

## OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING (CONCEPT)

De ondergetekenden:

1. **Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten**, een stichting, statutair gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 82961662, hierna te noemen: "**Stichting**"; te dezen vertegenwoordigd door:

\_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder

en \_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder

2. **Maatschap Woningmaatschap Rijswijk Buiten**, een maatschap, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, hierna te noemen: "**Maatschap**"; te dezen vertegenwoordigd door:

\_\_\_\_\_

hoedanigheid: gevolmachtigde

en \_\_\_\_\_

3. **Vastgoed Syndicering Nederland n.v.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Driebergen, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30151881, hierna te noemen: "**VSN**"; te dezen vertegenwoordigd door:

\_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder

en \_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder,

verklaren als volgt:

vooraf in aanmerking nemende dat:

- de Maatschap ten doel heeft het als belegging voor gezamenlijke rekening, in economische en/of juridische zin, in eigendom verwerven (al dan niet in de realisatie- en ontwikkelfase) van de navolgende registergoederen gelegen te Rijswijk (Buiten):
  - a. [●nadere uitwerking volgt●]hierna voormelde registergoederen - zowel gezamenlijk als per deelcomplexen afzonderlijk - te noemen: het "**Project**", zoals deze registergoederen nader zijn omschreven in de betreffende hierna te noemen leveringsakte(n) te verlijden voor één van de (waarnemend) notarissen verbonden aan Core Notariaat B.V. te Amsterdam;
- de Maatschap wordt gevormd door maximaal 469 (natuurlijke- en/of rechts)personen als vennoten;
- de vennoten door middel van één of meer participaties deelnemen in het vermogen van de Maatschap;
- 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;
- het de Maatschap voorts aan de specifieke knowhow en managementervaring ontbreekt welke vereist is voor het beheer en de uitvoering van het Project;
- VSN de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de Maatschap het beheer over en de begeleiding en de ontwikkeling, aankoop en verkoop van de woningen van het Project te voeren;
- betrokkenen van mening zijn dat er een onderscheid dient te zijn tussen beheerder en bewaarder in de zin van Wet op het financieel toezicht (hierna: "**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 "Alternative Investment Fund Managers Directive" (hierna: "**AIFMD**"), en VSN de meest aangewezen partij, die als beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft kan functioneren;
- VSN en de Stichting uitsluitend in het belang van de Maatschap zullen optreden bij het beheren casu quo bewaren van het Project,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

### Artikel 1

1. a. Op ● 2021 is voor (een waarnemer van) mr. M. Guerand, notaris te Amsterdam, 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.
  - b. Op 1 juni 2021 is voor een waarnemer van mr. M. Guerand, notaris te Amsterdam, 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 en daartoe is evenmin een voorstel of besluit voor genomen.

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.

- c. De Stichting zal in juridische zin het Project - dat zich nog in de realisatie- en ontwikkelfase bevindt - verkrijgen bij een notariële akte van levering te verlijden op ● voor (een waarnemer van) mr. M. Guerand, notaris te Amsterdam, 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 hiervoor bedoelde akte(n) te verstrekken.
  - d. De Maatschap heeft het Project in economische zin verkregen bij akte op ●2021 voor genoemde (waarnemer van) notaris mr. M. Guerand verleden, 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 hiervoor bedoelde akte te verstrekken.
  - e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Project in juridische zin zal blijven toebehoren aan de Stichting, terwijl het Project in economische zin aan de Maatschap zal blijven toebehoren. Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving, de ontwikkeling en financiering van het Project, waaronder ook kosten van eventuele toekomstige (her)financieringen (indien daartoe besloten wordt), alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van het Project zijn en blijven volledig voor rekening en risico van de Maatschap.
2. De Maatschap geeft bij deze aan VSN opdracht - met bijbehorende machtiging - tot het beheer van het Project voor een periode van maximaal vijftien (15) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, ingaande op ● 2021 en – behoudens verlenging - eindigende op ● 2036 om 23:59 uur (Nederlandse tijd), welke opdracht - met bijbehorende machtiging - 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. Na oplevering van het Project zullen de woningen in eerste aanleg verhuurd zijn en/of worden; pas in een later stadium en onder de verdere voorwaarden genoemd in de relevante verkrijgingsakte(n) zullen eventuele leegkomende woningen niet meer worden verhuurd maar verkocht aan derden, dit tenzij sprake is van een nog lopende opgelegde exploitatieverplichting en/of structurele leegstand dreigt, in welk geval VSN, namens de Stichting en voor rekening en risico van de Maatschap, nieuwe huurovereenkomsten zal sluiten met betrekking tot de registergoederen dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten zal wijzigen.
3. VSN is slechts bevoegd om na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting rechtshandelingen binnen het raamwerk van deze overeenkomst namens de Stichting te verrichten voor zover die rechtshandelingen een waarde of belang van vijftig 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 het Project, 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 het bestuur van de Stichting en de Maatschap ieder kwartaal schriftelijk informeren over de ontwikkeling van het Project, de exploitatie en eventuele 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 van de Maatschap kosteloos verstrekt.
6. VSN zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het Project met een toelichting opstellen (hierna te noemen: de "**begroting**") en voor marginale toetsing voorleggen aan het bestuur van de Stichting.
- In de begroting is onder meer opgenomen:
- de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten;
  - de te verwachten verkoopopbrengst;
  - een liquiditeitsprognose;
  - en 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 vorenbedoelde begroting zijn opgenomen zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Stichting.
8. VSN voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Project en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie (3) maanden na afloop van een boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten - met toelichting - en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde registergoederen 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 en de aan VSN toekomende vergoeding als hierna in Artikel 2 omschreven de (huur- en verkoop)opbrengsten van het project 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 Wet Financieel Toezicht (Wft), casu quo het verzoek daartoe. Deze mededeling wordt verzonden aan het adres van iedere vennoot van de Maatschap.
12. Een voorstel tot wijziging van de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden wordt door VSN en het bestuur van de Stichting tezamen gedaan.
13. Partijen zijn ermeê 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 toezichthoudende taken van de AIFMD bewaarder komen voor rekening van de Maatschap.

## **Artikel 2**

1. Als vergoeding voor haar werkzaamheden en ter compensatie voor de (financiële) risico's met betrekking tot het (doen) opmaken van de maatschapsovereenkomst, het oprichten van de Stichting, de promotie van de Maatschap, de Stichting en de verwerving van het Project, zal de Maatschap éénmalig aan VSN voldoen een bedrag van vijfhonderdnegeenvijftigduizend euro (EUR 559.000,00). De overige kosten (notarieel honorarium, makelaarskosten, de verschuldigde provisie en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting) terzake van de verwerving en (her)financiering van het Project zijn voor rekening en risico van de Maatschap.
2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN een beheervergoeding voldoen. De beheervergoeding bedraagt vijf en vijfentwintig/honderdste procent (5,25%) van de door VSN - per kwartaal - geïncasseerde huuropbrengst van het Project, 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 (lopende) kwartaal geïncasseerde huren. VSN ontvangt bij iedere nieuw aangegane verhuurovereenkomst met betrekking tot één of meer woning(en) van het Project een eenmalige vergoeding van tweehonderdvijftig euro (EUR 250,00), prijspeil 2021, geïndexeerd CPI. Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig (30) dagen na het opmaken van de in Artikel 1 onder 9. bedoelde jaarstukken.
3.
  - a. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) - waaronder mitsdien begrepen verkoop van individuele woningen van het Project, verkoop van delen van het Project en verkoop als bedoeld in lid 8 van dit artikel (verkoop van zogeheten "restbezit") - een vergoeding van vijftien procent (15%) van de gerealiseerde winst. Ten deze wordt onder de 'gerealiseerde winst' verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en de aankoopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde de acquisitiefte, de notariskosten en de kadastrale rechten. De hiervoor bedoelde winstdeling wordt jaarlijks voor het (deel)Project berekend en vastgesteld, waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar, zulks evenwel rekening houdend met het hierna onder 3.b sub (i) en sub (ii) bepaalde.
  - b. In aanvulling op het onder 3.a bepaalde geldt evenwel dat in geval van verkoop van een individuele woning te allen tijde - en ongeacht of sprake is van een positieve- of negatieve winstdelingen als onder 3.a bedoeld - een minimum vergoeding van eenduizend euro (EUR 1.000,00) per woning verschuldigd is aan VSN;
4. De vergoedingen aan VSN zullen aan VSN worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Stichting daarbij enig beroep op verrekening, korting en/of schuldvergelijking zal (kunnen) doen.
5. Bij alle hiervoor genoemde vergoedingen, welke zijn uitgedrukt in een percentage, is, als gevolg van de vrijstelling voor de omzetbelasting die voor de beheerder geldt, geen omzetbelasting (BTW) berekend. Indien de beheerder in de toekomst alsnog BTW 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 (her)financiering van het Project 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 en aan partijen onderling genoegzaam bekende "restbezit") komen ten laste van de Maatschap, met uitzondering van de overdrachtsbelasting welke in beginsel voor rekening van de betreffende kopende partij zal komen.

## **Artikel 3**

1. De Maatschap zal VSN voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om het Project te kunnen ontwikkelen, beheren en exploiteren volgens de goedgekeurde begroting als bedoeld in Artikel 1 lid 6.
2. De Maatschap en de Stichting kunnen in overleg met VSN meerdere bankrekeningen een Nederlandse bancaire instelling openen ten name van de Stichting, welke aangewend kunnen worden voor het ontvangen van de verschillende huur- en verkoopopbrengsten van het Project, alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van

de operationele uitgaven. VSN zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden. Bij liquiditeitoverschotten zullen deposito's en/of spaarrekeningen worden aangehouden bij een Nederlandse bancaire instelling.

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 deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen de vrije beschikkingsmacht over het Project 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 op grond van Artikel 1 lid 6 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 deze 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 betreffende verzoeker of een door de Maatschap en/of de Stichting alsdan aan te wijzen derde 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 deze 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) het Project zal de Maatschap en/of de Stichting in overleg met VSN, onverwijld alles doen om die schade te beperken en/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 het Project hebben met ingang van ● 2021.  
De onderhavige overeenkomst is van kracht tot en met ● 2036, zijnde vijftien (15) jaar na de ingangsdatum van het beheer over het Project.  
Indien de Maatschap wordt verlengd, wordt deze overeenkomst geacht te zijn verlengd voor éénzelfde periode als de verlengingstermijn van de Maatschap.  
In geval van beëindiging van deze 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 onderhavige 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 onderhavige 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 deze 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 betreffende Maatschap en de statuten van de Stichting worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken en partijen verklaren aldus volledig bekend te zijn met de inhoud van de maatschapsovereenkomst betreffende Maatschap en de statuten van de Stichting.
2. Op deze overeenkomst en de inhoud daarvan is Nederlands recht van toepassing.
3. Partijen zullen in de uitvoering van deze overeenkomst rekening houden met onder meer de relevante privacy-wetgeving ingevolge de Algemene verordening gegevensbescherming (of de daarvoor in de plaats tredende wet-/regelgeving).

Aldus aangegaan en getekend te \_\_\_\_\_ op \_\_\_\_\_

---

Maatschap Woningmaatschap Rijswijk Buiten  
namens deze:

---

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.  
namens deze: