

PROSPECTUS

**voor de
onderhandse plaatsing van
79 participaties à euro 25.000,-
in de
WONINGMAATSCHAP
HELMOND**

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-Rijsenburg

telefoon: 0343-533838

telefax: 0343-515444

Nº:

_____ van _____

Datum: 19 december 2003

Inhoudsopgave:

1. Overzicht participatieaanbod	3
2. De Woningmaatschap	5
3. De Stichting Woningmaatschap.....	6
4. Operationele, juridische en financiële verhoudingen.....	7
5. Kosten.....	9
6. Betrokken instellingen en adviseurs	10
7. Het project Woningmaatschap Helmond	11
8. Beleggingsaspecten.....	13
9. Belastingen.....	14
10. Financiering.....	16
11. Risico en rendement	17
12. Vermogensstructuur	18
13. Exploitatieprognose	19
14. Persoonlijke rendementprognose.....	20
15. Verkoop participaties	22
16. Vergunning van Autoriteit Financiële Markten en mededelingen van de accountant.....	23
17. Inschrijving.....	24

Bijlagen:.....

I. Maatschapsovereenkomst.....	25
II. Statuten van de Stichting Woningmaatschap Helmond.....	31
III. Overeenkomst van Beheer en Bewaring.....	34
IV. Uittreksel Statuten en Handelsregister Vastgoed Syndicaten Nederland n.v.....	37
V. Inschrijfformulier (natuurlijk persoon)	41

1. Overzicht participatieaanbod

Woningmaatschap Helmond, 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 87 woningen in Alphen aan den Rijn, Helmond, Hoogeveen en Hoogkerk.

Doordat gekozen is voor de maatschap 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 door een vereiste meerderheid wordt besloten de beleggingsperiode te verlengen.

De Woningmaatschap zal deze woningen aankopen, door middel van het bijeenbrengen van een eigen maatschapsvermogen van euro 1.975.000,- en een hypothecaire bankfinanciering van circa 75% van de aankoopsom inclusief kosten. De volle eigendom van de woningen zal in eerste instantie verworven worden door de per 26 november 2003 voor bepaalde tijd opgerichte Stichting Woningmaatschap Helmond, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30192039 (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. houdt zich bezig met het formeren en beheren van vastgoedfondsen. Eerdere initiatieven zijn:

- Woningmaatschap Rotterdam – Charlois (15 januari 1999);
- Woningmaatschap Nieuwegein (31 augustus 1999);
- Woningmaatschap Monnickendam (15 oktober 1999);
- Woningmaatschap Vlissingen (29 december 1999);
- Woningmaatschap Den Haag – Kijkduin (15 februari 2000);
- Woningmaatschap Rotterdam – Blijdorp (31 oktober 2000);
- Woningmaatschap Vlissingen – Paauwenburg (15 december 2000);
- Woningmaatschap Maarssen (22 juni 2001);
- Woningmaatschap Amstelveen (29 juni 2001);
- Woningmaatschap Mierlo (21 december 2001);
- Woningmaatschap 's-Hertogenbosch (6 maart 2002);
- Woningmaatschap Lelystad (2 april 2002);
- Woningmaatschap Eindhoven (2 april 2002);
- Woningmaatschap Rotterdam – Lombardijen (2 december 2002);
- Woningmaatschap Lelystad – Centrum (30 december 2002);
- Woningmaatschap Tilburg (30 december 2002);
- Woningmaatschap Zwolle (26 juni 2003);
- Woningmaatschap Hellevoetsluis (1 juli 2003) en
- Woningmaatschap Rijswijk (1 juli 2003).

Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. (hierna VSN), gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, is op 4 november 1998 voor onbepaalde tijd opgericht door de heer ing. D. van Seventer en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30151881. 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 van Dechesne, Ernst & Whinney, en tot 31 mei 2003 Lid van de Raad van Bestuur van Simac Techniek N.V. De heer Van Seventer heeft ruim veertien 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 maatschapsvergadering bijeenroepen.

Inschrijving kan plaatsvinden door storting van euro 25.000,- of veelvoud daarvan, door middel van het bij dit prospectus gevoegde inschrijvingsformulier. In totaal zijn 79 participaties beschikbaar.

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 van haar deelneming Vastgoed Syndicaten Nederland n.v., is gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

Deelnemen in de Woningmaatschap biedt de participant naast het normale risico verbonden aan beleggen 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 bij liquidatie van de Woningmaatschap wordt gerealiseerd.

De belangrijkste risico's die met deze vorm van beleggen gepaard gaan zijn die van leegstand, gebrek aan kopers, het teruglopen van prijzen op de onroerend goed markt, mogelijk veranderende fiscale wetgeving en de fiscale behandeling van de participatie (zie hiervoor ook hoofdstuk 11).

Voor dit prospectus is een financiële bijsluiter opgesteld met informatie over het product, de kosten en de risico's. Vraag er om en lees hem voordat u het product koopt.

2. De Woningmaatschap

De Woningmaatschap wordt opgericht, zodra het benodigde maatschapskapitaal bijeen is gebracht. De contractuele doelstelling van de maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaak projecten, ten behoeve van particuliere bewoning gelegen in Alphen aan den Rijn, Helmond, Hoogeveen en Hoogkerk. De volledige tekst van de maatschapsovereenkomst is opgenomen in 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 eigen vermogen van de Woningmaatschap. Ten aanzien van de verplichtingen voortvloeiende uit de met de bank gesloten hypotheek is in de hypotheekakte een non-recourse clause opgenomen, hetgeen inhoudt dat de participanten voor de financiering slechts aansprakelijk zijn tot het bedrag van hun inleg. Als gevolg hiervan is het verhaalsrecht van de bank beperkt tot de opbrengst van het onroerend goed en kunnen participanten niet meer dan hun inleg verliezen behoudens verlies voortvloeiend uit eventuele aansprakelijkheid die samenhangt met de vorming van een maatschap.

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. De zienswijze dat bij participatie in de Woningmaatschap sprake is van een fiscaal transparante particuliere belegging, wordt bevestigd door het landelijk aanspreekpunt voor de vastgoedfondsen, de Inspecteur Belastingdienst / Directie Grote Ondernemingen Amsterdam.

Voor de maatschap is met name van belang dat de huuropbrengsten, rente en afschrijvingen geen belastbare inkomsten en aftrekbare kosten 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%. Deze zienswijze is schriftelijk bevestigd door het landelijk aanspreekpunt voor de vastgoedfondsen, de Inspecteur Belastingdienst / Directie Grote Ondernemingen Amsterdam.

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.

Woningmaatschap Helmond wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van 87 woningen in Alphen aan den Rijn, Helmond, Hoogeveen Hoogkerk, een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 7. Acquisities buiten de in het prospectus genoemde, zoals uitgifte van participaties en de verkoop van participaties zijn in beginsel niet mogelijk.

Voor de fiscale behandeling van inkomsten genoten in de maatschap verwijzen wij u naar hoofdstuk 9.

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 financiering. In tweede instantie wordt de economische eigendom van het verworven onroerend goed aan de Woningmaatschap geleverd.

Daarnaast heeft de Stichting de functie van administratiekantoor. De Stichting delegeert deze taak via de OB&B aan VSN. 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 betalingsverkeer met betrekking tot deze Woningmaatschap vindt plaats via de bankrekening van de Stichting.

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

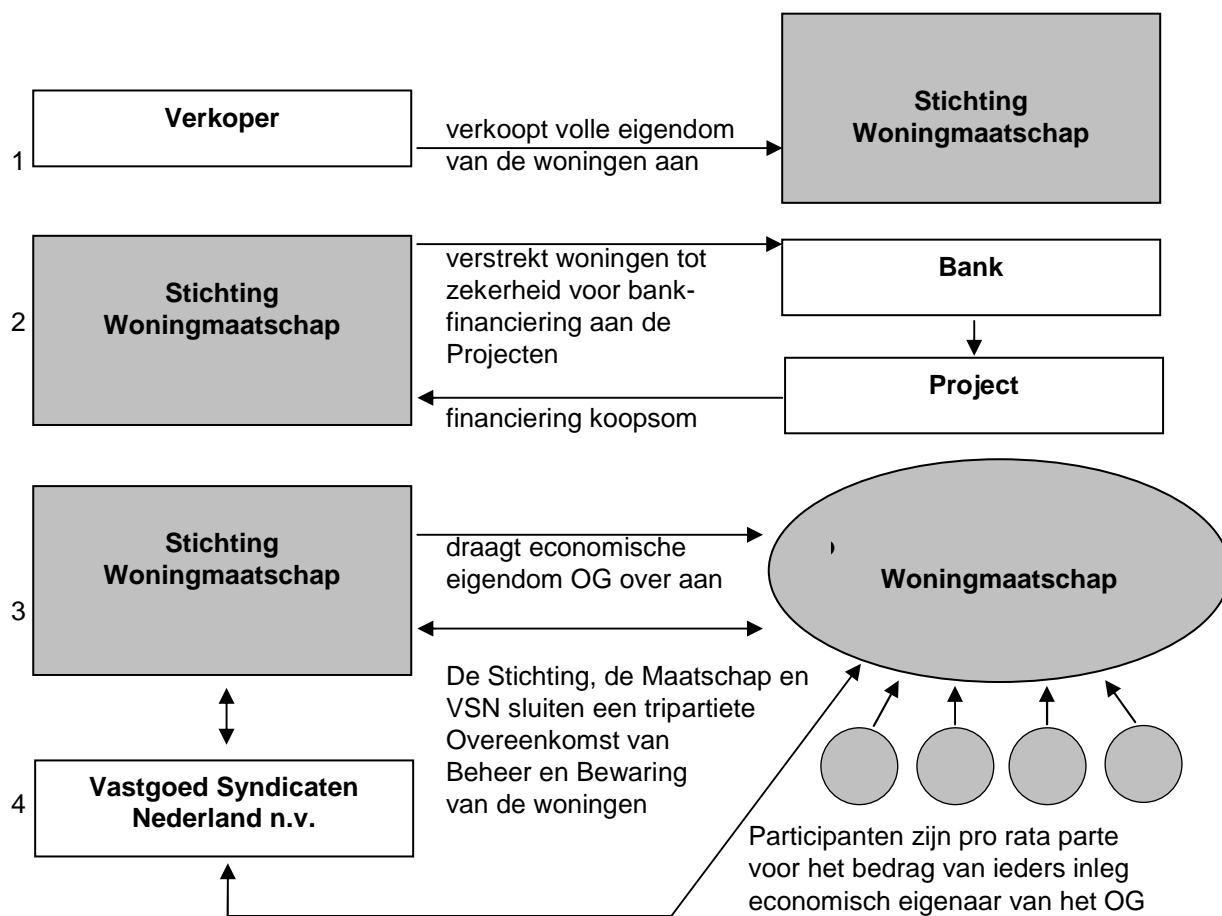
- de heer prof. drs. K. Wezeman RA, wonende te Haren, voorheen Lid Raad van Bestuur Moret Ernst & Young, thans Ernst & Young, emeritus hoogleraar Administratieve Organisatie tot voor kort verbonden aan de faculteit Economische Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen;
- de heer mr. Z.O.H.M. Baron van Hövell tot Westerfliet, wonende te Maarssen, voorheen Lid Raad van Bestuur van Achmea Holding N.V. te Zeist;
- de heer drs. J.J. Hermans, wonende te Rotterdam, voorheen internationaal partner van de maatschap Arthur Andersen te Rotterdam.

Aangezien de Stichting 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 Deloitte & Touche 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 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-Rijsenburg.

4. Operationele, juridische en financiële verhoudingen

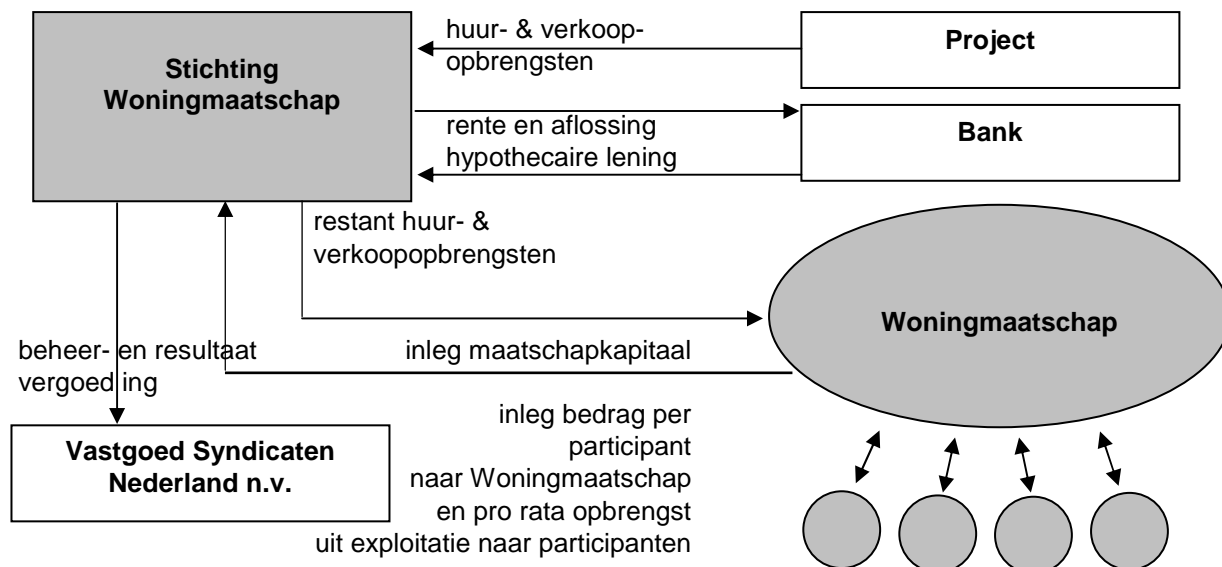
Transacties en Juridische structuur Woningmaatschap:



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 koopsom.

De koopsom wordt gefinancierd door de inleg van participanten in de Woningmaatschap, vermeerderd met de verstrekte hypothecaire lening, die door de bank verstrekt wordt aan de Stichting Woningmaatschap. Tot zekerheid van deze financiering geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op de woningen, ten behoeve van de Woningmaatschap. Tevens draagt de Stichting in stap 3 de economische eigendom van de woningen over aan de Woningmaatschap. Ten slotte 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.

Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. staat, door de jarenlange ervaring van de heer ing. D. van Seventer op het gebied van beheer van woningportefeuilles, borg voor een adequaat beheer van de woningen, zorgvuldig onderhoud en een optimale coördinatie tussen huurders, makelaars en kopers teneinde een hoog rendement te realiseren uit zowel verhuur als verkoop.

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 het opstellen 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 euro 180.000,- (circa 2,5%). De 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 Woningmaatschap alsmede de kosten voor externe adviseurs zijn voor rekening van de Woningmaatschap. Deze kosten zijn in de prognoses opgenomen onder algemene kosten.

VSN ontvangt een successfee van 5% 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 plaatselijke makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de verkoop van een woning (met uitzondering van de verkoop van de restcapaciteit) zijn voor rekening van de Woningmaatschap. De courtage bedraagt bij een verkoopopbrengst, conform de begrote opbrengst zoals genoemd in het prospectus, circa 2% van de gerealiseerde verkoopopbrengst.

De kosten van verkoop van de woningen in bezit van de Woningmaatschap aan het einde van de beleggingsperiode (de restcapaciteit) komen ten laste van VSN, met uitzondering van overdrachtsbelasting (voor rekening van de koper) en taxatiekosten (voor rekening van de Woningmaatschap).

Alle vergoedingen welke hierboven zijn uitgedrukt in percentages zijn, indien verschuldigd, inclusief BTW.

Alle kosten welke de Woningmaatschap is verschuldigd aan VSN zijn opgenomen in artikel 2 van de in 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, Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, voor notariële en juridische aspecten.

Deloitte & Touche Accountants, Adriaan Volker Huis, Oostmaaslaan 71, 3063 AN Rotterdam, voor de controle van de jaarrekening.

Deloitte & Touche Belastingadviseurs, Adriaan Volker Huis, Oostmaaslaan 71, 3063 AN Rotterdam, voor fiscale adviezen.

Ingenieursbureau Stevens & Van Dijck B.V., Baron de Coubertinlaan 37-39, 2719 EN Zoetermeer, voor de begeleiding van onderhoudswerkzaamheden.

Hofstede c.s. Bedrijfsadviseurs, Rembrandtlaan 31, 3723 BG Bilthoven, voor milieuaspecten.

Stichting Woningmaatschap Helmond, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen, voor de bewaring van het onroerend goed.

Bouwfonds Property Finance B.V., Westerdorpsstraat 66, 3871 AZ Hoevelaken, voor de financiering.

Van 't Hof Makelaardij B.V., Europalaan 159, 2408 BK Alphen aan den Rijn, voor de verkoop en verhuur van de woningen in Alphen aan den Rijn.

Broeckx Praasterink Makelaars B.V., Mierloseweg 3, 5707 AA Helmond, voor de verkoop en verhuur van de woningen in Helmond.

Hentenaar Makelaardij, Alteveerstraat 2, 7907 AA Hoogeveen, voor de verkoop en verhuur van de woningen in Hoogeveen.

Makelaardij Alfred Bakker, Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren, voor de verkoop en verhuur van de woning in Hoogkerk.

Vastgoed Syndicaten Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen, voor het beheer van de Woningmaatschap.

7. Het project Woningmaatschap Helmond

De portefeuille van Woningmaatschap Helmond bestaat uit 87 woningen gelegen in Alphen aan den Rijn, Helmond, Hoogeveen en Hoogkerk.

Alphen aan den Rijn

Dit betreft 5 appartementen, 8 maisonnettes en 6 eengezinswoningen in Alphen aan den Rijn.

Eén appartement is gelegen in de wijk Kerk en Zanen. Dit appartement (driekamer) is gebouwd in 1996 en maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex "d' Amazone" genaamd. Het appartementencomplex is ontwikkeld voor de 50+ doelgroep en is gelegen aan het Perupark nabij het NS station en het centrum. Verkoop kan uitsluitend plaatsvinden aan 50-plussers. De staat van onderhoud van dit appartement is goed, de geschatte leegwaarde bedraagt euro 215.000,-.

De overige woningen zijn gelegen aan de rand van het winkelcentrum van Alphen aan den Rijn en zijn in 1962 gebouwd. De appartementen en maisonnettes zijn verdeeld over twee complexen van ieder 18 appartementen. Het betreft vierkamerappartementen, gelegen op de begane grond. Deze hebben de beschikking over een ruime woonkamer, drie slaapkamers en een riante tuin. Daarboven liggen de maisonnettes; deze bestaan uit twee verdiepingen met op de bovenste verdieping een loggia. Ook dit zijn vierkamerappartementen. De maisonnettes hebben courante afmetingen van circa 80 vierkante meter.

De staat van onderhoud van de beide complexen is matig. Verkoop dient eerst plaatst te vinden aan kopers uit Gemeente Alphen aan den Rijn en hiermee samenwerkende gemeenten. Na een termijn van drie maanden kan verkoop ook plaatsvinden aan kopers buiten dit gebied. De verwachte opbrengst van een appartement bedraagt euro 130.000,- en van een maisonnette euro 120.000,-.

De 6 eengezinswoningen dateren uit 1962 en liggen naast de twee voornoemde appartementencomplexen. Het betreft 2 hoekwoningen en 4 tussenwoningen. De woningen hebben vier slaapkamers en een ruime voor- en achtertuin. De staat van onderhoud is redelijk. Bij zowel de appartementen, de maisonnettes en de eengezinswoningen is voldoende parkeergelegenheid. De geschatte leegwaarde voor een eengezinswoning bedraagt circa euro 160.000 euro.

Helmond

Dit betreft 52 driekamerappartementen gelegen boven het winkelcentrum Brouwhuis in Helmond. De oppervlakten variëren van 78 tot 86 vierkante meter. Alle woningen hebben een ruime woonkamer, twee slaapkamers, stadsverwarming, een berging op de begane grond en voldoende parkeergelegenheid. Het onderhoud van het complex is goed. Omdat er geen actieve Vereniging van Eigenaren is zijn er nog geen reserves gevormd. Mede door het zeer beperkte aanbod van soortgelijke woningen in eenzelfde prijsklasse is de courantheid van deze woningen zeer goed. De geschatte leegwaarde van de appartementen variëren tussen de euro 120.000,- en euro 132.000,-.

Hoogeveen

Dit betreft 15 appartementen gelegen boven diverse winkels in de winkelstraat van Hoogeveen. Het gaat om 2 tweekamerappartementen en 13 driekamerappartementen. De driekamerappartementen hebben een oppervlakte van circa 70 vierkante meter. De oppervlakte van een tweekamerappartement bedraagt circa 60 vierkante meter. Een tweekamerappartement heeft ten opzichte van het driekamerappartement een grote woonkamer. De appartementen hebben geen beschikking over een eigen parkeerplaats; voor een parkeerplaats is een vergunning vereist. Het onderhoud van het complex is redelijk. Omdat er geen actieve Vereniging van Eigenaren is zijn er nog geen reserves gevormd. De centrale ligging en het prijssegment zijn positieve aspecten met betrekking tot de courantheid van de appartementen. Het grote aanbod en het niet-beschikbaar hebben van een parkeerplaats zijn negatieve aspecten. De geschatte leegwaarden op basis van bovenstaande informatie bedraagt circa euro 105.000,-.

Hoogkerk

Dit betreft 1 eengezinswoning. Hoogkerk is gelegen aan de rand van Groningen op nabije afstand van alle voorzieningen. Het gaat hier om een ruime in de jaren zeventig gebouwde zogenaamde "Ajourwoning" oftewel geschakelde woning. De staat van onderhoud is gemiddeld. De woning maakt deel uit van een oorspronkelijk groter geheel. De geschatte leegwaarde bedraagt euro 115.000,-.

De mutatiegraad van deze woning zal worden bepaald door òf de aankoop van de woning door de huidige huurder, òf het vertrek van de huurder. De begrote jaarmutatie bedraagt circa 7%. Dit percentage is lager dan gemiddeld. Dit is met name het gevolg van de oudere bewoning (leeftijd gemiddeld circa 50 jaar) en de relatief lage huur.

De totale huuropbrengst van deze 87 woningen bedraagt per 1 juli 2003 euro 368.527,- per jaar. De gemiddelde huurprijs per woning is circa euro 353,- per maand. Bij wederverhuur zal de gemiddelde huur circa euro 450,- per maand bedragen.

Het fonds zal de woningen in verhuurde staat verwerven. De woningen zijn aangekocht tegen marktconforme voorwaarden van niet aan VSN gelieerde partijen. De woning in Hoogkerk is tijdelijk (circa drie maanden) in positie gehouden door VSN. Het exploitatieresultaat over deze periode minus de financieringslasten over de gehele aankoopsom komt ten laste of ten bate van de maatschap.

Indien tijdens de looptijd van de Woningmaatschap transacties plaatsvinden met gelieerde partijen dan vinden deze plaats tegen marktconforme voorwaarden.

De koopsom voor de totale portefeuille bedraagt euro 7.285.476,- exclusief kosten koper en overige kosten (inkoofactor circa 19,8 maal de huur). De waarde van de woningen in verhuurde staat bedraagt (exclusief geactiveerde kosten) circa 67% van de getaxeerde leegwaarde (euro 10.871.000,-) bij vrije verkoop. In de prognose is voorzichtigheidshalve uitgegaan van conservatieve leegwaarden.

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

8. 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 binnenverhuizingen plus de halve som van vestiging en vertrek uit de binnenlandse migratie. Voor de verhuismobiliteit in de portefeuille van de Woningmaatschap Helmond is mede doordat er door de vorige eigenaar al woningen zijn verkocht voorzichtigheidshalve uitgegaan van een gemiddeld percentage van 7%. Dit percentage is lager dan het landelijke gemiddelde van 10% zoals berekend door het CBS.

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.

9. 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 en/of vennootschapsbelasting.

Een maatschap is voor fiscale doeleinden uitsluitend transparant, indien de participaties niet vrij verhandelbaar zijn. Het niet vrij verhandelbaar zijn van participaties betekent dat vervanging en/of toetreding slechts kan plaatsvinden met unanieme toestemming van alle medevennoten. De maatschapsovereenkomst is aldus opgesteld.

Inkomstenbelasting 2003

In de Wet op de Inkomstenbelasting 2003 worden de inkomsten verdeeld over een gesloten boxenstelsel. Daarbij kan geen verrekening 'over de boxen heen' plaatsvinden. Box I bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning belast tegen het progressieve tarief (in 2003 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.

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 van euro 18.800 (op gezamenlijk verzoek van de belastingplichtige en zijn of haar partner kan het heffingsvrije vermogen van de partner, eveneens euro 18.800, overgedragen worden aan de belastingplichtige). De rendementsgrondslag wordt bepaald door 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 (box I) dan wel inkomen uit aanmerkelijk belang (box II) 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 het verschil tussen de bezittingen en de schulden. 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 economisch verkeer. De beoogde economische waardering van het vastgoed kan tot gevolg hebben dat het eigen vermogen in de maatschap toeneemt. Met de Belastingdienst is afgestemd dat participanten - natuurlijke personen - in de inkomstenbelasting zullen worden betrokken voor hun participatie in box III. De Belastingdienst behoudt zich het recht voor de kwalificatie van box III te heroverwegen indien zich werkzaamheden voordoen die de sfeer van het normale vermogensbeheer te buiten gaan.

Successie- en schenkingsrecht

In geval van overlijden van een participant (natuurlijk persoon) of schenking door de participant (natuurlijk persoon) van zijn participatie(s), wordt de participatie in de heffing van Nederlands successie- of schenkingsrecht betrokken, tegen de waarde in het economisch verkeer.

Overige

Het vastgoed is gewaardeerd tegen de huidige kostprijs inclusief verwervingskosten. In de financiële prognoses is verondersteld dat de waarde van het vermogensdeel in de jaren niet toeneemt.

De totale verwervingsprijs van de woningportefeuille bedraagt euro 7.969.605,-, inclusief kosten koper. De koopsom wordt voor euro 1.975.000,- bijeengebracht door het door participanten in te leggen eigen vermogen en voor het resterend gedeelte door een financiering. Door Bouwfonds Property Finance B.V. is hiervoor een toezegging gedaan. Zie hoofdstuk 10 voor de modaliteiten van deze toegezegde financiering.

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

10. Financiering

Naast het eigen vermogensdeel wordt bij aankoop van het vastgoed een bedrag van euro 5.994.605,- (circa 75%) gefinancierd door Bouwfonds Property Finance B.V. Tot zekerheid van het te financieren deel zal een hypothecaire inschrijving op het aangekochte vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de financier. De financiering is non-recourse.

De financiering wordt voor de helft verstrekt op basis van een 1-maands lening en voor de helft op basis van een 7 jaarslening.

Het 1-maands Euribor lening kent een opslag van 90 basispunten boven het 1-maands Euribor tarief. Ten tijde van het opmaken van het prospectus bedroeg het Euribor tarief circa 2,0%. De rente is per maand achteraf verschuldigd. Per periode van 1 maand kan de financiering tegen dezelfde rentecondities worden verlengd of worden gecontinueerd tegen een financiering met vaste looptijd tegen de dan geldende voorwaarden.

De 7-jaars lening kent een opslag van 90 basispunten boven het bij de financier geldend inkoop tarief. Ten tijde van het opmaken van het prospectus bedroeg het tarief voor een dergelijke lening 5,08% (inclusief opslag). De rente is per maand achteraf verschuldigd.

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. Aflossing vindt respectievelijk plaats op de 7-jaars vaste lening en de 1-maands Euribor lening. Per jaar dient er op de hoofdsom minimaal 2% te worden afgelost. Aflossingen van meer dan 2% per jaar kunnen verrekend worden in de daaropvolgende jaren, zodanig dat gemiddeld per jaar 2% aflossing wordt bereikt. Aflossing geschiedt per jaar tot 15% boetevrij. Voor aflossingen boven het boetevrije aflossingspercentage is een boeterente verschuldigd van de contante waarde met een minimum van 1% over het af te lossen bedrag. Bij aflossingen binnen de eerste 6 maanden na de opstart van de Maatschap is een minimum boete verschuldigd van 0,5%. De contante waarde wordt berekend als de contractrente hoger is dan de op dat moment geldende rente voor soortgelijke financieringen en wordt berekend over de resterende rentevaste periode.

In de financiële prognoses is uitgegaan van een gemiddeld rentetarief van 5,30% over de gehele hoofdsom en looptijd.

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

11. Risico en rendement

Risico

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 vijftal risico's onderscheiden:

1. Het bedrijfseconomische of exploitatierisico dat geen of te weinig huren worden ontvangen ter dekking van reguliere exploitatielasten en financieringsverplichtingen c.q. dat onverhoopt sprake zal zijn van langdurige leegstand. De omvang van dit risico wordt grotendeels bepaald door de ervaring en de "track record" van de heer ing. D. van Seventer, die directeur is van de beheerder VSN. Door zijn deskundigheid verwacht VSN dat het bovengenoemd risico in ieder geval niet hoger zal zijn dan het landelijk gemiddelde voor vergelijkbare objecten.
2. Het financieringsrisico, dat de inkomsten uit exploitatie en uit verkopen niet voldoende zijn om aan de reguliere rentebetalingen en aflossingsverplichtingen te voldoen en de financier overgaat tot executieverkoop. Indien de executieverkoop niet toereikend is voor de verschuldigde verplichtingen kan de participant maximaal zijn eigen inleg van euro 25.000,- per participatie verliezen.
3. Het risico dat de waarde van de woningportefeuille in de beleggingsperiode van 7 jaar 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 zal kunnen worden beïnvloed.
4. Het wetgevingsrisico dat de wettelijke bepalingen welke betrekking hebben op vastgoed worden gewijzigd. Hoewel er op dit moment geen ingrijpende wijzigingen worden verwacht, is het niet uit te sluiten dat de wetgeving en/of regelgeving de komende jaren zal veranderen.
5. Het risico van de kosten van adviseurs. Veranderingen in inzichten van de Belastingdienst of in wettelijke regelingen kunnen tot gevolg hebben dat de beheerder het noodzakelijk acht om in het belang van de participant een vraagstuk voor te leggen aan de Belastingdienst. De hiermee samenhangende kosten zullen voornamelijk bestaan uit externe adviseurs en komen ten laste van de maatschap.

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.

Rendement

Het rendement zal voor de participant worden bepaald door een gezonde exploitatie van de woningen, door verkopen te realiseren tegen minimaal de begrote leegwaarden van de onderliggende woningen en door de fiscaliteit. Voor het rendement verwijzen wij u naar de financiële bijlage op bladzijde 18 tot en met 21.

12. Vermogensstructuur (in euro)

Koopsom woningen		7.285.476
		<hr/>
Totale koopsom		7.285.476
Overdrachtsbelasting	437.129	
Verwervings- en plaatsingskosten	180.000	
Afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering	12.000	
Notariskosten en kadastrale rechten	<u>55.000</u>	
Totale aankoopkosten		<u>684.129</u>
Totale aankoopprijs		7.969.605
Totaal benodigd vermogen		<u>7.969.605</u>
Hypothecaire financiering		5.994.605
Benodigd Eigen Vermogen		<u>1.975.000</u>

13. Exploitatieprognose (in euro)**RENDEMENT UIT EXPLOITATIE VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal
Huuropbrengst woningen	355.713	335.145	320.842	307.661	293.400	280.426	268.902	2.162.089
Exploitatiekosten	78.257	73.732	70.585	67.685	64.548	61.694	59.158	475.660
Algemene kosten ¹	7.500	7.688	7.880	8.077	8.279	8.486	8.698	56.605
Hypotheekrente bank	303.171	274.084	247.422	223.183	198.945	177.130	157.739	1.581.673
Afsluitprovisie	12.000	0	0	0	0	0	0	12.000
hypotheekakte								
Exploitatiekosten	400.927	355.504	325.887	298.945	271.771	247.309	225.595	2.125.938
Exploitatie-resultaat	-45.214	-20.359	-5.045	8.716	21.629	33.117	43.307	36.151
Exploitatie-resultaat per participatie voor belastingen	-572	-258	-64	110	274	419	548	458

¹ Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur en advieskosten

RENDEMENT UIT VERKOPEN VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal
Aantal woningen primo	87	81	75	70	65	60	56	87
Verkopen	6	6	5	5	5	4	4	35
Aantal woningen ultimo	81	75	70	65	60	56	52	52
Mutatiegraad	6,90%	7,41%	6,67%	7,15%	7,70%	6,67%	7,15%	40,23%
Gem verkoopprijs	124.954	124.954	124.954	124.954	124.954	124.954	124.954	124.954
Verkoopopbrengst	749.724	749.724	624.770	624.770	624.770	499.816	499.816	4.373.391
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde aankoopkosten)	548.800	548.800	457.334	457.334	457.334	365.867	365.867	3.201.335
Verkoopkosten	14.994	14.994	12.495	12.495	12.495	9.996	9.996	87.468
Brutowinst	185.929	185.929	154.941	154.941	154.941	123.953	123.953	1.084.588
Winstdeling beheerder	9.296	9.296	7.747	7.747	7.747	6.198	6.198	54.229
Vermogenswinst verkoop	176.633	176.633	147.194	147.194	147.194	117.755	117.755	1.030.358
Vermogenswinst per participatie	2.236	2.236	1.863	1.863	1.863	1.491	1.491	13.043
Financiering begin van het jaar	5.994.605	5.445.804	4.897.004	4.439.670	3.982.337	3.525.003	3.159.136	5.994.605
Aflossing bij verkoop	548.800	548.800	457.334	457.334	457.334	365.867	365.867	3.201.335
Financiering eind van het jaar	5.445.804	4.897.004	4.439.670	3.982.337	3.525.003	3.159.136	2.793.269	2.793.269

14. Persoonlijke rendementsprognose (in euro)

RENDEMENT UIT EXPLOITATIE EN VERKOPEN VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal
Exploitatie-resultaat	-572	-258	-64	110	274	419	548	458
Verkoop resultaat	2.236	2.236	1.863	1.863	1.863	1.491	1.491	13.043
Totaal resultaat	1.664	1.978	1.799	1.974	2.137	1.910	2.039	13.500
Eigen vermogen per 31 dec.	26.664	26.978	26.799	26.974	27.137	26.910	27.039	
Rendement op inleg ^{**1}	6,65%	7,91%	7,20%	7,89%	8,55%	7,64%	8,16%	7,71%

^{**1} Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde

PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASH-FLOW OP RESTCAPACITEIT PER PARTICIPATIE

Aankoopprijs gehele portefeuille (inclusief aankoopkosten, exclusief afsluitprovisie)	7.969.605
Aanschafprijs verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardeinstijging)	<u>3.201.335</u>
Aanschafprijs restcapaciteit	<u>4.768.269</u>

Verkoop:	
Resultaat op aanschafprijs restcapaciteit	0
Resultaat per participatie	0

CASH-FLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP

Verkoopopbrengst restcapaciteit	4.768.269
Aflossing restant hypothecaire lening maatschap	<u>2.793.269</u>
Cash-flow op restcapaciteit	<u>1.975.000</u>
Cash-flow restcapaciteit per participatie	<u>25.000</u>

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

Rendement uit exploitatie	458
Rendement uit verkopen	13.043
	<hr/>
Totaal netto resultaat	13.501
De inleg van euro 25.000,- is aangegroeid tot	<u>38.501</u>

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

PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASH-FLOW PER PARTICIPATIE

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

(de uitkering in enig jaar betreft het resultaat over het vorige boekjaar, als gevolg van de tijdsfactor in de onderstaande rendementsberekening komt het onderstaande rendement fractioneel lager uit dan het rendement op pagina 20)

	31 dec 2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Totaal
Inleg	-25.000								-25.000
Rendement uit exploitatie		-572	-258	-64	110	274	419	548	457
Rendement uit verkopen		2.236	2.236	1.863	1.863	1.863	1.491	1.491	13.043
Rendement uit verkoop restbezit								25.000	25.000
	<hr/>								
Cash flow	-25.000	1.664	1.978	1.799	1.973	2.137	1.910	27.039	13.500
	<hr/>								

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

7,7% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing ^{*1}

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

^{*1} = De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

15. 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.

Indien erfgenamen geen gebruik wensen te maken van de mogelijkheid de participatie voort te zetten, dan voorziet de maatschapsovereenkomst in een verkoopmogelijkheid, waarvoor de prijs wordt bepaald op euro 20.000,-. 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 toetredende 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 redenen 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 van een notariële akte, zijn voor rekening van de verkopende participant.

Overdracht van participaties, anders dan bij overlijden, kan leiden tot heffing van overdrachtsbelasting. Eventuele verschuldigde overdrachtsbelasting wordt geheven naar het pro rata deel van het maatschapaandeel ten opzichte van de waarde van het onroerend goed.

16. Vergunning van Autoriteit Financiële Markten en mededelingen van de accountant

16.1 Vergunning van Autoriteit Financiële Markten

De Autoriteit Financiële Markten heeft in december 2003 de vergunning afgegeven tot het openstellen van deelneming in de Woningmaatschap Helmond. Deze vergunning is tijdelijk (drie maanden) en zal van rechtswege verlopen, tenzij deze door de Autoriteit Financiële Markten wordt verlengd. Na oprichting zal de Autoriteit Financiële Markten schriftelijk verzocht worden de vergunning in te trekken. Aan participanten in de Woningmaatschap zal hiervan schriftelijk mededeling worden gedaan.

16.2 Mededeling van de accountant

Deloitte & Touche Accountants, 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 Helmond onderzocht.
Wij hebben vastgesteld dat het Prospectus, voor zover van toepassing, de gegevens bevat overeenkomstig het bepaalde in bijlage B Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

Rotterdam, <> november 2003

Deloitte & Touche Accountants”

16.3 Mededeling van de accountant

In verband met de aanvraag van de vergunning bij de Autoriteit Financiële Markten heeft Deloitte & Touche Accountants, een goedkeurende verklaring afgegeven waaruit blijkt dat het eigen vermogen van Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. tenminste euro 226.890,11 bedraagt.

17. Inschrijving

Participaties in Woningmaatschap Helmond worden uitsluitend aangeboden binnen een beperkte kring van beleggers. Om als participant op participaties in deze Woningmaatschap te kunnen inschrijven, dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

1. Inschrijving als natuurlijk persoon kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde inschrijvingsformulier en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver; ontvangst van het inschrijvingsformulier vergezeld van een kopie paspoort en/of rijbewijs 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 wordt uitgegeven, wordt de inschrijving voortijdig gesloten. Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. neemt op dat moment een toewijzingsbesluit.
3. Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. zal van deze sluiting en toewijzing onmiddellijk melding maken aan de geaccepteerde inschrijvers en aan inschrijvers die niet meer voor inschrijving in aanmerking komen.
4. 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.
5. Het te financieren deel euro 5.994.605,- van het totaal benodigde vermogen van euro 7.969.605,- zal verstrekt worden door Bouwfonds Property Finance B.V. tegen de voorwaarden zoals genoemd in hoofdstuk 10.
6. Binnen zeven dagen na sluiting, toewijzing en acceptatie van de inschrijving dient de inschrijver het bedrag van zijn participaties te storten op bankrekening 22.65.28.901 bij F. van Lanschot Bankiers N.V., ten name van Stichting Woningmaatschap Helmond.
7. 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 Helmond, tot het aangaan van een bancaire hypotheek zoals hierboven beschreven en tot de aankoop van de in dit prospectus beschreven woningen.
8. Door ondertekening van het inschrijvingsformulier geeft de inschrijver volmacht aan iedere medewerker van Loyens & Loeff, advocaten, notarissen, om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot oprichting van de Woningmaatschap Helmond, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, alsmede het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van een Nederlandse bankinstelling in hoofdsom groot vijf miljoen negenhonderdvierennegentig duizend en zeshonderdvijf euro (euro 5.994.605,-).

Bijlagen:

I. Maatschapsovereenkomst

Op <> december tweeduizend drie 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 > vennoten in de maatschap:

Maatschap Woningmaatschap Helmond, te weten:

>

IN AANMERKING NEMENDE:

de hiervoor vermelde lastgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van > december tweeduizend drie 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 te Alphen aan den Rijn, Helmond, Hoogeveen en Hoogkerk ("**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 Helmond, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Hoofdstraat 87 (3971 KE), aan te gaan op <> december tweeduizend drie voor een periode van zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal negenzeventig (79) vennoten.

Vennoten: de natuurlijke personen en de rechtspersonen die zullen toetreden tot de maatschap.

Maatschapsaandeel: een evenredige aanspraak op het eigen vermogen van de maatschap.

Participatie: een bedrag groot vijfentwintigduizend euro (euro 25.000,-).

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 Helmond.
2. De maatschap houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg.
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 de volgende plaatsen: Alphen aan den Rijn, Helmond, Hoogeveen en Hoogkerk.
4. Het eigen vermogen van de maatschap wordt gevormd door maatschapsaandelen bestaande uit één of meer participaties.
Het eigen 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 tot ieders maatschapsaandeel.

Aanvang en duur

Artikel 2.

1. De maatschap is opgestart op <> december tweeduizend drie en is aangegaan voor circa zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging zoals omschreven in lid 5 van dit artikel.
2. Door uittreding van een vennoot eindigt de maatschap slechts ten opzichte van die vennoot en duurt zij voort tussen de overige vennoten.
Uittreding wordt hierbij opgevat in de zin van artikel 5.
3. Op voorstel van het bestuur, kan een besluit tot ontbinding vóór <> december tweeduizend tien 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 jaar tweeduizend negen, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de maatschap.
5. Indien besloten wordt de maatschap voort te zetten zal dit geschieden tegen ongewijzigde voorwaarden, voor de duur van drie jaar; de maatschap zal alsdan eindigen op <> december tweeduizend dertien.
6. In de vergadering van vennoten, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend twaalf, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de maatschap.

7. Indien besloten wordt de maatschap voort te zetten zal dit geschieden tegen ongewijzigde voorwaarden voor de duur van drie jaar; de maatschap zal alsdan eindigen op <> december tweeduizend zestien.
8. In de vergadering van vennoten, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend vijftien, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de maatschap, en zo ja in welke vorm.
9. Indien in een vergadering van vennoten besloten wordt om de maatschap niet voort te zetten, dient de maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de maatschap, in het bijzonder omtrent de registergoederen, welke alsdan tot de activa van de maatschap behoren.
10. De besluiten bedoeld in lid 4 en 6 van dit artikel dienen genomen te worden in een vergadering, waarin alle vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn met een meerderheid van drie/kwart van de uitgebrachte stemmen.
11. De besluiten bedoeld in lid 8 en 9 van dit artikel 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 vijftienduizend euro (euro 25.000,-).
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 zijn natuurlijke personen en rechtspersonen.
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.
14. In geval van toetreding of vervanging van vennoten, of overdracht van een maatschapsaandeel en/of participatie, is mogelijkerwijs overdrachtsbelasting verschuldigd over de onderliggende waarde van de registergoederen.

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 (natuurlijk persoon) 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 twintigduizend euro (euro 20.000,-) 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 Autoriteit Financiële Markten.

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 ten minste 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 dan wel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam, 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 ten minste 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 dan wel vertegenwoordigd zijn en geen der vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Vergaderingen van vennoten worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam, 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 even zovele stemmen uit als hij aan participaties bezit.
6. Onverminderd het elders in deze maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
- toetreding van vennoten;
 - het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - 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;
 - (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijftienduizend euro (euro 25.000,-) is gemoeid;
onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van registergoederen, welke deel uitmaken van het project;
 - het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid;
 - het aangaan van dadingen;
 - 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;
 - 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.

- Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
- 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.
- 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 geactiveerde aankoopkosten.
De overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
- 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 zeven jaar lang te bewaren.

Winstverdeling

Artikel 13.

1. De winst - het positieve saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat van de winst en verliesrekening, vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen - wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de vennoten uitgekeerd, tenzij de vergadering van vennoten besluit tot reservering van (een gedeelte van) de winst.
In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
2. Iedere vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van de inbreng op zijn maatschapsaandeel. Indien een vennoot zijn winstaandeel niet (volledig) opneemt, wordt het (resterende) winstaandeel geboekt in rekening-courant met die vennoot.
3. Verliezen worden door de vennoten gedragen in de lid 2 bedoelde verhouding.
Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.
4. Indien blijkt de vastgestelde winst en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.

Geschillen

Artikel 14.

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

Wijziging overeenkomst

Artikel 15.

1. Wanneer een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst wordt gedaan, moet een afschrift van het voorstel waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, worden verzonden aan het adres van iedere vennoot. Deze maatschapsovereenkomst kan slechts worden gewijzigd bij schriftelijk en eenstemmig genomen besluit van alle vennoten.
Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.
2. Wijziging van de maatschapsovereenkomst waardoor rechten of zekerheden van de vennoten worden verminderd of lasten aan hen worden opgelegd, wordt eerst van kracht drie maanden na de goedkeuring van de wijziging door de Autoriteit Financiële Markten. Binnen deze periode kunnen de vennoten hun rechten tegen de gebruikelijke voorwaarden, op de wijze zoals omschreven in artikel 4, royeren.

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

- I. in afwijking van het in artikel 7 gestelde worden voornamelijk bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
- >
- II. het eerste boekjaar van de maatschap is aangevangen in december 2003 en eindigt op eenendertig december tweeduizend drie;
- III. tot accountant van de maatschap wordt benoemd:
Deloitte & Touche Accountants, gevestigd te Rotterdam;
- IV. de ouders van de minderjarigen > handelen met toestemming van de Kantonrechter te >, waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten beschikking.

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 Helmond

OPRICHTING STICHTING

Op <> december tweeduizend drie is voor mij, jhr. mr. Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

>

als schriftelijke gevolmachtigde van:

1. de heer prof. drs. Klaas Wezeman RA, wonende te (9752 JL) Haren, Meerweg 114, geboren te Groningen op twintig februari negentienhonderd veertig;
2. de heer mr. Zweder Otto Hubert Marie Baron van Hóvell tot Westerfliet, wonende te (3601 AE) Maarssen, Zandweg 44, geboren te Bandoeng op achttien december negentienhonderd tweeënveertig;
3. de heer drs. Joseph Jules Hermans, wonende te (3055 AN) Rotterdam, Burg. de Villeneuvesingel 16, geboren te Schimmert op negenentwintig maart negentienhonderd achtenveertig.

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-Rijsenburg gevestigde stichting:
Stichting Woningmaatschap Helmond.

Maatschap: de Maatschap Woningmaatschap Helmond, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Hoofdstraat 87 (3971 KE), aan te gaan op uiterlijk <> december tweeduizend drie voor een periode van circa zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal negenenzeventig (79) vennoten.

Vennoten: de natuurlijke personen toegetreden tot de maatschap.

Participatie: een bedrag groot vijftieng duizend euro (euro 25.000,-).

Naam en zetel

Artikel 1.

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

Doel

Artikel 2.

De stichting heeft ten doel:

het ten titel van beheer en bewaring verwerven van juridische en/of economische eigendom van het registergoed project voor particuliere bewoning in Alphen aan den Rijn, Helmond, Hoogeveen en Hoogkerk 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 ten minste twee van de overige bestuursleden een bestuursvergadering bijeenroepen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of ten minste 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-Rijsenburg, 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 twee/derde van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering.
Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
In de tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen.
3. Bij de oproeping tot vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.
4. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

Ontbinding

Artikel 9.

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in lid 2 van het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.
3. Bij het besluit tot ontbinding wordt tevens de bestemming van het liquidatiesaldo vastgesteld.
4. Lid 4 van artikel 8 vindt overeenkomstige toepassing op een besluit tot ontbinding en vaststelling van de bestemming van het liquidatiesaldo.
5. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij bij het besluit tot ontbinding een of meer vereffenaars zijn aangewezen.
6. Na afloop van de vereffening blijven de boeken en bescheiden van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.

Reglementen

Artikel 10.

1. Het bestuur kan één of meer reglementen vaststellen.
2. Op een besluit tot vaststelling en wijziging van een reglement is het bepaalde in artikel 8 leden 2, 3 en 4 van toepassing.

Slotbepaling

Ten slotte heeft de comparant verklaard:

- A. Voor de eerste keer worden als bestuursleden benoemd:
 1. als bestuurder:
de heer prof. drs. K. Wezeman RA, voornoemd;
 2. als bestuurder:
de heer mr. Z.O.H.M. Baron van Hövell tot Westerfliet, voornoemd;
 3. als bestuurder:
de heer drs. J.J. Hermans, voornoemd.
- B. Het boekjaar van de stichting is aangevangen per heden en eindigt op eenendertig december tweeduizend drie.
- C. Tot accountant van de stichting is benoemd:
Deloitte & Touche Accountants, gevestigd te Rotterdam.

De comparant is mij, notaris, bekend.

Van de volmacht verleend aan de comparant, handelend in haar vermelde hoedanigheid, blijkt uit drie onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zijn gehecht.

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.

III. Overeenkomst van Beheer en Bewaring

Ondergetekenden:

1. Stichting Woningmaatschap Helmond,
"Stichting";
te dezen vertegenwoordigd door:
2. Maatschap Woningmaatschap Helmond
"Maatschap";
te dezen vertegenwoordigd door:
3. Vastgoed Syndicaten Nederland n.v.
"VSN";
te dezen vertegenwoordigd door:

allen gevestigd te Driebergen-Rijsenburg 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 Alphen aan den Rijn, Helmond, Hoogeveen en Hoogkerk, hierna te noemen: "het project";
- de Maatschap wordt gevormd door (maximaal) 79 vennoten;
- de vennoten nemen door middel van één of meer participaties deel in het eigen 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 knowhow 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 <> december tweeduizend drie 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 Helmond in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het eigen vermogen van de maatschap.
 - b. Op <> november tweeduizend drie is voor <> een waarnemer van 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 akte, op <> november tweeduizend drie 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 akte te verstrekken.
 - d. De Maatschap heeft via VSN bij akte op <> december tweeduizend drie 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 c.q. 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, met de mogelijkheid van verlenging, ingaande op <> december tweeduizend drie en mitsdien - behoudens verlenging - eindigende op <> december tweeduizend tien, 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 twintig duizend euro (euro 20.000,-) 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 Autoriteit Financiële Markten zal een afschrift van de aan de Stichting beschikbaar gestelde informatie worden toegestuurd.
5. Jaarlijks binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt VSN de halfjaarcijfers op. Deze halfjaarcijfers worden aan alle vennoten kosteloos verstrekt.
6. VSN zal jaarlijks een begroting 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. VSN zal alle vennoten op de hoogte stellen van de intrekking van de vergunning c.q. het verzoek daartoe, afgegeven door de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wtb. Deze mededeling wordt verzonden aan het adres van iedere vennoot.
12. 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 euro 180.000,- (circa 2,5%). De overige kosten (verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, de verschuldigde provisie) terzake van de verwerving en financiering van het project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN voldoen een beheervergoeding.
De beheervergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de door VSN geïncasseerde huuropbrengst van het project, inclusief servicekosten.
De beheervergoeding zal telkens aan VSN worden betaald op de voorlaatste dag van elke maand en worden berekend over de in die maand geïncasseerde huren.
Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de in artikel 1 onder 9. bedoelde jaarstukken.
3. De Maatschap zal voor zover in de begroting voorzien de door VSN al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten gemaakt in het kader van deze overeenkomst aan VSN vergoeden.
4. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop van een of meerdere registergoederen komen voor rekening van de Maatschap.
5. De kosten exclusief overdrachtsbelasting en eventuele taxatiekosten verbonden aan de verkoop van de "restcapaciteit" van de registergoederen komen voor rekening van VSN.
6. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) vijf procent (5%) van de gerealiseerde winst. Ten deze wordt onder winst verstaan het positieve verschil tussen de netto verkoopopbrengst verminderd met verkoopkosten en de koopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de 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 de Stichting, op kosten van de Maatschap en op naam van de Stichting, adequate verzekeringen afsluiten om de Maatschap, de Stichting en VSN en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen alle risico's en aansprakelijkheden, die kunnen voortvloeien uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de Maatschap en/of de Stichting, jegens VSN en vice versa, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het project zal de Maatschap en/of de Stichting in overleg met VSN, onverwijld alles doen om die schade te beperken 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 <> december tweeduizend drie. De onderhavige overeenkomst is van kracht tot <> december tweeduizend tien, 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 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 <> december 2003

1. Stichting Woningmaatschap Helmond

2. Maatschap Woningmaatschap Helmond

3. Vastgoed Syndicaten Nederland n.v.

IV. Uittreksel Statuten en Handelsregister Vastgoed Syndicaten Nederland n.v. gevestigd te Driebergen-Rijsenburg

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 vijfhonderd duizend gulden (fl. 500.000,-), verdeeld in vijf duizend (5000) aandelen elk nominaal groot éénhonderd gulden (fl. 100,-).

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

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 17

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

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Artikel 21

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

BOEKJAAR, JAARREKENING EN OPENBAARMAKING

Artikel 31

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar eindigt éénendertig december negentienhonderdnegenennegentig.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering van aandeelhouders op grond van bijzondere omstandigheden, wordt door de directie de jaarrekening opgemaakt en voor de aandeelhouders ter inzage gelegd ten kantore van de vennootschap. De jaarrekening gaat vergezeld van de verklaring van de accountant bedoeld in het volgende artikel indien de daar bedoelde opdracht is verleend, van het jaarverslag indien de wet verlangt dat een jaarverslag wordt opgemaakt, en van de in artikel 2:392 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde overige gegevens, voorzover het in dat lid bepaalde op de vennootschap van toepassing is.
3. De jaarrekening wordt ondertekend door alle directeuren en, indien een raad van commissarissen is ingesteld, door alle commissarissen; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt.
4. De vennootschap zorgt dat de opgemaakte jaarrekening, het jaarverslag indien de wet verlangt dat een jaarverslag wordt opgemaakt en de in lid 2 bedoelde overige gegevens vanaf de dag van de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders, bestemd tot hun behandeling te haren kantore aanwezig zijn. De aandeelhouders en de certificaathouders 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 waarderingmethoden. 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.



Dossiernummer: 30151881 Blad 00001

Uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en omstreken

Rechtspersoon:

Rechtsvorm : Naamloze vennootschap

Naam : Vastgoed Syndicaten Nederland N.V.

Statutaire zetel : Driebergen

Eerste inschrijving in het handelsregister : 11-11-1998

Akte van oprichting : 04-11-1998

Akte laatste statutenwijziging : 23-07-1999

Maatschappelijk kapitaal : EUR 226.890,11

Geplaatst kapitaal : EUR 226.890,11

Gestort kapitaal : EUR 226.890,11

(Kapitaal omgezet in euro ex art. 2:67c B.W.)

Onderneming:

Handelsna(a)m(en) : Vastgoed Syndicaten Nederland N.V.

Adres : Hoofdstraat 87, 3971KE Driebergen-Rijsenburg ..

Correspondentieadres : Postbus 268, 3970AG Driebergen-Rijsenburg

Telefoonnummer : 0343-533838

Faxnummer : 0343-515444

Datum vestiging : 28-09-1998

De naamloze vennootschap drijft de onderneming sinds: 04-11-1998

Bedrijfsomschrijving : Het geven van vermogensadvies op het gebied van onroerend goed.

Werkzame personen : 7

Enig aandeelhouder:

Naam : Van Seventer Holding B.V. / 4

Adres : Hoofdstraat 87, 3971KE Driebergen-Rijsenburg ..

Inschrijving handelsregister onder nummer : 30151880

Enig aandeelhouder sedert : 04-11-1998

Bestuurder(s):

Inhoud bevoegdheid : De directie vertegenwoordigt de vennootschap. .
De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt
slechts toe aan:
A. De algemeen directeur; of

24,96 12-11-2002 Blad 00002 volgt.



Dossiernummer: 30151881 Blad 00002

B. Twee gezamenlijk handelende directeuren, ...
waaronder de algemeen directeur.

Naam :van Seventer, Dick / 5

Geboortedatum en -plaats :11-05-1955, Avereest

Adres :Horstlaan 14, 3971LC Driebergen-Rijsenburg

Infunctietreding :09-03-1999

Titel :Algemeen directeur

Bevoegdheid :Alleen/zelfstandig bevoegd

Aanvang (huidige) vertegen-
woordigingsbevoegdheid :09-03-1999

Naam :Lindenaar, Jan / 6

Geboortedatum en -plaats :18-10-1941, Heerlen

Adres :Heidedreef 30, 2970 Schilde, België

Infunctietreding :25-03-1999

Titel :Statutair directeur

Bevoegdheid :Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurders, ..
zie statuten)

Aanvang (huidige) vertegen-
woordigingsbevoegdheid :23-07-1999

Alleen geldig indien door de kamer voorzien van een ondertekening.

34,28

Utrecht, 12-11-2002

Voor uittreksel

Mevrouw A.W.G. van Leeuwen

V. Inschrijfformulier (natuurlijk persoon)

Stichting Woningmaatschap Helmond
Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE DRIEBERGEN-RIJSENBURG
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: _____ - _____

Land: _____ - _____

Telefoonnummer: _____ - _____

Faxnummer: _____ - _____

Bankrekeningnummer t.b.v. uitkeringen _____

houder van **paspoort- of rijbewijs (nummer)** 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 Helmond d.d. 19 december 2003 en met de bepalingen waarop de maatschap wordt aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Helmond à euro 25.000,-. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van euro 25.000,- (zegge: vijfentwintig duizend euro) per participatie. Deze plaatsing betreft maximaal 79 participaties.
3. De ondergetekende verklaart na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal euro 25.000,-, met **valutadatum 29 december 2003** over te maken op bankrekening 22.65.28.901 bij F. van Lanschot Bankiers N.V. te Utrecht, ten name van Stichting Woningmaatschap Helmond, onder vermelding van: "storting participatie Woningmaatschap Helmond".
4. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff, advocaten, notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot oprichting van de Woningmaatschap Helmond, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, alsmede het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van een Nederlandse bankinstelling in hoofdsom totaal vijf miljoen negenhonderd- vierennegenentig duizend en zeshonderdvijf euro (euro 5.994.605,-).

Getekend te: _____

Datum: _____

Handtekening:

Inschrijver en Volmachtgever