

PROSPECTUS

**voor de
onderhandse plaatsing van
108 participaties à nlg 200.797,-
(eigen vermogensgedeelte per participatie nlg 50.000,-)
in de
WONINGMAATSCHAP
VLISSINGEN - PAAUWENBURG**

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: 7 december 2000

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 Vlissingen - Paauwenburg.....	12
8. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt	13
9. Beleggingsaspecten.....	14
10. Belastingen	15
11. Financiering.....	17
12. Risico en rendement	18
13. Vermogensstructuur	19
14. Exploitatieprognose	20
15. Persoonlijke rendementsprognose	21
16. Verkoop participaties	23
17. Vergunning van De Nederlandsche Bank n.v. en mededelingen van de accountant.....	24
18. Inschrijving.....	25
Bijlagen:.....	26
I. Maatschapsovereenkomst.....	26
II. Statuten van de Stichting Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg	32
III. Overeenkomst van Beheer en Bewaring.....	35
IV. Uittreksel en Statuten en Handelsregister Vastgoed Syndicaten Nederland n.v.....	39
V. Inschrijfformulier	43

1. Overzicht participatieaanbod

Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg, 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 100 woningen in het westelijk deel van Vlissingen.

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 maatschapsvermogen van nlg 5.400.000,- 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 Vlissingen - Paauwenburg, gevestigd te Driebergen, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30168854 (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 bezig met het formeren en beheren van vastgoedfondsen. Eerdere initiatieven zijn:

- Woningmaatschap Rotterdam Charlois (vanaf 15 januari 1999);
- Woningmaatschap Nieuwegein (vanaf 31 augustus 1999);
- Woningmaatschap Monnickendam (vanaf 15 oktober 1999);
- Woningmaatschap Vlissingen (vanaf 29 december 1999);
- Woningmaatschap Den Haag – Kijkduin (vanaf 15 februari 2000) en
- Woningmaatschap Rotterdam – Blijdorp (vanaf 31 oktober 2000).

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 RA, voorheen Lid van de Raad van Bestuur Dechesne, Ernst & Whinney, en thans Lid van de Raad van Bestuur van Simac Techniek NV. De heer Van Seventer heeft ruim dertien 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 108 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 in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. 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. en Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. zijn 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.

De belangrijkste risico's die met deze vorm van belegging gepaard gaan zijn die van leegstand, gebrek aan kopers, het teruglopen van prijzen op de onroerend goed markt en mogelijk veranderende fiscale wetgeving. Met de "belastingherziening 2001", is in het prospectus al rekening 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, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning gelegen in Vlissingen - Paauwenburg". De volledige tekst van de maatschapsovereenkomst is opgenomen in de bijlage I.

De maatschapsvorm heeft het voordeel dat oprichting eenvoudig plaatsvindt door ondertekening van de maatschapsovereenkomst. Om onzekerheden in de toekomst te voorkomen, is er bij de Woningmaatschap voor gekozen de maatschapsovereenkomst 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 de 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 voor het jaar 2000 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 (en nieuwe) 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. Participanten in de Woningmaatschap worden door de fiscale transparantie geacht particuliere belegger te zijn. 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. 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 het recent aangewezen landelijk aanspreekpunt voor de vastgoedfondsen, de Inspecteur Belastingdienst Ondernemingen 's-Hertogenbosch.

Op 9 mei 2000 is door de Eerste Kamer het wetsvoorstel Wet op de Inkomstenbelasting 2001 aangenomen. Kern van deze nieuwe wet 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 nieuwe wet geen belastbare inkomsten en aftrekbare kosten meer zijn voor de heffing van inkomstenbelasting. De participatie zal worden aangemerkt als een box III vermogensbestanddeel. De heffing in deze box III is een zogenaamde vermogensrendementsheffing. De heffingsgrondslag is het saldo van de bezittingen en schulden na aftrek van het heffingsvrije vermogen. Over deze grondslag wordt geacht een fictief rendement te worden behaald van 4%. Dit fictieve rendement wordt belast tegen een belastingtarief van 30%. 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 maatschapsovereenkomst, 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 Vlissingen - Paauwenburg wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van 100 woningen (inclusief negen garages) in de wijk Paauwenburg, te Vlissingen 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:

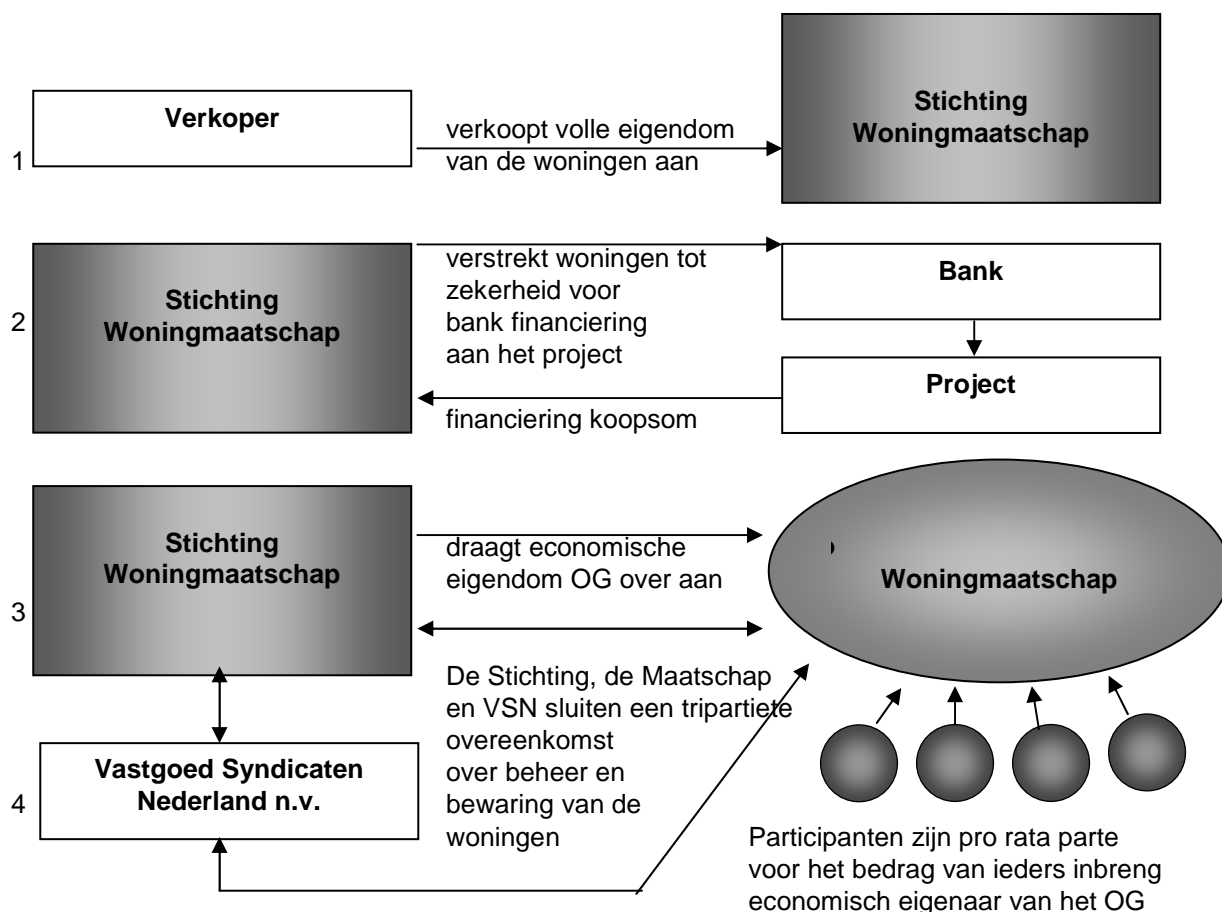
- de heer P.J. Mol RA, wonende te Alphen aan den Rijn, voorheen Directeur Stichting Pensioenfonds van de Koninklijke Nedlloyd te Rotterdam;
- de heer prof. drs. K. Wezeman RA, wonende te Haren, voorheen Lid Raad van Bestuur Moret Ernst & Young thans Ernst & Young, momenteel als hoogleraar Administratieve 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 Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

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

4. Operationele, juridische en financiële verhoudingen

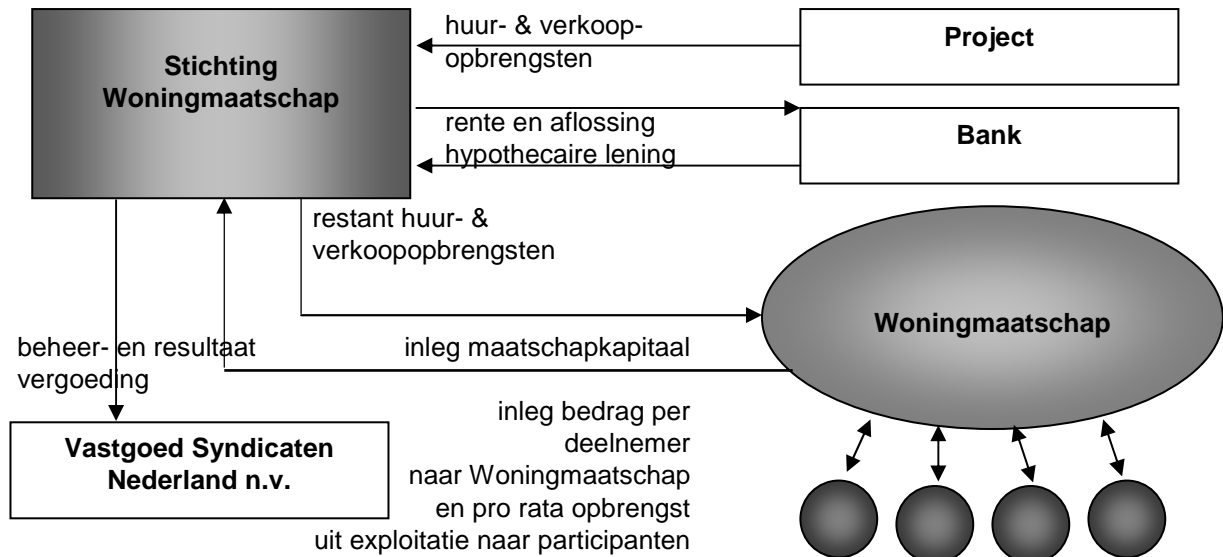
Transacties en Juridische Structuur Woningmaatschap:



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 maatschapsvermogen 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 aandeel in de maatschap. 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 Severter 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.

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 595.350,- (3%). 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 eventuele 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 successfee van 10% over de gerealiseerde winst bij verkoop van de woningen. Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan de netto-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 woningen in bezit van de maatschap 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:

Loyens & Loeff, advocaten en notarissen, Apollolaan 15, 1077 AB Amsterdam, voor notariële en juridische aspecten.

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

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

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

Hofstede Bedrijfsadvies, Maliebaan 111A, Postbus 13073, 3507 LB Utrecht, voor het bodemonderzoek.

7. Het project Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg

De Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg wordt uitsluitend opgezet voor beheer, exploitatie en verkoop van een 100-tal woningen in de woonwijk Paauwenburg, gemeente Vlissingen.

Project Vlissingen - Paauwenburg

Paauwenburg is de westelijke uitbreiding van Vlissingen. Het ligt tussen het recreatiegebied Nollenbos en het Walcherse landbouwgebied. Het project is gelegen aan de rand van de woonwijk Paauwenburg en bestaat uit een 100-tal eengezinswoningen, waarvan 60 tussenwoningen en 40 hoekwoningen. De woningen, gebouwd in 1983, zijn ruime 5-kamerwoningen met voor- en achter een tuin en een berging achter in de tuin. De eerste verdieping telt 3 slaapkamers, de tweede verdieping beschikt over een vierde slaapkamer. Enkele woningen beschikken over een carport of garage. De woningen verkeren alle qua onderhoud in een goede staat. Binnen de wijk Paauwenburg is een 2-tal winkelcentra en de afstand naar stranden en boulevard is zeer gering. De leegwaarden van de woningen variëren tussen de nlg 245.000,- en de nlg 275.000,-.

De woningen zijn gebouwd in 1983. De vloeren van deze woningen zijn geleverd door de firma Kwaaitaal. Deze firma heeft met name in de jaren 70 vloeren geproduceerd van slechte kwaliteit. Ten kantore van VSN ligt een rapport ter inzage waaruit blijkt dat het project vrij is van de "kwaaitaal-problematiek".

De mutatiegraad van de woningen zal voornamelijk worden bepaald door vertrekkende huurders en huurders die schriftelijk te kennen geven de door hen gehuurde woning te kopen.

Voor de eerst komende drie jaar is de mutatiegraad begroot op 20%, de daarop volgende jaren op 15%.

De totale huuropbrengst van deze 100 woningen (inclusief een 9-tal garages) bedraagt per 15 december 2000 nlg 1.271.580,- inclusief eventuele servicekosten. De gemiddelde huurprijs per woning bedraagt nlg 1.060,- per maand.

De Woningmaatschap zal alle woningen verwerven in verhuurde staat. De woningen worden verworven van een niet aan VSN gelieerde partij. De koopsom voor deze 100 woningen bedraagt nlg 19.845.000,- exclusief kosten koper (inkoofactor 15,6 maal de huur). Geschat wordt dat de waarde van de woningen in verhuurde staat circa 75% bedraagt van de waarde bij vrije verkoop.

Een lijst met de adressen en leegwaarden van alle woningen ligt ter inzage ten kantore van VSN en is opvraagbaar.

8. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt ¹

De (mediane) prijs van een gemiddelde koopwoning is met 16,3% gestegen van nlg 296.000,- over 1998 naar nlg 347.000,- in 1999. Het jaar daarvoor steeg de prijs met 8%. Vanaf het vierde kwartaal 1998 is de prijs van koopwoningen sterk gestegen met een top in het derde kwartaal 1999 van 17,4% als gevolg van de verbeterde werkgelegenheid en de marktdominantie van tweeverdieners; het positieve consumentenvertrouwen; de lage hypotheekrente en de schaarste aan aanbodzijde. De groeiende vermogenspositie en de behoefte van woonconsumenten aan kwaliteit werden in die periode verwerkt.

In het vierde kwartaal kwam de markt in rustiger vaarwater. De prijsstijging reduceerde landelijk tot 12,4% als reactie op de verminderde betaalbaarheid van koopwoningen (met name voor éénverdieners); de stijgende rente in de kwartalen daarvoor en in bepaalde regio's de groei aan aanbodzijde door het op de markt komen van vinexobjecten. Hierdoor nam de voorraad toe en lagen vraag- en verkoopprijzen verder van elkaar.

De prijsverandering verschilt nog steeds sterk per regio. De grootste prijsstijgingen deden zich het afgelopen jaar voor in de regio's Amsterdam (24,5%); Vechtstreek (23,2%); Doorn e.o. (22,7%); Het Gooi (22,4%) en Zuid-Limburg (21,5%). De kleinste stijgers waren: Slochteren e.o. (7,6%); Roermond (7,9%); Zeeland (8,1%); ZO Drenthe (8,8%) en Dordrecht (9,8%). De duurste regio in 1999 bleek de regio Vechtstreek met een mediane woningprijs (totaal woningen) van nlg 625.000,-.

Ook het verschil in prijzen per woningtype nam het afgelopen jaar toe. Werd in 1998 nog nlg 259.000,- betaald voor een gemiddelde tussenwoning, in 1999 steeg de prijs met 14,9% naar nlg 298.000,-. De prijs van de gemiddelde hoekwoning is vorig jaar in vergelijking met 1998 met 16,7% gestegen van nlg 321.000,- naar nlg 375.000,-.

Het aantal door NVM-woningmakelaars verkochte woningen steeg in 1999 met 1,4% van 113.688 naar 115.278 transacties. De looptijd – gemiddelde tijd waarin woningen te koop staan – daalde met 5 dagen van 40 naar 35 dagen. Vrijstaande woningen staan langer te koop (52 dagen) dan tussen-, hoekwoningen en appartementen (resp. 31,33 en 33 dagen).

De hoeveelheid onderhanden werk aan aanbodzijde is voor het eerst in lange tijd sterk afgenomen. Ook het aantal annuleringen is groot. Volgens het CBS is in de afgelopen twintig jaar in drie opeenvolgende kwartalen nog nooit voor zo'n groot bedrag aan bouwopdrachten geannuleerd. Het aantal voltooide woningen daalde dan ook flink. Hierdoor staat het marktevenwicht opnieuw onder druk. Het aantal keuzemogelijkheden voor consumenten liep terug van 3 in 1998 naar 2,5 in 1999 (van een marktevenwicht is sprake bij een keuze van 5 à 6 objecten).

De betaalbaarheid van woningen is in de NVM-betalbaarheidsindex in de loop van 1999 teruggelopen naar basisniveau van 100. Gezien de komende ontwikkelingen op het gebied van de onroerende zaakbelasting en de rentestijgingen is dit geen gunstige ontwikkeling. De gunstige economische verwachtingen en de stijgende vermogensgroei bieden hiertegen een evenwicht. Hierdoor zijn koopwoningen voor tweeverdieners nog steeds betaalbaar. De index laat wel zien dat de betaalbaarheid van koopwoningen voor éénverdieners sterk vermindert. Gezien de lage huurprijsverhogingen in de huurmarkt is huren voor deze groep woonconsumenten een aantrekkelijk alternatief.

¹ Gegevens overgenomen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars
www.nvm.nl marktontwikkelingen (gedeelte uit het persbericht jaarcijfers 1999)

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.

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 in bijgaande financiële prognoses voor de eerste drie jaar uitgegaan van een percentage van 20%. Vanaf het vierde jaar is een jaarlijkse mutatie begroot van 15%.

De verhuismobiliteit heeft zich de afgelopen jaren volgens het Centraal Bureau Statistiek¹ per 1000 inwoners als volgt ontwikkeld:

1995	111,1
1996	110,4
1997	111,5
1998	112,9
1999	107,2

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.

¹ CBS: Cijfers - Kerncijfers Bevolking

10. Belastingen

Algemeen

De besloten structuur van de woningmaatschap heeft tot gevolg dat deze in fiscale zin transparant is. Dit betekent dat de maatschap niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting. De resultaten van de maatschap worden pro rata toegerekend aan de vennoten, die deze resultaten dienen op te nemen in hun aangifte inkomstenbelasting.

Een maatschap is voor fiscale doeleinden uitsluitend transparant, indien de participaties niet vrij verhandelbaar zijn. Het niet vrij verhandelbaar zijn van participaties betekent dat vervreemding slechts kan plaatsvinden met toestemming van alle mede-vennoten. De maatschapsovereenkomst is aldus opgesteld.

Inkomstenbelasting over het jaar 2000

Ingeval een natuurlijke persoon deelneemt in de woningmaatschap, zal het resultaat over het jaar 2000 voor de Nederlandse inkomstenbelasting in beginsel als inkomsten uit vermogen worden aangemerkt. Onderhoudskosten zijn aftrekbaar van het inkomen, evenals eventuele afschrijvingen, (exploitatie)-kosten en rente. Bij vooruitbetaling voldane onderhoudskosten zijn niet aftrekbaar voor zover zij betrekking hebben op onderhoud dat wordt verricht na afloop van het kalenderjaar 2000. Slechts in bijzondere gevallen – bijvoorbeeld activiteiten die normaal vermogensbeheer te boven gaan – kan dit resultaat worden aangemerkt als winst uit onderneming of als andere opbrengst van arbeid.

Inkomstenbelasting vanaf het jaar 2001

In de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 worden de inkomsten verdeeld over een gesloten boxenstelsel. Daarbij kan er geen verrekening 'over de boxen heen' plaatsvinden. Box I bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning belast tegen het progressieve tarief (in 2001 maximaal 52%). Box II bevat het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang en in box III zal geheven worden over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen. Met ingang van 1 januari 2001 zal voor box III de zogeheten forfaitaire rendementsheffing worden ingevoerd.

Box III, forfaitaire rendementsheffing

In de forfaitaire rendementsheffing, ook vermogensrendementsheffing genoemd, wordt het inkomen uit sparen en beleggen forfaitair gesteld op 4% van het gemiddelde van de rendementsgrondslag aan het begin en aan het einde van het jaar, voor zover dit gemiddelde meer bedraagt dan het heffingsvrije vermogen. De rendementsgrondslag wordt bepaald als de waarde van de bezittingen te verminderen met de waarde van de schulden die niet reeds bij de bepaling van inkomen uit werk en woning dan wel inkomen uit aanmerkelijk belang in aanmerking zijn genomen. Het rendement zal worden belast tegen een tarief van 30%. Effectief wordt het netto vermogen derhalve belast tegen 1,2%. In het eerste jaar bedraagt het netto vermogen (bezitting minus schuld) circa 25% van de participatie. 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.

Voor deelname in de woningmaatschap heeft dit de volgende consequenties. Zoals reeds opgemerkt worden de bezittingen en schulden van de maatschap direct toegerekend aan de participanten. Deze worden dan ook rechtstreeks betrokken in de berekening van de rendementsgrondslag. De bezittingen en schulden worden daarbij in aanmerking genomen voor de waarde in het economische verkeer. Ook vastgoed wordt tegen de waarde in het economische verkeer in aanmerking genomen (naar het zich laat aanzien, wordt in box III geen gebruik gemaakt van de Wet Waarde Onroerende Zaken (WOZ)). Deze beoogde waardering van het vastgoed kan tot gevolg hebben dat het eigen vermogen in de maatschap toeneemt. Met de Belastingdienst zal worden afgestemd dat participanten - natuurlijke personen - in de inkomstenbelasting zullen worden betrokken voor hun participatie in box III.

Er is afgestemd dat geen sprake is van "belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden", belast in box I (artikel 3.91, lid1, letter c).

In de financiële prognoses is uitgegaan van definitieve invoering van de volledige stelselwijziging, conform de in 1999 gepubliceerde plannen, per het jaar 2001. Verondersteld is dat de waarde van het vermogensdeel in de jaren niet toeneemt.

De totale verwervingsprijs van de woningportefeuille bedraagt nlg 21.686.076,-, inclusief kosten koper. De koopsom wordt voor nlg 5.400.000,- 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 Vlissingen - Paauwenburg 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 16.286.076,- (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 200.797,- wordt aldus een bedrag van nlg 150.797,- door de Stichting gefinancierd. De financiering bestaat uit een lening op basis van 7 jaar vast.

Bij verkoop van een woning zal de beheerder een bedrag gelijk aan de kostprijs van het verkochte pand (inclusief geactiveerde aankoopkosten) aflossen op de lening. Per jaar dient er op de hoofdsom minimaal 2% 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 van de aflossing 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 de lening 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 80 basispunten. Ten tijde van het opmaken van het prospectus bedroeg het 7-jaars Interest Rate Swap tarief 5,80%. De rente is per kwartaal achteraf verschuldigd.

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 Seunter, die directeur is van de beheerder VSN. Door zijn deskundigheid verwacht VSN dat het bovengenoemd risico in ieder geval niet hoger 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 maatschapstructuur beïnvloed zal kunnen worden.
3. Wetgevingsrisico, dat de wettelijke bepalingen welke betrekking hebben op vastgoed, gewijzigd worden. Hoewel er op dit moment geen ingrijpende wijzigingen (behoudens "de definitieve invulling van de belastingherziening 2001) worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving en/of regelgeving de komende jaren zal veranderen.

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 7,65% op jaarbasis en na belastingen, zie hiervoor ook hoofdstuk 14.

13. Vermogensstructuur

14. Exploitatieprognose

15. Persoonlijke rendementsprognose

16. Verkoop participaties

Volgens de maatschapsovereenkomst 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 maatschapsovereenkomst 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 de vergunning afgegeven tot het openstellen van deelneming in de Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg. Deze vergunning is tijdelijk en zal van rechtswege verlopen, tenzij deze door De Nederlandsche Bank n.v. wordt verlengd. Na oprichting zal De Nederlandsche Bank n.v. schriftelijk verzocht worden 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 Vlissingen - Paauwenburg onderzocht.
Wij hebben vastgesteld dat het Prospectus, voor zover van toepassing, de gegevens bevat overeenkomstig het bepaalde in bijlage B Besluit toezicht beleggingsinstellingen. Zonder afbreuk te doen aan onze mededeling, wijzen wij erop dat onze opdracht geen beoordeling heeft ingehouden van de in dit prospectus opgenomen prognose.

Rotterdam, november 2000

Arthur Andersen”

17.3 Mededeling van de accountant

In verband met de aanvraag van de vergunning bij De Nederlandsche Bank n.v. heeft Arthur Andersen, accountants te Rotterdam, een goedkeurende verklaring afgegeven waaruit blijkt dat het eigen vermogen van Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. tenminste nlg 500.000,- bedraagt.

18. Inschrijving

Participaties in Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg worden uitsluitend aangeboden binnen een beperkte kring van beleggers. 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 opgaaaf 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 150.797,- 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 22.65.36.289 bij F. van Lanschot Bankiers N.V., ten name van Stichting Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg.
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 Vlissingen - Paauwenburg, 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 Loyens & Loeff, advocaten, notarissen, en belastingadviseurs, om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot oprichting van de Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg, 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 zestienmiljoen tweehonderdzesentachtigduizend zesenzeventig gulden (nlg 16.286.076,-).

Bijlagen:

I. Maatschapsovereenkomst

Op vijftien december tweeduizend is voor mij, Jhr Mr Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de maximaal vijftig (50) vennoten in de maatschap: Maatschap Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg, te weten:

IN AANMERKING NEMENDE:

de hiervoor vermelde lastgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van vijftien december tweeduizend 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:

Rotterdam ("**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 Vlissingen - Paauwenburg, te vestigen te Driebergen, en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Hoofdstraat 87 (3971 KE), aan te gaan op vijftien december tweeduizend voor een periode van circa zeven (7) jaar door maximaal vijftig (50) 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 tweehonderd duizend zevenhonderd zevenennegentigduizend gulden (f 200.797,00);
Vergadering:	de vergadering van de vennoten;
Beheerder:	de rechtspersoon belast met het beheer van het vermogen van de maatschap, die bij dit beheer uitsluitend optreedt in het belang van de vennoten;
Bewaarder:	de rechtspersoon belast met de bewaring van de activa van de maatschap, die bij dit beheer uitsluitend optreedt in het belang van de vennoten;

Naam, vestiging en doel.

Artikel 1.

1. De maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg
2. De maatschap houdt kantoor te Driebergen.
3. Het doel van de maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaakprojecten, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning gelegen in onder meer Rotterdam.
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 december tweeduizend 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 december tweeduizend zeven slechts genomen worden met algehele stemmen in een vergadering van vennoten, waarin alle vennoten aanwezig dan wel 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 dan wel vertegenwoordigd zijn.

Inbreng.

Artikel 3.

1. Een vennoot brengt in de maatschap in als participatie: een bedrag in contanten groot vijftig duizend gulden (f 50.000,00) en een bedrag groot éénhonderd vijftigduizend zevenhonderd zevenennegentig gulden (f 150.797,00) 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 tweeënvijftigduizend 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 N.V.

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. 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 dan wel de lagere marktwaarde.

- Onder kostprijs wordt verstaan de verwervingswaarde van de onroerende zaken vermeerderd met de fiscaal niet-aftrekbare aankoopkosten. De overige activa wordt gewaardeerd tegen nominale waarde. Alle rapportages zullen tot het jaar 2002 plaatsvinden in guldens, de daaropvolgende jaren in euro's.
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 blijkens 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.

Ten slotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

- I. in afwijking van het in artikel 7. gestelde worden vooralsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
- II. het eerste boekjaar van de maatschap is aangevangen op vijftien december tweeduizend en eindigt op eenendertig december tweeduizend.

III. tot accountant van de maatschap wordt benoemd: Arthur Andersen Accountants, gevestigd te Rotterdam.

Van de volmacht, verleend op de comparant, blijkt uit [] onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant opgegeven en toegelicht.

Deze heeft daarna verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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

II. Statuten van de Stichting Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg

OPRICHTING STICHTING

Op tweeduizend is voor mij, Jhr Mr Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam, verschenen:
>

als schriftelijke gevolmachtigde van:

1. de heer Petrus Johannes Mol RA, registeraccountant, wonende te (2401 KT) Alphen aan den Rijn, aan de Alida de Jongstraat 20, geboren te Haarlem op zeven november negentienhonderd vierendertig;
2. de heer Prof. Drs. Klaas Wezeman RA, registeraccountant, 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 Vlissingen - Paauwenburg;

maatschap: de Maatschap Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg, te vestigen te Driebergen, en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Hoofdstraat 87 (3971 KE), aan te gaan op uiterlijk 15 december tweeduizend voor een periode van circa zeven (7) jaar door maximaal vijftig (50) vennoten;

vennoten: de natuurlijke personen toetredend tot de maatschap;

participatie: een bedrag circa groot tweehonderd duizend zevenhonderd zevenennegentig gulden (nlg 200.797,-).

Naam en zetel.

Artikel 1.

1. De stichting draagt de naam:
Stichting Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg.
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 Rotterdam ten behoeve van de maatschap;
- de bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend in het belang van de deelnemers op.

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 dan wel 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 behoeft een meerderheid van tweederde 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 tweederde 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

Ten slotte 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, voornoemd;
 2. als secretaris/penningmeester:
de heer Prof. Drs. K. Wezeman RA, voornoemd.
- B. Het boekjaar van de stichting is aangevangen per heden en eindigt op eenendertig december tweeduizend.
- C. Tot accountant van de stichting is benoemd:
Arthur Andersen Accountants, gevestigd te Rotterdam.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Van de volmacht verleend aan de comparant, handelend in >zijn/haar vermelde hoedanigheid, blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht.

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 en toegelicht.

Deze heeft daarna verklaard van de inhoud der akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen 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 Vlissingen - Paauwenburg**,
"Stichting";
te dezen vertegenwoordigd door:
2. **Maatschap Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg**
"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 Rotterdam, hierna gezamenlijk te noemen: "het Project";
- de Maatschap wordt gevormd door (maximaal) vijftig (50) 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 c.q. bewaren van het Project.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1.

- 1.a. Op vijftien december tweeduizend 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 Vlissingen - Paauwenburg in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de maatschap.
- b. Op vier september tweeduizend 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 december tweeduizend 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 december tweeduizend 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 december tweeduizend en mitsdien eindigende op vijftien december tweeduizend zeven, 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 slechts bevoegd om na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting 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, met dien verstande dat VSN bevoegd en gevolmachtigd is om namens de Stichting overeenkomsten van koop 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 worden aan alle vennoten kosteloos verstrekt.
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/reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.
7. VSN zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Stichting.
8. VSN voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Project en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie 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 Stichting.
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 van drie procent (3%) 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 eventuele 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 bruto-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 F. van Lanschot Bankiers N.V. 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 F. van Lanschot Bankiers N.V. en/of een andere Nederlandse bankinstelling.
3. VSN is bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk gemachtigd van de hiervoor vermelde rekeningen ten name van de Stichting naar haar eigen rekeningen die bedragen over te maken, welke aan VSN toekomen uit hoofde van de hiervoor vermelde vergoedingen aan VSN.

Artikel 4.

1. De Maatschap en de Stichting waarborgen VSN, dat zij steeds in staat zullen zijn aan VSN voor de nakoming van de voor VSN uit 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.
3. De Stichting is volgens het Nederlandse recht jegens de Maatschap en de vennoten aansprakelijk voor de door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Stichting de bij haar in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

Artikel 6.

1. VSN zal het beheer over het Project hebben met ingang van vijftien december tweeduizend.
De onderhavige overeenkomst is van kracht tot vijftien december tweeduizend zeven, 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.
3. In geval van wanprestatie van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
4. Iedere partij is altijd bevoegd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, te rekenen vanaf de eerstvolgende vergadering van vennoten van de Maatschap.
5. Indien VSN het voornemen te kennen geeft zijn functie als beheerder neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van vennoten gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder te voorzien.

Artikel 7.

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 Vlissingen - Paauwenburg

2. Maatschap Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg

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 volstreekte 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 tweeduizend.
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 Vlissingen - Paauwenburg
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 **paspoort- of rijbewijsnummer** waarvan 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 Vlissingen - Paauwenburg d.d. 7 december 2000 en met de bepalingen waarop de maatschap wordt aangegaan;
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg à nlg 200.797,-. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van nlg 50.000,- (zegge: vijftigduizend gulden) per participatie. Deze plaatsing betreft maximaal 108 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 december 2000 over te maken op bankrekening 22.65.36.289 bij F. van Lanschot Bankiers N.V., ten name van Stichting Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg., onder vermelding van: "storting participatie Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg."
4. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff, advocaten, notarissen en belastingadviseurs te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot oprichting van de Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg, 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 zestienmiljoen tweehonderd zesentachtigduizend zesenzeventig gulden (nlg 16.286.076,-).

Getekend te: _____

Datum: _____

Handtekening: _____

Inschrijver en Volmachtgever