

PROSPECTUS

**voor de
onderhandse plaatsing van
390 participaties à euro 25.000,-
in de
WONINGMAATSCHAP
LEIDEN**

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: 21 juni 2004

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 Leiden	11
8. Beleggingsaspecten.....	14
9. Belastingen.....	15
10. Financiering.....	17
11. Risico en rendement	18
12. Vermogensstructuur	19
13. Exploitatieprognose	20
14. Persoonlijke rendementprognose.....	21
15. Verkoop participaties	23
16. Vergunning van Autoriteit Financiële Markten en mededelingen van de accountant.....	24
17. Inschrijving.....	25

Bijlagen:.....

I. Maatschapsovereenkomst.....	26
II. Statuten van de Stichting Woningmaatschap Leiden.....	32
III. Overeenkomst van Beheer en Bewaring.....	35
IV. Uittreksel Statuten en Handelsregister Vastgoed Syndicaten Nederland n.v.....	38
V. Inschrijfformulier (natuurlijk persoon)	42

1. Overzicht participatieaanbod

Woningmaatschap Leiden, 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 303 woningen en appartementen en 21 garages in Alphen aan den Rijn, Bergen op Zoom, Borger, Leiden en Zoetermeer.

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 9.750.000,- 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 3 juni 2004 voor bepaalde tijd opgerichte Stichting Woningmaatschap Leiden, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30196467 (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);
- Woningmaatschap Rijswijk (1 juli 2003);
- Woningmaatschap Helmond (30 december 2003) en
- Woningmaatschap Middelburg (1 maart 2004).

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 vijftien 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 390 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 gedeponneerd 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, Bergen op Zoom, Borger, Leiden en Zoetermeer. 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 Leiden wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van 303 woningen en appartementen in Alphen aan den Rijn, Bergen op Zoom, Borger, Leiden en Zoetermeer, 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:

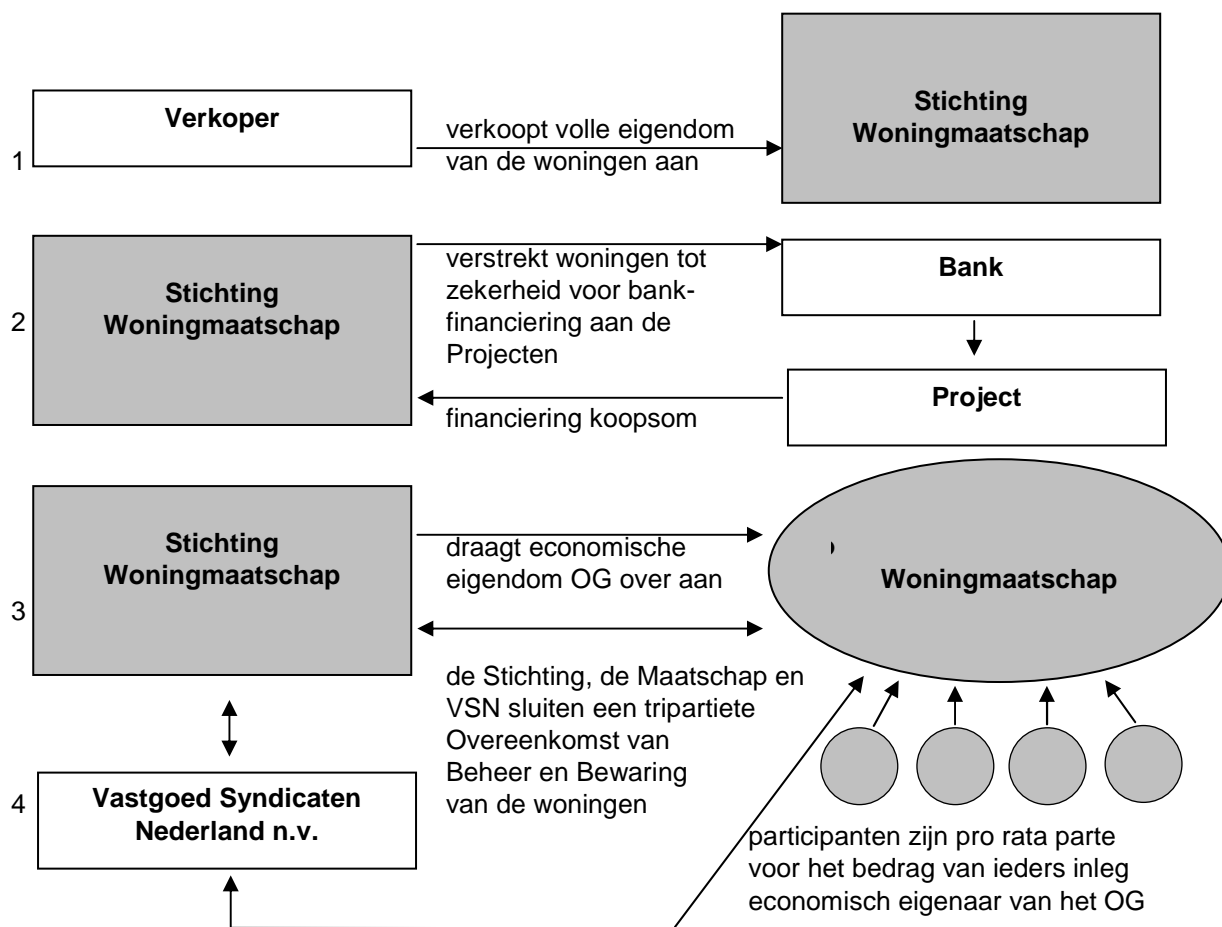
- de heer prof. drs. K. Wezeman RA, wonende te Haren, voorheen Lid Raad van Bestuur Moret Ernst & Young, thans Ernst & Young, emeritus hoogleraar Administratieve Organisatie tot voor kort verbonden aan de faculteit Economische Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen;
- de heer P.J. Mol RA, wonende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

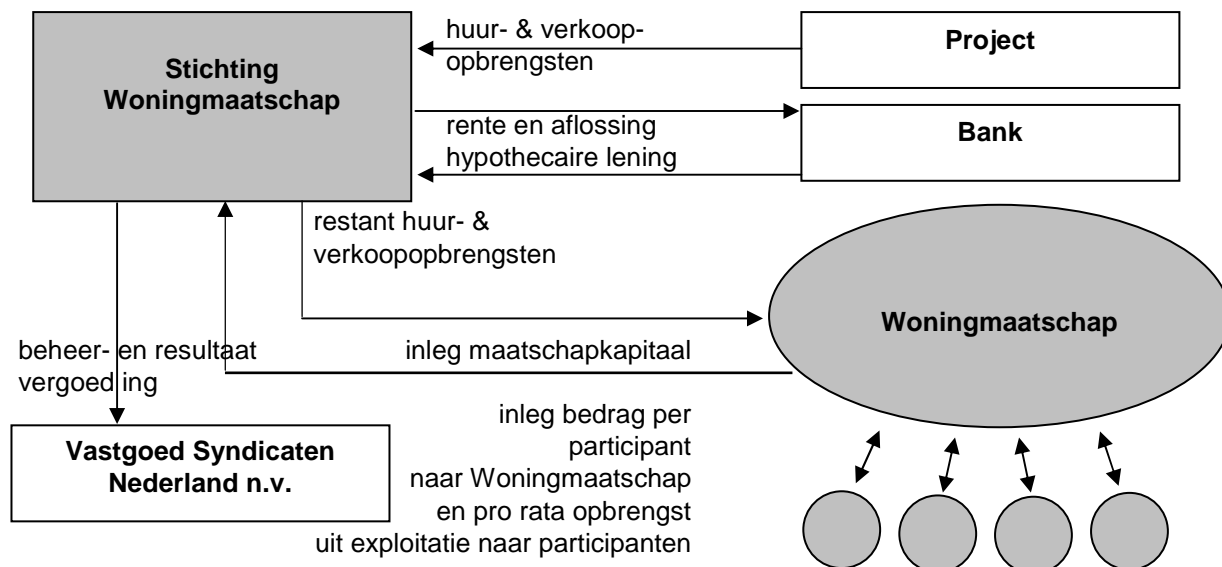
Transacties en Juridische structuur Woningmaatschap:



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 1.085.240,- (3% van de koopsom). 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 en dergelijke 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 10% over de gerealiseerde winst bij verkoop van de woningen. Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan de netto-verkoopopbrengst, verminderd met de som van de evenredige koopsom en de geactiveerde aankoopkosten. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder winstdeling beheerder.

Voor de verkoop van een woning worden plaatselijke makelaars 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 de taxatiekosten en de successfee voor de beheerder over een eventueel positief resultaat bij verkoop (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:

De Brauw Blackstone Westbroek, Burgerweeshuispad, 1076 HR Amsterdam, voor de levering aan de Stichting van de registergoederen in Alphen aan den Rijn, Bergen op Zoom en Zoetermeer.

Loyens & Loeff, advocaten en notarissen, Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, voor de levering aan de Stichting van de registergoederen in Borger en Leiden, voor notariële en juridische aspecten en voor de verkoop van de woningen in Alphen aan den Rijn, Borger, Leiden en Zoetermeer.

Haans Beijssens Advocaten en Notarissen, Burgemeester van Hasseltstraat 50a, 4611 BH Bergen op Zoom, voor de verkoop van de woningen in Bergen op Zoom.

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

Deloitte 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 Leiden, 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.

Koppes Makelaardij B.V., Pres. Kennedylaan 28, 2403 DP Alphen aan den Rijn, voor de verkoop en verhuur van de woningen in Alphen aan den Rijn.

Maes Makelaars V.o.F., Van Dedemstraat 198, 4611 BE Bergen op Zoom, voor de verkoop en verhuur van de woningen in Bergen op Zoom.

Oosterom Makelaardij o.g., Achter de Brink 31, 9531 AZ Borger, voor de verkoop en verhuur van de woningen in Borger.

Makelaarskantoor Rijnland B.V., Damlaan 40-A, 2265 AN Leidschendam, voor de verkoop en verhuur van de woningen in Leiden.

Van 't Hof Makelaardij B.V., Duitslandlaan 430, 2711 BN Zoetermeer, voor de verkoop en verhuur van de woningen in Zoetermeer.

Meeùs, Dorpsstraat 50, 2712 AM Zoetermeer, voor de verkoop en verhuur van de woningen in Zoetermeer.

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

7. Het project Woningmaatschap Leiden

De portefeuille van Woningmaatschap Leiden bestaat uit 303 woningen en appartementen in Alphen aan den Rijn, Bergen op Zoom, Borger, Leiden en Zoetermeer.

Alphen aan den Rijn

Dit betreft 80 appartementen en 10 garages in Alphen aan den Rijn.

De appartementen liggen in de wijk Ridderveld in Alphen aan den Rijn. Deze wijk is opgezet in de jaren zeventig en tachtig en kenmerkt zich voornamelijk door veel woonerven, groenstroken en ruime parkeergelegenheid. Een winkelcentrum, gezondheidsvoorzieningen en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving gelegen.

De appartementen zijn gebouwd in 1973. Het complex bestaat uit 10 verdiepingen van elk 8 appartementen. In totaal zijn er 10 driekamerappartementen, 60 vierkamerappartementen en 10 vijfkamerappartementen. De oppervlakten zijn respectievelijk (circa) 75m², 90m² en 100m². Het appartementencomplex is zeer gewild. Dit uit zich met name door een zeer beperkte leegstand en een lange wachtlijst voor verhuur in het verleden. Wij verwachten dat voor de verkoop van de appartementen eenzelfde interesse bestaat mede doordat het aanbod van dergelijke appartementen in Alphen aan den Rijn zeer schaars is, het complex keurig onderhouden is en het complex frisse en moderne entrees heeft. Door de goede staat van het complex en de tevreden bewoning van de huidige huurders hebben wij in onze rendementsberekening, ondanks dat alle appartementen nog verhuurd zijn, gerekend met een (lage) verhuismutatie van 8%.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bedraagt voor een driekamerappartement euro 140.000,-, voor een vierkamerappartement circa euro 170.000,-, voor een vijfkamerappartement euro 185.000,- en voor een garage circa euro 16.500,-.

Bergen op Zoom

Dit betreft 70 appartementen en 11 garages in Bergen op Zoom.

De appartementen liggen aan de rand van het oude stadscentrum. Deze wijk is grotendeels in de jaren zestig en zeventig opgezet. Door de ligging aan de rand van het centrum zijn alle voorzieningen, zoals openbaar vervoer, winkels etc. op loopafstand gelegen.

De appartementen zijn in 1974 gebouwd. Het complex bestaat uit 5 woonlagen van elk 14 tweekamerappartementen met een berging in de kelder. De appartementen hebben een oppervlakte van circa 55m² en zijn door de ligging en het segment waarin zij zich bevinden zeer gewild. Wij verwachten met name veel interesse van starters en alleenstaanden. De staat van onderhoud van het complex is goed. Grote uitgaven in de onderhoudssfeer verwachten wij op korte termijn niet. In het verleden heeft het complex een hoge mutatiegraad van circa 18% gekend. Voorzichtigheidshalve hebben wij in onze rendementsberekening gerekend met een verhuismutatie van 15%. Alle appartementen zijn nog verhuurd; verkopen hebben nog niet plaatsgevonden.

De geschatte gemiddelde leegwaarde voor een appartement bedraagt circa euro 97.500,- en voor een garage circa euro 15.000,-.

Borger

Dit betreft 10 geschakelde 2 onder 1 kap hoek- en tussenwoningen gelegen in Borger.

De woningen liggen in de wijk Daalkampen (Borger-West) in Borger. Deze wijk is eind jaren negentig opgezet en kenmerkt zich voornamelijk door de vrije ligging van de woningen, de ruime percelen en de rustige woonomgeving. Een winkelcentrum, gezondheidsvoorzieningen en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving gelegen.

De woningen zijn gebouwd in 1999. Het complex bestaat uit 7 halfvrij (aan 1 zijde geschakeld) gelegen woningen (waarvan 3 hoek) en 3 tussengelegen woningen (aan beide zijden geschakeld). De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 100m² en een inhoud van circa 350m³. Alle woningen hebben 3 slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer en de badkamer op de begane grond zijn gesitueerd. De perceeloppervlakte bedraagt circa 250m². De woningen zijn door de jonge leeftijd en doordat alle woonvoorzieningen op de begane grond zijn gelegen vooral gewild bij senioren. Wij hebben in ons rendementsmodel gerekend met een verhuismutatie van 8%. De oorspronkelijke portefeuille bestond uit 18 woningen, door de vorige eigenaar zijn reeds 8 woningen verkocht. De geschatte gemiddelde leegwaarde bedraagt circa euro 165.000,-.

Leiden

Dit betreft 41 eengezinswoningen gelegen in Leiden.

De woningen liggen in de wijk Merenwijk in Leiden. Deze wijk is opgezet in de jaren zeventig en kent een groene woonomgeving met veel parkeergelegenheid. Daarnaast zijn het winkelcentrum "De Kopermolen" en de Kagerplassen zeer nabij gelegen.

De woningen zijn gebouwd in 1970. Het betreft hier 41 woningen, verdeeld over 5 straten. Elke woning heeft 2 ruime woonlagen; de begane grond bestaat uit een ruime woonkamer en entree en de eerste verdieping bestaat uit een badkamer en 3 slaapkamers. De totale woonoppervlakte bedraagt circa 110 m² met een inhoud van circa 300m³. De woningen zijn goed onderhouden. In onze rendementsberekening zijn wij uitgegaan van een mutatiegraad van 8%. Door de vorige eigenaar is van de oorspronkelijke portefeuille circa 30% verkocht.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bedraagt circa euro 200.000,-.

Zoetermeer

Dit betreft 102 appartementen en maisonnettes in Zoetermeer.

De woningen liggen in de wijk Buytenwegh in Zoetermeer. Deze wijk is opgezet in de jaren zeventig en kenmerkt zich voornamelijk door een ruime ligging van de woningen en veel groenvoorzieningen. Op korte afstand zijn het winkelcentrum "Buytenwegh" en het NS-station gelegen. Naast de wijk ligt het natuurpark Buytenpark waar onder andere de Zoetermeerse skibaan is gevestigd.

De appartementen (6) en de maisonnettes (96) zijn gebouwd in 1975. De woningen zijn verdeeld over 6 complexen. De complexen zijn met elkaar verbonden door looppaden ter hoogte van de eerste woonlaag.

2 Complexen bestaan uit 4 woonlagen, waarin 16 driekamermaisonnettes en 16 vierkamermaisonnettes zijn opgenomen. De overige 4 complexen bestaan uit 5 woonlagen. In twee van deze complexen zijn op de begane grond in totaal 6 appartementen met tuin gelegen. De overige verdiepingen in deze 4 complexen bestaan uit 64 maisonnettes waarvan 8 van een kleiner type doordat deze nabij de lift zijn gelegen. De woonoppervlakte van een appartement en van een maisonnette bedraagt circa 100m², behoudens de kleine types waarvan de oppervlakte circa 60 m² bedraagt. Wij verwachten dat bij woningzoekenden veel interesse voor deze woningen zal bestaan. Dit is met name gebaseerd op het beperkte aanbod van soortgelijke appartementen / maisonnettes en de ligging in de goed bekend staande wijk Buytenwegh. De woningen zijn qua onderhoud in redelijke staat. Door de vorige eigenaar is beoordeeld dat op korte termijn schilderwerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. Wij zullen de noodzaak hiervan beoordelen. Eventuele schilderwerkzaamheden worden voldaan uit de lopende exploitatie. In onze rendementsberekening hebben wij met deze werkzaamheden, behoudens de reguliere reservering, geen rekening gehouden. De mutatiegraad hebben wij begroot op 9% hetgeen in overeenstemming is met het verleden.

De geschatte gemiddelde leegwaarde voor een appartement en een maisonnette bedraagt circa euro 160.000,- en voor het kleine type maisonnette circa euro 132.000,-.

De bovengenoemde leegwaarden zijn gewaardeerd door lokale makelaars. De berekende gemiddelde gewogen mutatiegraad voor de gehele portefeuille bedraagt 10%. Dit is gebaseerd op bovenstaande uitgangspunten en wordt verder bepaald door, of de aankoop van de woning door de huidige huurder, of het vertrek van de huurder.

In de financiële prognoses (pagina 19 tot en met 22) is de huur in het rendement uit exploitatie opgebouwd uit de huur van de woningen en de garages. In de berekening van het rendement uit verkopen is geen rekening gehouden met de verkoop van garages, wel is de totale leegwaarde verdisconteerd in de gemiddelde verkoopprijs van een woning.

Het begrip aanschafwaarde in de financiële prognoses betreft zowel de aanschafwaarde van de woningen als de garages.

De totale huuropbrengst van deze 303 woningen en 21 garages bedraagt per 1 juli 2004 euro 1.774.041,- per jaar. De gemiddelde huurprijs per woning is circa euro 485,- per maand.

Het fonds zal de woningen in verhuurde staat verwerven. De woningen zijn aangekocht tegen marktconforme voorwaarden van professionele niet aan VSN gelieerde partijen.

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 36.179.600,- exclusief kosten koper en overige kosten (inkoopfactor circa 20,4 maal de huur). De waarde van de woningen in verhuurde staat bedraagt (exclusief geactiveerde kosten) circa 77% van de getaxeerde leegwaarde (euro 46.585.000,-) bij vrije verkoop.

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 Leiden is uitgegaan van een gemiddeld percentage van 10%. Dit percentage is gelijk aan 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 2004

In de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 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 2004 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 19.252,- (op gezamenlijk verzoek van de belastingplichtige en zijn of haar partner kan het heffingsvrije vermogen van de partner, eveneens euro 19.252,-, 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 39.685.616,-, inclusief kosten koper. De koopsom wordt voor euro 9.750.000,- bijeengebracht door het door participanten in te leggen eigen vermogen en voor het resterend gedeelte door een financiering. Door een Nederlandse bankinstelling is hiervoor in hoofdlijnen een toezegging gedaan. Zie hoofdstuk 10 voor de modaliteiten van de toegezegde financiering.

Bij de opzet van Woningmaatschap Leiden 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 29.935.616,- (circa 75%) gefinancierd door een Nederlandse bankinstelling. Tot zekerheid van het te financieren deel zal een hypothecaire inschrijving op het aangekochte vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de financier. De financiering is non-recourse.

De verwachte financiering wordt verstrekt in 3 delen. Deel I betreft een bedrag van euro 10.000.000,- op basis van 3-maands Euribor rente, deel II betreft een bedrag van euro 9.935.616,- op basis van 3-jaars rente en deel III betreft een bedrag van euro 10.000.000,- op basis van 5-jaars rente.

De tarieven voor lening I, II en III bedragen respectievelijk 3%, 4,1% en 4,6%. Gemiddeld is dit circa 3,9%; in onze rendementsberekening hebben wij gerekend met een percentage van 4,3%. De rentes zijn per kwartaal achteraf verschuldigd. Per periode van 3 maanden kan lening I tegen dezelfde rentecondities worden verlengd of worden gecontinueerd tegen een financiering met vaste looptijd tegen de dan geldende voorwaarden.

Voor lening I is met de financier overeengekomen dat indien het tarief van een nieuwe lening met 5-jaar vaste rente een percentage van 5,25% overschrijdt lening I wordt omgezet in een 5-jaars lening tegen het dan geldende rentetarief. Indien dit van toepassing is bedraagt de gemiddelde rente 4,5%. Het begrote rendement zoals genoemd in de rendementsberekening zal hierdoor dan, afhankelijk van het moment, (marginaal) lager uitkomen.

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 lening II, III en I. De verplichte aflossing per jaar bedraagt 2% van de hoofdsom. Waarbij aflossing boven de 2% in enig jaar verrekend worden met de verplichte aflossing in de daaropvolgende jaren. De aflossingen zijn boetevrij zolang een bedrag van 15% van de hoofdsom niet wordt overschreden. Voor aflossingen boven het boetevrije aflossingspercentage is een boeterente verschuldigd van de contante waarde met een minimum van 1%. 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.

Na 5 jaar is naar verwachting lening II volledig afgelost, lening III voor een deel afgelost en lening I nog niet afgelost. Na 5 jaar zal het resterende deel van lening III opnieuw geherfinancierd worden. Met de financier is overeengekomen dat de herfinanciering hiervan op basis van de dan geldende marktomstandigheden zal worden ingevuld.

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 zestal 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 renterisico is het risico dat na afloop van de rentevast-periode van de 3-jaars en 5-jaars lening geherfinancierd dient te worden tegen hogere tarieven. Naar verwachting is de 3-jaars lening volledig afgelost na 3 jaar en beperkt het risico zich voornamelijk tot het resterende deel (na aflossing uit verkopen) van de 5-jaars lening na verloop van 5 jaren. Dit risico wordt bepaald door de dan geldende kapitaalmarkt. Het renterisico van de 3-jaars lening is grotendeels afgedekt door de verplichte omzetting in een 5-jaarslening indien het tarief van een dergelijke nieuwe lening 5,25% overschrijdt.
4. 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.
5. 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.
6. 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 19 tot en met 22.

12. Vermogensstructuur (in euro)

Koopsom woningen		36.179.600
		<hr/>
Totale koopsom		36.179.600
Overdrachtsbelasting	2.170.776	
Verwervings- en plaatsingskosten	1.085.240	
Afsluit- en bereidstellingsprovisie financiering	30.000	
Notariskosten en kadastrale rechten	<u>220.000</u>	
Totale aankoopkosten		<u>3.506.016</u>
Totale aankoopprijs		39.685.616
		<hr/>
Totaal benodigd vermogen		39.685.616
Hypothecaire financiering		29.935.616
		<hr/>
Benodigd Eigen Vermogen		<u>9.750.000</u>

13. Exploitatieprognose (in euro)

RENDEMENT UIT EXPLOITATIE VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	1 jul 2004 tot en met							1 jan 2011 tot en met		Totaal
	31 dec 2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	30 jun 2011		
Huuropbrengst woningen ¹	843.109	1.542.142	1.429.260	1.323.978	1.227.328	1.137.064	1.054.058	496.716	9.053.656	
Exploitatiekosten	185.484	339.271	314.437	291.275	270.012	250.154	231.893	109.278	1.991.804	
Algemene kosten ²	44.968	15.267	15.573	15.884	16.202	16.526	16.856	17.193	158.468	
Hypotheekrente bank	601.086	1.041.137	894.817	762.566	644.384	537.458	441.787	184.314	5.107.548	
Exploitatiekosten	831.537	1.395.675	1.224.826	1.069.725	930.598	804.138	690.536	310.785	7.257.821	
Exploitatie-resultaat	11.571	146.467	204.434	254.253	296.730	332.926	363.522	185.932	1.795.835	
Exploitatie-resultaat per participatie voor belastingen	30	376	524	652	761	854	932	477	4.605	

¹ De toegepaste index bedraagt 3%.

² Dit betreft de jaarlijks verschuldigde accountantskosten, kosten stichtingsbestuur en advieskosten, de toegepaste index bedraagt 2%.
In jaar 2004 is tevens meegenomen de eenmalig verschuldigde afsluitprovisie.

RENDEMENT UIT VERKOPEN VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	1 jul 2004 tot en met							1 jan 2011 tot en met		Totaal
	31 dec 2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	30 jun 2011		
Aantal woningen primo	303	273	246	221	199	179	161	145	303	
Verkopen ¹	30	27	25	22	20	18	16	10	168	
Aantal woningen ultimo	273	246	221	199	179	161	145	135	135	
Mutatiegraad	9,90%	9,89%	10,16%	9,95%	10,05%	10,06%	9,94%	6,90%	55,45%	
Gem verkoopprijs	153.746	153.746	153.746	153.746	153.746	153.746	153.746	153.746		
Verkoopopbrengst	4.612.376	4.151.139	3.843.647	3.382.409	3.074.917	2.767.426	2.459.934	1.537.459	25.829.307	
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde aankoopkosten)	3.926.299	3.533.669	3.271.915	2.879.286	2.617.532	2.355.779	2.094.026	1.308.766	21.987.272	
Verkoopkosten	92.248	83.023	76.873	67.648	61.498	55.349	49.199	30.749	516.586	
Brutowinst	593.830	534.447	494.858	435.475	395.887	356.298	316.709	197.943	3.325.449	
Winstdeling beheerder	59.383	53.445	49.486	43.548	39.589	35.630	31.671	19.794	332.545	
Vermogenswinst verkoop	534.447	481.002	445.373	391.928	356.298	320.668	285.038	178.149	2.992.904	
Vermogenswinst per participatie	1.370	1.233	1.142	1.005	914	822	731	457	7.674	
Financiering begin van het jaar	29.935.616	25.979.317	22.445.648	19.173.733	16.294.447	13.676.915	11.321.136	9.227.110	29.935.616	
Aflossing bij verkoop ²	3.956.299	3.533.669	3.271.915	2.879.286	2.617.532	2.355.779	2.094.026	1.308.766	22.017.272	
Financiering eind van het jaar	25.979.317	22.445.648	19.173.733	16.294.447	13.676.915	11.321.136	9.227.110	7.918.344	7.918.344	

¹ Mutatiegraad is op jaarbasis. In het jaar 2004 is tevens meegenomen de mutatieleegstand bij opstart van de Woningmaatschap.

² In jaar 2004 is naast de aflossing per woning tevens de eenmalige aflossing van de gefinancierde afsluitprovisie meegenomen.

14. Persoonlijke rendementsprognose (in euro)

RENDEMENT UIT EXPLOITATIE EN VERKOPEN VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE OP JAARBASIS)

	1 jul 2004 tot en met 31 dec 2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	1 jan 2011 tot en met 30 jun 2011	Totaal
Exploitatie-resultaat	30	376	524	652	761	854	932	477	4.605
Verkoop resultaat	1.370	1.233	1.142	1.005	914	822	731	457	7.674
Totaal resultaat	1.400	1.609	1.666	1.657	1.674	1.676	1.663	934	12.279
Eigen vermogen per 31 dec.	26.400	26.609	26.666	26.657	26.674	26.676	26.663	25.934	26.535
Rendement op inleg ^{*1}	11,20%	6,44%	6,66%	6,63%	6,70%	6,70%	6,65%	7,47%	7,31%

*1 Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde rendement op jaarbasis

PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASH-FLOW OP RESTCAPACITEIT PER PARTICIPATIE

Aankoopprijs gehele portefeuille (inclusief aankoopkosten, exclusief extra liq)	39.655.616
Aanschafprijs verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardestijging)	<u>21.987.272</u>
Aanschafprijs restcapaciteit	<u>17.668.344</u>

Verkoop:	
Resultaat op aanschafprijs restcapaciteit	0
Resultaat per participatie	0

CASH-FLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP

Verkoopopbrengst restcapaciteit	17.668.344
Aflossing restant hypothecaire lening maatschap	<u>7.918.344</u>
Cash-flow op restcapaciteit	<u>9.750.000</u>
Cash-flow restcapaciteit per participatie	<u>25.000</u>

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

Rendement uit exploitatie	4.605
Rendement uit verkopen	7.674
	<hr/>
Totaal netto resultaat	12.279
De inleg van euro 25.000,- is aangegroeid tot	<u>37.279</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 lager uit dan het rendement op pagina 21.)

	30 jun 2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totaal
Inleg	-25.000								-25.000
Rendement uit exploitatie		30	376	524	652	761	854	1.409	4.606
Rendement uit verkopen		1.370	1.233	1.142	1.005	914	822	1.188	7.674
Rendement uit verkoop restbezit								25.000	25.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Cash flow	-25.000	1.400	1.609	1.666	1.657	1.675	1.676	27.597	12.280

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

6,9% 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 juni 2004 de vergunning afgegeven tot het openstellen van deelneming in de Woningmaatschap Leiden. 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 Accountantsverklaring

Opdracht

Wij hebben kennis genomen van het prospectus van Woningmaatschap Leiden te Driebergen-Rijsenburg, met als doel vast te stellen of het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Het prospectus is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie van de instelling. Het is onze verantwoordelijkheid een accountantsverklaring te verstrekken zoals bedoeld in artikel 2.4 van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

Werkzaamheden

Op grond van de in Nederland van kracht zijnde richtlijnen voor accountantscontrole, dienen onze werkzaamheden zodanig te worden gepland en uitgevoerd, dat zekerheid wordt verkregen dat het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist. Tenzij het tegendeel uitdrukkelijk in het prospectus is vermeld, is op de in het prospectus opgenomen gegevens geen accountantscontrole toegepast. Wij zijn van mening dat onze werkzaamheden een deugdelijke grondslag vormen voor ons oordeel.

Oordeel

Wij zijn van oordeel dat het prospectus ten minste die gegevens bevat die, voor zover van toepassing, op grond van Bijlage B bij het Besluit toezicht beleggingsinstellingen zijn vereist.

Deloitte Accountants

Rotterdam, <> mei 2004

16.3 Mededeling van de accountant

In verband met de aanvraag van de vergunning bij de Autoriteit Financiële Markten heeft Deloitte, 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 Leiden 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 opgave 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 29.935.616,- van het totaal benodigde vermogen van euro 39.685.616,- 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 22.64.88.012 bij F. van Lanschot Bankiers N.V. te Utrecht, ten name van Stichting Woningmaatschap Leiden.
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 Leiden, 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 en notarissen, om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot oprichting van de Woningmaatschap Leiden, 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 negenentwintig miljoen negenhonderdvijfendertig duizend en zeshonderdzesentien euro (euro 29.935.616,-).

Bijlagen:

I. Maatschapsovereenkomst

Op <> juni tweeduizend vier is voor mij, <>, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

>

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

Maatschap Woningmaatschap Leiden, te weten:

>

IN AANMERKING NEMENDE:

de hiervoor vermelde lastgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van > juni tweeduizend vier 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, Bergen op Zoom, Borger, Leiden en Zoetermeer ("**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 Leiden, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Hoofdstraat 87 (3971 KE), aan te gaan op <> juni tweeduizend vier voor een periode van zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal driehonderdnegentig (390) 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 Leiden.
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, Bergen op Zoom, Borger, Leiden en Zoetermeer.
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 <> juni tweeduizend vier 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 <> juni tweeduizend elf 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 tien, 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 <> juni tweeduizend veertien.
6. In de vergadering van vennoten, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend dertien, 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 <> juni tweeduizend zeventien.
8. In de vergadering van vennoten, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend zestien, 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.
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:
 - a. toetreding van vennoten;
 - b. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - c. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een aan de maatschap verleend bankkrediet;
 - d. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan 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;
 - e. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid;
 - f. het aangaan van dadingen;
 - g. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
 - h. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe beheerder hetzij met een nieuwe bewaarder, hetzij met een nieuwe beheerder en een nieuwe bewaarder. Het besluit daartoe dient te worden genomen in een vergadering van vennoten, welke niet later dan vier weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.
 7. Indien in deze statuten is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde vennoten en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal vennoten.
De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
 8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
 9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
 10. De vergadering van vennoten kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
Van een buiten de vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend.
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.
 11. De vertegenwoordigers van de beheerder en de bewaarder zullen steeds gerechtigd zijn de vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 12.

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de maatschap zodanige aantekeningen te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks wordt door het bestuur binnen vier maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de vergadering van vennoten van deze termijn met ten hoogste zes maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans per eenendertig december en een winst en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag.
Alle inkomsten van de maatschap worden op de winst en verliesrekening verantwoord, waaronder ondermeer de opbrengsten van het project en overige inkomsten, alsmede de kosten van het project waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten welke door derden terzake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de maatschap.
In de jaarrekening zullen de onroerende zaken worden gewaardeerd op de kostprijs dan wel de lagere marktwaarde.
Onder kostprijs wordt verstaan de verwervingswaarde van de onroerende zaken vermeerderd met de geactiveerde aankoopkosten.
De overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
4. Het bestuur verleent aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle vennoten.

5. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes 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 juni tweeduizend vier en eindigt op eenendertig december tweeduizend vier;
- III. tot accountant van de maatschap wordt benoemd:
Deloitte 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 Leiden

OPRICHTING STICHTING

Op <> mei tweeduizend vier is voor mij, <>, 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 P.J. Mol RA, wonende te (2401 KT) Alphen aan den Rijn, Alida de Jongstraat 20, geboren te Haarlem op zeven november negentienhonderd vierendertig;
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 Leiden.

Maatschap: de Maatschap Woningmaatschap Leiden, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Hoofdstraat 87 (3971 KE), aan te gaan op uiterlijk <> juni tweeduizend vier voor een periode van circa zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal driehonderdnegentig (390) vennoten.

Vennoten: de natuurlijke personen toegetreden tot de maatschap.

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

Naam en zetel

Artikel 1.

1. De stichting draagt de naam:
Stichting Woningmaatschap Leiden.
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, Bergen op Zoom, Borger, Leiden en Zoetermeer 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 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.
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 P.J. Mol RA, 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 vier.
- C. Tot accountant van de stichting is benoemd:
Deloitte 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 Leiden,
"Stichting";
te dezen vertegenwoordigd door:

2. Maatschap Woningmaatschap Leiden
"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, Bergen op Zoom, Borger, Leiden en Zoetermeer, hierna te noemen: "het project";
- de Maatschap wordt gevormd door (maximaal) 390 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 <> juni tweeduizend vier is voor <>, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen inzake de maatschapsovereenkomst Maatschap Woningmaatschap Leiden 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 <> mei tweeduizend vier is voor <> een waarnemer van notaris mr. W.A. Groen, 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 <> juni tweeduizend vier verleden voor <>, 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 <> juni tweeduizend vier verleden voor notaris <>, 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 <> juni tweeduizend vier en mitsdien - behoudens verlenging - eindigende op <> juni tweeduizend elf, 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 kwartaalgewijs aan alle vennoten een overzicht van de kwartaalresultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten. Voorts zal VSN de Stichting ieder kwartaal schriftelijk informeren over alle gerealiseerde transacties in 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 1.085.240,- (circa 3%). De overige kosten (verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, de verschuldigde provisie) terzake van de verwerving en financiering van het project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN voldoen een beheervergoeding.
De beheervergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de door VSN geïncasseerde huuropbrengst van het project, inclusief servicekosten.
De beheervergoeding zal telkens aan VSN worden betaald op de voorlaatste dag van elke maand en worden berekend over de in die maand geïncasseerde huren.
Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de in artikel 1 onder 9. bedoelde jaarstukken.
3. De Maatschap zal voor zover in de begroting voorzien de door VSN al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten gemaakt in het kader van deze overeenkomst aan VSN vergoeden.
4. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop van een of meerdere registergoederen komen voor rekening van de Maatschap.
5. De kosten exclusief overdrachtsbelasting en eventuele taxatiekosten verbonden aan de verkoop van de "restcapaciteit" van de registergoederen komen voor rekening van VSN.
6. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) tien procent (10%) van de gerealiseerde winst. Ten deze wordt onder winst verstaan het positieve verschil tussen de 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 <> juni tweeduizend vier. De onderhavige overeenkomst is van kracht tot <> juni tweeduizend elf, 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 <> juni 2004

1. Stichting Woningmaatschap Leiden

2. Maatschap Woningmaatschap Leiden

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 COMMISSARISSSEN

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 negentienhonderd negenenegentig.
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.
 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 13-11-2003 Blad 00002 volgt.



Dossiernummer: 30151881

Blad 00002

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

Naam :van Seventer, Dick

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

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, 13-11-2003

Voor uittreksel

Mevrouw A.W.G. van Leeuwen

V. Inschrijfformulier (natuurlijk persoon)

Stichting Woningmaatschap Leiden
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 Leiden d.d. 21 juni 2004 en met de bepalingen waarop de maatschap wordt aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Leiden à euro 25.000,-. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van euro 25.000,- (zegge: vijftieng duizend euro) per participatie. Deze plaatsing betreft maximaal 390 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 28 juni 2004** over te maken op bankrekening 22.64.88.012 bij F. van Lanschot Bankiers N.V. te Utrecht, ten name van Stichting Woningmaatschap Leiden, onder vermelding van: "storting participatie Woningmaatschap Leiden".
4. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff, advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot oprichting van de Woningmaatschap Leiden, 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 negenentwintigmiljoen negenhonderdvijfendertig duizend en zeshonderdzesentien euro (euro 29.935.616,-).

Getekend te: _____
Handtekening:

Datum: _____

Inschrijver en Volmachtgever