

## PROSPECTUS

voor de  
onderhandse plaatsing van  
59 participaties à nlg 200.600,-  
(eigen vermogensgedeelte per participatie nlg 50.000,-)  
in de  
**WONINGMAATSCHAP  
MONNICKENDAM**

Dit prospectus is bedoeld voor vertrouwelijk overleg tussen een beperkt aantal partijen met het oogmerk één of meer participaties te verwerven en kan daarom noch geheel, noch gedeeltelijk, noch conceptueel besproken worden met of getoond worden aan anderen dan diegenen die bij die partijen in het kader van besluitvorming over participatie betrokken zijn en die zelf door de aard van die betrokkenheid door middel van vertrouwelijkheid aan die partijen verbonden zijn. Dit prospectus kan evenmin openbaar gemaakt worden, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, dan na uitdrukkelijke toestemming van ondergetekende. Aan partijen wordt een genummerd exemplaar ter beschikking gesteld.

Door acceptatie verklaren zij deze vertrouwelijkheid impliciet te aanvaarden en daarnaar te handelen. Voor zover ondergetekende redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, zijn de gegevens in het prospectus in overeenstemming met de werkelijkheid en zijn geen gegevens weggelaten waarvan vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen.

Vastgoed Syndicaten Nederland n.v.

Landgoed Sparrendaal  
Hoofdstraat 87  
3971 KE Driebergen  
telefoon: 0343-533838  
telefax: 0343-515444

Nº:

\_\_\_\_\_ van \_\_\_\_\_

Datum: 31 augustus 1999

## Inhoudsopgave:

1. Overzicht participatieaanbod .....	3
2. De Woningmaatschap .....	5
3. De Stichting Woningmaatschap .....	7
4. Operationele, Juridische en Financiële verhoudingen .....	8
5. Kosten .....	10
6. Betrokken instellingen en adviseurs .....	11
7. Het Project Woningmaatschap Monnickendam .....	12
8. Ontwikkelingen op de Vastgoedmarkt .....	15
9. Beleggingsaspecten .....	17
10. Belastingen .....	18
11. Financiering .....	19
12. Risico en rendement .....	21
13. Vermogensstructuur .....	22
14. Exploitatieprognose .....	23
15. Persoonlijke rendementsprognose .....	24
16. Verkoop participaties .....	26
17. Vergunning van De Nederlandsche Bank n.v. en Mededelingen van de Accountant .....	27
18. Inschrijving .....	28
Bijlagen: .....	29
I. Maatschapovereenkomst .....	29
II. Statuten van de Stichting Woningmaatschap Monnickendam .....	35
III. Overeenkomst van Beheer en Bewaring .....	39
IV. Uittreksel en Statuten en Handelsregister Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. ....	43
V. Inschrijfformulier .....	47

## 1. Overzicht participatieaanbod

Woningmaatschap Monnickendam, hierna "de Woningmaatschap", biedt vermogende particulieren de mogelijkheid om als participant en belegger, deel te nemen in de eigendom, de exploitatie en de verkoopopbrengst van 48 woningen te Monnickendam, Breda, Grouw, Nijmegen en Tilburg.

Doordat gekozen is voor de Woningmaatschap als rechtsvorm, kunnen participanten verschillende fiscale voordelen genieten. Tussentijdse vervreemding van participaties kan slechts plaatsvinden met toestemming van alle participanten. De Woningmaatschap zal na zeven jaar worden gestaakt, tenzij participanten unaniem tot voortzetting besluiten.

De Woningmaatschap zal deze woningen aankopen, door middel van het bijeenbrengen van een maatschapvermogen van nlg 2.950.000,- en een hypothecaire bankfinanciering van circa 75% van de aankoopsom. De volle eigendom van de woningen zal in eerste instantie verworven worden door de Stichting Woningmaatschap Monnickendam (hierna "de Stichting"), die de economische eigendom overdraagt aan de Woningmaatschap. De Stichting, de Woningmaatschap en Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. sluiten een tripartiete Overeenkomst van Beheer en Bewaring (hierna OB&B), waarmee de exploitatie, het beheer, de financiële rapportage en de beheersing van rendement en risico wordt veiliggesteld.

Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. (hierna VSN) houdt zich onder meer bezig met het formeren en beheren van woningmaatschappen, zoals bijvoorbeeld de Woningmaatschap Rotterdam Charlois en de Woningmaatschap Nieuwegein. VSN, gevestigd te Driebergen, is opgericht door de heer ing. D. van Seventer. De statutaire directie van VSN wordt gevoerd door de heer ing. D van Seventer en de heer drs. J. Lindenaar, voorheen Lid van de Raad van Bestuur Dechesne, Ernst & Winney, thans werkzaam als consultant en financieel directeur van Mercator Papier Sp (100% dochteronderneming van Buhrmann n.v.) te Polen. De heer Van Seventer heeft ruim twaalf jaar ervaring in het opzetten en beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van onroerend goed portefeuilles. VSN zal als beheerder zorgdragen voor een zorgvuldig beheer en een commercieel verantwoorde exploitatie van de woningen. Daarnaast zal VSN een register van participanten bijhouden en tevens de contacten met participanten onderhouden, zorgdragen voor een juiste en tijdige informatievoorziening, verantwoording afleggen aan de Stichting en aan de Woningmaatschap, een door de accountant te controleren jaarrekening opstellen en de jaarlijkse maatschapvergadering bijeenroepen.

Inschrijving kan plaatsvinden door storting van nlg 50.000,- of veelvoud daarvan, door middel van het bij dit prospectus gevoegd inschrijvingsformulier. In totaal zijn 59 participaties beschikbaar. Toewijzing van participaties vindt op systematische wijze plaats.

Van Seventer Holding b.v., de persoonlijke houdstermaatschappij van de heer Van Seventer, is een zogenaamde grote belegger. Deze vennootschap houdt alle aandelen in VSN en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30151880. De jaarrekening van Van Seventer Holding b.v. zijn c.q. worden gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel voor Utrecht.

Deelnemen in de woningmaatschap biedt de participant naast het normale risico verbonden aan belegging in onroerend goed, uitzicht op een aantrekkelijk rendement. Dit rendement zal ten dele worden bepaald door een gezonde exploitatie van het onroerend goed en voorts door vermogenswinst die bij de verkoop van de woningen tussentijds en aan het eind van de beoogde beleggingsperiode gerealiseerd wordt. Tevens kan de fiscale behandeling, ten opzichte van andere beleggingsvormen, het netto rendement positief beïnvloeden.

Het belangrijkste risico dat met deze vorm van belegging gepaard gaat is dat van leegstand, gebrek aan kopers, het teruglopen van prijzen op de onroerend goed markt en mogelijk veranderende fiscale wetgeving, buiten die van de nota "Belastingen in de 21-ste eeuw", waarmee in het prospectus al rekening is gehouden.

## 2. De Woningmaatschap

De Woningmaatschap wordt opgericht, zodra het benodigde maatschapskapitaal bijeen is gebracht. De contractuele doelstelling van de maatschap is "het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaak projecten, ten behoeve van particuliere bewoning gelegen in Monnickendam, Breda, Grouw, Nijmegen en Tilburg". De volledige tekst van de maatschap-overeenkomst is opgenomen in de bijlage I.

De maatschapvorm heeft het voordeel dat oprichting eenvoudig plaatsvindt door ondertekening van de maatschapovereenkomst. Om onzekerheden in de toekomst te voorkomen, is er bij de Woningmaatschap voor gekozen de maatschapovereenkomst door de Notaris te doen opstellen en verlijden. Door ondertekening zijn participanten gehouden zich aan de voorwaarden, rechten en verplichtingen van deze overeenkomst te houden. Participanten delen naar evenredigheid van het aantal participaties in het vermogen van de Woningmaatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Ten aanzien van de verplichtingen voortvloeiende uit de met de bank gesloten hypotheek is de aansprakelijkheid van de participanten beperkt tot het maatschapsaandeel.

De participaties van de maatschap zullen slechts verhandelbaar zijn met unanieme toestemming van alle participanten. De Woningmaatschap heeft aldus een besloten karakter. Daardoor wordt de maatschap fiscaal als transparant aangemerkt, hetgeen betekent dat belastingheffing over de resultaten van de maatschap naar rato plaatsvindt bij de participanten afzonderlijk. Voor een natuurlijk persoon die participeert in de maatschap zal het beleggingsresultaat voor de heffing van Nederlandse inkomstenbelasting in beginsel worden aangemerkt als inkomsten uit vermogen. Het jaarlijkse inkomen uit de maatschap dat een participant dient aan te geven in zijn aangifte inkomstenbelasting, bestaat uit de huurinkomsten verminderd met de exploitatiekosten, de betaalde rente en de afschrijvingen. Voor de berekening van de afschrijving geldt een wettelijk maximum van 15 % van de te ontvangen bruto huuropbrengst inclusief leegstand. Mocht het exploitatieresultaat in enig jaar negatief zijn, dan kan dat negatieve resultaat, althans onder de huidige fiscale wetgeving, op het onzuivere inkomen in mindering worden gebracht. Het ligt in de bedoeling de jaarlijkse exploitatiewinst (eventueel te vermeerderen met afschrijvingen) aan participanten uit te keren, voor zover de liquiditeits- en werkkapitaalbehoefte van de maatschap dat toelaat.

Onder het huidige fiscale regime is vermogenswinst, die uit de verkoop van onroerend goed wordt gerealiseerd, bij particulieren onbelast. Vermogensverliezen zijn daarentegen niet aftrekbaar. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat sprake is van beleggen. Dit betekent dat bij de participanten geen sprake kan zijn van werkzaamheden die normaal vermogensbeheer te boven gaan en dat geen sprake kan zijn van handel in onroerende zaken. Participanten in de Woningmaatschap worden door de fiscale transparantie geacht particuliere belegger te zijn. Er wordt verder verondersteld dat de deelname in het eigen vermogen van de maatschap niet wordt gefinancierd met vreemd vermogen. Indien het eigen vermogensdeel van de participatie met een lening wordt gefinancierd, bestaat de mogelijkheid dat de inspecteur voor de desbetreffende participant de aftrek van de te betalen rente ter zake van die lening ter discussie zal stellen. De zienswijze dat bij participatie in de Woningmaatschap sprake is van een fiscaal transparante particuliere belegging, wordt bevestigd door de Inspecteur der Directe Belastingen te Utrecht. De deelname in de maatschap zal jaarlijks tegen de waarde in het economisch verkeer in aanmerking moeten worden genomen voor de heffing van vermogensbelasting.

In het huidige regeerakkoord is aangegeven dat een aantal vergaande belastingwijzigingen zal worden voorgesteld. In december 1997 heeft de staatssecretaris in dit verband het "Belastingplan voor de 21e eeuw" bekend gemaakt. Kern van het Belastingplan is de grondslag van de belastingheffing te verbreden en de belastingheffing te verschuiven van arbeid naar andere bronnen van inkomsten.

Voor de maatschap is met name van belang dat de huuropbrengsten, rente en afschrijvingen, onder de voorgestelde wijzigingen geen belastbare inkomsten en aftrekbare kosten meer zijn voor de heffing van inkomstenbelasting. Gedacht wordt aan de invoering van een vermogensrendements-heffing. Dit zal een heffing zijn van 30% over een fictief rendement van het vermogen dat een belastingplichtige bezit. Dit rendement wordt in het belastingplan vooralsnog gesteld op 4%. De grondslag waarover het rendement zal worden berekend is het saldo van bezittingen en schulden. De huidige vermogensbelasting zal komen te vervallen (zie ook hoofdstuk 10).

Het bestuur van de Woningmaatschap wordt gevormd door minimaal twee participanten die, zoals beschreven in de maatschapovereenkomst, door de vergadering van participanten worden gekozen.

Na oprichting van de Woningmaatschap wordt de economische eigendom van de woningen door de Stichting aan de Woningmaatschap overgedragen. De Stichting behoudt de juridische eigendom. Bij verkoop van de woningen worden economische en juridische eigendom weer samengevoegd.

De Woningmaatschap Monnickendam wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van 48 woningen gelegen in Monnickendam, Breda, Grouw, Nijmegen en Tilburg zoals beschreven in hoofdstuk 7. Verdere acquisities van woningportefeuilles door deze maatschap worden niet voorzien.

### 3. De Stichting Woningmaatschap

De Stichting Woningmaatschap heeft ten doel op te treden als bewaarder en als goed huisvader van de eigendomstitels van de woningen. Binnen de structuur van de Woningmaatschap treedt de Stichting, namens de Woningmaatschap, ook op als tegenpartij voor de bancaire hypotheek.

De Stichting verwerft in eerste instantie de volle eigendom van de woningportefeuille van de verkoper en betaalt daarvoor de overeengekomen koopsom. Deze koopsom wordt gefinancierd door de inleg van alle participanten en door de verstrekte bankhypotheek. In tweede instantie wordt de economische eigendom van het verworven onroerend goed aan de Woningmaatschap geleverd.

Daarnaast heeft de Stichting de functie van administratiekantoor. Deze taak kan de Stichting via de OB&B aan VSN delegeren. Deze functie houdt in, dat enerzijds een zorgvuldige administratie van het participantenregister wordt bijgehouden en anderzijds een betrouwbare financiële administratie wordt gevoerd van de Woningmaatschap en de Stichting. Alle stortingen, ontvangsten, uitgaven en betalingen met betrekking tot deze Woningmaatschap vinden plaats via de bankrekening van de Stichting.

De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen en houdt daar ook kantoor. Het bestuur van de Stichting bestaat uit:

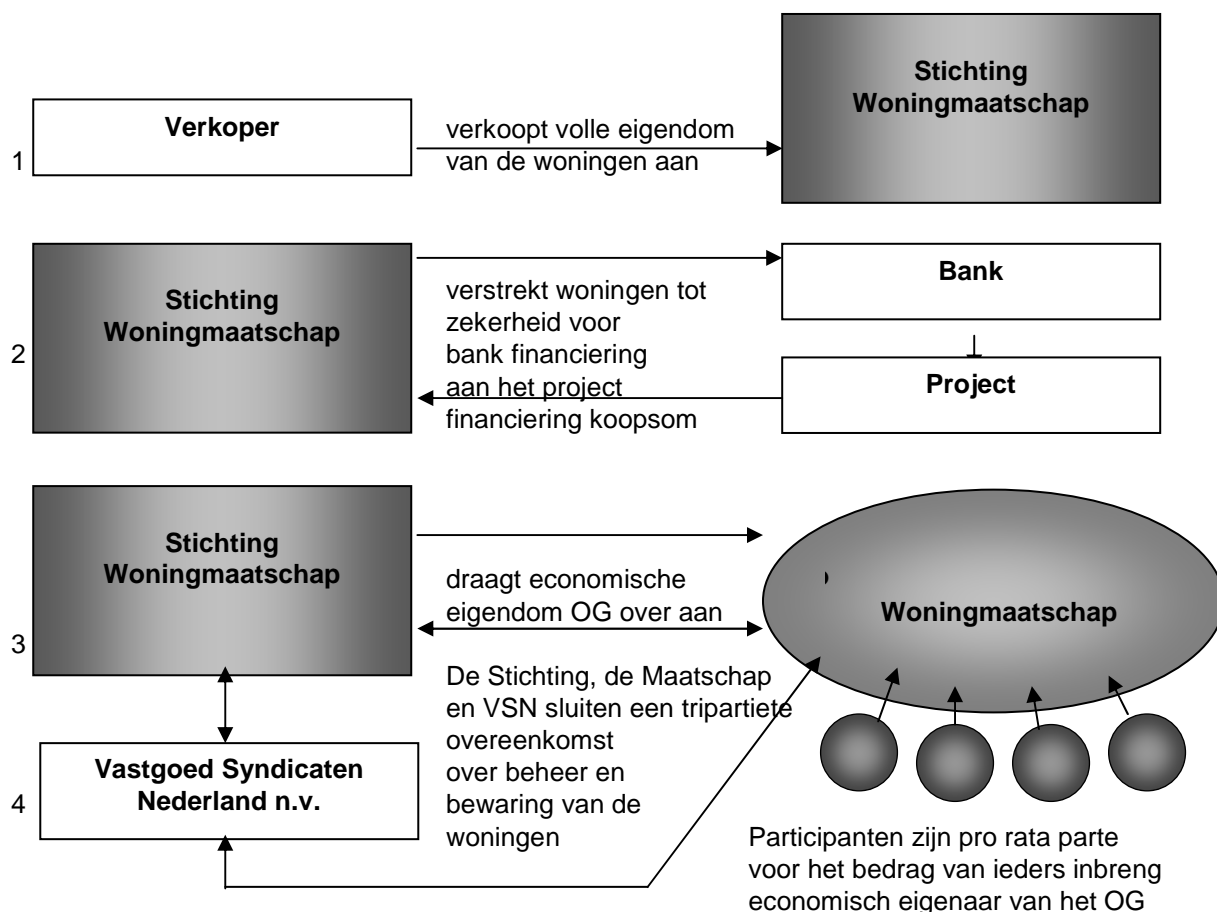
- de heer P.J. Mol RA, wonende te Alphen aan den Rijn, voorheen Directeur Stichting Pensioenfonds van de Koninklijke Nedlloyd te Rotterdam,
- de heer prof. drs. K. Wezeman RA, wonende te Haren, voorheen Lid Raad van Bestuur Moret Ernst & Young, thans als hoogleraar Administratieve Organisatie verbonden aan de faculteit Economische Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen.

Aangezien de Stichting slechts optreedt als bewaarder van de liquide middelen en van het juridisch eigendom van het onroerend goed, zullen de liquide middelen en de hypothecaire schuld alsmede alle baten en lasten van de Stichting in de jaarrekening van de Maatschap worden verwerkt. De jaarrekening zal worden gecontroleerd door Arthur Andersen, accountants te Rotterdam. Het boekjaar van de Stichting en van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Na goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening, zal een exemplaar aan iedere participant worden toegezonden. De operationele kosten van de Stichting komen integraal ten laste van de Woningmaatschap, overeenkomstig de OB&B.

De volledige tekst van de oprichtingsakte en van de statuten van de Stichting is opgenomen in de bijlage II. De jaarrekening van de Woningmaatschap zal ter inzage liggen ten kantore van de VSN, Landgoed Sparrendaal, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen.

#### 4. Operationele, Juridische en Financiële verhoudingen

Transacties en Juridische Structuur Woningmaatschap:

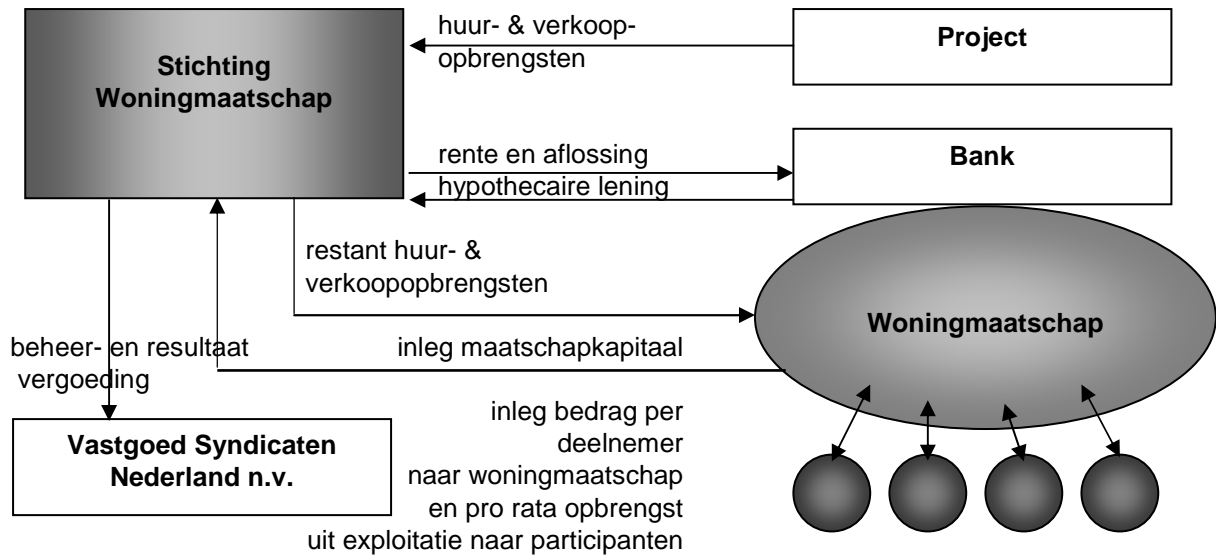


In bovenstaand schema zijn de verschillende stappen aangegeven, die leiden tot de formatie van de Woningmaatschap, zoals in hoofdstuk 2 beschreven. In stap 1 verwerft de Stichting Woningmaatschap de volle eigendom van de woningen van de verkoper tegen betaling van de koopprijs.

De koopsom wordt gefinancierd door de inleg van het eigen maatschapvermogen door participanten van de Woningmaatschap, vermeerderd met de verstrekte hypothecaire lening, die door de bank aan iedere participant verstrekt wordt via de Stichting Woningmaatschap. Tot zekerheid van deze bancaire hypotheek geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op de woningen, ten behoeve van de Woningmaatschap. Daarnaast verklaren participanten zich uit hoofde van de hypotheek te verbinden voor de verplichtingen van de Stichting tot een maximum bedrag van ieders maatschapsaandeel. Tevens draagt de Stichting in stap 3 de economische eigendom van de woningen over aan de Woningmaatschap. Tenslotte sluiten de Stichting, de Woningmaatschap en VSN een tripartiete Overeenkomst van Beheer en Bewaring.



Geldstromen Woningmaatschap:



In bovenstaand schema worden de geldstromen weergegeven, die uit de Woningmaatschapstructuur en uit de tripartiete overeenkomst van beheer en bewaring voortvloeien.

VSN staat, door de jarenlange ervaring van de heer ing. D. van Seventer op het gebied van beheer van woningportefeuilles, borg voor een adequaat beheer van de woningen, zorgvuldig onderhoud en een optimale coördinatie tussen huurders, makelaars en kopers teneinde een hoog rendement te realiseren uit zowel verhuur, als verkoop. Zodra huurders de huur beëindigen, zal VSN opdracht tot verkoop geven aan een locale makelaar. In de financiële prognoses wordt uitgegaan van verkoopkosten ad 2% van de bruto verkoopopbrengst.

## 5. Kosten

In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (OB&B) wordt VSN opdracht gegeven het Project voor rekening en risico van de Woningmaatschap te beheren gedurende de overeengekomen periode van 7 jaar. VSN verplicht zich jaarlijks rekening en verantwoording af te leggen aan de participanten door middel van een begroting en een door de accountant te controleren jaarrekening.

De vergoeding voor de door VSN gemaakte kosten in het kader van de oprichting van het beleggingsfonds bedraagt een eenmalige plaatsingsprovisie van nlg 219.250,- (circa 2%). Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen als verwervings- en plaatsingskosten.

Voor het beheer van het onroerend goed, het voeren van de administratie, inning van de huur e.d. ontvangt VSN een vergoeding van 5% van de geïncasseerde huur, inclusief servicekosten. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, verzekeringen en zakelijke lasten.

Bestuurskosten van de stichting en de maatschap alsmede de kosten voor externe adviseurs zijn voor rekening van de maatschap. Deze kosten zijn in de prognoses opgenomen onder algemene kosten.

VSN ontvangt een success fee van 10% over de gerealiseerde winst bij verkoop van de woningen. Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan de verkoopopbrengst, verminderd met de som van de evenredige koopsom en de geactiveerde aankoopkosten. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder winstdeling beheerder.

Voor de verkoop van een woning wordt een regionale makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de verkoop van een woning (met uitzondering van de verkoop van de restcapaciteit) zijn voor rekening van de Maatschap. Deze kosten worden begroot op 2% van de gerealiseerde verkoopopbrengst.

De kosten van verkoop van de overgebleven woningen aan het einde van de 7 jaars periode (de restcapaciteit) komen ten laste van VSN, met uitzondering van overdrachtsbelasting en taxatiekosten. Alle vergoedingen welke hierboven zijn uitgedrukt in percentages, zijn indien verschuldigd, inclusief BTW.

Alle kosten welke de Maatschap is verschuldigd aan VSN zijn opgenomen in artikel 2 van de in de bijlage III opgenomen Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

## 6. Betrokken instellingen en adviseurs

Bij het beheer van de woningportefeuille, de formatie van de Stichting en de Woningmaatschap, het bestuur, het toezicht en de controle van de jaarrekeningen zijn de volgende instellingen en adviseurs betrokken:

Loeff Claeyns Verbeke, advocaten en notarissen te Amsterdam, Apollolaan 15, 1077 AB Amsterdam, voor notariële en juridische aspecten.

Arthur Andersen, accountants te Rotterdam, Adriaan Volker Huis, Oostmaaslaan 71, 3001 AX Rotterdam, voor de controle van de jaarrekening.

Arthur Andersen, belastingadviseurs te Rotterdam, Adriaan Volker Huis, Oostmaaslaan 71, 3001 AX Rotterdam, voor fiscale adviezen.

Krachtwerktuigen Bedrijfsadviseurs b.v., Regentesselaan 2, Postbus 1526, 3800 BM Amersfoort, voor het bodemonderzoek.

Ingenieursbureau Stevens en Van Dijck b.v., Paletsingel 32, Postbus 7020, 2701 AA Zoetermeer, voor de begeleiding van onderhoudswerkzaamheden.

## 7. Het Project Woningmaatschap Monnickendam

De Woningmaatschap Monnickendam wordt uitsluitend opgezet voor beheer, exploitatie en verkoop van een 48-tal woningen te Monnickendam, Breda, Grouw, Nijmegen en Tilburg.

### Project Monnickendam

Het project Monnickendam (12.000 inwoners) is gebouwd in 1985 en bestaat uit 11 woningen gelegen in de wijk Ooster EE. Het project omvatte in 1985 de realisatie van 40 woningen. Deze wijk kenmerkt zich door jonge bewoning, een ruime en speelse opzet en veel parkeergelegenheid. Op korte afstand zijn diverse recreatiegebieden te bereiken.

De leegwaarden van de woningen variëren van nlg 390.000,- tot en met nlg 490.000,-. De gemiddelde gewogen leegwaarde bedraagt circa nlg 420.000,-. De verschillen in leegwaarden worden voornamelijk veroorzaakt door de ligging en het perceeloppervlakte.



### Project Breda



Het project Breda (155.000 inwoners) is gerealiseerd in beginjaren 70 en omvatte de bouw van 96 woningen. Aangekocht zijn 20 appartementen gelegen in een populaire wijk Ypelaar in het zuid-oosten van Breda nabij Bavel. De snelweg A27 is vlot te bereiken. Alle appartementen hebben uitzicht op een groenstrook. In de toekomst worden hier woningen in het middensegment en in de hogere prijsklasse gebouwd. Tevens behoren tot dit project een 7-tal garages welke onder de appartementen zijn gelegen. De appartementen en garages zijn

kadastraal gesplitst. Door de vorige eigenaar zijn in het verleden reeds appartementen verkocht. De leegwaarden van de appartementen bedragen nlg 280.000,-. De leegwaarden van de garages bedragen nlg 17.500. De verkoop van de garages is niet opgenomen in de als bijlage opgenomen prognoses.

### Project Grouw

Het project Grouw (5.500 inwoners) is gebouwd in 1984 en bestaat uit een 7-tal woningen. Grouw, gelegen aan de A32 ten zuiden van Leeuwarden en ten noorden van Heerenveen, is vanouds een waterdorp. Tegenwoordig is Grouw een bekend watersportcentrum mede door het nabij gelegen meer "het Pikmeer". De woningen maken deel uit van een in 1984 ontwikkeld gebied "Kom Grouw de Baai" bestaande uit 34 woningen. De vorige eigenaar heeft hiervan inmiddels 27 woningen verkocht. De leegwaarden van de woningen zijn begroot op gemiddeld nlg 210.000,-.



2 Van de 7 woningen zijn hoekwoningen. Tevens liggen er twee woningen aan het water "De Grouw" (waarvan een hoekwoning).

Op verzoek van de vorige eigenaar heeft de gemeente Boarnsterhim een bodemonderzoek ingesteld. Daaruit blijkt dat in de wijk lokaal bodemverontreiniging voorkomt als gevolg van vroegere bedrijfsactiviteiten. Bij 5 van de 7 woningen is geen vervuiling geconstateerd welke de bestemming als woning zou beperken. De gemeente heeft dit vastgelegd in een zogeheten bodemgeschiktheidsverklaring per perceel. Bij één woning is het noodzakelijk als gevolg van een matige verontreiniging in de ondergrond een nader onderzoek uit te voeren.

Een van de huurders wenste geen medewerking te verlenen, de gemeente is alsnog verzocht op dit adres een onderzoek uit te voeren.

De gemeente heeft destijds zelf de percelen voor bebouwing uitgegeven. Zij heeft in verband daarmee zichzelf verantwoordelijk gesteld voor de kosten die de bodemverontreiniging met zich mee zou kunnen brengen en eigenaren daarvoor uitdrukkelijk gevrijwaard. Het genoemde nader onderzoek zal door de gemeente in samenwerking met de provincie worden verricht.

### Project Nijmegen



Het project Nijmegen (151.000 inwoners) is gerealiseerd eind jaren zestig. Aangekocht zijn 3 tussenwoningen en 2 hoekwoningen van een groter geheel. De woningen liggen ten zuidwesten van het centrum van Nijmegen in de wijk "Hatert". De door voornamelijk jonge mensen bewoonde wijk Hatert ligt nabij een groengebied in het centrum van Nijmegen. De woningen zijn gelegen in een nette eenvoudige buurt met voornamelijk eengezinswoningen. De A73 is goed te bereiken via de naastgelegen doorgaande weg. De leegwaarden van de

woningen zijn begroot op nlg 265.000,- voor een tussenwoning en nlg 285.000 voor een hoekwoning.

### Project Tilburg

Het project Tilburg (160.000 inwoners) is gebouwd in 1990 en bestaat uit 3 tussenwoningen en 2 hoekwoningen. Deze woningen maken deel uit van een project van 35 woningen. De woningen liggen in het westen van Tilburg ingesloten tussen de wijken "Tuindorp de Kievit" en "Huibeven". Via nabij gelegen wegen zijn de rijkswegen A261 (richting Waalwijk) en de A58 (Eindhoven - Breda) te bereiken. De leegwaarden van de woningen bedragen voor de tussenwoningen nlg 280.000,- en voor de hoekwoningen nlg 300.000,-



De mutatiegraad van de woningen zal voornamelijk bepaald worden door vertrekkende huurders. De huidige huurders hebben reeds door de vorige eigenaren de mogelijkheid gekregen de door hen gehuurde woning aan te kopen. Wij gaan voorzichtigheidshalve uit van een mutatiegraad van circa 10%. Momenteel staan er geen woningen leeg.

De totale huuropbrengst van deze 48 woningen bedraagt dit jaar nlg 674.832,- (inclusief garages). De gemiddelde huurprijs per woning bedraagt nlg 1.149,- per maand..

De Woningmaatschap zal de woningen verwerven in verhuurde staat. De woningen worden verworven van twee niet aan VSN gelieerde partijen. De koopsom voor deze 48 woningen bedraagt nlg 10.872.500 exclusief kosten koper (inkoopfactor 16,1 maal de huur). Geschat wordt dat de waarde van de woningen in verhuurde staat circa 75% bedraagt van de waarde bij vrije verkoop.

## 8. Ontwikkelingen op de Vastgoedmarkt <sup>1</sup>

In vergelijking met dezelfde periode over 1998 is de prijs van een gemiddelde bestaande koopwoning in de eerste helft van 1999 met 14,1% gestegen van 287.000 naar 329.000 gulden. De prijsstijging in de eerste helft van 1998 bedroeg nog 6,6%. Oorzaak van deze prijsstijging is het sinds eind 1998 ingezette cumulerende effect van een gunstige werkgelegenheidsontwikkeling, een positief consumentenvertrouwen, de lage hypotheekrente en de schaarste aan aanbodzijde. De verkooptijd daalde in het eerste halfjaar van 1999 landelijk met 17,4% van 43 naar 35 dagen. Vooral hoekwoningen wisselen sneller van eigenaar. Helaas is de bouwproductie op veel vinexlocaties verder vertraagd.

De prijsverandering verschilt sterk per regio. In vijf woningmarktgebieden in Friesland, Groningen en Limburg bleef de verkoopprijs van de gemiddelde woning nagenoeg gelijk. In 26 van de 80 onderscheiden woningmarktgebieden steeg de woningprijs met meer dan 15%, in zes van de 80 met meer dan 20%.

Het betreft hierbij vooral de regio's met een toch al hoog prijsniveau, zoals Amsterdam en Utrecht, 't Gooi en het gebied rond Doorn. In deze dure woningmarktgebieden worden koopwoningen voor veel starters en alleenverdieners onbetaalbaar. Alleen tweeverdieners kunnen daar nog kopen. Starters en alleenverdieners wijken uit naar andere woningtypen en regio's, zoals Noord-Holland, delen van Gelderland/Overijssel en Noord-Oost Brabant. Hierdoor ontstaat meer (ongewenste) mobiliteit en neemt het aantal dure regio's toe.

De prijs van de gemiddelde tussenwoning (mediaan) steeg met 13,3% van 252.000 naar 285.000 gulden. De prijs van de gemiddelde hoekwoning is in vergelijking met dezelfde periode in 1998 in het afgelopen halfjaar met 14,1% gestegen van 312.000 naar 356.000 gulden. De prijs van de gemiddelde vrijstaande woning steeg met 14,7% van 478.000 naar 549.000 gulden. En het gemiddelde appartement werd 14,6% duurder: 228.000 gulden in eerste helft 1999, tegen 199.000 gulden in 1998. De prijsstijging per vierkante meter van de gemiddelde koopwoning in Nederland vertoont een zelfde beeld als de mediane prijsontwikkeling. Ten opzichte van het eerste halfjaar 1998 bedraagt deze prijsstijging in het eerste halfjaar 1999 ook 14,1%.

De vraag naar koopwoningen werd in de eerste zes maanden van 1999 gestimuleerd door de lage rente, de economische groei en het positieve consumentenvertrouwen. Het aantal transacties nam toe in ruim tweederde van de woningmarktgebieden. De behoefte aan hoogwaardige koopwoningen is groot. Helaas is de bouwproductie op veel vinexlocaties nog vertraagd als gevolg van de heroriëntatie op kwaliteit en het slechte weer in 1998.

Hoewel het tempo van de prijsstijging van de woningen sneller loopt dan de inkomensgroei van consumenten zijn koopwoningen in historisch perspectief nog steeds betaalbaar, rekening houdend met de verhouding tussen de inkomensontwikkeling van consumenten en de rentelasten. Van een 'omslag' op de woningmarkt is geen sprake.

De rente in Nederland bevond zich ook in de eerste zes maanden van 1999 op een laag niveau. De stijgingen op de kapitaalmarkt werden vertaald in kleine stijgingen van de hypotheekrente, maar de effecten hiervan zijn minimaal voor de woningmarkt. Alleen wanneer een nieuwe hypotheek moet worden afgesloten, is het renteniveau van belang. Op dit moment zijn de meeste hypotheeken echter afgesloten voor tien jaar. Voor de woningmarkt worden effecten zichtbaar wanneer de (lange) rente stijgt met 1 à 1,5%.

---

<sup>1</sup> Gegevens overgenomen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) marktontwikkelingen (persbericht 1<sup>o</sup> halfjaar 1999)

Verder bevinden de rente en prijsindexcijfers zich op een ander niveau dan eind jaren zeventig het geval was. Op langere termijn betekenen het gelijk blijven van de financieringslasten en de huidige gunstige betaalbaarheid van koopwoningen dat een verminderende groei van de economie zich niet direct zal vertalen in een dalende vraag naar koopwoningen.

Ontwikkeling bestaande koopwoningmarkt

<b>Nederland</b>	<b>1<sup>ste</sup> helft 1999</b>	<b>Eind 1998</b>	<b>Half 1998</b>	<b>Eind 1997</b>
Mediane verkoopprijs	329.000	293.000	287.000	271.000
Transacties NVM-makelaars	57.448	113.368	57.796	103.402
Verkooptijd	35	41	43	39

bron: NVM Wonen

Prijsontwikkeling gemiddelde bestaande koopwoning 1985 - 1999 (mediaan)

<b>Jaar</b>	<b>Woningen totaal</b>	<b>Tussenwoningen</b>	<b>Hoekwoningen</b>	<b>Vrijstaande woningen</b>	<b>Appartementen</b>
1 <sup>ste</sup> helft 1999	329.000	285.000	356.000	549.000	228.000
1998	293.000	257.000	318.000	487.000	204.000
1997	271.000	242.000	293.000	437.000	183.000
1996	249.000	224.000	271.000	394.000	166.000
1995	223.000	204.000	243.000	346.000	148.000
1994	215.000	195.000	232.000	330.000	140.000
1993	198.000	176.000	215.000	301.000	128.000
1992	178.000	157.000	193.000	275.000	115.000
1991	164.000	145.000	178.000	259.000	103.000
1990	159.000	141.000	174.000	247.000	95.000
1989	155.000	137.000	169.000	245.000	92.000
1988	147.000	131.000	160.000	228.000	85.000
1987	141.000	126.000	155.000	216.000	82.000
1986	136.000	121.000	148.000	205.000	78.000
1985	130.000	116.000	142.000	195.000	76.000

bron: NVM Wonen



## 9. Beleggingsaspecten

Het beleid voor het beheer van de woningen van de maatschap is gericht op waardevermeerdering van de portefeuille, binnen een aanvaardbaar economisch, juridisch en fiscaal risicoprofiel. Dit betekent dat een evenwicht gevonden dient te worden tussen zorgvuldig en efficiënt beheer, met name ten aanzien van groot onderhoud en de belangstelling van huurders om hun woning en hun woonomgeving goed te onderhouden enerzijds en anderzijds het realiseren van een aantrekkelijk rendement op de verhuurde woningen.

Een tweede beleidslijn houdt verband met de tijdelijkheid van de Woningmaatschap en is gericht op het realiseren van vermogenswinsten uit verkoop van woningen die vrij komen van huur. Dit beleid is grotendeels afhankelijk van externe macro economische factoren, zoals de statistische verhuismobiliteit en door regionale factoren, bijvoorbeeld verband houdende met stedenbouwkundige ontwikkelingen.

De verhuismobiliteit heeft zich de afgelopen jaren volgens het Centraal Bureau Statistiek<sup>1</sup> per 1000 inwoners als volgt ontwikkeld:

1995	111,1
1996	110,4
1997	111,5
1998	112,9

De verhuismobiliteit wordt door het CBS berekend per 1.000 van het gemiddeld aantal inwoners in Nederland. De verhuismobiliteit van een gemeente is gedefinieerd als de binnen-verhuizingen plus de halve som van vestiging en vertrek uit de binnenlandse migratie. Voor de verhuismobiliteit in de portefeuille van de Woningmaatschap is, gezien de reeds eerder door de vorige eigenaar aan de huurders aangeboden mogelijkheid om de woning aan te kopen, in bijgaande financiële prognoses uitgegaan van een percentage van circa 10%.

Aan het einde van de looptijd van de Woningmaatschap zal een aantal woningen niet verkocht zijn. Dit gedeelte van de portefeuille (de restcapaciteit) wordt in één pakket verkocht, teneinde tot liquidatie van de portefeuille en afwikkeling van de Woningmaatschap over te kunnen gaan. Omdat dit een drukkend effect zal hebben op de verkoopprijzen, wordt in de berekeningen van de restcapaciteit voorzichtigheidshalve uitgegaan van een verkoopprijs welke gelijk is aan de nu geldende kostprijs per woning in verhuurde staat.

---

<sup>1</sup> CBS: Cijfers - Kerncijfers Bevolking

## 10. Belastingen

In het huidige regeerakkoord heeft de overheid de nota "Belastingen in de 21-ste eeuw" nagenoeg overgenomen. Ter vereenvoudiging van het belastingstelsel zullen de hoofdlijnen van deze nota met grote mate van waarschijnlijkheid worden doorgevoerd. Volgens het nieuwe regime voor de inkomstenbelasting zal jaarlijks een forfaitair rendement moeten worden aangegeven van 4% over het netto vermogen (bezittingen minus schulden). Voor dit netto vermogen zal een tarief van 30% worden gehanteerd, zodat de totale jaarlijkse netto heffing uitkomt op 30% van 4% is 1,2%. Uitzondering is de eigen woning, die onder het oude regime zal blijven vallen. Een gevolg van deze wijziging is dat het fiscaal voor de particulier niet meer relevant is in welke vorm het rendement genoten wordt (dividend, koers- of vermogenswinst).

Belastingheffing op een met geleend geld gefinancierde vermogenstitel, zoals die van de participant in een Woningmaatschap, zal volgens deze regel neerkomen op heffing over de waardevermeerdering van de eigen inbreng (25% van de totale participatie). In het eerste jaar bedraagt het netto vermogen (bezitting minus schuld) 25% van de totale participatie. De forfaitaire belastingheffing over dit bedrag is 1,2%. Bij toename van het netto vermogen zal het bedrag van de forfaitaire heffing toenemen. In dit systeem zal geen plaats meer zijn voor renteaftrek met betrekking tot een gefinancierde bron van inkomsten.

In de financiële prognoses is uitgegaan van invoering van de volledige stelselwijziging, conform de in het regeerakkoord geformuleerde uitgangspunten, vanaf het jaar 2001. De waardevermeerdering van het vermogensbestanddeel is daarbij constant verondersteld.

De totale verwervingsprijs van de woningportefeuille bedraagt nlg 11.835.400,-, inclusief kosten koper. De koopsom wordt voor nlg 2.950.000,- gefinancierd door het door participanten in te leggen eigen vermogen en voor het resterend gedeelte door een bancaire hypotheek. Door een Nederlandse bankinstelling is hiervoor een toezegging gedaan. Voor de modaliteiten van deze toegezegde financiering, zie hoofdstuk 11.

Bij de opzet van de Woningmaatschap Monnickendam is de groots mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desondanks worden potentiële participanten geadviseerd om, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, hun eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

## 11. Financiering

De aankoop van het vastgoed wordt bij aanvang voor nlg 8.885.400,- (circa 75%) gefinancierd door een Nederlandse bankinstelling. Tot zekerheid van het te financieren deel zal een hypothecaire inschrijving op het aangekochte vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de financier.

Per participatie van nlg 200.600,- wordt aldus een bedrag van nlg 150.600,- door de Stichting gefinancierd.

De financiering bestaat uit twee leningen. Een bedrag van circa nlg 110.000,- op basis van 7 jaar vast en een lening van circa nlg 40.600,- op basis van een 3-maands EURIBOR. Telkenmale zal aan het einde van de 3-maands periode bekeken worden of verlenging van de 3-maands lening danwel omzetting van de lening in een vaste periode tot het einde van de maatschap gewenst is. De financier zal de 3-maands lening automatisch consolideren voor een periode van 5 jaar, zodra het 5-jaars Interest Rate Swap tarief inclusief een opslag van circa 90 basispunten 6,30% bedraagt.

Bij verkoop van een woning zal de beheerder een bedrag gelijk aan de kostprijs van het verkochte pand (inclusief geactiveerde aankoopkosten) in beginsel aflossen op de 7 jaars lening. Per jaar dient er op de hoofdsom minimaal 4% afgelost te worden. Aflossing geschiedt tot 15 % van de hoofdsom boetevrij. Voor aflossingen boven de 15% zal een boeterente verschuldigd zijn van 1% over het af te lossen bedrag. Indien de contante waarde hoger is dan 1% over het af te lossen bedrag is de contante waarde verschuldigd. Onder de contante waarde wordt verstaan de waarde over het verschil tussen de contractuele rente en de actuele rente op de datum van aflossing, indien die rente op dat moment althans lager is dan de contractuele rente. De boeterente is verschuldigd over de resterende looptijd van de financiering.

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

Het rentetarief van de 7-jaars lening is gebaseerd op het 7-jaars Interest Rate Swap tarief plus een opslag van circa 90 basispunten. Ten tijde van het opmaken van het prospectus bedroeg het 7-jaars Interest Rate Swap tarief 5,35%. De rente is per kwartaal achteraf verschuldigd.

Het rentetarief van de 3-maands EURIBOR-lening is gebaseerd op het 3-maands EURIBOR-tarief plus een opslag van circa 100 basispunten. Ten tijde van het opmaken van het prospectus bedroeg het 3-maand EURIBOR-tarief 2,75%. De rente is per 3-maands periode verschuldigd.

Veiligheidshalve zijn alle berekeningen in het prospectus gebaseerd op een gemiddeld rentepercentage van 5,63%. Door middel van dit percentage gaan wij ervan uit dat positieve en negatieve fluctuaties van de rente tijdens de looptijd van de maatschap en de keuze van de Nederlandse bankinstelling welke maximaal marginaal zal afwijken van bovengenoemde voorwaarden in dit percentage verdisconteerd zijn.

Ter informatie is op de volgende pagina een overzicht opgenomen om het effect weer te geven op het IRR (Internal Rate of Return) rendementspercentage bij een gewijzigde gemiddelde rente tijdens de looptijd.

Scenario	3-maands rente	7-jaars rente	gemiddeld gewogen rente	Internal Rate of Return
1	3,25	5,75	5,13	7,72
2	3,50	6,00	5,38	7,40
3	3,75	6,25	5,63	7,08
4	4,00	6,50	5,88	6,75
5	4,25	6,75	6,13	6,42
<b>Gemiddeld</b>	<b>3,75</b>	<b>6,25</b>	<b>5,63</b>	<b>7,08</b>

Scenario 3, ofwel het gemiddelde is als uitgangspunt genomen in de berekeningen in het prospectus.

## 12. Risico en rendement

Participatie in een Woningmaatschap heeft evenals vele andere beleggingsactiviteiten te maken met risico's, kansen en bedreigingen. De risico's verbonden aan deze vorm van participatie zijn echter beperkt. Zoals eerder aangegeven wordt een drietal risico's onderscheiden:

1. Het bedrijfseconomische of exploitatie risico, dat geen of te weinig huren worden betaald, c.q. dat onverhoopt sprake zal zijn van langdurige leegstand. De omvang van dit risico wordt grotendeels bepaald door de ervaring en de "track record" van de heer ing. D. van Seventer, die directeur is van de beheerder VSN. Door zijn deskundigheid verwacht VSN dat het bovengenoemd risico in ieder geval gelijk zal zijn aan het landelijk gemiddelde voor vergelijkbare objecten.
2. Het risico, dat de waardevermeerdering van de woningportefeuille in de beleggingsperiode van 7 jaar niet heeft plaatsgevonden, maar gelijk is gebleven of dat de waarde in absolute termen afgenomen is. Dit risico wordt hoofdzakelijk bepaald door externe macro-economische factoren en de Nederlandse woningmarkt die niet door de beheerder, noch door de gekozen maatschap-structuurbeïnvloed zal kunnen worden.
3. Het risico door verandering van fiscale wet- en regelgeving voor deze vorm van beleggen. Zoals in hoofdstuk 10 is aangegeven is in de rendementsberekeningen rekening gehouden met een volledige invoering van de aanstaande stelselwijziging in de fiscale wetgeving.

De kansen op een bovengemiddeld rendement zijn, gezien de ervaringen met deze vorm van belegging, evenzeer aanwezig als de bedreiging van een onverhoopt negatief verloop van de participatie. Het is niet aannemelijk te veronderstellen, dat de participatie geheel niets meer waard zou worden. Iedere participant blijft economisch eigenaar van zijn of haar pro rata parte deel van de woningportefeuille, zolang de Woningmaatschap bestaat.

Het rendement zal voor de participant worden bepaald door een gezonde exploitatie van de woningen, door bij verkoop te realiseren waardevermeerdering van de onderliggende woningen en door de fiscaliteit. Het persoonlijk rendement wordt geschat op 7,08% op jaarbasis en na belastingen, zie hiervoor ook hoofdstuk 14.

### 13. Vermogensstructuur

Koopsom van het vastgoed		10.872.500
Overdrachtsbelasting	652.350	
Verwervings- en plaatsingskosten (2%)	219.250	
Afsluitprovisie	60.000	
Notariskosten en kadastrale rechten	<u>31.300</u>	
Totale aankoopkosten		<u>962.900</u>
Totale aankoopprijs		11.835.400
Hypothecaire financiering		<u>8.885.400</u>
<b>Benodigd Eigen Vermogen</b>		<b><u><u>2.950.000</u></u></b>

#### UITGANGSPUNTEN BEREKENINGEN

Aantal wooneenheden	48
Bruto-jaarhuuropbrengst op tijdstip 0	674.832
Verhuis- of verkoopmutatie in % jaar 1 t/m 3	10,00%
Verhuis- of verkoopmutatie in % jaar 4 t/m 7	10,00%
Geschatte leegwaarde (gemiddeld)	301.875
Exploitatiekosten in % van de huuropbrengst	19,50%
Hypotheekrente %	5,63%
Resultaat op restportefeuille in %	0,00%
Berekend aantal maal de bruto-jaaropbrengst	16,1

## 14. Exploitatieprognose

### DIRECT RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	15 okt t/m 31 dec 1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1 jan. t/m 14 okt 2006	totaal
Huuropbrengst	139.126	654.060	605.559	561.351	521.979	488.012	451.533	309.322	3.730.941
Exploitatiekosten	27.129	127.542	118.084	109.463	101.786	95.162	88.049	60.318	727.533
Algemene kosten <sup>*1</sup>	15.000	15.450	15.914	16.391	16.883	17.389	17.911	18.448	133.386
Hypotheekrente	102.337	448.131	386.034	330.838	282.539	241.142	199.744	125.357	2.116.122
Afsluitprovisie	60.000	0	0	0	0	0	0	0	60.000
Exploitatiekosten	204.466	591.123	520.032	456.692	401.208	353.693	305.704	204.123	3.037.041
Exploitatie-resultaat	-65.340	62.937	85.527	104.659	120.771	134.319	145.829	105.199	693.900
Exploitatie-resultaat per participatie voor belastingen	-1.107	1.067	1.450	1.774	2.047	2.277	2.472	1.783	11.761

\*1 Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur en advieskosten

### ONBELAST INDIRECT RENDEMENT (PROGNOSE)

	15 okt t/m 31 dec 1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1 jan. t/m 14 okt 2006	totaal
Aantal woningen primo	48	47	42	38	34	31	28	25	48
Verkopen	1	5	4	4	3	3	3	3	26
Aantal woningen ultimo	47	42	38	34	31	28	25	22	22
Mutatiegraad	2,08%	10,64%	9,52%	10,53%	8,82%	9,68%	10,71%	12,00%	54,17%
Verkoopopbrengst	301.875	1.509.375	1.207.500	1.207.500	905.625	905.625	905.625	905.625	7.848.750
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde aankoopkosten)	245.321	1.226.604	981.283	981.283	735.963	735.963	735.963	735.963	6.378.342
Verkoopkosten	6.038	30.188	24.150	24.150	18.113	18.113	18.113	18.113	156.975
Brutowinst	50.517	252.583	202.067	202.067	151.550	151.550	151.550	151.550	1.313.433
Winstdeling beheerder	5.052	25.258	20.207	20.207	15.155	15.155	15.155	15.155	131.343
Vermogenswinst verkoop	45.465	227.325	181.860	181.860	136.395	136.395	136.395	136.395	1.182.090
Vermogenswinst per participatie	771	3.853	3.082	3.082	2.312	2.312	2.312	2.312	20.035
Hyp. financiering begin van het jaar	8.885.400	8.580.079	7.353.475	6.372.192	5.390.909	4.654.946	3.918.983	3.183.021	8.885.400
Aflossing	245.321	1.226.604	981.283	981.283	735.963	735.963	735.963	735.963	6.378.342
Afsluitprovisie	60.000								60.000
Hyp. financiering eind van het jaar	8.580.079	7.353.475	6.372.192	5.390.909	4.654.946	3.918.983	3.183.021	2.447.058	2.447.058

## 15. Persoonlijke rendementsprognose

### BELASTBAAR DIRECT RENDEMENT PER PARTICIPATIE (PROGNOSE) \* 1

(uitgaande van een marginale belastingdruk van 60%)

	15 okt t/m 31 dec 1999	2000	totaal
Exploitatie-resultaat	-1.107	1.067	-40
Getemp. aftrek afsluitprovisie	-872	145	-726
Afschrijvingen	354	1.663	2.017
<b>Fiscale winst c.q. (verlies)</b>	<b>-589</b>	<b>-741</b>	<b>-1.330</b>

\*1 Met inachtneming van nieuw belastingstelsel per 1 januari 2001

### DIRECT RENDEMENT NA BELASTINGEN (PROGNOSE)

	15 aug t/m 31 dec 1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1 jan t/m 30 aug 2006	totaal
Exploitatie-resultaat	-1.107	1.067	1.450	1.774	2.047	2.277	2.472	1.783	11.761
Fiscaal voordeel *2 c.q. (nadeel)	353	445	-600	-600	-600	-600	-600	-600	-2.802
<b>Netto exploitatie- resultaat na belastingen</b>	<b>-754</b>	<b>1.512</b>	<b>850</b>	<b>1.174</b>	<b>1.447</b>	<b>1.677</b>	<b>1.872</b>	<b>1.183</b>	<b>8.960</b>
<b>Netto exploitatierendement op inleg</b>	<b>-1,51%</b>	<b>3,02%</b>	<b>1,70%</b>	<b>2,35%</b>	<b>2,89%</b>	<b>3,35%</b>	<b>3,74%</b>	<b>2,37%</b>	<b>2,6%</b>

\*2 vanaf 2001 rendementvermogenswaarde; waarde vermogen per participatie maal 4% fictief rendement tegen een tarief van 30%.  
(Hierbij wordt het onroerend goed in het vermogen gewaardeerd tegen kostprijs inclusief geactiveerde kosten)

### PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASH-FLOW OP RESTCAPACITEIT PER PARTICIPATIE

Aankoopprijs gehele portefeuille (inclusief aankoopkosten, exclusief afsluitprovisie)	11.775.400
Aanschafprijs verkochte deel portefeuille	<u>6.378.342</u>
<b>Aanschafprijs restcapaciteit</b>	<b><u>5.397.058</u></b>

<b>Verkoop:</b>	
Resultaat op aanschafprijs restcapaciteit	nihil
Resultaat per participatie	nihil

### CASH-FLOW BIJ BEEINDIGING MAATSCHAP

Verkoopopbrengst restcapaciteit	5.397.058
Aflossing restant hypothecaire lening maatschap	<u>2.447.058</u>
<b>Cash-flow op restcapaciteit</b>	<b><u>2.950.000</u></b>
<b>Cash-flow restcapaciteit per participatie</b>	<b><u>50.000</u></b>



**PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE**

Direct rendement:		
- Exploitatie-resultaat per participatie	11.761	
- Belastingreductie (vermeerdering) per participatie	<u>-2.802</u>	
		8.959
Indirect rendement:		
- Vermogenswinst per participatie	20.035	
- Resultaat bij verkoop restcapaciteit	<u>nihil</u>	
		<u>20.035</u>
Totaal netto resultaat		<u>28.995</u>
De inleg van fl. 50,000,- is aldus in 7 jaar aangegroeid tot		<u><u>78.995</u></u>

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

**PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASH-FLOW PER PARTICIPATIE**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Totaal
Inleg	-50.000									-50.000
Direct rendement uit exploitatie		-754	1.512	850	1.174	1.447	1.677	1.872	1.183	8.960
Indirect rendement uit verkoop		771	3.853	3.082	3.082	2.312	2.312	2.312	2.312	20.035
Indirect rendement uit restcapaciteit									50.000	50.000
Cash flow	<u>-50.000</u>	<u>17</u>	<u>5.365</u>	<u>3.932</u>	<u>4.256</u>	<u>3.759</u>	<u>3.988</u>	<u>4.183</u>	<u>53.495</u>	<u>28.995</u>

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

<b>7,08% op jaarbasis na belastingen *</b>
--

\* = De waarde van uw belegging kan fluctueren

## 16. Verkoop Participaties

Volgens de maatschapovereenkomst is tussentijdse verkoop van een participatie slechts mogelijk met toestemming van alle participanten. Aangezien het rendement over de gehele beleggingsperiode aanzienlijk kan variëren, wordt hiermee ook voorkomen, dat participanten risico en rendement niet tijdsevenredig zouden dragen, c.q. genieten.

Er kunnen redenen zijn, zoals het overlijden van een participant, waardoor tussentijdse verkoop gewenst zou zijn. In het algemeen kunnen erfgenamen van participanten de participatie in de maatschap voortzetten, mits zij het gestorte bedrag in de maatschap laten. Zij treden dan in de plaats van de overleden participant en zijn dan eveneens gerechtigd tot de opbrengsten en vruchten van de Woningmaatschap, zoals de overleden participant dat zou zijn geweest.

Indien erfgenamen geen gebruik wensen te maken van deze mogelijkheid de participatie voort te zetten, dan voorziet de maatschapovereenkomst in een verkoop mogelijkheid, waarvoor de prijs wordt bepaald op nlg 42.500,- Alle kosten van een dergelijke tussentijdse beëindiging zijn voor rekening van de verkopende erfgenamen van de participant. 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, hetzij door een nieuw toe tredende participant. In het eerste geval neemt het pro rata parte deel van iedere overblijvende participant toe. In het tweede geval blijft dat deel gelijk.

Participanten die om andere reden wensen uit te treden, kunnen dat aan de Woningmaatschap, de Stichting en aan de beheerder VSN kenbaar maken. Als alle participanten daarmee instemmen zal VSN zich inspannen om een plaatsvervangende participant te vinden. De kosten, verbonden aan de verkoop van de participatie, zoals bijvoorbeeld die van een notariële akte, zijn voor rekening van de verkopende participant.

## **17. Vergunning van De Nederlandsche Bank n.v. en Mededelingen van de Accountant**

### **17.1 Vergunning van De Nederlandsche Bank n.v.**

De Nederlandsche Bank n.v. heeft op 5 oktober 1999 de vergunning afgegeven tot het openstellen van deelneming in de Woningmaatschap Monnickendam.

Na oprichting zal Woningmaatschap Monnickendam De Nederlandsche Bank n.v. verzoeken de vergunning in te trekken. Aan participanten in de Woningmaatschap zal hiervan schriftelijk mededeling worden gedaan.

### **17.2 Mededeling van de Accountant**

Arthur Andersen, accountants te Rotterdam, heeft per de datum van dit prospectus de volgende mededeling verstrekt:

“Aan de Directie van Vastgoed Syndicaten Nederland n.v.,  
Wij hebben het Prospectus van Woningmaatschap Monnickendam onderzocht.  
Wij hebben vastgesteld dat het Prospectus, voorzover van toepassing, de gegevens bevat overeenkomstig het bepaalde in bijlage B Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

Rotterdam, september 1999

Arthur Andersen”

### **17.3 Mededeling van de Accountant**

Arthur Andersen, accountants te Rotterdam, heeft recentelijk in verband met de aanvraag van de vergunning De Nederlandsche Bank n.v. de mededeling verstrekt waaruit blijkt dat het eigen vermogen van Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. tenminste nlg 500.000,- bedraagt.

## 18. Inschrijving

Participaties in Woningmaatschap Monnickendam worden uitsluitend aangeboden binnen een beperkte kring van beleggers. Om deze reden zijn alle prospectussen genummerd en op naam van deelnemers uit deze kring gesteld. Om als participant op participaties in deze Woningmaatschap in te kunnen schrijven, dient rekening gehouden te worden met de volgende voorwaarden:

1. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het bijgevoegde inschrijvingsformulier en van een fotokopie van het paspoort van de inschrijver; ontvangst van het inschrijvingsformulier en het kopie paspoort door Vastgoed Syndicaten Nederland n.v., geeft recht op inschrijving.
2. Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgave van redenen. Indien voor meer participaties wordt ingeschreven dan het aantal dat hierdoor wordt uitgegeven, wordt de inschrijving voortijdig gesloten.
3. Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. neemt op dat moment een toewijzingsbesluit.
4. Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. zal van deze sluiting en toewijzing onmiddellijk melding maken aan geaccepteerde inschrijvers, en aan inschrijvers die niet meer voor inschrijving in aanmerking komen.
5. De inschrijver verbindt zich voor het door hem of haar maximaal ingeschreven aantal participaties. Indien de inschrijver minder dan het door hem of haar ingeschreven aantal participaties wordt toegewezen, dan verklaart de inschrijver ook dit mindere aantal participaties te accepteren.
6. Het te financieren deel van de participatie, nlg 150.600,- zal verstrekt worden door een Nederlandse bankinstelling tegen de voorwaarden zoals genoemd in hoofdstuk 11.
7. Binnen zeven dagen na sluiting, toewijzing en acceptatie van de inschrijving dient de inschrijver het bedrag van zijn inschrijving te storten op bankrekening 22.65.81.748 bij F. van Lanschot Bankiers n.v., ten name van Stichting Woningmaatschap Monnickendam.
8. Door ondertekening van het inschrijvingsformulier geeft de inschrijver volmacht aan Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. om alle handelingen te verrichten, die strekken tot oprichting van de Woningmaatschap Monnickendam, tot het aangaan van een bancaire hypotheek zoals hierboven beschreven en tot de aankoop van de in dit prospectus beschreven woningen.
9. Door ondertekening van het inschrijvingsformulier geeft de inschrijver volmacht aan iedere medewerker van Loeff Claeys Verbeke, advocaten, notarissen, en belastingadviseurs, om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot oprichting van de Woningmaatschap Monnickendam, te vestigen te Driebergen, alsmede het aanvaarden in economische eigendom van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van een Nederlandse bankinstelling in hoofdsom groot achtmiljoenachthonderdvijfentachtig duizend en vierhonderdgulden (nlg 8.885.400,--).

## Bijlagen:

### I. Maatschapovereenkomst

#### MAATSCHAPSOVEREENKOMST

Op [ ] negentienhonderd negenennegentig, is voor mij, Jhr Mr Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam, verschenen:

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

die bij het geven van deze last en volmacht handelde als lasthebber van de negenenvijftig (59) vennoten in de maatschap Maatschap Woningmaatschap Monnickendam, te weten:

#### IN AANMERKING NEMENDE:

de [ ] ( ) hiervoor vermelde lastgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van [vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig] een maatschap aan te gaan, welke maatschap als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de maatschap in onroerende zaakprojecten, bestemd voor particuliere bewoning onder meer te: Tilburg, Grouw, Monnickendam, Breda en Nijmegen ("**het Project**").

De maatschap zal daartoe een driepartijenovereenkomst sluiten met een rechtspersoon met de specifieke knowhow en managementervaring, 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, verklaarde bij deze dat de maatschap beheerst zal worden door de volgende bepalingen en voorwaarden:

#### Definities.

Maatschap:	de Maatschap Woningmaatschap Monnickendam, te vestigen te Driebergen, en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Hoofdstraat 87 (3971 KE), aan te gaan op [vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig] voor een periode van circa zeven (7) jaar door maximaal negenenvijftig (59) vennoten;
Vennoten:	de natuurlijke personen, die zullen toetreden tot de maatschap;
Maatschapsaandeel:	een evenredige aanspraak op het vermogen van de maatschap;
Participatie:	een bedrag groot tweehonderduizendenzeshonderd gulden (NLG 200.600,-);
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 dit beheer uitsluitend optreedt in het belang van de vennoten;

#### Naam, vestiging en doel.

#### Artikel 1.

1. De maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap Monnickendam
2. De maatschap houdt kantoor te Driebergen.
3. Het doel van de maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaakprojecten, ten behoeve van particuliere bewoning gelegen in onder meer de volgende plaatsen: Tilburg, Grouw, Monnickendam, Breda en Nijmegen.
4. Het vermogen van de maatschap wordt gevormd door 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 het vermogen van de maatschap danwel van enige belegging van het vermogen van de maatschap komen ten bate respectievelijk ten laste van de vennoten in verhouding van ieders maatschapsaandeel.

### **Aanvang en duur.**

#### **Artikel 2.**

1. De maatschap is aangevangen op [vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig] en is aangegaan voor circa zeven (7) jaar.
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 [vijftien oktober tweeduizend zes] slechts genomen worden met algehele stemmen in een vergadering van vennoten, waarin alle vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
4. In de vergadering van vennoten, welke wordt gehouden in het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de maatschap eindigt, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de maatschap, en zo ja in welke vorm.  
Indien besloten wordt de maatschap niet voort te zetten dient de maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de maatschap, in het bijzonder omtrent de registergoederen, welke alsdan tot de activa van de maatschap behoren.  
De in dit lid bedoelde besluiten dienen genomen te worden met algemene stemmen in een vergadering, waarin alle vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.

### **Inbreng.**

#### **Artikel 3.**

1. Een vennoot brengt in de maatschap in als participatie:  
een bedrag in contanten groot vijftigduizend gulden (NLG 50.000,-) en een bedrag groot eenhonderd vijftigduizendzeshonderd gulden (NLG 150.600,-) door middel van een nadere financiering.  
Een vennoot kan meerdere participaties houden.  
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.
2. Na het aangaan van deze overeenkomst kunnen geen nieuwe vennoten toetreden behoudens het hierna in artikel 4 vastgestelde.

#### **Artikel 4.**

1. Vennoten kunnen slechts zijn natuurlijke personen.
2. Toetreding of vervanging van vennoten, alsmede overdracht van een maatschapsaandeel en/of een participatie, kan slechts plaatsvinden, met schriftelijke toestemming van alle vennoten.
3. Onverminderd het hiervoor gestelde kan elke overdracht van een participatie slechts geschieden nadat de participatie(s) aan de medevennoten te koop zijn aangeboden zoals hierna in dit artikel is bepaald.
4. Echter behoeft geen aanbieding van de participatie(s) plaats te hebben, indien de overdracht geschiedt met schriftelijke toestemming van de medevennoten, binnen drie maanden nadat zij allen hun schriftelijke toestemming hebben verleend.
5. De vennoot die een of meer participaties wil overdragen, hierna te noemen de aanbieder, deelt aan het bestuur mede welke participatie hij wenst over te dragen en tegen welke prijs. Deze mededeling geldt als een aanbod aan de medevennoten tot verkoop van de participatie(s).
6. Het bestuur brengt het aanbod binnen twee weken nadat het is ontvangen ter kennis van de medevennoten.
7. Het bestuur stelt alle vennoten binnen vier weken nadat haar de prijs is medegedeeld, van die prijs op de hoogte.
8. De medevennoten die de aangeboden participatie(s) willen kopen, geven daarvan kennis aan het bestuur binnen vier weken nadat het bestuur daarvan overeenkomstig lid 7 mededeling heeft gedaan.
9. Het bestuur wijst de aangeboden participatie(s) toe aan de gegadigden en geeft daarvan kennis aan alle vennoten. Indien en voor zover geen toewijzing heeft plaatsgehad, geeft het bestuur daarvan eveneens kennis aan alle vennoten.
10. Ingeval twee of meer medevennoten gegadigden zijn voor meer participaties dan zijn aangeboden, zal loting beslissen.
11. De aanbieder heeft het recht zijn gehele aanbod in te trekken door kennisgeving aan het bestuur totdat twee weken na de in lid 8 bedoelde mededeling is verstreken.
12. De gekochte participaties worden tegen gelijktijdige betaling van de koopsom geleverd binnen een maand na verloop van de termijn gedurende welke het aanbod kan worden ingetrokken.
13. Alle in dit artikel genoemde mededelingen en kennisgevingen geschieden bij brief aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in artikel 3 lid 1.

### **Uittreding van vennoten.**

#### **Artikel 5.**

1. Een vennoot houdt 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 van overdracht van een maatschapsaandeel door een vennoot.

2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1, sub b, is vereist een unaniem besluit door de vergadering van overige vennoten genomen.  
Opzegging, bedoeld in lid 1, sub b, kan slechts geschieden wegens gewichtige redenen. Hieronder worden verstaan gewichtige redenen in de zin van artikel 7a:1684 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 houdt tevens op vennoot te zijn ingeval van zijn overlijden, tenzij:
  - a. zijn maatschapsaandeel in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot is toebedeeld aan één persoon, mits deze persoon de erfgenaam van de overleden vennoot is.  
Bestaat het maatschapsaandeel uit meer dan een participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen ten minste één participatie is toebedeeld.  
Met de in de vorige zin bedoelde toebedeling wordt gelijk gesteld de afgifte ingevolge legaat als hierna omschreven onder b, tweede zin.
  - b. Het maatschapsaandeel in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot is afgegeven aan de persoon, aan wie het maatschapsaandeel is gelegateerd.  
Bestaat het maatschapsaandeel uit meer dan een participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen ten minste één participatie is gelegateerd en afgegeven.
  - c. Binnen zes maanden na het overlijden aan het bestuur van de maatschap een volmacht wordt overhandigd waarin een persoon, zijnde een vennoot of een rechthebbende, door de gezamenlijke rechthebbenden onherroepelijk wordt gemachtigd de rechten van de overleden vennoot uit te oefenen.  
Het vorenstaande houdt op te gelden, als gevolg waarvan de vennoot alsnog ophoudt vennoot te zijn, op het tijdstip dat een maatschapsaandeel wordt toebedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met het hiervoor sub a bepaalde geschiedt.  
In zulke gevallen zal de maatschap geacht worden te zijn voortgezet met die erfgenaam (als bedoeld in sub a), met die legataris (als bedoeld sub b) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld sub c).  
De rechten van de overleden vennoot worden opgeschort totdat het maatschapsaandeel is toebedeeld (als bedoeld sub a) of is afgegeven (als bedoeld sub b) of de volmacht aan de vennoot is overhandigd (als bedoeld sub c).  
Indien een vennoot overlijdt in de periode niet langer dan twaalf maanden na heden, zal in afwijking van het hier in lid 4 gestelde het nominaal gestorte bedrag van diens maatschapsaandeel in contanten binnen twee maanden na overlijden aan diens rechthebbenden worden uitgekeerd.
4. De vennootschap duurt, na het uittreden van een vennoot op grond van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 tussen de overblijvende vennoten voort, onder de verplichting van de overblijvende vennoten om aan de uitgetreden vennoot of diens rechtverkrijgenden "hierna te noemen: de gerechtigde" uit te keren een bedrag van tweeënveertigduizend vijfhonderd gulden (NLG 42.500,--) per participatie. De kosten van levering zijn voor rekening van de gerechtigde(n). De uitkering zal worden gefinancierd door de overige vennoten door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar of door de storting door de toetredende vennoot.
5. Het voormelde uit te keren bedrag zal worden uitbetaald binnen zes maanden na het uittreden. Geschiedt de uitkering op een later tijdstip dan bedoelde zes maandstermijn dan zal over dit bedrag over de periode vanaf zes maanden na het uittreden tot de dag van uitbetaling, een rente worden vergoed gelijk aan het over die periode geldende voorschotrente als gehanteerd door de Nederlandsche Bank.

#### **Artikel 6.**

Voor de levering van een participatie is vereist een akte van levering en mededeling daarvan aan de maatschap.

#### **Bestuur, samenstelling, benoeming, defungeren.**

#### **Artikel 7.**

1. Het bestuur van de maatschap bestaat uit minimaal twee 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.

#### **Bestuur, taak en bevoegdheden.**

#### **Artikel 8.**

1. Het bestuur is belast met het besturen van de maatschap, zulks met inachtneming van de beperkingen als omschreven in artikel 11.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het kopen, 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 9.**

1. De maatschap wordt met uitsluiting van de andere vennoten in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee 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: Besluitvorming.**

#### **Artikel 10.**

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of de twee overige bestuursleden een bestuursvergadering zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of de 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 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 dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, hetzij doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen, Amsterdam of Rotterdam.
4. Toegang tot de vergadering hebben de bestuursleden alsmede zij die door ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten.  
Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen.  
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 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 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, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden.  
De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
9. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten.
10. 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.
11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering 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 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.

### **Besluitvorming. Maatschapsvergadering.**

#### **Artikel 11.**

1. Vergaderingen van vennoten worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of drie (3) vennoten zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een vergadering van vennoten geschiedt door de voorzitter of de drie hierboven bedoelde vennoten, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk aan het adres van iedere vennoot onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien 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 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 van vennoten worden gehouden te Driebergen, Amsterdam of Rotterdam.
4. Toegang tot de vergadering hebben de vennoten alsmede zij die door ter vergadering aanwezige vennoten worden toegelaten.  
Een vennoot kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medevennoot ter vergadering doen vertegenwoordigen.  
Een vennoot kan meerdere medevennoten ter vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald, worden genomen met volstreekte 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 evenzovele 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. toetreding van vennoten;
  - b. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de maatschap een bankkrediet wordt verleend;
  - c. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een aan de maatschap verleend bankkrediet;
  - d. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijftigduizend gulden (NLG 50.000,-) is gemoeid;  
onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van registergoederen, welke deel uitmaken van het Project.
  - e. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid;
  - f. het aangaan van dadingen;
  - g. 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;
  - h. een verzoek aan de Nederlandsche Bank tot intrekking van de vergunning als bedoeld in artikel 15 Wet toezicht beleggingsinstellingen;
  - i. 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 van vennoten, welke niet later dan vier weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.
7. Indien in deze statuten 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, doch niet later dan vier 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 van vennoten 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 12.**

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 maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de vergadering van vennoten van deze termijn met ten hoogste zes 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 ondermeer 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 worden gewaardeerd op de kostprijs danwel de lagere marktwaarde.

- Onder kostprijs wordt verstaan de verwervingswaarde van de onroerende zaken vermeerderd met de fiscaal nietaftrekbare aankoopkosten.
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 maanden na afloop van het boekjaar door de vergadering van vennoten bij een met volstreekte meerderheid genomen besluit. De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de vergadering van vennoten 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 décharge van het bestuur voor het beheer.
  6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden tien jaar lang te bewaren.

#### **Winstverdeling.**

##### **Artikel 13.**

1. De winst het positieve saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat van de winst en verliesrekening, vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de vennoten uitgekeerd, tenzij de vergadering van vennoten besluit tot reservering van (een gedeelte van) de winst. 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 lid 2 bedoelde verhouding. Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.
4. Indien blijkt de vastgestelde winst en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.

#### **Geschillen.**

##### **Artikel 14.**

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 15.**

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. Deze maatschapsovereenkomst kan slechts worden gewijzigd bij schriftelijk en eenstemmig genomen besluit van alle vennoten. Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.
  2. Wijziging van de maatschapsovereenkomst waardoor rechten of zekerheden van de vennoten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt eerst van kracht drie maanden na de goedkeuring van de wijziging door De Nederlandsche Bank N.V.. Binnen deze periode kunnen de vennoten hun rechten tegen de gebruikelijke voorwaarden, op de wijze zoals omschreven in artikel 4, royeren.
- Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:
- I. in afwijking van het in artikel 7. gestelde worden voortsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
  - II. het eerste boekjaar van de maatschap is aangevangen op [vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig] en eindigt op eenendertig december negentienhonderd negenennegentig.
  - III. tot accountant van de maatschap wordt benoemd:  
Arthur Andersen Accountants, gevestigd te Rotterdam.
- De comparant is mij, notaris, bekend.

Waarvan akte,

in minuut verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Alvorens tot voorlezing is overgegaan, is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant opgegeven.

Deze heeft daarna verklaard van de inhoud der akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

## II. Statuten van de Stichting Woningmaatschap Monnickendam

### OPRICHTING STICHTING

Op [ ] negentienhonderd negenennegentig is voor mij, Jhr Mr Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam, verschenen:

>

als schriftelijke gevolmachtigde van:

1. de heer P\_\_\_\_\_ J\_\_\_\_\_ Mol RA,  
wonende te (2401 KT) Alphen aan de Rijn, aan de Alida de Jongstraat 20, geboren te Haarlem op zeven november negentienhonderd vierendertig;
2. de heer Prof. Drs. K\_\_\_\_\_ Wezeman RA,  
wonende te (9752 JL) Haren, aan de Meerweg 114, geboren te Groningen op twintig februari negentienhonderd veertig.

De comparant, handelend als vermeld, verklaart dat genoemde volmachtgevers bij deze in het leven roepen een stichting met de volgende statuten.

#### **Definities:**

- stichting: de te Driebergen gevestigde stichting:  
Stichting Woningmaatschap Monnickendam,
- maatschap: de Maatschap Woningmaatschap Monnickendam, te vestigen te Driebergen, en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Hoofdstraat 87 (3971 KE), aan te gaan op uiterlijk vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig voor een periode van circa zeven (7) jaar door maximaal negenenvijftig (59) vennoten;
- vennoten: de natuurlijke personen toegetreden tot de maatschap;
- participatie: een bedrag circa groot tweehonderduizendzeshonderd gulden (NLG 200.600,-).

#### **Naam en zetel**

##### **Artikel 1**

1. De stichting draagt de naam:  
Stichting Woningmaatschap Monnickendam.
2. Zij heeft haar zetel te Driebergen.

#### **Doel**

##### **Artikel 2**

De stichting heeft ten doel:

- het ten titel van beheer en bewaring verwerven van juridische en/of economische eigendom van registergoed projecten voor particuliere bewoning in ondermeer de volgende plaatsen:  
Tilburg, Grouw, Monnickendam, Breda en Nijmegen  
ten behoeve van de maatschap;
- het ontvangen en beheren van de participaties van de vennoten;
- het ontvangen van de huur en verkoopopbrengsten en andere baten en het doen van uitgaven in het kader van de verwerving van deze inkomsten en het doen van uitkeringen aan de vennoten van de maatschap.

De stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.

#### **Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren.**

##### **Artikel 3**

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit ten minste twee en maximaal vijf personen.  
Vennoten van de maatschap kunnen geen lid van het bestuur zijn.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.  
In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door het bestuur van de stichting benoemd en ontslagen.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.  
Niet benoembaar is hij, die de tweeënzeventigjarige leeftijd heeft bereikt.
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. door het bereiken van de tweeënzeventigjarige leeftijd, waarna hij in de eerstvolgende bestuursvergadering aftreedt.

**Bestuur: taak en bevoegdheden.**

**Artikel 4**

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen.
3. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten 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 derde verbindt, mits het besluit daartoe is genomen met algemene stemmen, uitgebracht in een bestuursvergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

**Bestuur: vertegenwoordiging.**

**Artikel 5**

1. De stichting wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee bestuursleden gezamenlijk handelend.
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 6**

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of tenminste twee van de overige bestuursleden een bestuursvergadering bijeenroepen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of tenminste twee van de 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 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, hetzij doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen, Amsterdam of Rotterdam.
4. Toegang tot de vergadering hebben de bestuursleden alsmede zij die door ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen.  
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 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 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, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen waarin het besluit kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden.  
De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
9. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten.
10. 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.
11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering 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 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.

### **Boekjaar en jaarstukken.**

#### **Artikel 7**

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting zodanige aantekeningen te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening op te maken, bestaande uit een balans per éénendertig december en een winst en verliesrekening met toelichting, alsmede een jaarverslag.
4. Het bestuur verleent aan een registeraccountant, alvorens tot vaststelling van de in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, de opdracht deze stukken te doen onderzoeken. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit.
5. Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 bedoelde stukken aan alle vennoten.
6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden tien jaar lang te bewaren.

### **Statutenwijziging.**

#### **Artikel 8**

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging heeft een meerderheid van twee/derde 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 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/derde van de uitgebrachte stemmen.
3. Bij de oproeping tot 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 besluit tot 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 9**

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.
4. Lid 4 van artikel 8 vindt overeenkomstige toepassing op een besluit tot ontbinding en vaststelling van de bestemming van het liquidatiesaldo.
5. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij bij het besluit tot ontbinding een of meer vereffenaars zijn aangewezen.
6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.

### **Reglementen.**

#### **Artikel 10**

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 8 leden 2, 3 en 4 van toepassing.

### **Slotbepaling**

Tenslotte heeft de comparant verklaard:

- A. In afwijking van het in Artikel 3 lid 1 gestelde, worden voor de eerste keer als bestuursleden benoemd:
  1. als voorzitter:  
de heer P \_\_\_\_\_ J \_\_\_\_\_ Mol RA,  
wonende te (2401 KT) Alphen aan de Rijn, aan de Alida de Jongstraat 20, geboren te Haarlem op zeven november negentienhonderd vierendertig;
  2. als secretaris/penningmeester:  
de heer Prof. Drs. K \_\_\_\_\_ Wezeman RA,  
wonende te (9752 JL) Haren, aan de Meerweg 114, geboren te Groningen op twintig februari negentienhonderd veertig.
- B. Het boekjaar van de stichting is aangevangen per heden en eindigt op eenendertig december negentienhonderd negennegentig.
- C. Tot accountant van de stichting is benoemd:  
Arthur Andersen Accountants, gevestigd te Rotterdam.

De comparant is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

in minuut verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Alvorens tot voorlezing is overgegaan, is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant opgegeven.

Deze heeft daarna verklaard van de inhoud der akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

### III. Overeenkomst van Beheer en Bewaring

#### OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

Ondergetekenden:

1. **Stichting Woningmaatschap Monnickendam,**  
"Stichting";  
te dezen vertegenwoordigd door:
  
2. **Maatschap Woningmaatschap Monnickendam**  
"Maatschap";  
te dezen vertegenwoordigd door:
  
3. **Vastgoed Syndicaten Nederland N.V.**  
"VSN";  
te dezen vertegenwoordigd door:

allen gevestigd te Driebergen en kantoorhoudende aldaar aan de Hoofdstraat 87 (3971 KE)

in aanmerking nemende dat:

- de Maatschap ten doel heeft het als belegging voor gezamenlijke rekening, in economische en/of juridische zin, in eigendom verwerven van registergoederen, staande en gelegen onder meer te:  
Tilburg, Grouw, Monnickendam, Breda en Nijmegen, hierna gezamenlijk te noemen: "het Project";
- de Maatschap wordt gevormd door (maximaal) negenenvijftig (59) vennoten;
- de vennoten nemen door middel van één of meer participaties deel in het vermogen van de Maatschap.
- De vennoten beschouwen hun maatschapsaandeel als een passieve belegging en wensen derhalve niet een actieve bijdrage te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het maatschapsvermogen;
- voorts ontbreekt het de Maatschap aan de specifieke know-how en managementervaring welke vereist is voor het beheer 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 verkoop van de woningen van het Project te voeren;
- betrokkenen van mening zijn dat er een strikte scheiding dient te zijn tussen beheerder en bewaarder in de zin van Wet Toezicht Beleggingsinstellingen en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die als bewaarder in de zin van artikel 1 sub f juncto artikel 9 Wet Toezicht Beleggingsinstellingen kan functioneren en VSN de meest aangewezen partij, die als beheerder in de zin van artikel 1 sub e juncto artikel 9 van de Wet Toezicht Beleggingsinstellingen kan functioneren.
- VSN en de Stichting uitsluitend in het belang van de Maatschap optreden bij het beheren casu quo bewaren van het Project.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1.

- 1.a. Op [vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig] is voor Jhr Mr A.P. van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen inzake de Maatschapsovereenkomst Maatschap Woningmaatschap Monnickendam in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de maatschap.
- b. Op [ ] augustus negentienhonderd negenennegentig is voor notaris Jhr Mr A.P. van Lidth de Jeude, voornoemd, verleden de akte houdende oprichting en vaststelling van de statuten van de Stichting.  
Het doel van de Stichting is de bewaring van de activa van de Maatschap.
- c. De Stichting heeft bij akten, op [vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig] verleden voor notaris Jhr Mr A.P. van Lidth de Jeude, voornoemd, in juridische zin het Project verkregen, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen, welke bepalingen volledig aan ieder der participanten bekend zijn. VSN is verplicht kosteloos aan de participanten een afschrift van de hiervoor bedoelde akten te verstrekken.
- d. De Maatschap heeft via VSN bij akte op [vijftien oktober negentienhonderd negenennegentig] verleden voor notaris Jhr Mr A.P. van Lidth de Jeude, voornoemd, het Project in economische zin in eigendom verkregen.
- e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Project als ware het juridisch eigendom betreft zal blijven toebehoren aan de Stichting en het economisch eigendom aan de Maatschap.

- Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving en financiering van het Project alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. De Stichting en de Maatschap geven bij deze aan VSN opdracht tot beheer van het Project voor een periode van maximaal zeven (7) jaar, ingaande op [vijftien oktober negentienhonderd negenenennegentig] en mitsdien eindigende op [vijftien oktober tweeduizend zes], 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 principe niet meer verhuurd maar verkocht aan derden; slechts als structurele leegstand dreigt, zal VSN, namens de Stichting nieuwe huurovereenkomsten sluiten met betrekking tot de registergoederen dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten wijzigen. Deze huurovereenkomsten zullen altijd voor bepaalde tijd zijn.
  3. VSN is bevoegd om rechtshandelingen binnen het raam van deze overeenkomst namens de Stichting te verrichten, voor zover die rechtshandelingen een waarde of belang van éénhonderd duizend gulden (NLG 100.000,00) niet te boven gaan. Voor handelingen met een waarde of belang welke voornoemd bedrag te boven gaan is VSN slechts gezamenlijk met de Stichting bevoegd deze rechtshandelingen te verrichten, met dien verstande dat VSN bevoegd en gevolmachtigd is om namens de Stichting overeenkomsten van verkoop en daarop gegronde levering met betrekking tot de individuele registergoederen, deel uitmakende van het Project, te tekenen.
  4. VSN zal kwartaalsgewijs 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 en met betrekking tot de vermogensbestanddelen. Op eerste schriftelijke verzoek van De Nederlandsche Bank N.V. zal een afschrift van de aan de Stichting beschikbaar gestelde informatie worden toegestuurd.
  5. Jaarlijks binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt VSN de halfjaarcijfers op. Deze halfjaarcijfers liggen voor de vennoten ter inzage bij het kantoor van VSN. Op eerste verzoek van een vennoot wordt een afschrift van de halfjaarcijfers kosteloos beschikbaar gesteld.
  6. VSN zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het Project met een toelichting opstellen ("de begroting") en ter goedkeuring voorleggen aan het bestuur van de Stichting.  
In de begroting is ondermeer 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/repertoireplan 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 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 kan worden opgemaakt.
  9. VSN zal aan de registeraccountant van de Stichting en de Maatschap tijdig alle gegevens verstrekken. Voorts zal VSN de jaarstukken binnen vier 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 Maatschap.
  11. Een voorstel tot wijziging van de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden wordt door VSN en de Stichting tezamen gedaan.

#### **Artikel 2.**

1. Als vergoeding voor haar werkzaamheden en 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 aankoop van het Project, zal de Maatschap éénmalig aan VSN voldoen een bedrag gelijk aan nlg 219.250,- (circa twee procent 2%) van de koopsom van het Project.  
De overige kosten (verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, de verschuldigde provisie) terzake van de verwerving en financiering van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN voldoen een beheervergoeding.  
De beheervergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de door VSN geïncasseerde huuropbrengst van het Project, inclusief servicekosten.  
De beheervergoeding zal telkens aan VSN worden betaald op de voorlaatste dag van elke maand en worden berekend over de in die maand geïncasseerde huren.  
Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de in Artikel 1 onder 9. bedoelde jaarstukken.
3. 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.
4. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop van een of meerdere registergoederen komen voor rekening van de Maatschap.
5. De kosten exclusief overdrachtsbelasting en eventuele taxatiekosten verbonden aan de verkoop van de "restcapaciteit" van de registergoederen komen voor rekening van VSN.



6. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) tien procent (10%) van de gerealiseerde winst. Ten deze wordt onder winst verstaan het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst verminderd met verkoopkosten en de koopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings en plaatsingskosten en de niet-fiscaal aftrekbare notariskosten en kadastrale rechten.
7. De vergoedingen aan VSN zullen aan VSN worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Stichting daar bij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.
8. Bij alle hiervoor genoemde vergoedingen, welke zijn uitgedrukt in een percentage, is, indien verschuldigd, BTW begrepen.

#### **Artikel 3**

1. De Maatschap zal VSN voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om het Project te kunnen exploiteren volgens de goedgekeurde begroting van Artikel 1 lid 5.
2. De Maatschap en de Stichting kunnen in overleg met VSN meerdere bankrekeningen bij Van Lanschot Bankiers ten name van de Stichting openen 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 liquiditeitsoverschotten zullen deposito's worden aangehouden bij Van Lanschot Bankiers.
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 5 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 Stichting aan de verzoeker af te geven.

#### **Artikel 5**

1. VSN zal met goedkeuring van de Maatschap en 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 of dat verlies te herstellen.

#### **Artikel 6**

1. VSN zal het beheer over het Project hebben met ingang van [vijftien oktober negentienhonderd negennegentig]. De onderhavige overeenkomst is van kracht tot [vijftien oktober tweeduizend zes], zijnde zeven (7) 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. 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, een en ander behoudens de aansprakelijkheid van de Stichting in haar hoedanigheid van bewaarder jegens de beleggingsinstelling en deelnemers voor door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van de verplichtingen van de Stichting.
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.

**Artikel 7**

De bepalingen van de maatschapsovereenkomst en de statuten van de Stichting worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

Overeengekomen en getekend op

---

1. Stichting Woningmaatschap Monnickendam

---

2. Maatschap Woningmaatschap Monnickendam

---

3. Vastgoed Syndicaten Nederland N.V.

#### **IV. Uittreksel en Statuten en Handelsregister Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. gevestigd te Driebergen**

##### **DOEL**

###### *Artikel 2*

1. De vennootschap heeft ten doel:  
het geven van vermogensadvies op het gebied van onroerend goed,  
en al datgene wat hiermede in de ruimste zin verband houdt of hiertoe bevorderlijk kan zijn.
2. Onder het doel der vennootschap is mede begrepen het oprichten van, het deelnemen in, het samenwerken met en het voeren van de directie over andere vennootschappen en ondernemingen, alsmede het financieren van andere vennootschappen en ondernemingen.

##### **KAPITAAL, AANDELEN EN AANDEELHOUDERS**

###### *Artikel 4*

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt vijfhonderdduizend gulden (f.500.000,00), verdeeld in vijfduizend (5000) aandelen elk nominaal groot éénhonderd gulden (f.100,00).

##### **BESTUUR EN TOEZICHT OP HET BESTUUR**

###### *Artikel 16*

1. a. De algemene vergadering van aandeelhouders kan besluiten tot het instellen van een raad van commissarissen, welke instelling van kracht zal zijn met ingang van de datum waarop het besluit is nedergelegd ten kantore van het handelsregister, waar de vennootschap haar zetel heeft;  
b. de bepalingen vervat in deze statuten met betrekking tot de raad van commissarissen zijn alleen dan van kracht indien aan het bepaalde sub a is voldaan;  
c. indien er geen raad van commissarissen is, treedt de algemene vergadering van aandeelhouders in de plaats van de raad van commissarissen voor wat betreft het bepaalde in de leden 5, 6 en 7 van dit artikel.
2. De vennootschap wordt bestuurd door een directie bestaande uit één of meer directeuren, waarvan er te allen tijde één de algemeen directeur dient te zijn. Indien in overeenstemming met het bepaalde in het vorige lid een raad van commissarissen is ingesteld staat de directie onder toezicht van een raad van commissarissen, bestaande uit één of meer commissarissen.
3. De directie stelt haar werkverdeling vast in overleg met de raad van commissarissen.
4. De directie neemt haar besluiten in vergadering.  
De directie kan buiten vergadering besluiten nemen, mits aan alle directeuren is bericht dat zij de gelegenheid hebben zich over de desbetreffende voorstellen uit te spreken.
5. De directie neemt haar besluiten met volstrekte meerderheid van stemmen. Indien de stemmen staken beslist de raad van commissarissen.
6. De directie behoeft de goedkeuring van de raad van commissarissen voor besluiten omtrent die aangelegenheden ten aanzien waarvan de raad van commissarissen in zijn daartoe strekkend besluit duidelijk heeft omschreven dat bestuursbesluiten daaromtrent aan zijn goedkeuring zijn onderworpen.
7. De raad van commissarissen kan voorts de directie aanwijzingen geven betreffende de algemene lijnen van het te voeren financiële, sociale en economische beleid en van het personeelsbeleid.
8. Ingeval van ontstentenis of belet van een of meer directeuren berust het bestuur tijdelijk bij de overblijvende directeur of directeuren.  
Bij ontstentenis of belet van alle directeuren respectievelijk de enige directeur, wordt het bestuur tijdelijk waargenomen door de raad van commissarissen, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders een persoon daartoe aanwijst. Ingeval de raad van commissarissen tijdelijk met het bestuur belast is, kan hij dit aan een of meer personen uit of buiten zijn midden opdragen.

##### **VERTEGENWOORDIGING**

###### *Artikel 17*

1. De directie vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt daarnaast slechts toe aan:
  - a. de algemeen directeur; of
  - b. twee gezamenlijk handelende directeuren, waaronder de algemeen directeur.
2. Indien één of meer directeuren in privé een overeenkomst met de vennootschap sluiten of in privé enigerlei procedure tegen de vennootschap voeren, wordt de vennootschap - indien een raad van commissarissen is ingesteld - vertegenwoordigd door de commissaris(sen) die de raad van commissarissen daartoe aanwijst, tenzij de algemene vergadering van aandeelhouders daartoe één of meer andere personen aanwijst. Indien geen raad van commissarissen is ingesteld, wordt de vennootschap vertegenwoordigd door een persoon daartoe aangewezen door de algemene vergadering van aandeelhouders. Ook de directeur te wiens aanzien dit tegenstrijdig belang bestaat, kan worden aangewezen.  
Indien één of meer directeuren op andere wijze dan in de eerste zin van dit lid bedoeld een belang hebben dat strijdig is met het belang van de vennootschap, blijven de directeuren en de directie tot vertegenwoordiging bevoegd.

##### **RAAD VAN COMMISSARISSEN**

###### *Artikel 21*

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en de met haar verbonden onderneming. Hij staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de vennootschap en de met haar verbonden onderneming.

##### **BOEKJAAR, JAARREKENING EN OPENBAARMAKING**

#### Artikel 31

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt éénendertig december negentienhonderdnegenennegentig.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering van aandeelhouders op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door de directie de jaarrekening opgemaakt en voor de aandeelhouders ter inzage gelegd ten kantore van de vennootschap. De jaarrekening gaat vergezeld van de verklaring van de accountant bedoeld in het volgende artikel indien de daar bedoelde opdracht is verleend, van het jaarverslag indien de wet verlangt dat een jaarverslag wordt opgemaakt, en van de in artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens, voorzover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is.
3. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren en, indien een raad van commissarissen is ingesteld, door alle commissarissen; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag indien de wet verlangt dat een jaarverslag wordt opgemaakt en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders, bestemd tot hun behandeling te haren kantore aanwezig zijn. De aandeelhouders en de certificathouders kunnen die stukken aldaar inzien en daarvan kosteloos een afschrift verkrijgen.
5. Vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering van aandeelhouders strekt - tenzij die vergadering een voorbehoud maakt - de directie tot decharge voor haar bestuur en, indien een raad van commissarissen is ingesteld, de raad van commissarissen tot decharge voor het door hem gehouden toezicht over het afgelopen boekjaar. Indien de vennootschap ingevolge lid 1 van het volgende artikel opdracht tot onderzoek van de jaarrekening aan een accountant heeft verleend en de algemene vergadering van aandeelhouders geen kennis heeft kunnen nemen van de verklaring van die accountant, kan de jaarrekening niet worden vastgesteld, tenzij onder de overige gegevens, bedoeld in lid 2, een wettige grond wordt meegedeeld waarom die verklaring ontbreekt.
6. De vennootschap draagt zorg voor tijdige openbaarmaking van de jaarrekening, het jaarverslag indien de wet verlangt dat een jaarverslag wordt opgemaakt en de in lid 2 bedoelde overige gegevens voorzover de wet openbaarmaking daarvan verlangt.

#### ACCOUNTANT

##### Artikel 32

1. Indien de wet zulks verlangt verleent de vennootschap aan een accountant als bedoeld in artikel 2:393 van het Burgerlijk Wetboek, de opdracht om de jaarrekening te onderzoeken overeenkomstig het bepaalde in lid 3 van dat artikel.
2. Indien de wet niet verlangt dat de in de vorige zin bedoelde opdracht wordt verleend, kan de vennootschap een opdracht tot onderzoek van de jaarrekening ook aan een andere deskundige verlenen.
3. Tot het verlenen van de opdracht is de algemene vergadering van aandeelhouders bevoegd. Gaat deze daartoe niet over, dan is, indien een raad van commissarissen is ingesteld, de raad van commissarissen daartoe bevoegd. Ingeval geen raad van commissarissen is ingesteld of deze in gebreke blijft de opdracht te geven, is de directie daartoe bevoegd. De verleende opdracht kan te allen tijde worden ingetrokken door de algemene vergadering van aandeelhouders alsook door het orgaan dat de opdracht heeft verleend; de door de directie verleende opdracht kan bovendien door de raad van commissarissen worden ingetrokken indien een raad van commissarissen is ingesteld.
4. De accountant bedoeld in lid 1 brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan de raad van commissarissen indien een raad van commissarissen is ingesteld en aan de directie, en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

#### WINST EN WINSTUITKERING

##### Artikel 33

1. Onder winst wordt verstaan het batig saldo van de vastgestelde winst- en verliesrekening.
2. Deze winst staat ter beschikking van de algemene vergadering van aandeelhouders, met dien verstande dat:
  - a. de vennootschap slechts winst aan de aandeelhouders kan uitkeren voorzover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet moeten worden aangehouden;
  - b. uitkering van winst eerst kan geschieden na vaststelling van de jaarrekening, waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
3. De vennootschap mag tussentijds uitkeringen doen mits aan het vereiste van lid 2 sub a. is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling. Deze heeft betrekking op de stand van het vermogen op ten vroegste de eerste dag van de derde maand voor de maand waarin het besluit tot uitkering bekend wordt gemaakt. Zij wordt opgemaakt met inachtneming van in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden. In de vermogensopstelling worden de krachtens de wet te reserveren bedragen opgenomen. Zij wordt ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de handtekening van een of meer hunner, dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt. De vennootschap legt de vermogensopstelling ten kantore van het handelsregister neer binnen acht dagen na de dag waarop het besluit tot uitkering wordt bekend gemaakt.
4. Bij de berekening van de winstverdeling tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt niet mede, tenzij op die aandelen een recht van vruchtgebruik is gevestigd ten behoeve van anderen dan de vennootschap.
5. Ten laste van de door de wet voorgeschreven reserves mag een tekort slechts worden gedelgd voorzover de wet dat toestaat.

#### SLOTARTIKEL

##### Artikel 37

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders behoort, binnen de door de wet en de statuten gestelde grenzen, alle bevoegdheid, die niet aan de directie, de raad van commissarissen of aan andere organen is toegekend.





## v. Inschrijfformulier

Stichting Woningmaatschap Monnickendam  
Landgoed Sparrendaal  
Hoofdstraat 87  
3971 KE Driebergen  
Tel: 0343 - 533 838; Fax: 0343 - 515 444

De ondergetekende:

Naam: \_\_\_\_\_

Voornamen (voluit): \_\_\_\_\_

Beroep: \_\_\_\_\_

Geboortedatum \_\_\_\_\_

Geboorteplaats \_\_\_\_\_

Burgerlijke staat: (samenwonend, (on)gehuwd, geregistreerd als partner)

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode/woonplaats: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Telefoonnummer: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Faxnummer: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

houder van **paspoortnummer** \_\_\_\_\_ van welk paspoort een kopie is bijgevoegd, handelende voor zich dan wel als gemachtigde (machtiging bijvoegen), verklaart en bevestigt jegens medeondergetekende Vastgoed Syndicaten Nederland n.v., het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Monnickendam d.d. 31 augustus 1999 en met de bepalingen waarop de maatschap wordt aangegaan;
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Monnickendam à nlg 200.600,-. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van nlg 50.000,- (zegge: vijftigduizendgulden) per participatie. Deze plaatsing betreft maximaal 59 participaties.
3. De ondergetekende verklaart na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal nlg 50.000,-, met valuta 13 oktober 1999 over te maken op bankrekening 22.65.81.748 bij F. van Lanschot Bankiers n.v., ten name van Stichting Woningmaatschap Monnickendam., onder vermelding van: "storting participatie Woningmaatschap Monnickendam."
4. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loeff Claey's Verbeke, Advocaten notarissen belastingadviseurs te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot oprichting van de Woningmaatschap Monnickendam, te vestigen te Driebergen, alsmede het aanvaarden in economische eigendom van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van een Nederlandse bankinstelling in hoofdsom totaal achtmiljoenachthonderdvijfentachtigduizend en vierhonderd gulden (nlg 8.885.400,-).

Getekend te: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Handtekening:

\_\_\_\_\_  
Inschrijver en Volmachtgever