2 de heer **Teun Branbergen**, [...] en
- 3 de heer **Hendrik Molenaar**, [...].

De comparant verklaart, handelend als vermeld, dat genoemde volmachtgevers bij deze akte wensen over te gaan tot oprichting van een stichting met de volgende statuten.

Definities

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

- stichting:** de in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te Driebergen-Rijsenburg, gevestigde stichting, genaamd: **Stichting Woningmaatschap Zoetermeer;**
- maatschap:** de maatschap: Maatschap Woningmaatschap Zoetermeer, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, met kantooradres Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aan te gaan in het jaar tweeduizend twintig voor een (initiële) periode van circa zeven jaar, met de mogelijkheid van verlenging, waarvan de participaties aan vierhonderd (400) (natuurlijke- en/of rechts-) personen worden aangeboden;
- vennoten:** de tot de maatschap toegetreden natuurlijke- en/of rechtspersonen.

Naam en zetel

Artikel 2

1. De stichting draagt de naam: **Stichting Woningmaatschap Zoetermeer**
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te Driebergen-Rijsenburg.

Doel

Artikel 3

De stichting heeft ten doel:

- a. het optreden als bewaarder van de maatschap, zijnde een beleggingsinstelling als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht;
- b. het, zowel voor eigen rekening en op eigen naam als ook in de sub a. bedoelde hoedanigheid, direct of indirect in juridische en/of economische zin verwerven, exploiteren, vervreemden en bezwaren - waaronder uitdrukkelijk begrepen het vestigen van een recht van hypotheek - van onroerende zaken, onder meer bestemd voor particuliere bewoning, in onder andere Tilburg, Zuidwolde, Etten-Leur, Hendrik-Ido-Ambacht, Zoetermeer, Enschede, Amstelveen, Veenendaal, Almere, Eindhoven, Beek, Geleen, Puth, Sittard, Stein, en Den Helder en in het kader van al het vorenstaande het aangaan van (hypothecaire) leningen en/of kredieten;
- c. het innen van kapitaalstortingen van deelnemers in de maatschap, waarna het vermogen van de maatschap wordt belegd in de hiervoor bedoelde onroerende zaken of belangen in onroerende zaken; en
- d. het (doen) ontvangen van de huur- en verkoopopbrengsten en andere baten en het doen van uitgaven in het kader van de verwerving van deze opbrengsten, zulks ten behoeve van de maatschap,

en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Bestuur: samenstelling, benoeming en defungeren

Artikel 4

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal van ten minste twee en ten hoogste vijf personen. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. Vennoten van de maatschap kunnen geen lid van het bestuur zijn.
2. Bestuursleden worden voor onbepaalde tijd benoemd door het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.

3. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan en kan een secretaris en een penningmeester aanwijzen, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
4. Een bestuurslid defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of verzoekt om toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Faillissementswet;
 - d. door zijn ondercuratelestelling, alsmede door een rechterlijke beslissing waarbij een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
 - e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - f. door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen.

Bestuur: taak en bevoegdheden

Artikel 5

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, mits het besluit daartoe is genomen met algemene stemmen, uitgebracht in een (buitengewone) bestuursvergadering waarin alle alsdan in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn (unanimiteit).
3. De bestuursleden ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden en voor werkelijk gemaakte kosten.

Bestuur: vertegenwoordiging

Artikel 6

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuur: besluitvorming

Artikel 7

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurslid een bestuursvergadering bijeenroept, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door het betreffende bestuurslid, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste zeven dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Rotterdam, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Onder schriftelijk wordt in deze statuten verstaan bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.
5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze statuten is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering.

In de tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.

8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurslid.
9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter van de vergadering en de notulist ondertekend.
10. Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuursleden is voorgelegd en geen van hen zich tegen de desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten vergadering dat niet schriftelijk is genomen wordt door de voorzitter van het bestuur of een door hem aangewezen bestuurslid een verslag opgemaakt dat door de voorzitter, alsmede één van de overige bestuursleden wordt ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuursleden.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 8

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur zendt naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek een afschrift van de in lid 3 bedoelde stukken aan een venoot.
5. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 6 bepaalde.
6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

Statutenwijziging

Artikel 9

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van tenminste twee derden van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In de tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van tenminste twee derden van de uitgebrachte stemmen.
3. Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.
4. Een statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

Ontbinding

Artikel 10

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in lid 2 van het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld, zulks met dien verstande dat het streven er zo veel als mogelijk op zal zijn gericht om bedragen gelijk aan de aan de stichting verrichte

donaties terug te doen komen aan de partijen die zodanige donaties destijds hebben gedaan, een en ander indien en voorzover zodanige partijen naar het oordeel van het bestuur alsdan terzake niet reeds gecompenseerd zijn en voorts met inachtneming van de toepasselijke wettelijke bepalingen.

4. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij bij het besluit tot ontbinding een of meer vereffenaars zijn aangewezen.
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
6. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Reglementen

Artikel 11

1. Het bestuur kan één of meer reglementen vaststellen.
2. Op een besluit tot vaststelling en wijziging van een reglement is het bepaalde in artikel 9 leden 2 en 3 van overeenkomstige toepassing.

Overgangsbepaling

Artikel 12

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend eenentwintig. Dit artikel vervalt na afloop van het eerste boekjaar.

Slotbepaling

Ten slotte heeft de comparant verklaard, handelend als vermeld, dat bij deze oprichting worden benoemd tot eerste bestuursleden van de stichting:

1. de heer Jacobus Pieter Dierkens Schuttevaer, [...];
2. de heer Teun Branbergen, [...], en
3. de heer Hendrik Molenaar, [...].

Volmacht

Van gemelde volmachten aan de comparant blijkt uit drie (3) onderhandse akten, welke aan deze akte zullen worden gehecht (Bijlagen).

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij notaris ondertekend.

IX. OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

- (1) **Stichting Woningmaatschap Zoetermeer**, een stichting, statutair gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 78492629 (**Stichting**);
- (2) **Maatschap Woningmaatschap Zoetermeer**, een maatschap, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg (**Maatschap**);
- (3) **Vastgoed Syndicering Nederland n.v.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30151881 (**VSN**);

IN AANMERKING NEMENDE DAT

- (A) de Maatschap ten doel heeft het als belegging voor gezamenlijke rekening, in economische en/of juridische zin, in eigendom verwerven van de portefeuille;
- (B) de Maatschap wordt gevormd door maximaal vijfhonderd negentig (590) (natuurlijke- en/of rechts-) personen;
- (C) de vennoten door middel van een of meer participaties deelnemen in het vermogen van de Maatschap;
- (D) de vennoten hun maatschapsaandeel als een passieve belegging beschouwen en derhalve niet een actieve bijdrage wensen te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het maatschapsvermogen;
- (E) het de Maatschap voorts aan de specifieke knowhow en managementervaring ontbreekt welke vereist is voor het beheer van de Portefeuille;
- (F) VSN de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de Maatschap het beheer over en de begeleiding en de verkoop van de woningen van de Portefeuille te voeren;
- (G) betrokkenen van mening zijn dat er een onderscheid dient te zijn tussen beheerder en bewaarder in de zin van Wft en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die kan functioneren als bewaarder in de zin van artikel 1:1 Wft, niet zijnde de AIFMD-bewaarder uit hoofde van de zogeheten AIFMD, en VSN de meest aangewezen partij, die als beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft kan functioneren;
- (H) VSN en de Stichting uitsluitend in het belang van de Maatschap zullen optreden bij het beheren casu quo bewaren van de Portefeuille,

PARTIJEN komen overeen als volgt:

DEFINITIES

Tenzij anders blijkt, wordt in deze Overeenkomst verstaan onder:

AIFMD	Alternative Investment Fund Managers Directive.
Begroting	de begroting met een toelichting voor de exploitatie van de Portefeuille.
Leveringsakte	de notariële akte van levering op of omstreeks 1 december 2020 voor de Notaris verleden, waarbij de Maatschap de Portefeuille in economische zin heeft verkregen.
Maatschap	Maatschap Woningmaatschap Zoetermeer, voornoemd.
Notaris	mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam en/of diens waarnemer.
Overeenkomst	de in deze akte opgenomen overeenkomst van beheer en bewaring in verband met de Maatschap.

Partijen	Stichting, Maatschap en VSN.
Portefeuille	de registergoederen gelegen te ●, zoals deze registergoederen nader zijn omschreven in de Leveringsakte.
Stichting	Stichting Woningmaatschap Zoetermeer, voornoemd.
VSN	Vastgoed Syndicering Nederland n.v., voornoemd.
Wft	Wet op het financieel toezicht.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

ARTIKEL 1

- 1.a. Op of omstreeks 1 december 2020 is voor de Notaris, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen waaronder de Maatschap is aangegaan, in welke akte onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap.
- 1.b. Op 2 juli 2020 is voor de Notaris, verleden de akte houdende oprichting, tevens inhoudende de vaststelling van de statuten van de Stichting. De statuten van de Stichting zijn nadien niet meer zijn gewijzigd. Het doel van de Stichting is onder meer het optreden als bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft, niet zijnde de AIFMD-bewaarder uit hoofde van de AIFMD.
- 1.c. De Stichting heeft in juridische zin de Portefeuille verkregen bij een notariële akte van levering verleden op of omstreeks ● voor de Notaris ●, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte(n) zijn opgenomen. VSN is verplicht kosteloos aan (het bestuur van) de Stichting en (de participanten van) de Maatschap een afschrift van de hiervoor bedoelde akte(n) te verstrekken.
- 1.d. De Maatschap heeft de Portefeuille in economische zin verkregen middels de Leveringsakte, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen. VSN is verplicht kosteloos aan (het bestuur van) de Stichting en (de participanten van) de Maatschap een afschrift van de Leveringsakte te verstrekken.
- 1.e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van de Overeenkomst de Portefeuille in juridische zin zal blijven toebehoren aan de Stichting, terwijl de Portefeuille in economische zin aan de Maatschap zal toebehoren.
Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving en financiering van de Portefeuille, waaronder ook kosten van eventuele toekomstige herfinancieringen (indien daartoe besloten wordt), alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van de Portefeuille zijn voor rekening van de Maatschap.
2. De Maatschap geeft bij deze aan VSN opdracht tot het beheer van de Portefeuille voor een periode van maximaal zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, ingaande op of omstreeks 1 december 2020 en mitsdien - behoudens verlenging - eindigende op 31 december 2027 om 23:59 uur (Nederlandse tijd), welke opdracht door VSN bij deze wordt aanvaard.
Het beleid van VSN is er op gericht om naast een gunstig exploitatie resultaat eveneens maximale verkoopresultaten te realiseren. Leegkomende woningen worden in beginsel niet meer verhuurd maar verkocht aan derden; slechts als structurele leegstand dreigt, zal VSN, namens de Stichting nieuwe huurovereenkomsten sluiten met betrekking tot de Portefeuille dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten wijzigen.
3. VSN is slechts bevoegd om na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting rechtshandelingen binnen het raamwerk van de Overeenkomst namens de Stichting te verrichten voor zover die rechtshandelingen een waarde of belang van vijftientig duizend euro (EUR 50.000,00) te boven gaan, met dien verstande dat VSN wel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting bevoegd en gevolmachtigd is om namens de Stichting, en - voor zover nodig - namens de Maatschap, overeenkomsten van koop en verkoop en daarmee samenhangende akte(n) van levering met betrekking tot de individuele registergoederen deel uitmakende van de Portefeuille, aan te gaan en te ondertekenen.
4. VSN zal kwartaalgewijs aan alle vennoten een overzicht van de kwartaalresultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten. Voorts zal VSN de Stichting ieder kwartaal schriftelijk informeren over alle gerealiseerde transacties in relatie en met betrekking tot de

- vermogensbestanddelen. Op eerste schriftelijke verzoek van de Autoriteit Financiële Markten zal een afschrift van de aan de Stichting beschikbaar gestelde informatie worden toegestuurd.
5. Jaarlijks binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt VSN de halfjaarcijfers op. Deze halfjaarcijfers worden aan alle vennoten kosteloos verstrekt.
 6. VSN zal jaarlijks een Begroting opstellen en voor marginale toetsing voorleggen aan het bestuur van de Stichting. In de Begroting is onder meer opgenomen:
 - (a) de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten;
 - (b) de te verwachten verkoopopbrengst;
 - (c) een liquiditeitsprognose; en
 - (d) indien zulks nodig wordt geacht door VSN een onderhouds-/reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.
 7. VSN zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren welke niet in de Begroting zijn opgenomen zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Stichting.
 8. VSN voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties ter zake van de registergoederen in de Portefeuille en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie (3) maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten met toelichting en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde registergoederen in de Portefeuille kan worden opgemaakt.
 9. VSN zal aan de registeraccountant van de Stichting en de Maatschap tijdig alle relevante gegevens verstrekken. Voorts zal VSN de jaarstukken binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar opmaken. De registeraccountant controleert de jaarstukken en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en zal deze verklaring sturen aan de Maatschap, de Stichting en VSN.
 10. VSN zal steeds onder inhouding van de benodigde cashflow voor operationele activiteiten in het komende jaar, de aan VSN toekomende vergoeding en de (huur- en verkoop)opbrengsten van de Portefeuille rechtstreeks overmaken naar de bankrekening van de Stichting.
 11. VSN zal alle vennoten op de hoogte stellen van een wijziging in/van de vergunning afgegeven door de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wft, casu quo het verzoek daartoe. Deze mededeling wordt verzonden aan het adres van iedere vennoot.
 12. Een voorstel tot wijziging van de in de Overeenkomst opgenomen voorwaarden wordt door VSN en de Stichting tezamen gedaan.
 13. Partijen zijn ermee bekend dat VSN een overeenkomst (al dan niet in de vorm van een raamovereenkomst AIFMD-bewaarder) zal sluiten met een daartoe aangewezen AIFMD-bewaarder uit hoofde van de AIFMD richtlijnen, teneinde aan deze AIFMD richtlijnen te voldoen, een en ander in lijn met hetgeen daaromtrent is beschreven in het aan Partijen onderling genoegzaam bekende prospectus dat in dit kader is opgemaakt. De jaarlijkse kosten voor de controlerende en toezichhoudende taken van de AIFMD-bewaarder komen voor rekening van de Maatschap.

ARTIKEL 2

1. Als vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's met betrekking tot het opmaken van de maatschapsovereenkomst, het oprichten van de Stichting, de promotie van de Maatschap, de Stichting en de verwerving van de Portefeuille, zal de Maatschap éénmalig aan VSN voldoen een bedrag van een miljoen zesennegentig duizend negenhonderd vijftig euro (EUR 1.096.950).
De overige kosten (verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, de verschuldigde provisie) terzake van de verwerving en financiering van de Portefeuille zijn voor rekening van de Maatschap.
2. Voor het krachtens deze Overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN een beheervergoeding voldoen van vijfeneenkwart procent (5,25) van de door VSN geïncasseerde huuropbrengst van de Portefeuille, inclusief servicekosten.
De beheervergoeding zal telkens aan VSN worden betaald op de voorlaatste dag van elk kwartaal (eventueel per maand vooruit gefactureerd) en worden berekend over de in dat kwartaal geïncasseerde huren.
VSN ontvangt bij iedere nieuw aangegane verhuurovereenkomst met betrekking tot één of meer woning(en) van de Portefeuille een eenmalige vergoeding van achthonderd euro (EUR 800,00).

Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig (30) dagen na het opmaken van de jaarstukken.

- 3.a. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) - waaronder begrepen (i) verkoop van individuele woningen van de Portefeuille, (ii) verkoop van delen van de Portefeuille en (iii) verkoop van "restbezit" - een vergoeding van vijftien procent (15%) van de gerealiseerde winst. Onder winst wordt verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en de aankoopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, acquisitie fee, de notariskosten en kadastrale rechten. De hiervoor bedoelde winstdeling wordt jaarlijks per project berekend en vastgesteld, zulks evenwel rekening houdend met het hierna bepaalde.
- 3.b. Aan VSN is in aanvulling op het onder 3.a bepaalde een minimum vergoeding verschuldigd in geval van verkoop, bedragende:
- (i) een individuele woning: minimaal eenduizend euro (EUR 1.000,00) per woning;
 - (ii) (verhuurde) delen van de Portefeuille (derhalve niet zijnde verkoop van een individuele woning): minimaal vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per verkoop van het betreffende gedeelte van de Portefeuille;
 - (iii) het zogeheten (verhuurde) "restbezit" van de Maatschap, zijnde het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode: minimaal vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per verkoop van het betreffende gedeelte van de Portefeuille.
4. De vergoedingen aan VSN zullen aan VSN worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Stichting daarbij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.
5. Bij alle hiervoor genoemde vergoedingen, is, als gevolg van gedeeltelijke vrijstelling voor de omzetbelasting die voor de beheerder geldt gedeeltelijk omzetbelasting verschuldigd. Indien de beheerder in de toekomst alsnog over een groter deel omzetbelasting verschuldigd geraakt, zal zulks ten laste komen van de Maatschap.
6. De Maatschap zal, voor zover in de Begroting voorzien, de door VSN al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten, gemaakt in het kader van deze overeenkomst, aan VSN vergoeden.
7. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop en/of verhuur van een of meerdere registergoederen en/of kosten verbonden aan een herfinanciering van de Portefeuille komen voor rekening van de Maatschap. De kosten welke verband houden met (extern) advies welke in het kader van wetswijzigingen ingewonnen dient te worden met het oog op de Maatschap, komen voor rekening van de Maatschap.
8. De kosten van verkoop van het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode (het zogeheten "restbezit") komen ten laste van de Maatschap, met uitzondering van de overdrachtsbelasting.

ARTIKEL 3

1. De Maatschap zal VSN voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om de Portefeuille te kunnen exploiteren volgens de goedgekeurde Begroting.
2. De Maatschap en de Stichting kunnen in overleg met VSN meerdere bankrekeningen bij een Nederlandse bankinstelling ten name van de Stichting openen voor het ontvangen van de verschillende huur- en verkoopopbrengsten van de Portefeuille, alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de operationele uitgaven.
VSN zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden. Bij liquiditeitsoverschotten zullen deposito's en/of spaarrekeningen worden aangehouden bij een Nederlandse bankinstelling.
3. VSN is bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk gemachtigd van de hiervoor vermelde rekeningen ten name van de Stichting naar haar eigen rekeningen die bedragen over te maken, welke aan VSN toekomen uit hoofde van de hiervoor vermelde vergoedingen aan VSN.

ARTIKEL 4

1. De Maatschap en de Stichting waarborgen VSN, dat zij steeds in staat zullen zijn aan VSN voor de nakoming van de voor VSN uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen de vrije beschikkingsmacht over de Portefeuille te verschaffen en waarborgen dat VSN daarin niet gestoord zal worden door de Maatschap en/of de Stichting en/of derden, voorzover die verplichting niet in strijd komt met de goedgekeurde Begroting en/of de belangen van de vennoten niet dreigen te worden geschaad.

2. VSN verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van de Overeenkomst, alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de Maatschap en/of de Stichting aan de verzoeker af te geven.

ARTIKEL 5

1. VSN zal met goedkeuring van de Maatschap en de Stichting, op kosten van de Maatschap en op naam van de Stichting, adequate verzekeringen afsluiten om de Maatschap, de Stichting en VSN en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen alle risico's en aansprakelijkheden, die kunnen voortvloeien uit alle met de Overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de Maatschap en/of de Stichting, jegens VSN en *vice versa*, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) de Portefeuille zal de Maatschap en/of de Stichting in overleg met VSN, onverwijld alles doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen.
3. De Stichting is volgens het Nederlandse recht jegens de Maatschap en de vennoten aansprakelijk voor de door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Stichting de bij haar in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

ARTIKEL 6

1. VSN zal het beheer over de Portefeuille hebben met ingang van (of omstreeks) 1 december 2020. De Overeenkomst is van kracht tot en met 31 december 2027, zijnde zeven (7) jaar na de ingangsdatum van het beheer over de Portefeuille. Indien de Maatschap wordt verlengd, wordt de Overeenkomst geacht te zijn verlengd voor éénzelfde periode als de verlengingstermijn van de Maatschap. In geval van beëindiging van de Overeenkomst geschiedt de vereffening door VSN. VSN legt rekening en verantwoording af aan de Maatschap en de Stichting alvorens tot uitkering aan de Maatschap over te gaan.
2. Indien een der Partijen niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting, welke voor haar uit de Overeenkomst mocht voortvloeien, alsmede in geval van faillissement, surséance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een Partij, heeft de andere Partij het recht, na de overige Partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd de haar verder toekomende rechten.
3. In geval van wanprestatie van een Partij, dient deze Partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
4. Iedere Partij is altijd bevoegd de Overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, te rekenen vanaf de eerstvolgende vergadering van vennoten van de Maatschap.
5. Indien VSN het voornemen te kennen geeft zijn functie als beheerder neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van vennoten gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder te voorzien.

ARTIKEL 7

1. De bepalingen van de maatschapsovereenkomst en de statuten van de Stichting worden geacht een integraal onderdeel van de Overeenkomst uit te maken.
2. Op de Overeenkomst en de inhoud daarvan is Nederlands recht van toepassing.

X. INSCHRIJFFORMULIEREN

INSCHRIJFFORMULIER NATUURLIJKE PERSOON

Stichting Woningmaatschap Zoetermeer

Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE DRIEBERGEN-RIJSENBURG
Tel: 0343 - 533 838; Fax: 0343 - 515 444
E-mail: fondsen@vsnnv.nl

De ondergetekende (inschrijver en volmachtgever):

Naam: _____
Voornamen (voluit): _____
Geboortedatum: _____
Geboorteplaats: _____
Burgerlijke staat: alleenstaand / samenwonend / gehuwd / ongehuwd*
Indien ongehuwd: wel / geen geregistreerd partnerschap *
Beroep: _____
Adres: _____
Postcode / Woonplaats: _____ / _____
Land: _____
Telefoonnummer / Mobiel nummer: _____ / _____
E-mailadres: _____ @ _____
Nummer paspoort of rijbewijs: _____ (kopie bijvoegen)
IBAN-Bankrekeningnummer **: _____
Herkomst te investeren middelen *:** _____

verklaart en bevestigt, handelende voor zich dan wel als gemachtigde (machtiging bijvoegen), jegens medeondergetekende Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het Prospectus Woningmaatschap Zoetermeer (inclusief de genoemde risico's in het Deel 2 Risicofactoren) d.d. 3 november 2020 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) Participaties** Woningmaatschap Zoetermeer à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftienduizend euro) per Participatie, welk bedrag op legale wijze is verkregen.
3. Na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 25 november 2020** over te maken op bankrekening NL08 INGB 0674 5292 43 bij ING Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Zoetermeer, onder vermelding van: "**(aantal) Participaties Woningmaatschap Zoetermeer**".
4. Niet / wel * een Politiek Prominent Persoon (PPP) **** te zijn.
5. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Zoetermeer te Driebergen-Rijsenburg en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de Maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het Prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de financier in hoofdsom maximaal totaal € 23.875.000 en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van levering en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
7. Toestemming te geven aan de Beheerder en/of iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam om na het passeren van de maatschapsakte kopieën/afschriften toe te zenden aan alle maten in de Maatschap, waarbij uit privacy overwegingen adressen en andere persoonlijke gegevens anders dan de namen van de maten zullen worden verwijderd.
8. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: _____

Datum: _____ 2020

Handtekening:

Inschrijver en Volmachtgever

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

** U kunt hier uitsluitend een IBAN-rekeningnummer bij een Nederlandse bank opgegeven. Dit rekeningnummer dient op naam van inschrijver/volmachtgever te zijn gesteld. Bovendien dient uw inleg ten laste van dit bankrekeningnummer plaats te vinden; toekomstige (winst)uitkeringen zullen ten gunste van dit bankrekeningnummer geschieden.

*** De herkomst van de door u te investeren middelen dient hier concreet aangegeven te worden. Zonder concrete beschrijving zal uw inschrijving geweigerd kunnen worden. Verder geldt dat VSN kan vragen om nadere onderbouwing van uw beschrijving. Voorbeelden van herkomst van te investeren middelen zijn: erfenis, opbrengst verkoop eigen onderneming, overwaarde onroerend goed bij verkoop, spaargelden, beleggingsopbrengsten, vermogenswinsten.

**** Een PPP is iemand die een prominente politieke of publieke functie bekleedt of het afgelopen jaar bekleed heeft, iemand die naaste familie (echtgenoten, kinderen en hun echtgenoten, ouders) is van een PPP of iemand die een nauwe zakelijke band heeft met een PPP. Voorbeelden van PPP's zijn:

- Ministers, staatsecretarissen en parlementsleden
- Leden van hoge rechterlijke instanties
- Leden van rekenkamers en directies van centrale banken
- Ambassadeurs en zaakgelastigden
- Hoge legerofficieren
- Leden van bestuursorganen, leidinggevenden of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven

Indien u een Politiek Prominent Persoon bent zullen wij u een PPP verklaring toesturen.

INSCHRIJFFORMULIER NEDERLANDSE RECHTSPERSOON

Stichting Woningmaatschap Zoetermeer

Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE DRIEBERGEN-RIJSENBURG
Tel: 0343 - 533 838; Fax: 0343 - 515 444
E-mail: fondsen@vsnnv.nl

De ondergetekende (bevoegd bestuurder conform KvK):

Naam: _____
Voornamen (voluit): _____
Geboortedatum: _____
Geboorteplaats: _____
Beroep: _____
Adres: _____
Postcode / Woonplaats: _____ / _____
Land: _____
Telefoonnummer / Mobiel nummer: _____ / _____
E-mailadres: _____ @ _____
Nummer paspoort of rijbewijs: _____ (kopie bijvoegen)

Namens inschrijver en volmachtgever:
Naam rechtspersoon (statutaire naam): _____
Statutair adres: _____
Branche, activiteiten rechtspersoon: _____
Postcode / Plaats: _____ / _____
Feitelijk adres (t.b.v. correspondentie): _____
Postcode / Plaats: _____ / _____
Datum van oprichting: _____
Nummer Kamer van Koophandel: _____ (origineel uittreksel bijvoegen)
IBAN-Bankrekeningnummer *: _____ (kopie bankafschrift bijvoegen)
Herkomst te investeren middelen **: _____

verklaart en bevestigt jegens medeondergetekende Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het Prospectus Woningmaatschap Zoetermeer (inclusief de genoemde risico's in het Deel 2 Risicofactoren) d.d. 3 november 2020 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) Participaties** Woningmaatschap Zoetermeer à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per Participatie, welk bedrag op legale wijze is verkregen.
3. Na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 25 november 2020** over te maken op bankrekening NL08 INGB 0674 5292 43 bij ING Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Zoetermeer, onder vermelding van: "**(aantal) Participaties Woningmaatschap Zoetermeer**".
4. Dat wel/geen *** sprake is van (een) uiteindelijk belanghebbende(n) **** en dat die belanghebbende(n) niet / wel *** een Politiek Prominent Persoon (PPP) ***** is.
5. Dat terzake de aankoop van de participatie(s) in Woningmaatschap Zoetermeer alle benodigde en volgens de statuten en de wet vereiste goedkeuringen zijn verleend.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Zoetermeer te Driebergen-Rijsenburg en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de Maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
7. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het Prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de financier in hoofdsom maximaal totaal € 23.875.000 en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van levering en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
8. Toestemming te geven aan de Beheerder en/of iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam om na het passeren van de maatschapsakte kopieën/afschriften toe te zenden aan alle maten in de Maatschap, waarbij uit privacy overwegingen adressen en andere persoonlijke gegevens anders dan de namen van de maten zullen worden verwijderd.
9. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: _____

Datum: _____ 2020

Handtekening:

Namens Inschrijver en Volmachtgever

* U kunt hier uitsluitend een IBAN-rekeningnummer bij een Nederlandse bank opgeven. Dit rekeningnummer dient op naam van inschrijver/volmachtgever te zijn gesteld. Bovendien dient uw inleg ten laste van dit bankrekeningnummer plaats te vinden; toekomstige (winst)uitkeringen zullen ten gunste van dit bankrekeningnummer geschieden.

** De herkomst van de door u te investeren middelen dient hier concreet aangegeven te worden. Zonder concrete beschrijving zal uw inschrijving geweigerd kunnen worden. Verder geldt dat VSN kan vragen om nadere onderbouwing van uw beschrijving. Voorbeelden van herkomst van te investeren middelen zijn: erfenis, opbrengst verkoop eigen onderneming, overwaarde onroerend goed bij verkoop, spaargelden, beleggingsopbrengsten, vermogenswinsten.

*** Doorhalen wat niet van toepassing is. Indien sprake is van een persoon die uiteindelijk belanghebbende is, verzoeken wij u bijgaande "UBO verklaring" in te vullen en ons toe te sturen. Indien daarnaast sprake is van een Politiek Prominent Persoon zullen wij u een "PPP verklaring" toesturen.

**** Uiteindelijk belanghebbende is:

-Bij een rechtspersoon: de natuurlijke persoon die direct dan wel indirect een belang houdt van meer dan 25% in het kapitaal van de rechtspersoon; of meer dan 25% van de stemrechten kan uitoefenen in de algemene vergadering van de rechtspersoon; of feitelijke zeggenschap kan uitoefenen in de rechtspersoon; of begunstigde van 25% of meer van het vermogen van de rechtspersoon of de trust is; of een bijzondere zeggenschap heeft over 25% of meer van het vermogen van de rechtspersoon.

-Bij optreden als vennoot van een personenvennootschap: de natuurlijke persoon die bij ontbinding recht heeft op een aandeel in de gemeenschap van meer dan 25%; of recht heeft op een aandeel in de winsten van meer dan 25%; of bij besluitvorming ter zake van een wijziging van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan de personenvennootschap of ter zake van de uitvoering van die overeenkomst anders dan door daden van beheer, meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen voor zover in die overeenkomst besluitvorming bij meerderheid van stemmen is bedongen; of feitelijke zeggenschap kan uitoefenen.

***** Een PPP is iemand die een prominente politieke of publieke functie bekleedt of het afgelopen jaar bekleed heeft, iemand die naaste familie (echtgenoten, kinderen en hun echtgenoten, ouders) is van een PPP of iemand die een nauwe zakelijke band heeft met een PPP. Voorbeelden van PPP's zijn:

- Ministers, staatsecretarissen en parlementsleden
- Leden van hoge rechterlijke instanties
- Leden van rekenkamers en directies van centrale banken
- Ambassadeurs en zaakgelastigden
- Hoge legerofficieren
- Leden van bestuursorganen, leidinggevend of toezichhoudende organen van overheidsbedrijven

XI. OVERZICHT BETROKKEN PARTIJEN

Maatschap

Woningmaatschap Zoetermeer, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

Initiatiefnemer

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

Beheerder

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

Stichting

Stichting Woningmaatschap Zoetermeer, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

AIFMD Bewaarder

CSC Depositary B.V., Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen

Notaris structurering

Loyens & Loeff N.V., Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam

Projectnotaris

Hermans & Schuttevaer Notarissen, Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht

Accountant voor controle rendementsprognose

Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam

Accountant voor jaarrekeningcontrole van de Maatschap

Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam

Accountant voor jaarrekeningcontrole van de Beheerder / Initiatiefnemer

CROP Registeraccountants, mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem

Taxateur

Jones Lang LaSalle B.V., Parnassusweg 727, 1077 DG Amsterdam

Belastingadviseur

Taxand Nederland B.V., Piet Heinkade 133, 1001 RJ Amsterdam

XII. DEFINITIELIJST

Aankoopsom

Dit betreft de koopsom van het Vastgoed exclusief kosten.

Aanvangsdatum

De datum waarop de Maatschap wordt opgericht en de Participanten toetreden tot de Maatschap: in beginsel 1 december 2020.

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

AIFMD

Alternative Investment Fund Managers Directive. Europese richtlijnen voor beheerders van beleggingsfondsen welke in de Nederlandse wetgeving zijn geïncorporeerd.

AIFMD Bewaarder (CSCD)

CSC Depositary B.V. (CSCD), gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, welke vennootschap als AIFMD Bewaarder in de zin van de Wft en AIFMD optreedt.

Beheerder

De Beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke als Beheerder van de Maatschap optreedt.

Bewaarder

De Stichting Woningmaatschap Zoetermeer, gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke Stichting als Bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft (niet zijnde AIFMD Bewaarder uit hoofde van de AIFMD) optreedt.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Theoretische Bruto huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de Aankoopsom, vermeerderd met kosten.

Bruto huuropbrengsten

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van het Vastgoed (huuropbrengsten), exclusief aan huurders doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties. Bruto huuropbrengsten uit Vastgoed is gelijk aan Theoretische Bruto huuropbrengsten minus leegstand minus huurvrije perioden/huurskortingen.

Cashflow

De Cashflow of kasstroom geeft de verwachte beschikbare liquiditeit van de Maatschap weer.

Direct rendement (exploitatie rendement)

De contante beschikbare uitkering aan de Participant in enig jaar uit het Exploitatie resultaat gedeeld door de inleg van de Participant, op jaarbasis berekend en uitgedrukt in een percentage of getal.

DY (Debt Yield)

Het saldo van de jaarlijkse huurinkomsten (zonder BTW en de servicekosten) minus de exploitatie- en eigenaarslasten van het Vastgoed, gedeeld door de op enig moment resterende hoofdsom van de financiering, uitgedrukt in een percentage.

Emissie

De uitgifte van Participaties aan Participanten tegen hun inleg waarmee het Vastgoed wordt aangekocht en de Maatschap wordt aangegaan.

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto huuropbrengsten uit het Vastgoed, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, verhuurderheffing, eventuele jaarlijks verschuldigde erfpacht canon, kosten van technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer (i.c. kosten van de Beheerder, toerekenbaar aan de Maatschap).

Exploitatie resultaat

Component van het direct resultaat van de Maatschap. Het verschil tussen netto huuropbrengsten en eventueel aan het direct resultaat toegerekende Fondskosten, exclusief netto resultaat uit uitponding, exclusief Rentekosten en exclusief belastingen.

Fondsinvestering

De Aankoopsom van het Vastgoed inclusief kosten, waaronder overdrachtsbelasting, acquisitief, notaris- en oprichtingskosten.

Fondskosten

Kosten die worden gemaakt om de Maatschap te exploiteren, en niet rechtstreeks aan de exploitatie van het Vastgoed zijn toe te rekenen. De Fondskosten worden toegerekend aan het directe resultaat. Onder de Fondskosten vallen (niet limitatief): accountantskosten, taxatiekosten, kosten van toezicht en bewaring, milieu- en technisch onderzoek, premies aansprakelijkheidsverzekeringen en niet verrekenbare BTW met betrekking tot de fondsuitgaven.

Fondsperiode / Looptijd

De Fondsperiode van de Maatschap is de periode dat de Maatschap operationeel is: van 1 december 2020 tot en met 31 december 2027. In het Prospectus wordt gesproken over (afgerond) een Looptijd van 7 jaar.

Frictielegstand

De gedeerde huurinkomsten, na mutatie van een woning, gedurende het moment van leegkomen en wederverhuur.

Gerealiseerde Winst

De Gerealiseerde Winst uit de verkoop van het Vastgoed (individuele woningen, delen van het Vastgoed of het restbezit) is het verschil tussen de netto verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met de Fondsinvestering.

Hefboomwerking

De Hefboomwerking of leverage is de verhouding tussen financiering (vreemd vermogen) en eigen vermogen waarmee het Vastgoed wordt aangekocht.

Huurkapitalisatiefactor van de Aankoopsom / Huurkapitalisatiefactor van de Fondsinvestering

De Aankoopsom of Fondsinvestering gedeeld door de Theoretische Bruto huuroopbrengsten. Bij verkoop (exit moment) worden de Theoretische Bruto huuroopbrengsten genomen op het exit moment, op jaarbasis.

Indirect rendement (verkooprendement)

De contante beschikbare uitkering aan de Participant in enig jaar uit verkopen van Vastgoed gedeeld door de inleg van de Participant, op jaarbasis berekend en uitgedrukt in een percentage of getal.

Initiatiefnemer

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87.

Internal Rate of Return (IRR)

Het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) Looptijd van de Maatschap precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg in de Maatschap.

Intrinsieke waarde

De waarde van alle bezittingen van de Maatschap, verminderd met de schulden die er zijn. Dit komt neer op het eigen vermogen wat in de Maatschap aanwezig is. De waarde van het Vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar (tot maximaal de aanschafwaarde Aankoopsom plus kosten).

Loan to Value (LTV)

Het bedrag van de op enig moment resterende hoofdsom van de financiering gedeeld door de Marktwaaarde van het Vastgoed.

Looptijd / Fondsperiode

De Looptijd van de Maatschap is van 1 december 2020 tot en met 31 december 2027. In het Prospectus wordt gesproken over (afgerond) een Looptijd van 7 jaar.

Lopende Kosten Factor (LKF)

De ratio Lopende Kosten Faktor (LKF) relateert het niveau van de operationele kosten van de Maatschap aan de gemiddelde Intrinsieke waarde (berekend op basis van de Intrinsieke waarde per begin en einde van het jaar) van de Maatschap. Het totaal van de operationele kosten wordt in de calculatie meegenomen. De rentebaten en -lasten, leegstand, beheerkosten en Verkoopkosten (inclusief winstdelingsfee Beheerder) worden niet in de calculatie opgenomen. De ratio van de winstdelingsfee wordt afzonderlijk weergegeven. Deze ratio wordt berekend op basis van de totale winstdelingsfee van de Beheerder (exclusief de Verkoopkosten) te relateren aan de gemiddelde Intrinsieke waarde.

Maatschap

De bij de Maatschapsovereenkomst aangegane Maatschap Woningmaatschap Zoetermeer, kantoorhoudende te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87.

Maatschapsovereenkomst

De notariële akte strekkende tot het aangaan van de Maatschap welke de onderlinge rechten en verplichtingen van de Participanten bevat.

Marktwaaarde

De waardering van het Vastgoed in verhuurde staat.

Non-recourse

Bij een eventuele gedwongen verkoop verhaalt de financier zich alleen op (de opbrengst van) het Vastgoed en niet op de individuele Participanten.

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

De tussen de Maatschap, de Beheerder en de Bewaarder te sluiten Overeenkomst van Beheer en Bewaring waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Bewaarder worden vastgelegd.

Overeenkomst van Bewaarneming

De tussen de Beheerder en de AIFMD Bewaarder gesloten overeenkomst AIFMD Bewaarder waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de AIFMD Bewaarder zijn vastgelegd.

Participant

Een vennoot of maat van de Maatschap.

Participantenvergadering

De (minimaal) jaarlijks te houden vergadering waartoe alle Participanten (vennoten) worden uitgenodigd, dienende om de Participanten (vennoten) te informeren over gang van zaken en de financiële situatie van de Maatschap alsmede de Participanten besluiten te kunnen laten nemen.

Participatie (effect)

De eenheid waarin is uitgedrukt de economische aanspraak van de Participant tot het vermogen van de Maatschap.

Project(en)

Een aantal op grond van de locatie bij elkaar horende woningen, als onderdeel van het Vastgoed.

Prospectus

Onderhavige Prospectus van de Maatschap.

Registratiedocument

Het Registratiedocument van de Beheerder, houdende de gegevens zoals bedoeld in artikel 117 BGfo.

Rendementsscenario

Scenario analyse van het effect van de positieve (optimistische) en negatieve (pessimistische) afwijkingen in de aannames die gebruikt zijn in de rendementsprognose (realistisch) waarover het rendement is berekend in het Prospectus.

Rentekosten

De periodieke vergoeding voor financiering (vreemd vermogen).

Stichting

Stichting Woningmaatschap Zoetermeer, gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke Stichting als Bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft (niet zijnde AIFMD Bewaarder uit hoofde van de AIFMD) optreedt.

Theoretische Bruto huuropbrengsten

Bruto huuropbrengsten van het Vastgoed in exploitatie, verhoogd met een geschat bedrag voor huuropbrengst over de leegstand in het Vastgoed en verhoogd met huurvrije perioden/huurskortingen (beide op basis van bruto markthuur).

Totaal benodigd vermogen

De Fondsinvestering (Aankoopsom van het Vastgoed plus overdrachtsbelasting, acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten, werkkapitaal, afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering).

Totaal Rendement

Direct en Indirect rendement tezamen.

Vastgoed

De 213 verhuurde woningen in Nederland, te weten: 6 eengezinswoningen in Tilburg, 16 eengezinswoningen in Zuidwolde, 19 eengezinswoningen in Etten-Leur (incl. 3 garages), 18 appartementen in Hendrik-Ido-Ambacht (incl. 6 parkeerplaatsen), 24 eengezinswoningen in Zoetermeer (inclusief 2 garages), 18 appartementen in Enschede, 12 appartementen in Amstelveen, 9 eengezinswoningen in Veenendaal, 17 appartementen in Almere, 11 eengezinswoningen in Eindhoven, 1 eengezinswoning in Beek, 13 eengezinswoningen in Geleen, 2 eengezinswoningen in Puth, 8 eengezinswoningen in Sittard, 2 eengezinswoningen in Stein en 37 appartementen in Den Helder (incl. 18 parkeerplaatsen en een ontmoetingsruimte).

Verkoopkosten

Kosten direct verbonden met de verkoop van het Vastgoed (individuele woningen, delen van het Vastgoed of het restbezit).

VvE

Vereniging van Eigenaren zoals bedoeld in Burgerlijk Wetboek, Boek 5, Titel 9.

Wft

De Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006, houdende de bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen en aanverwante regelgeving zoals van kracht op de datum van dit Prospectus. De Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) is opgegaan in de Wft.