

Prospectus voor de plaatsing van 164 participaties,
ieder nominaal groot € 25.000, in

WONINGMAATSCHAP WARNSVELD

Initiatiefnemer:
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE Driebergen
Telefoon: 0343-533838
Telefax: 0343-515444

Driebergen, 9 september 2010

INHOUDSOPGAVE:

DEEL 1. SAMENVATTING.....	3
DEEL 2. RISICOFACTOREN	7
DEEL 3. HET AANBOD	10
3.1 Overzicht participatieaanbod	10
3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	10
3.3 Beleggingsaspecten en -beleid.....	12
3.4 Woningmaatschap Warnsveld	13
3.5 Stichting Woningmaatschappen VSN	14
3.6 Operationele, juridische en financiële verhoudingen.....	15
3.7 Kosten.....	17
3.8 Betrokken partijen	18
3.9 Het vastgoed	19
3.10 Belastingen	22
3.11 Financiering.....	27
3.12 Rendement.....	28
3.13 Vermogensstructuur (in €).....	30
3.14 Totale rendementsprognose (in €)	31
3.15 Persoonlijke rendementsprognose (in €).....	33
3.16 Verkoop participaties.....	34
3.17 Verslaglegging.....	34
3.18 Beleggersprofiel	35
3.19 Overige gegevens	36
3.20 Accountantsmededelingen.....	40
3.21 Verklaring Beheerder	44
3.22 Inschrijving.....	45
3.23 Taxatieverslagen.....	46
DEEL 4. BIJLAGEN	54
4.1 Maatschapsovereenkomst	54
4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschappen VSN.....	62
4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp).....	65
4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.....	69
4.5 Inschrijfformulier	71
4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	72
4.7 Registratiedocument beheerder	74
4.8 STV Brief bij de toetsing van het prospectus	78
4.9 Leeswijzer	79
4.10 Definitielijst.....	80

DEEL 1. SAMENVATTING

Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit prospectus d.d. 9 september 2010. Iedere beslissing tot deelname in Woningmaatschap Warnsveld (verder ook te noemen de “Maatschap”) moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele prospectus. Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit prospectus bij een rechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de betreffende lidstaten, de kosten voor de vertaling van dit prospectus dragen voordat de vordering wordt ingesteld. Degenen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend en om kennisgeving ervan hebben verzocht, kunnen uitsluitend aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting in samenhang met de andere delen van dit prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is.

Woningmaatschap Warnsveld biedt particulieren de mogelijkheid om als participanten (verder ook te noemen “vennoten”) deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van 73 woningen en 32 garageboxen in Hardenberg, 31 woningen in Warnsveld en 20 woningen in Nieuwendijk (verder ook te noemen “het vastgoed”). Potentiële deelnemers wordt hiermede een aantrekkelijke deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 7,0%* (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting).

De Maatschap heeft, conform artikel 1 lid 3 van de Maatschapsovereenkomst (Deel 4.1 van dit prospectus), ten doel het beleggen van haar vermogen, teneinde de vennoten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het vastgoed zoals omschreven in Deel 3.9 van dit prospectus.

De totale investering voor de 124 woningen en 32 garageboxen, inclusief aankoopkosten, bedraagt € 16.400.000. Het voor de Maatschap benodigde eigen vermogen van € 4.100.000 (164 participaties ieder groot € 25.000) zal worden verstrekt door de participanten. Iedere participant neemt deel in eenheden van € 25.000. Tevens zal Syntrus Achmea Vastgoed aan de Maatschap een hypothecaire lening verstrekken van € 12.300.000. Het eigen vermogen en de hypothecaire lening zullen worden aangewend voor de verwerving van het vastgoed en de betaling van de aankoopkosten.

De inschrijving is vanaf 22 september 2010 en loopt tot en met 29 september 2010. Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (verder ook te noemen “VSN” of de “Beheerder”) behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Nadat alle participaties zijn uitgegeven en het fonds definitief is opgericht verliest het prospectus haar geldigheid omdat na datum van uitgifte van het prospectus de in dit prospectus opgenomen informatie kan afwijken, maar uiteraard blijft het prospectus van kracht als basis voor de inschrijving.

De stortingsdatum op de participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 8 oktober 2010, waarna per 15 oktober 2010 de participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Maatschap wordt opgericht op 15 oktober 2010 en is in beginsel aangegaan voor de duur van circa zeven jaar met de mogelijkheid tot verlenging met drie jaar. Overeenkomstig artikel 2 van de Maatschapsovereenkomst (zie Deel 4.1) kan alleen tot verlenging worden besloten indien alle vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn en met tenminste driekwart van de stemmen of indien deze meerderheid van stemmen niet wordt gehaald, tijdens een tweede vergadering. De Beheerder houdt rekening met een investeringshorizon tot 15 oktober 2017.

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

De Maatschap is een samenwerkingsverband tussen Stichting Woningmaatschappen VSN (verder ook te noemen “de Stichting”), Woningmaatschap Warnsveld en Vastgoed Syndicering Nederland n.v. Deze partijen sluiten een tripartiete Overeenkomst van Beheer en Bewaring (verder ook te noemen “OB&B”) waarmee de exploitatie, het beheer, de financiële rapportage en de beheersing van risico en rendement worden vastgelegd.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. richt zich op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed. Zij stelt daarbij het initiëren van beleggingsfondsen in verhuurd vastgoed voor particulieren voorop. Dit heeft VSN tot op heden steeds gedaan in de vorm van het ontwikkelen, structureren en beheren van vastgoedmaatschappen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. De looptijd van een dergelijke woningmaatschap is in beginsel zeven jaar. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het vastgoed. VSN heeft 11 werknemers in dienst. Sinds de oprichting van VSN op 4 november 1998 zijn 33 woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 570 miljoen.

De Autoriteit Financiële Markten (hierna: AFM) heeft op 12 januari 2006 ingevolge artikel 4 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (thans artikel 2:67 Wet op het financieel toezicht, hierna ook: Wft) een vergunning verleend aan Vastgoed Syndicering Nederland n.v. in haar hoedanigheid van Beheerder van vastgoedfondsen. Op grond van deze vergunning is de Beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed. Het registratiedocument van de Beheerder is opgenomen in Deel 4.7.

Het vastgoed van de Maatschap is ten tijde van de verwerving nagenoeg geheel verhuurd aan particulieren. Wanneer huurders vertrekken, zullen de lege woningen in beginsel te koop worden aangeboden. Uitgangspunt hierbij is dat daadwerkelijk tweederde deel van de leeggekomen woningen zal worden verkocht en het overige deel opnieuw kan worden verhuurd. In beginsel wordt na zeven jaar het restbezit verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap volledig aan de participanten per bank worden uitgekeerd (uiterlijk 28 februari). Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van vennoten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd.

Het resultaat wordt gerealiseerd door verhuur van het vastgoed, verkoop van lege woningen en verkoop van het restbezit. Het restbezit betreft de verkoop van alle niet verkochte woningen. Indien de verwachte opbrengst van het restbezit lager is dan het oorspronkelijk aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering, zal er een bijzondere vergadering met de vennoten worden belegd. In deze vergadering wordt bepaald of het vastgoed met verlies wordt verkocht. De Beheerder, de Stichting en betrokken personen (medewerkers en bestuurders) kunnen op geen enkel moment vastgoed van de Maatschap kopen. De schatting van het rendement van 7,0% is berekend over een periode van zeven jaar. Het rendement is afhankelijk van de gekozen uitgangspunten. Een afwijking ten opzichte van de uitgangspunten, zoals bijvoorbeeld prijsontwikkeling van de woningen, mutatiegraad van de woningen, ontwikkelingen van huurprijzen, kosten voor groot- en regulier onderhoud, leegstand bij de verhuur en verkoop van vastgoed zal het rendement positief of negatief kunnen beïnvloeden. Daarnaast zijn externe factoren van invloed, zoals de algemene economische ontwikkeling.

Iedere participant neemt deel in eenheden van € 25.000. Deelname vindt plaats door storting van genoemd bedrag in contanten. Vennoten in de Maatschap zijn naar evenredigheid van hun deelname in het eigen vermogen van de Maatschap gerechtigd tot het resultaat en de (stille) reserves van de Maatschap. Daarnaast zijn de vennoten naar evenredigheid van hun deelname in het eigen vermogen van de Maatschap aansprakelijk jegens derden voor verplichtingen van de Maatschap.

De uitkeringen aan de participanten verjaren drie jaar na beëindiging van de Maatschap en de betreffende liquiditeiten zullen tot en met die datum door Stichting Woningmaatschappen VSN worden aangehouden.

De participaties van Woningmaatschap Warnsveld worden op naam gesteld en het register van participanten zal door Stichting Woningmaatschappen VSN worden bijgehouden.

Deloitte Belastingadviseurs B.V. te Rotterdam heeft, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de in Nederland wonende vennoten een rulingverzoek ingediend bij de Belastingdienst. Dit rulingverzoek betreft de bevestiging van de Belastingdienst / Directie Grote Ondernemingen Amsterdam dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als “fiscaal transparant” moet worden aangemerkt en dat een participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers (natuurlijke personen) voor de inkomstenbelasting wordt belast in “Box 3” (“Sparen en Beleggen”).

De Beheerder is op 4 november 1998 opgericht en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30151881. Het uittreksel van inschrijving bij de Kamer van Koophandel van de Beheerder is als Deel 4.4 in dit prospectus opgenomen. De heren ing. D. van Seventer en E. Verkaik voeren de directie over Vastgoed Syndicering Nederland n.v. De taken en bevoegdheden en de rechten en plichten van zowel de Beheerder als de vennoten zijn opgenomen in de Maatschapsovereenkomst (Deel 4.1 van dit prospectus) en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (Deel 4.3 van dit prospectus).

Het beleggingsbeleid van de Maatschap is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur en de individuele verkoop van woningen in de eerder genoemde vastgoedportefeuille. Dit beleid kan slechts worden aangepast nadat de vergadering van vennoten hiertoe heeft besloten.

De indirecte kosten van de aankoop van het onroerend goed bedragen totaal € 1.400.000 en worden nader toegelicht in Deel 3.7 en Deel 3.13 van dit prospectus. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 450.000. Dit bedrag is 3% van de koopsom.

Voor het beheer van het vastgoed, het voeren van de administratie, de 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, de verzekeringen en de zakelijke lasten.

VSN ontvangt een succesfee van 10% over de gerealiseerde winst bij verkoop van het vastgoed. Deze vergoeding wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan de netto-verkoopopbrengst (opbrengst minus verkoopkosten) verminderd met het aan het verkochte vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder “winstdeling Beheerder”.

Bestuurskosten van de Stichting en de Maatschap alsmede de kosten voor werkzaamheden van externe adviseurs zijn voor rekening van de Maatschap. Deze kosten zijn in de exploitatieprognose opgenomen onder fondskosten.

De deelname van de participanten ligt in beginsel voor bepaalde tijd vast. Tijdens de looptijd is het niet mogelijk om tussentijds uit te stappen. Dit impliceert dat de participant bij een wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren, zijn belegging niet te gelde kan maken. Een belegger die wil deelnemen moet dus in beginsel geld gebruiken dat hij voor deze periode niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven. In de Maatschapsovereenkomst is de overdraagbaarheid van een participatie zodanig ingeperkt, dat een participatie niet als een effect wordt aangemerkt. Dit heeft tot gevolg dat het prospectus dient te voldoen aan Bijlage E van de Wft en het fonds bij de AFM gemeld dient te worden. Na vervreemding van de gehele vastgoedportefeuille (in beginsel 15 oktober 2017) zal de Maatschap worden opgeheven.

De informatie verstrekt in dit prospectus van Woningmaatschap Warnsveld door VSN is door de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen (STV) getoetst. VSN is aangesloten als contribuant van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen. De doelstelling van de STV is de verbetering van de vergelijkbaarheid en de professionaliteit van vastgoedfondsen in de vastgoedsector. De rapportage van de beoordeling door de STV kunt u lezen in het Register van de STV op www.stichtingtransparantievastgoedfondsen.nl en in Deel 4.8 van dit prospectus.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het investeren in vastgoed risico's verbonden zijn. Betrokken partijen hebben getracht deze risico's, ten behoeve van (potentiële) participanten, te beperken door middel van een goed ingerichte administratieve organisatie en systeem van interne beheersing. De belangrijkste risico's bij deelname in Woningmaatschap Warnsveld zijn opgenomen in Deel 2 "Risicofactoren" van dit prospectus.

De volgende documenten liggen ter inzage op het kantoor van VSN: de koopovereenkomst, de volledige taxatierapporten en -verslagen, de huurovereenkomsten, het meest recente jaarverslag van VSN, de financieringsoffertes en het onderzoeksrapport van de accountant. De fiscale ruling is aangevraagd bij de Belastingdienst.

Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een participant deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere participant dient bereid te zijn om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende de maatschapsperiode. Uiteindelijk is de participant verantwoordelijk voor zijn besluit om te investeren in deze woningmaatschap.

Bij de opzet van de Maatschap is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Desondanks wordt potentiële deelnemers geadviseerd, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, hun eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

Dit aanbod wordt vanaf 22 september 2010 openbaar gemaakt via direct-mail (door het aanschrijven van de participanten van het relatiebestand van VSN) en door publicatie op de website www.vsnv.nl.

Driebergen, 9 september 2010

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

ing. D. van Seventer
E. Verkaik

DEEL 2. RISICOFACTOREN

De belangrijkste risico's van de Maatschap worden hierna kort beschreven in volgorde van de belangrijkheid ervan in overeenstemming met artikel 8 van Bijlage E van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo) van de Wft. Deze opsomming is niet uitputtelijk. Indien zich onverhoopt een calamiteit voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering en/of op de geprognosticeerde cashflow. Als gevolg hiervan kunnen de participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden. Betrokken partijen hebben getracht de risico's te beperken door middel van een goed ingerichte administratieve organisatie en systeem van interne beheersing (AO/IB). In de AO/IB zijn bovendien preventieve maatregelen getroffen om eventuele interne belangenverstrengeling van betrokken partijen te voorkomen. De interne gedragscode is opgenomen in de AO/IB.

Marktwaarderisico

De waarde bij verkoop van de woningen is mede afhankelijk van algemene macro-economische en meer specifieke marktontwikkelingen. Indien de woningprijzen dalen, zal dit een negatieve invloed kunnen hebben op de waarde van de portefeuille.

Exploitatierisico

Het exploitatierisico is het risico 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. Indien het resultaat negatief is, kan het rendement lager uitkomen c.q. kunnen de participaties in waarde dalen.

Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen

In dit prospectus worden toekomstverwachtingen gepresenteerd welke zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per 9 september 2010 ter beschikking staan van VSN. Iedere (potentiële) participant dient te beseffen dat hij deze toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Het risico dat de aannames in de rendementsprognoses negatief afwijken komt volledig ten laste van de Maatschap. De Maatschap heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit prospectus aan te passen anders dan zij verplicht is volgens van toepassing zijnde wet- of regelgeving. Als gevolg hiervan kunnen de participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Financieringsrisico

Dit betreft het risico dat de inkomsten uit exploitatie en uit verkoop niet voldoende zijn om aan de reguliere rentebetaling- en aflossingsverplichtingen te voldoen en de financier overgaat tot executieverkoop. Bij de executieverkoop verhaalt de financier zich alleen op het onderpand en niet op de individuele participaties. De participanten zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Dit geldt voor alle verplichtingen behoudens de verplichtingen welke voortvloeien uit de hypothecaire financiering ("non-recourselening").

Renterisico

Bij de aanvang van de Maatschap is € 12.300.000 gefinancierd door middel van een lening met een looptijd van 7 jaar. Voor het leningdeel met een hoofdsom van € 6.150.000 en een rentevaste periode van 7 jaar loopt de Maatschap geen renterisico. Voor het andere leningdeel met eveneens een hoofdsom van € 6.150.000 en een rentevaste periode van 3 jaar loopt de Maatschap een renterisico indien de marktrente na 3 jaar is gestegen en het betreffende leningdeel op dat moment nog niet volledig is afgelost.

Debiteurenrisico

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting jegens de Maatschap kan of wil voldoen, bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, verslechterde solvabiliteit, faillissement, uitwinnen hypotheekrechten, opzeggen van kredietfaciliteiten etc. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet nakomt waardoor de huurrelatie tussen verhuurder en huurder wordt verbroken en er (tijdelijk) geen nieuwe huurder gevonden kan worden, dan wel dat de huurder alleen bereid is tegen een lagere prijs te gaan huren en dit door de verhuurder wordt geaccepteerd, kunnen de participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Inflatierisico

In de prognose van de Maatschap is uitgegaan van onder meer huurinkomsten. Voor de huurstijging alsmede de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de kosten als een stijging daarvan. De huurstijging is geschat op 1,5% per jaar en de kostenstijging op 1,5% per jaar. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van de Maatschap optreden. Als gevolg hiervan kunnen de participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

(Rest)waarderisico

Het (rest)waarderisico is het risico dat de waarde van de vastgoedportefeuille, na verrekening van verkoopkosten, bij vervreemding lager is dan het aan het restbezit toegerekende deel van de fondsinvestering. Waardeschommelingen doen zich meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: inflatie, rentestand, onderhoud, planologische ontwikkelingen, courantheid etc. Dit risico wordt in beginsel niet door de Beheerder noch door de gekozen juridische structuur beïnvloed. Als gevolg hiervan kunnen de participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Milieurisico

De wetgeving omtrent bodemverontreiniging is in Nederland de laatste decennia aan verandering onderhevig geweest. Op basis van de huidige wetgeving en door de beheerder uitgevoerd historisch bodemonderzoek is de bodem voor het beoogde gebruik en bestemming geschikt. Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging, ondanks dat op grond van de Beheerder bekende feiten geen aanleiding is om dit te veronderstellen, dan kan dit een negatief effect hebben op de waarde van de participaties.

Juridisch risico

Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit prospectus, is een groot aantal partijen betrokken. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan, dan wel dat onvoorziene omstandigheden zich voordoen.

Kosten risico

Naast het regulier onderhoud is er het risico op incidentele kosten voor groot onderhoud die niet uit de lopende exploitatie gedekt kunnen worden.

Onvoorziene kosten

Dit betreft het risico van onvoorziene kosten van bijvoorbeeld 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 de kosten van externe adviseurs en komen ten laste van de Maatschap.

Informatierisico

Dit betreft het risico dat de door verkoper verstrekte informatie niet juist en/of onvolledig is. Vastgoed Syndicering Nederland n.v. heeft de nodige zorg betracht bij het onderzoeken van deze informatie. Dit sluit niet uit dat er mogelijk ook informatie met een afwijkende opinie voorhanden is. Als gevolg hiervan kunnen de participaties in waarde dalen.

Wetgevingsrisico

Een onzekere factor bij het investeren in vastgoed is de politiek. Wijziging van bepalingen ten aanzien van bodemverontreiniging, bestemmingsplannen, huurbescherming, arbeidsomstandigheden en fiscaliteit hebben in het verleden de nodige gevolgen gehad. Het is niet uit te sluiten dat de wetgeving in Nederland (inclusief jurisprudentie) de komende jaren gewijzigd zal worden. Dit zou mogelijk juridische, fiscale en/of financiële consequenties voor de participanten tot gevolg kunnen hebben.

Aansprakelijkheid

De participanten in de Maatschap delen naar evenredigheid van hun participaties in het vermogen van de Maatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Dit geldt voor alle verplichtingen, behoudens de verplichtingen welke voortvloeien uit de hypothecaire financiering (“non-recourselening”).

Uittredingsrisico

Een belegging in de Maatschap betekent voor de participanten het vastzetten van vermogen voor een lange tijd. Tijdens de looptijd (in beginsel van 15 oktober 2010 tot 15 oktober 2017) is het niet mogelijk om tussentijds uit te stappen. Dit impliceert dat de participant bij een wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de participant, zijn belegging niet te gelde kan maken. Een belegger die wil deelnemen moet dus in beginsel geld gebruiken dat hij voor deze periode niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven.

Beleggen met geleend geld

De Maatschap belegt na uitgifte van de participaties voor circa 75% van het benodigde vermogen met geleend geld. Ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen, wordt een groter risico gelopen. Participanten kunnen hogere rendementen behalen, maar ook een groter verlies lijden op hun inleg.

Spreidingsrisico

De Maatschap belegt in eengezinswoningen in Hardenberg, Warnsveld en Nieuwendijk. Voor het rendement van de Woningmaatschap is de waarde-ontwikkeling van de vastgoedportefeuille afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden voor dit type woningen.

Risico van onverzekerbare schade

Er bestaat een risico dat de Maatschap onverzekerbare schade lijdt. Sommige schades zijn namelijk niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en natuurrampen. Het risico voor opstal en wettelijke aansprakelijkheid is verzekerd.

Valutarisico

De Maatschap kent geen valutarisico daar de belegging uitsluitend in euro's plaatsvindt.

De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van VSN niet anders worden aangehouden dan als liquide middelen op de bankrekening van de Woningmaatschap bij F. van Lanschot Bankiers N.V. te Utrecht.

DEEL 3. HET AANBOD

3.1 Overzicht participatieaanbod

VSN biedt participaties aan in Woningmaatschap Warnsveld. Deze aanbieding wordt uitsluitend gedaan aan particulieren. De oprichting vindt plaats per 15 oktober 2010 en de Maatschap kent een looptijd van in beginsel zeven jaar.

Inschrijving kan plaatsvinden door storting van € 25.000, of een veelvoud daarvan en door completering van het bij dit prospectus gevoegde inschrijfformulier. In totaal zijn 164 participaties beschikbaar.

Deelnemen in de Maatschap biedt de participant naast het normale risico verbonden aan beleggen in vastgoed, uitzicht op een aantrekkelijk rendement. Dit rendement zal ten dele worden bepaald door een gezonde exploitatie van het vastgoed en voorts door vermogenswinst die bij de verkoop van de woningen kan worden gerealiseerd.

3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Het beheer van de Maatschap geschiedt door VSN, een organisatie die zich met name bezighoudt met het formeren en beheren van vastgoedfondsen.

Eerdere initiatieven zijn:

- Woningmaatschap Rotterdam - Charlois (15 januari 1999)*
- Woningmaatschap Nieuwegein (31 augustus 1999, geliquideerd per 30 november 2006)
- Woningmaatschap Monnickendam (15 oktober 1999)*
- Woningmaatschap Vlissingen (29 december 1999)*
- Woningmaatschap Den Haag-Kijkduin (15 februari 2000, geliquideerd per 7 september 2010)*
- 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)
- Woningmaatschap Middelburg (1 maart 2004)
- Woningmaatschap Leiden (1 juli 2004)
- Woningmaatschap Apeldoorn (22 december 2004)
- Woningmaatschap Zutphen (1 maart 2005)
- Woningmaatschap Vlissingen - Centrum (31 augustus 2005)
- Woningmaatschap Uithoorn (30 maart 2006)
- Woningmaatschap Veldhoven (11 mei 2006)
- Woningmaatschap Terneuzen (15 december 2006)

- Woningmaatschap Sassenheim (11 mei 2007)
- Woningmaatschap Noordwijk (31 mei 2007)
- Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard (30 november 2007)
- Woningmaatschap Velp (20 juni 2008)
- Woningmaatschap Berkel - Enschoot (4 november 2009).

De rendementen tot op heden zijn als volgt:

Rendement tussen -5% en 0%	2 maatschappen
Rendement tussen 0% en 5%	1 maatschap
Rendement tussen 5% en 10%	5 maatschappen
Rendement tussen 10% en 15%	9 maatschappen
Rendement hoger dan 15%	16 maatschappen

Voor genoemde maatschappen zijn destijds door de AFM tijdelijke vergunningen verleend of zij zijn geplaatst onder de vrijstellingsregeling van de AFM. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard, Woningmaatschap Velp en Woningmaatschap Berkel - Enschoot zijn onder de door de AFM op 12 januari 2006 aan VSN afgegeven vergunning voor het beheer van onroerendgoedfondsen geplaatst. De overige fondsen staan derhalve niet (langer) onder actief toezicht van de AFM en vallen niet onder de huidige Wft.

VSN, gevestigd te Driebergen, is op 4 november 1998 voor onbepaalde tijd opgericht 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 E. Verkaik. De heren Van Seventer en Verkaik hebben respectievelijk twintig en veertien jaar ervaring in het structureren, het initiëren en het beheer van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Deze personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid en zijn niet betrokken geweest bij fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie.

VSN zal als Beheerder zorgdragen voor het beheer en de commerciële exploitatie van het vastgoed. Daarnaast zal VSN de contacten met participanten onderhouden, zorgdragen voor de informatievoorziening, verantwoording afleggen aan de Stichting en aan de Maatschap, een door de accountant te controleren jaarrekening opstellen en de jaarlijkse maatschapvergadering bijeenroepen.

Van Seventer Holding B.V. is een zogenaamde grote belegger in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Deze vennootschap houdt 90% van de 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 VSN zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. Alle aandelen in Van Seventer Holding B.V. zijn gecertificeerd en worden gehouden door Stichting STAK Van Seventer Holding. Alle certificaten van aandelen worden gehouden door de heer ing. D. van Seventer.

* Deze Maatschappen zijn overeenkomstig de procedure zoals vermeld in de Maatschapsovereenkomst (Deel 4.1 artikel 2) na de afgesproken termijn van 7 jaar met 3 jaar of nadien met nogmaals 3 jaar verlengd.

3.3 Beleggingsaspecten en -beleid

Het beleggingsbeleid van de Maatschap is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur en de vervreemding van de vastgoedportefeuille binnen de beleggingshorizon van circa zeven jaar. Dit beleid kan slechts worden aangepast nadat de vergadering van vennoten hiertoe heeft besloten.

Het beleid voor het beheer van de vastgoedportefeuille 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. Enerzijds ten aanzien van (groot) onderhoud en de betrokkenheid van huurders bij hun omgeving en anderzijds het realiseren van een aantrekkelijk rendement op het verhuurde vastgoed. Het beleid van de Maatschap kan slechts met unanimititeit van de vennoten en met instemming van de Bewaarder en de Beheerder worden gewijzigd. Bij wijziging van het beleid heeft de participant de mogelijkheid uit te treden.

De verkoopopbrengst van de woningen wordt onder meer bepaald door het percentage woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden etc. (mutatiegraad). De huidige mutatiegraad is momenteel lager dan het langjarig gemiddelde van 10%. In de rendementsberekening is rekening gehouden met deze lagere mutatiegraad die gebaseerd is op ervaringscijfers. In de portefeuille van Woningmaatschap Warnsveld is uitgegaan van een gemiddelde mutatiegraad van 9% op jaarbasis. Hiervan wordt verondersteld dat tweederde verkocht zal worden en de overige woningen opnieuw verhuurd worden tegen een huur van circa € 625 per maand. Dit bedrag is lager dan de huurtoeslaggrens van € 647,53. Als gevolg van mutatieleegstand en eventuele verkoop van woningen aan huurders worden gedurende het eerste jaar van de Maatschap vier extra verkopen verondersteld.

Aangezien de bij VSN in beheer zijnde vastgoedfondsen geheel onafhankelijk van elkaar opereren, is het ondanks de gemeenschappelijkheid in de directievoering niet toegestaan dat vastgoedobjecten, liquide middelen of andere rechten en verplichtingen van een vastgoedfonds naar een ander vastgoedfonds worden verplaatst, gekocht of verkocht. De liquiditeitsreserve wordt gedurende de looptijd van de Woningmaatschap onder verantwoordelijkheid van VSN uitsluitend aangehouden op een bankrekening met een marktconforme rentevergoeding.

Aan het einde van de beleggingshorizon van zeven jaar zal een aantal woningen niet zijn verkocht. Dit gedeelte van de portefeuille (het “restbezit”) wordt in één pakket verkocht, teneinde tot beëindiging en vereffening van de Maatschap over te kunnen gaan. Daar dit een drukkend effect kan hebben op de verkoopprijzen, wordt in de berekeningen van het restbezit voorzichtigheidshalve uitgegaan van een verkoopprijs, welke na verrekening van verkoopkosten, gelijk is aan het aan het restbezit toegerekende deel van de fondsinvestering.

Bij verkoop van het restbezit worden door de beheerder en/of een makelaar circa 5 partijen uitgenodigd om een bieding uit te brengen op het restbezit. Door de beheerder en/of de makelaar wordt een binder samengesteld met daarin alle relevante gegevens van het vastgoed welke naar de partijen wordt opgestuurd. De biedingen worden geopend bij de notaris. Indien het Stichtingsbestuur akkoord gaat, wordt het restbezit verkocht. Na verkoop van het restbezit, aflossing van een eventueel resterend hypotheeksaldo en vaststelling van de volledigheid van kosten en opbrengsten, wordt het banksaldo uitgekeerd aan de participanten. Indien het restbezit voor een hogere prijs dan de aan het vastgoed toegerekende kostprijs wordt verkocht, is over het resultaat 10% winstdeling aan de beheerder verschuldigd. Overigens kan de vergadering van vennoten besluiten de Maatschap voort te zetten, tegen ongewijzigde voorwaarden, voor de duur van tweemaal drie jaar. Dit besluit dient genomen te worden in een vergadering voorafgaand aan het jaar van liquidatie, waarin alle vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van driekwart van de uitgebrachte stemmen of indien deze meerderheid van stemmen niet wordt gehaald, tijdens een tweede vergadering. De Maatschap zal alsdan eindigen op 15 oktober 2020 respectievelijk 15 oktober 2023.

3.4 Woningmaatschap Warnsveld

De Maatschap wordt per 15 oktober 2010 naar Nederlands recht opgericht en de interne naam luidt Woningmaatschap Warnsveld. De Maatschap treedt niet onder deze naam naar buiten op. De contractuele doelstelling van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaak projecten, zijnde woningen gelegen in Hardenberg, Warnsveld en Nieuwendijk. De volledige tekst van de Maatschapsovereenkomst is opgenomen in Deel 4.1.

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 Maatschap voor gekozen de Maatschapsovereenkomst door de notaris te doen opstellen en te verlijden. Door ondertekening zijn participanten gehouden aan de voorwaarden, rechten en verplichtingen van deze overeenkomst. Participanten delen naar evenredigheid van het aantal participaties in het eigen vermogen van de Maatschap.

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 financier bij een eventuele executieverkoop zich alleen zal verhalen op het vastgoed. Als gevolg hiervan is het verhaalsrecht van de bank beperkt tot de opbrengst van het vastgoed. De participanten zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Dit geldt voor alle verplichtingen behoudens de verplichtingen welke voortvloeien uit de “non-recourse lening”.

Bij uitgifte van participaties in de Maatschap wordt de economische eigendom van het vastgoed door de Stichting aan de Maatschap overgedragen. De Stichting behoudt de juridische eigendom. Bij verkoop van de woningen worden economische en juridische eigendom weer samengevoegd.

Woningmaatschap Warnsveld wordt aangegaan voor circa zeven jaar met de mogelijkheid tot verlenging. Iedere participant neemt deel in eenheden van € 25.000. Deelname vindt plaats door storting van genoemd bedrag in contanten. Vennoten in de Maatschap zijn naar evenredigheid van hun deelname in het eigen vermogen van de Maatschap gerechtigd tot het resultaat en de (stille) reserves van de Maatschap.

De jaarrekening zal worden gecontroleerd door BDO Audit & Assurance B.V. te Utrecht. Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van de Maatschap is verlengd en loopt van 15 oktober 2010 tot en met 31 december 2011. 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 Maatschap, overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap uiterlijk per 28 februari volledig aan de participanten per bank worden uitgekeerd. De eerste uitkering zal in beginsel per 28 februari 2012 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de participaties tot en met 31 december 2011. Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van vennoten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting.

Woningmaatschap Warnsveld wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van 73 woningen en 32 garageboxen in Hardenberg, 31 woningen in Warnsveld en 20 woningen in Nieuwendijk, één en ander zoals beschreven in Deel 3.9 van dit prospectus. Andere acquisities zijn niet mogelijk. Voor de fiscale behandeling van inkomsten genoten in de Maatschap verwijzen wij u naar Deel 3.10 van dit prospectus.

3.5 Stichting Woningmaatschappen VSN

Stichting Woningmaatschappen VSN heeft ten doel op te treden als Bewaarder in de zin van de Wft en als goed huisvader van de eigendomstitels van het vastgoed. Binnen de structuur van de Maatschap treedt de Stichting, namens de Maatschap, ook op als tegenpartij voor de bancaire hypotheek.

Het eigen vermogen van de Stichting bedraagt conform de eisen van de Wft tenminste € 112.500.

De Stichting verwerft in eerste instantie de volle eigendom van de vastgoedportefeuille 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 vastgoed aan de Maatschap 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 Maatschap en de Stichting. Alle betalingsverkeer met betrekking tot deze Woningmaatschap vindt plaats via de bankrekening van de Stichting.

Stichting Woningmaatschappen VSN is op 2 juni 2006 opgericht en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen en houdt daar ook kantoor. Het bestuur van de Stichting bestaat uit:

- de heer prof. drs. K. Wezeman, wonende te Haren, voorheen Lid Raad van Bestuur Moret Ernst & Young, thans Ernst & Young, emeritus hoogleraar Administratieve Organisatie verbonden aan de faculteit Economische Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen;
- de heer mr. J.P. Dierkens Schuttevaër, wonende te Groenekan, voorheen notaris bij Hermans-Schuttevaer Notarissen te Utrecht;
- de heer M.A.Th. Jacometti RA, wonende te Baarn, voorheen Directievoorzitter Avéro en Lid Raad van Bestuur Achmea Holding N.V. te Zeist.

Deze personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid.

Aangezien de Stichting slechts optreedt als Bewaarder van de liquide middelen en van de juridische eigendom van het vastgoed, zullen de liquide middelen en de hypothecaire schuld alsmede alle baten en lasten van de Stichting economisch verantwoord worden in de Maatschap en zullen deze in de jaarrekening van de Maatschap worden verwerkt. De balans van de Stichting bestaat uit het eigen vermogen van € 112.500 en is verder beperkt tot het juridisch eigendom van het onroerend goed. De operationele kosten van de Stichting worden integraal doorbelast aan de Maatschap, overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. De jaarrekening van de Stichting wordt jaarlijks opgemaakt.

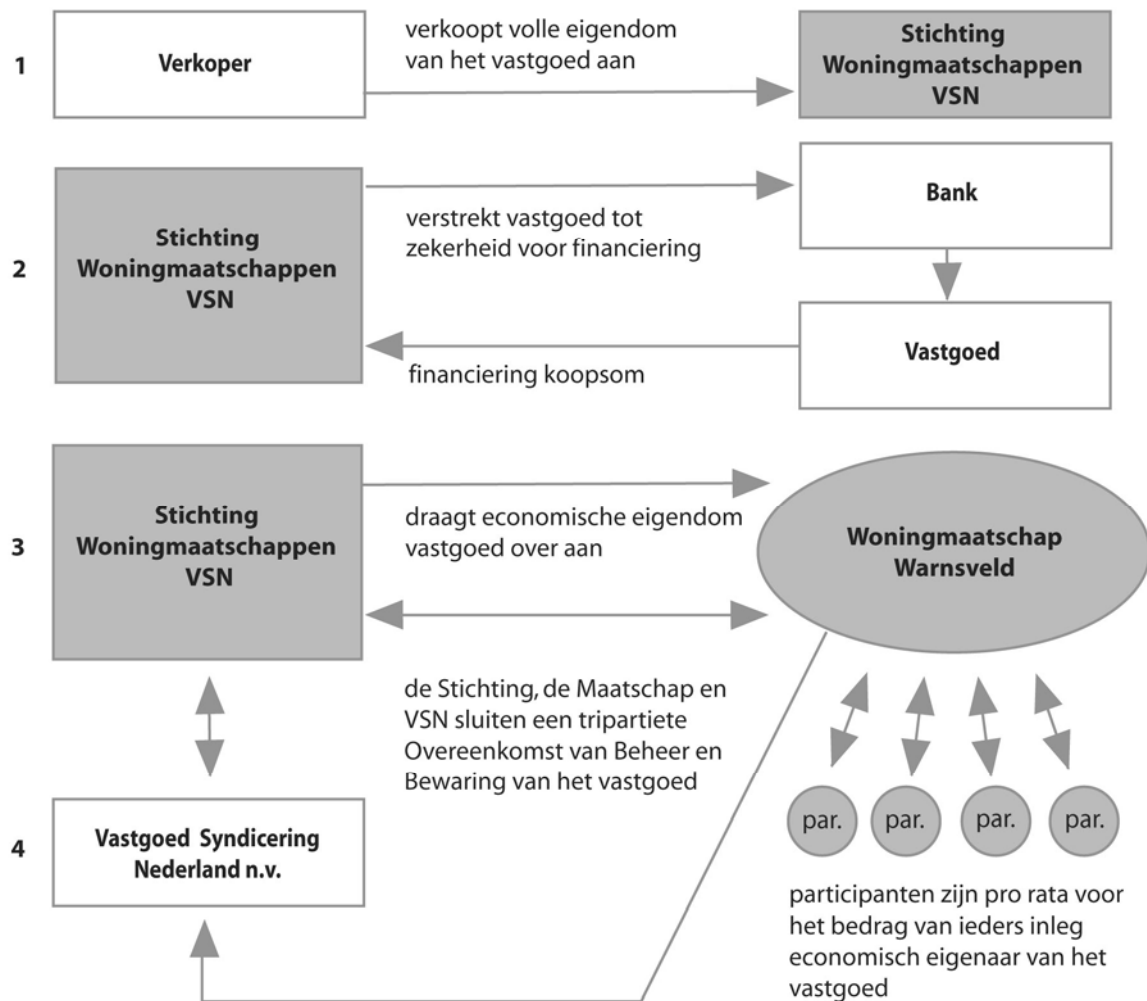
Na oprichting van Woningmaatschap Warnsveld vallen onder de Stichting de volgende fondsen:

- Woningmaatschap Velp
- Woningmaatschap Berkel - Enschoot
- Woningmaatschap Warnsveld

De volledige tekst van de statuten van de Stichting is opgenomen in Deel 4.2. De jaarrekening van de Maatschap zal ter inzage liggen ten kantore van VSN.

3.6 Operationele, juridische en financiële verhoudingen

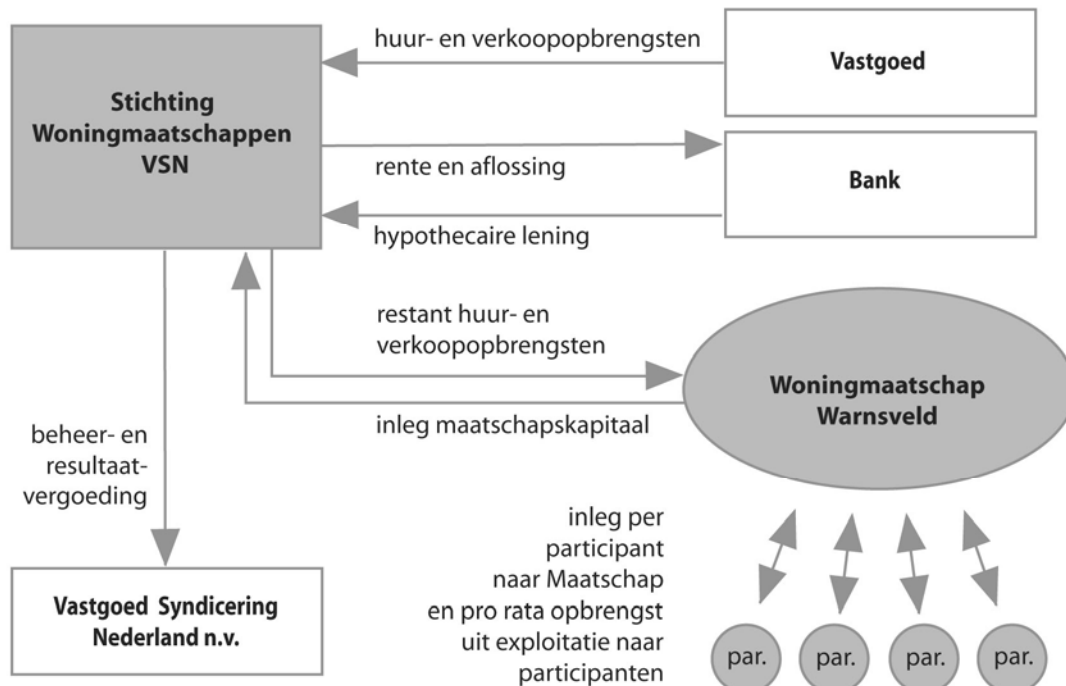
Transacties en juridische structuur Woningmaatschap:



In bovenstaand schema zijn de verschillende stappen aangegeven die leiden tot de formatie van de Maatschap, zoals in Deel 3.4 beschreven. In stap 1 verwert de Stichting de volle eigendom van het vastgoed van de verkoper tegen betaling van de koopsom.

De koopsom wordt gefinancierd door de inleg van de participanten in de Maatschap, vermeerderd met de verstrekte hypothecaire lening, die door Syntrus Achmea Vastgoed verstrekt wordt aan de Stichting. Tot zekerheid van deze financiering geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op het vastgoed. Tevens draagt de Stichting in stap 3 de economische eigendom van het vastgoed over aan de Maatschap. Ten slotte sluiten de Stichting, de Maatschap en VSN de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (Deel 4.3. van dit prospectus).

Geldstromen Woningmaatschap:



In bovenstaand schema worden de geldstromen weergegeven die uit de Maatschapstructuur en uit de Overeenkomst van Beheer en Bewaring voortvloeien.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. zal zorgdragen voor het beheer van het vastgoed, het uitvoeren van het onderhoud en de coördinatie tussen huurders, makelaars en kopers teneinde het rendement te realiseren uit zowel verhuur als verkoop. VSN zal deze taken uitvoeren in overeenstemming met de beleggingsdoelstelling van de Maatschap en met inachtneming van de bepalingen van de Wft, de Maatschapsovereenkomst, de Overeenkomst van Beheer en Bewaring en de door de AFM gestelde vergunningsvereisten voor de Beheerder.

3.7 Kosten

In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring wordt VSN opdracht gegeven de Maatschap alsmede het vastgoed voor rekening en risico van de Maatschap te beheren. VSN verplicht zich jaarlijks rekening en verantwoording af te leggen aan de participanten en de Stichting door middel van het opstellen van een begroting en een door de accountant te controleren jaarrekening.

Voor het beheer van het vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke, ontvangt VSN een vergoeding van 5% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. Deze vergoeding is in de prognose opgenomen onder exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen, de bijdragen aan de Vereniging van Eigenaren en de zakelijke lasten. Het totaal van de geraamde beheerkosten bedraagt over de gehele looptijd van de Maatschap € 232.630.

Bestuurskosten van de Stichting en de Maatschap alsmede de kosten voor externe adviseurs zijn voor rekening van de Maatschap. De totale vergoeding aan de Stichting voor de uitvoering van de werkzaamheden als Bewaarder van de Maatschap bedraagt circa € 2.500 op jaarbasis. Deze kosten worden niet geïndexeerd en maken deel uit van de fondskosten zoals opgenomen in Deel 3.14 van dit prospectus en zijn niet opgenomen in de “Vermogensstructuur” (Deel 3.13 van dit prospectus).

De (in)directe kosten van de aankoop van het onroerend goed bedragen totaal circa € 1.400.000 en maken onderdeel uit van de te activeren aankoopwaarde. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 450.000 voor het plaatsingsrisico en de door VSN gemaakte kosten (inclusief eventuele makelaarskosten en kosten voor milieu- en technische rapporten) in het kader van de oprichting van de Maatschap. Dit bedrag is 3,0% van de koopsom. De vergoeding is in de Vermogensstructuur (Deel 3.13 van dit prospectus) opgenomen als verwerving- en plaatsingskosten. Deze vergoeding dient ter dekking van de kosten verbonden aan de werkzaamheden ter zake van de selectie, het voeren van onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het arrangeren van de (bancaire) financieringen en het uitwerken van de transactie en de bijbehorende overeenkomsten.

VSN ontvangt een succesfee van 10% over de gerealiseerde winst bij verkoop van het vastgoed. Deze vergoeding wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie alsmede bij de verkoop van het restbezit. Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan de netto-verkoopopbrengst (opbrengst minus verkoopkosten) verminderd met het aan het verkochte vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder “winstdeling Beheerder”.

Voor de verkoop van het vastgoed wordt een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de tussentijdse verkoop van vastgoed zijn voor rekening van de Maatschap. De courtage en de overige verkoopkosten bedragen naar verwachting totaal 2,25% van de gerealiseerde verkoopprijs, conform de begrote opbrengst zoals genoemd in het prospectus.

De kosten van verkoop van het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode (het restbezit) komen ten laste van de Maatschap, met uitzondering van de overdrachtsbelasting (voor rekening van de koper). De taxatiekosten en de succesfee voor de Beheerder over een eventueel positief resultaat bij verkoop komen eveneens voor rekening van de Maatschap.

Alle kosten welke de Maatschap verschuldigd is aan VSN en de Stichting zijn opgenomen in artikel 2 van de in Deel 4.3 opgenomen Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

Alle kosten en vergoedingen welke in dit prospectus zijn vermeld zijn, indien verschuldigd, inclusief BTW.

In onderstaande tabel wordt de kostenstructuur van de Maatschap gedurende de looptijd van zeven jaar nader toegelicht.

Totale kosten	Derden	Aanbieder/ Beheerder/ Bewaarder	Totaal
Geactiveerde initiële kosten (excl. overdrachtsbelasting)	40.000	450.000	490.000
Exploitatiekosten	814.205	232.630	1.046.835
Fondskosten	37.422	17.500	54.922
Verkoopkosten (incl. winstdeling beheerder)	172.526	127.917	300.443
Totaal	1.064.154	828.047	1.892.201
% van de fondsinvestering	7%	5%	12%
Total expense ratio	1%	3%	4%

3.8 Betrokken partijen

Bij het beheer van het vastgoed, de structurering van de Maatschap, het bestuur, het toezicht en de controle van de jaarrekeningen zijn de volgende instellingen en adviseurs betrokken:

Maatschap:

Woningmaatschap Warnsveld, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen

Initiatiefnemer / Plaatsing:

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen

Beheerder:

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen

Bewaarder:

Stichting Woningmaatschappen VSN, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen

Notaris:

Loyens & Loeff N.V., Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam

Accountant:

BDO Audit & Assurance B.V., Winthontlaan 2, 3526 KV Utrecht

Belastingadviseur:

Deloitte Belastingadviseurs B.V., Wilhelminakade 1, 3072 AP Rotterdam

3.9 Het vastgoed

Algemene informatie

	Eengezins woningen	Garages	WOZ-waarde per woning	Leegwaarde per woning	Leegwaarde per complex	Jaarhuur per 1-7-2010
Hardenberg	73	32	156.750	155.000	11.315.000	477.254
Warnsveld	31		178.775	165.000	5.115.000	221.174
Nieuwendijk	20		239.700	190.000	3.800.000	123.076
	-----	-----			-----	-----
Totaal	124	32			20.230.000	821.504
	=====	=====			=====	=====

Op 15 juli 2010 heeft VSN ten behoeve van Stichting Woningmaatschappen VSN overeenstemming bereikt in een één op één transactie met ASR Vastgoed Vermogensbeheer te Utrecht. Het onroerend goed wordt gekocht tegen een koopprijs van € 15.000.000 (kosten koper) en zal naar verwachting op 15 oktober 2010 aan Stichting Woningmaatschappen VSN in verhuurde staat worden geleverd. Indien de overeenkomst door VSN wordt ontbonden is VSN een boete aan verkoper verschuldigd van 10% van de koopsom. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het vastgoed voorgedaan. De koopprijs van € 15.000.000 komt overeen met 18,3 maal de huur. De waardering in verhuurde staat is door VSN bepaald op door verkoper aangeleverde informatie en op basis van eigen marktverkenning. De waardering is niet gebaseerd op de getaxeerde waarde in verhuurde staat door externe partijen. De huurkapitalisatie factor bij aankoop, inclusief 6% overdrachtsbelasting, bedraagt 19,4 (€ 15.900.000 / € 821.500). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 5,2% (€ 821.500 / € 15.900.000).

De vermelde leegwaardes zijn mede op basis van de taxatierapporten door VSN bepaald. De huurcontracten zijn voor onbepaalde tijd met de huurders afgesloten.

Door Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V. te Zoetermeer zijn bouwtechnische onderzoeksrapporten opgesteld naar de staat van onderhoud van het vastgoed. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud en dat er binnen enkele jaren rekening gehouden dient te worden met regulier schilderwerk. In de prognoseberekeningen zijn de kosten hiervoor reeds in de exploitatiekosten meegenomen.

Hardenberg

De portefeuille in Hardenberg betreft 73 eengezinswoningen en 32 garages.

Hardenberg, gelegen in de gelijknamige gemeente aan de Overijsselse Vecht in de provincie Overijssel, is een stad met circa 17.000 inwoners.

Met haar ligging in het mooie en natuurrijke Vechtdal en het romantische Reestdal, met pittoreske dorpen en steden en karakteristieke boerderijen heeft de gemeente Hardenberg genoeg te bieden. De stad Hardenberg beschikt over een nieuw gemoderniseerd centrum en goede parkeervoorzieningen. Ten opzichte van de grote steden Zwolle, Emmen of Almelo ligt Hardenberg zeer centraal. Hardenberg beschikt over diverse scholen, een ziekenhuis, bioscoop, theater, diverse winkels en restaurants en voldoende bedrijven. Het pretpark "Slagharen" maakt deel uit van de gemeente Hardenberg.

De 73 woningen en 32 garages zijn gebouwd in het begin van de jaren 70 en zijn gelegen aan de Zonnelaan, Meteorolaan, Meteoroplein en Orionlaan te Hardenberg. Van deze woningen beschikken er 10 over een eigen garage op het perceel. De woningen, alle van hetzelfde type met een inhoud van 410 m³ zijn verdeeld in hoek-, tussen- en eindwoningen. De getaxeerde leegwaarde van de woningen bedraagt circa € 155.000.

De gemiddelde huur van een woning bedraagt per 1 juli 2010 € 545 per maand. Op basis van het gemiddelde aantal huurpunten per woning van 173 bedraagt de toegestane huur € 805,80 per maand. De werkelijke huur bedraagt derhalve circa 68% van de wettelijk maximaal toegestane huur. Overeenkomstig het huuroverzicht van de Beheerder bedraagt de totale huurprijs € 477.254 per jaar.

Warnsveld

De portefeuille in Warnsveld betreft 31 eengezinswoningen.

Warnsveld is een plaats in de gemeente Zutphen in de provincie Gelderland. Warnsveld was, tot het op 1 januari 2005 met de gemeente Zutphen werd samengevoegd, een zelfstandige gemeente. Ten tijde van de samenvoeging had Warnsveld circa 9.200 inwoners.

Ten westen van Warnsveld ligt Zutphen, ten zuiden de Zutphense wijk Leesten, en ten noorden ligt op circa 2 kilometer afstand Eefde. Aangezien Warnsveld in de geschiedenis vooral het platteland rondom de stad Zutphen vormde, wordt Warnsveld nu vooral gezien als leef- en woongebied, uitloper van het stadsleven in Zutphen. Zutphen is in de regio het centrum voor wat betreft de werkgelegenheid, winkelveorzieningen en markten, scholing, medische zorg en sociaal-culturele voorzieningen. Warnsveld kent een middelgroot winkelcentrum, genaamd Dreiumme, waarmee aan de basisbehoeften van de Warnsvelders wordt voldaan. Getuigen van geschiedenis zijn de landhuizen op de Rijksstraatweg, waaronder Huize te Velde en Het Jachthuis, de Martinuskerk en de straatnamen, die hun naam danken aan bijvoorbeeld voormalige boerderijen op die specifieke plaats. Een ander markant monument is de korenmolen Nooit Gedacht uit 1905.

De 31 woningen zijn gelegen aan de Slagboom en Kloetschup te Warnsveld en gebouwd in 1981. De geschatte gemiddelde leegwaarde bedraagt € 165.000 per woning.

De gemiddelde huur van een woning bedraagt per 1 juli 2010 € 595 per maand. Op basis van het gemiddelde aantal huurpunten per woning van 175 bedraagt de toegestane huur € 815,51 per maand. De werkelijke huur bedraagt derhalve circa 73% van de wettelijk maximaal toegestane huur. Overeenkomstig het huuroverzicht van de Beheerder bedraagt de totale huurprijs € 221.174 per jaar.

Nieuwendijk

De portefeuille in Nieuwendijk betreft 20 eengezinswoningen.

Nieuwendijk is een plaats in de gemeente Werkendam in de provincie Noord-Brabant en telt circa 3.500 inwoners.

Het dorp is gelegen ten oosten van de Biesbosch. Het eiland tussen de rivieren onderscheidt zich door de kleigrond van de overigens zanderige provincie. De rijksweg A27 die sinds 1963 bij Gorinchem de Merwede oversteeft over de Merwedeburg, loopt langs de dorpskern. In 1953 brak de dijk bij Nieuwendijk en overstroomde een groot deel van het dorp. De Haringvlietdam, waarvan het belangrijkste deel werd voltooid in 1970, moet herhaling van dergelijke rampen in de toekomst voorkomen. In de toekomst bestaat de kans dat het dorp Nieuwendijk een belangrijke plaats in de directe omgeving gaat krijgen. Er bestaan plannen waarbij vlak langs het dorp bij de A27 een station zal verrijzen. Recreanten kunnen in de gemeente Werkendam prima fietsen, wandelen en varen, tussen bezienswaardigheden als Kasteel Dussen, het Biesboschmuseum, diverse molens en enkele forten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Aan de noord- en zuidkant van de gemeente liggen de waterroutes

Nieuwe Merwede en Bergsche Maas. De A27 tussen Utrecht en Breda kruist deze beide rivieren, waarmee de gemeente Werkendam een belangrijke schakel vormt tussen weg- en waterverkeer. Werkendam biedt plaats aan de grootste onderhouds- en afbouwhaven voor de binnenscheepvaart van Nederland. Helaas zorgt de Merwedebrug nog wel voor de nodige naamsbekendheid in de filemeldingen, maar de vooruitzichten op de oplossing van dit knelpunt zijn gunstig. De woningen liggen in een woonwijk te Nieuwendijk aan een doodlopend pleintje met speelvoorzieningen en zien er verzorgd uit. Er is voldoende parkeergelegenheid.

De vijf kernen van de gemeente, Dussen, Hank, Nieuwendijk, Sleenwijk en Werkendam, kennen elk hun eigen uitbreidingsproject, wat bij elkaar voor een forse toename in het woningbestand zal zorgen. Ook de ruimte voor bedrijvigheid groeit.

De 20 eengezinswoningen zijn gebouwd in 1975 en hebben een inhoud van 370 m³ met een woonoppervlakte van 120 m². Het betreffen 12 hoekwoningen en 8 tussenwoningen gelegen aan de Cactusstraat in Nieuwendijk. De geschatte gemiddelde leegwaarde van de woningen bedraagt € 190.000.

De gemiddelde huur van een woning bedraagt per 1 juli 2010 € 513 per maand. Op basis van het gemiddelde aantal huurpunten per woning van 182 bedraagt de toegestane huur € 849,51 per maand. De werkelijke huur bedraagt derhalve circa 60% van de wettelijk maximaal toegestane huur. Overeenkomstig het huuroverzicht van de Beheerder bedraagt de totale huurprijs € 123.076 per jaar.

Woningmarkt

Met betrekking tot de woningmarkt heeft VSN de volgende verwachtingen. Voor de woningmarkt geldt met name dat de huidige onzekerheid over de aftrek van hypotheekrente en de ontwikkeling van de economie kopers van woningen terughoudend maken. Daartegenover kent de huidige markt een historisch lage hypotheekrente en een overheid die met behulp van een aantal nieuwe (fiscale) maatregelen, gericht op de startersmarkt (woningen tot ca. € 200.000), de woningmarkt opnieuw gaat ondersteunen. Tevens worden recent in verkoop genomen woningen momenteel reëler geprijsd zodat de verkooptijd korter is dan voorheen. Bij de aankoop van de portefeuille is VSN ook uitgegaan van dergelijke vraagprijzen waardoor de begrote verkopen naar verwachting realistisch zijn. Dit beeld wordt mede gebaseerd op het feit dat de portefeuille uitsluitend eengezinswoningen betreft (courant type woning en grotere doelgroep dan bij appartementen) en de woningen zich in het prijssegment onder de € 200.000 bevinden.

De economische situatie sinds de aanvang van de kredietcrisis heeft zijn weerslag gehad op de woningmarkt. Het sterk gedaalde consumentenvertrouwen heeft duidelijk zijn weerslag op het koop- en verhuisgedrag. Grote aankopen zoals een woning worden vaker uitgesteld. Door de vroegtijdige val van het kabinet en de verkiezingsretoriek over de woningmarkt zijn woonconsumenten vanwege de discussie over de hypotheekrenteaftrek nog terughoudender en voorzichtiger geworden. Daarbij wachten velen met de aankoop van de nieuwe woning totdat de oude woning verkocht is. Dit heeft gevolgen gehad voor de mutatiesnelheid, de nieuwbouwproductie en de prijsvorming op de woningmarkt. Het woningaanbod is vergroot en kopers hebben aanzienlijk meer keuze en een betere onderhandelingspositie gekregen ten opzichte van een jaar geleden.

(bron: NVM).

3.10 Belastingen

Algemeen

Dit hoofdstuk is opgesteld door Deloitte Belastingadviseurs B.V. en geldt voor alle in Nederland wonende vennoten. Het is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 1 september 2010. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) komen voor rekening en risico van de vennoten. De Maatschapsovereenkomst is zodanig verwoord dat alleen vennoten/natuurlijke personen kunnen participeren in de Maatschap. Deloitte Belastingadviseurs B.V. heeft de BTW-aspecten van Maatschap Warnsveld niet beoordeeld dan wel gecontroleerd en heeft daarom hierover niets opgenomen in onderhavige fiscale paragraaf van het prospectus.

Deze fiscale uiteenzetting geeft een algemene, globale weergave van de wijze van belastingheffing ten aanzien van de in Nederland woonachtige vennoten/natuurlijke personen (hierna: vennoten). De uiteindelijke fiscale behandeling zal mede afhankelijk zijn van specifieke feiten en omstandigheden, welke per vennoot kunnen verschillen. Potentiële vennoten wordt derhalve geadviseerd om hun eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen.

Deloitte Belastingadviseurs B.V. te Rotterdam heeft, ter verkrijging van meerdere zekerheid en éénduidige behandeling voor de in Nederland wonende vennoten een rulingverzoek ingediend bij de Belastingdienst. Dit rulingverzoek betreft de bevestiging van de Belastingdienst / Directie Grote Ondernemingen Amsterdam dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als “fiscaal transparant” moet worden aangemerkt en dat een participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers (natuurlijke personen) voor de inkomstenbelasting wordt belast in “Box 3” (“Sparen en Beleggen”).

Fiscale transparantie

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, buiten het geval van vererving of legaat, slechts kan plaatsvinden met unanieme toestemming van alle medevennoten. Fiscale transparantie houdt in dat de Maatschap niet zelfstandig belastingplichtig is, en dat iedere vennoot afzonderlijk in de belastingheffing wordt betrokken voor zijn participatie. De resultaten van de Maatschap worden fiscaal daarom rechtstreeks toegerekend aan de vennoten op basis van de in de Maatschapsovereenkomst bepaalde, feitelijke winstverdeling.

In de Maatschapsovereenkomst is daartoe bepaald dat de participaties in het geheel niet overdraagbaar en dus niet verhandelbaar zijn. In het geval van overlijden van een vennoot is geen toestemming van alle vennoten benodigd maar geldt wat in Deel 3.16 van dit prospectus en in artikel 5 van de Maatschapsovereenkomst is bepaald. Als gevolg hiervan moet een belegging in de Maatschap worden getypeerd als een illiquide belegging.

Toetsing van de transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de bepalingen van de Maatschapsovereenkomst, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de transparantie kan dus afbreuk worden gedaan indien vervanging en toetreding, hoewel contractueel niet mogelijk, toch geschiedt zonder dat er unanieme toestemming is verkregen.

De Staatssecretaris van Financiën is bovendien van mening dat de vestiging van een recht van vruchtgebruik en andere transacties waarbij een wezenlijk deel van het economisch belang in een maatschap wordt vervreemd, kan leiden tot doorbreking van de transparantie. Hoewel bij dit standpunt kanttekeningen kunnen worden geplaatst en het standpunt nog niet in rechte is getoetst, dient met een dergelijke ‘bestrijding’ van de transparantie rekening te worden gehouden, indien zich een dergelijke economische overdracht zonder voorafgaande toestemming van alle vennoten voordoet.

Inkomstenbelasting

De in Nederland woonachtige natuurlijke personen die participeren in de Maatschap moeten hun participatie(s) vermelden bij de aangifte inkomstenbelasting. In de Wet Inkomstenbelasting 2001 vindt de belastingheffing plaats door middel van een gesloten boxenstelsel waarbij in beginsel geen verrekening over de boxen heen kan plaatsvinden. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning belast tegen het progressieve tarief (maximaal 52%). Box 2 bevat het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang. In Box 3 wordt geheven over een belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

De Maatschap zal bestaande woningen en garageboxen aankopen, verhuuractiviteiten entameren en eventueel bij leegstand het vastgoed verkopen of verhuren. Dergelijke activiteiten worden in het algemeen aangemerkt als normaal vermogensbeheer. Op grond hiervan zal de participatie bij de vennoten in beginsel in Box 3 vallen. Er kunnen zich echter bepaalde bijzondere persoonlijke omstandigheden bij de vennoten / natuurlijke personen voordoen waardoor de participatie in Box 1 valt (zie verder). Indien een natuurlijk persoon de participatie tot zijn of haar ondernemingsvermogen kan rekenen, valt de participatie in ieder geval onder de heffing van Box 1.

Box 1 – Werkzaamheden die het normaal vermogensbeheer te buiten gaan

In geval van bijzondere persoonlijke specifieke omstandigheden kan de Belastingdienst de resultaten uit de participatie(s) in aanmerking nemen bij Box 1 als het resultaat uit overige werkzaamheden.

Dit kan het geval zijn als de Belastingdienst concludeert dat het deelnemen in de Maatschap voor die persoon gekwalificeerd moet worden als zijnde werkzaamheden die het normaal vermogensbeheer te buiten gaan. Hiervan is onder andere in de volgende gevallen sprake:

- het actief uitponden van onroerende zaken;
- het in belangrijke mate door de belastingplichtige/vennoot zelf verrichten van groot onderhoud;
- het aanwenden door de belastingplichtige/vennoot van voorkennis;
- het verrichten van werkzaamheden aan het vermogensbestanddeel of ten behoeve van het vermogensbestanddeel met het oog op het behalen van een groter resultaat.

Van het voorstaande zou onder andere sprake kunnen zijn indien vennoten voorheen bemoeienis hebben gehad met het onderhavige vastgoed. Deze bemoeienis kan aanwezig zijn indien de vennoot het onderhavige vastgoed in eigendom heeft gehad.

Box 1 – Ter beschikking stelling

Van een resultaat uit overige werkzaamheden kan eveneens sprake zijn in de omstandigheden zoals beschreven in artikel 3.91 en 3.92 Wet op de Inkomstenbelasting 2001. Van ter beschikking stelling is sprake indien een vermogensbestanddeel dat tot het privé-vermogen van de vennoot behoort in de eigen vennootschap of een vennootschap van een verbonden persoon (bijvoorbeeld de partner) of in de eigen onderneming rendabel wordt gemaakt. Een voorbeeld hiervan is het ter beschikking stellen van vastgoed dat tot het privé-vermogen van de ter beschikkingsteller hoort. Van voorstaande zou sprake zijn indien de participatie tot het privé-vermogen van de vennoot behoort en het onderhavige vastgoed wordt verhuurd aan een vennootschap waarin dezelfde vennoot dan wel een verbonden persoon meer dan 5% van de aandelen houdt (zijnde een aanmerkelijk belang).

Box 3 – Forfaitaire rendementsheffing

In Box 3 wordt belasting geheven over een forfaitair rendement uit sparen en beleggen. Het forfaitaire rendement uit sparen en beleggen wordt gesteld op 4% van het gemiddelde van de rendementsgrondslag aan het begin en aan het einde van het kalenderjaar. Met ingang van 2011 zal als peildatum voor de rendementsgrondslag slechts het begin van het kalenderjaar gelden. Over dit forfaitaire rendement is vervolgens belasting verschuldigd naar een tarief van 30%. Het netto vermogen wordt daarom effectief belast tegen 1,2%.

De rendementsgrondslag wordt bepaald door de waarde van de bezittingen te verminderen met de waarde van de schulden die niet al bij de bepaling van inkomen uit werk en woning (Box 1) dan wel inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) in aanmerking zijn genomen. Nederlandse belastingschulden dienen hierbij buiten beschouwing te worden gelaten. Er is sprake van een vrijstelling (heffingsvrije vermogen) voor een totaal bedrag van € 20.661 (2010). Voor belastingplichtigen van 65 jaar en ouder wordt het heffingsvrije vermogen onder bepaalde voorwaarden verhoogd met de ouderentoeslag, waarvan de hoogte afhankelijk is van het door de betreffende belastingplichtige genoten inkomen uit werk en woning.

Voor een participatie zal het forfaitaire rendement worden berekend over het gemiddelde van de waarde (na aftrek van schulden welke samenhangen met de participatie) van de participatie aan het begin en het einde van het kalenderjaar. Met ingang van 2011 zal het forfaitaire rendement worden berekend over de waarde van de participatie aan het begin van het jaar, zie hiervoor. De algemene waarderingsregel voor Box 3 is: waarde in het economische verkeer. Per 1 januari 2010 geldt echter voor alle woningen in Box 3 (dit geldt derhalve ook voor participaties in woningmaatschappen) dat de waardering plaats vindt op basis van de WOZ-waarde waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. De WOZ-waarde van de woning wordt vermenigvuldigd met het 'leegwaarderatio' dat tussen de 60% en 85% ligt en afhankelijk is van de verhouding tussen de jaarhuur en de WOZ-waarde. Het daadwerkelijk resultaat uit de participatie en eventuele vermogenswinsten spelen geen rol voor de bepaling van het forfaitaire rendement. Kosten, inclusief de rente verschuldigd op leningen aangegaan ter financiering van de participatie, kunnen niet in aftrek worden gebracht. Zoals vermeld, verminderen de leningen echter wel de waarde van de participatie.

De rendementsgrondslag wordt bepaald door de waarde van de bezittingen te verminderen met de waarde van de schulden die niet al bij de bepaling van inkomen uit werk en woning (Box 1) dan wel inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) in aanmerking zijn genomen. Nederlandse belastingschulden dienen hierbij buiten beschouwing te worden gelaten. Er is sprake van een vrijstelling (heffingsvrije vermogen) voor een totaal bedrag van € 20.661 (2010). Voor belastingplichtigen van 65 jaar en ouder wordt het heffingsvrije vermogen onder bepaalde voorwaarden verhoogd met de ouderentoeslag, waarvan de hoogte afhankelijk is van het door de betreffende belastingplichtige genoten inkomen uit werk en woning.

Voor een participatie zal het forfaitaire rendement worden berekend over het gemiddelde van de waarde (na aftrek van schulden welke samenhangen met de participatie) van de participatie aan het begin en het einde van het kalenderjaar. Het daadwerkelijk resultaat uit de participatie en eventuele vermogenswinsten spelen geen rol voor de bepaling van het forfaitaire rendement. Kosten, inclusief de rente verschuldigd op leningen aangegaan ter financiering van de participatie, kunnen niet in aftrek worden gebracht. Zoals vermeld, verminderen de leningen echter wel de waarde van de participatie.

Erfbelasting

In geval van overlijden van een vennoot, wordt zijn participatie(s) in de heffing van Nederlandse Erfbelasting (vroeger successierecht genaamd) betrokken, tegen de waarde in het economisch verkeer. De hoogte van het tarief (10%-40%) en eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen participaties in onroerende zaken, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting, tenzij een vrijstelling geldt. Daarnaast kan er een vermindering van toepassing zijn indien de verkrijging plaatsvindt binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging. In het kort betekent dit dat de aankoop van het vastgoed belast is met overdrachtsbelasting. Bij de verkoop van het vastgoed is in beginsel ook overdrachtsbelasting verschuldigd, welke voor rekening komt van de koper.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van de Maatschap per saldo éénmaal overdrachtsbelasting verschuldigd is. Ook een latere verkrijging van een participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een participatie is in beginsel belast. Aangezien er sprake is van een maatschap op aandelen vindt er op basis van huidige jurisprudentie en wetgeving een belaste verkrijging plaats, enkel wanneer de verkrijger voor tenminste een derde deel van het geplaatste kapitaal verkrijgt. Bij een verkrijging van meer dan een derde deel van het geplaatste kapitaal is de verkrijger naar rato van zijn bezit overdrachtsbelasting verschuldigd berekend over de waarde van de onroerende zaken in de Maatschap of de eventuele hogere tegenprestatie. Bij vervanging van vennoten gedurende de looptijd van de Maatschap zal de vervangende vennoot en zijn belastingadviseur aan de hand van de dan geldende stand van wetgeving en jurisprudentie moeten beoordelen of zich ter zake van de desbetreffende vervanging een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting voordoet, welke voor rekening komt van de vervangende vennoot.

De Maatschapsovereenkomst is zodanig opgesteld dat indien na het overlijden van een vennoot de gezamenlijke erfgenamen van de overleden vennoot geen voortzetting van de Maatschap wensen met de overige vennoten, de overige vennoten verplicht zijn de participatie van de overleden vennoot over te nemen. Ten aanzien van deze overname(s) kan mogelijk overdrachtsbelasting verschuldigd zijn door de overige vennoten indien de afzonderlijke overige vennoten door deze verplichte overname ieder meer dan een derde verkrijgen van het geplaatste kapitaal (zie hiervoor).

Wetsvoorstel personenvennootschappen

Een wetsvoorstel inzake het nieuwe personenvennootschapsrecht is thans in behandeling bij de Eerste Kamer. Op dit moment is niet duidelijk wanneer het wetsvoorstel nieuwe personenvennootschappen in werking zal treden. In beginsel valt een Woningmaatschap als de onderhavige onder het bereik van dit wetsvoorstel.

Op grond van dit wetsvoorstel kan na inwerkingtreding van de wet voor nieuwe fondsen worden gekozen voor rechtspersoonlijkheid van de personenvennootschap. Naar aanleiding van het ingediende wetsvoorstel heeft het Ministerie van Financiën aangegeven dat met betrekking tot de behandeling van personenvennootschappen in de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting geen wijziging is beoogd. Het ligt in de bedoeling om de fiscale transparantie voor de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting te handhaven. Hierbij is het niet van belang of de personenvennootschap al dan niet kiest voor rechtspersoonlijkheid. De onderhavige Woningmaatschap beoogt het behoud van de fiscale transparantie.

De heffing van overdrachtsbelasting bij het verkrijgen van een belang in een Nederlandse Woningmaatschap zal echter in de toekomst ingrijpend worden gewijzigd door het wetsvoorstel. Voor de overdrachtsbelasting zal onderscheid gemaakt worden tussen personenvennootschappen met en zonder rechtspersoonlijkheid. Zodra het wetsvoorstel wordt aangenomen, bestaat de mogelijkheid voor de Woningmaatschap om te kiezen voor rechtspersoonlijkheid. Participaties in personenvennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid kunnen alleen nog worden verkregen zonder overdrachtsbelasting of -indien dit is toegestaan- overgedragen wanneer de verkrijger een belang van minder dan 33 1/3 % verwerft én wanneer deze rechten vrij verhandelbaar zijn. Bij de onderhavige Woningmaatschap zijn de participaties niet vrij verhandelbaar (overdracht is in het geheel niet toegestaan). Een verkrijging van de participaties in de Woningmaatschap, zijnde een personenvennootschap zonder rechtspersoonlijkheid is na invoering van het wetsvoorstel in beginsel niet meer mogelijk zonder heffing van overdrachtsbelasting.

De verkrijging van participaties in personenvennootschappen met rechtspersoonlijkheid waarbij een verkrijger een belang verkrijgt van minder dan één derde, is in beginsel onbelast voor de overdrachtsbelasting.

In het wetsvoorstel is een overgangsregeling aangekondigd. De overgangsregeling houdt in dat de Woningmaatschap binnen een jaar na invoering van de nieuwe wet kan kiezen voor rechtspersoonlijkheid zonder heffing van overdrachtsbelasting. Tevens bestaat de mogelijkheid om de Maatschap na invoering van de wet te laten kwalificeren als een stille vennootschap. Deze kwalificatie is afhankelijk van de huidige structuur en de handelswijze van de Maatschap. In de stille vennootschap blijft de aansprakelijkheid, evenals in de huidige Maatschap, beperkt tot gelijke delen. De notaris Loyens & Loeff is van mening dat Woningmaatschap Warnsveld na intreding van de wet personenvennootschapsrecht zich kwalificeert als stille vennootschap. VSN onderschrijft deze visie en derhalve zal VSN na ongewijzigde invoering van de wet personenvennootschapsrecht de huidige structuur handhaven waarna de Maatschap zich naar verwachting zal kwalificeren als een stille vennootschap.

Participanten dienen derhalve over mogelijke gevolgen van bovenstaande hun eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen.

3.11 Financiering

Naast het eigen vermogensdeel van € 4.100.000 wordt bij aankoop van het vastgoed een bedrag van € 12.300.000 (75%) gefinancierd bij Syntus Achmea Vastgoed met als schuldeiser Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds. Tot zekerheid van het te financieren deel zal een hypothecaire inschrijving op het aangekochte vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de schuldeiser.

Bij de non-recourse hypothecaire financiering zijn de volgende zaken van belang:

Leegwaarde	Totaal 124 woningen: € 20.230.000
Hypothecaire lening	Totaal € 12.300.000
Lening I	€ 6.150.000
Rentepercentage	4,45%, 7 jaar vast
Lening II	€ 6.150.000
Rentepercentage	3,6%, 3 jaar vast
Geldgever	Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds
Debiteur	Stichting Woningmaatschappen VSN
Renteberekening	Per maand achteraf
Aflossing per deelroyement	Bij verkoop van de woningen zal de kostprijs per woning worden afgelost, in ieder geval minimaal een bedrag ter grootte van het pro rata deel in de pro resto hoofdsom van de financiering
Minimale aflossing	Vanaf 2010 2% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom waarbij rekening wordt gehouden met de aflossing bij deelroyement. Aflossingen hoger dan 2% per jaar kunnen worden verrekend in de daaropvolgende jaren
Boetevrije aflossing	€ 1.845.000 per jaar (15% van de oorspronkelijke hoofdsom)
Afsluitprovisie	€ 30.000
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen

De financieringsoffertes alsmede de volledige taxatierapporten en -verslagen liggen ter inzage bij VSN.

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

Veiligheidshalve zijn alle berekeningen in het prospectus gebaseerd op een gemiddeld rentepercentage van 4,45%. Door middel van dit percentage gaan wij ervan uit dat positieve en negatieve fluctuaties van de rente tijdens de looptijd van de Maatschap in dit percentage verdisconteerd zijn.

Stichting Woningmaatschappen VSN treedt voor de financiering als debiteur op voor Woningmaatschap Warnsveld, Woningmaatschap Velp en Woningmaatschap Berkel - Enschoot. Om te voorkomen dat bij eventuele executieverkoop in één van de genoemde fondsen een bank zekerheid verhaalt op het onroerend goed van een ander fonds hebben de betrokken financiers een niet-uitwinningsverklaring getekend.

Indien de financiering op 17 november 2010 niet tot stand is gekomen, dan is de geldgever niet meer verplicht deze te verstrekken. In dat geval is VSN een schadevergoeding verschuldigd van € 123.000 (1% van € 12.300.000).

3.12 Rendement

Het beleid van de Maatschap en VSN is gericht op het behalen van een optimale opbrengst uit de verhuur en de verkoop van de vastgoedportefeuille.

De kansen op een bovengemiddeld rendement zijn, gezien de ervaringen met deze vorm van belegging, evenzeer aanwezig als het risico op een onverhoopt negatief verloop van de participatie. Het is niet aannemelijk dat de participatie niets meer waard zal worden. Iedere participant zal, zolang de Maatschap bestaat, economisch eigenaar van zijn of haar evenredig deel van de vastgoedportefeuille zijn.

Het rendement zal voor de participant worden bepaald door de exploitatie van het vastgoed en door verkopen te realiseren tegen een hogere prijs dan de kostprijs inclusief aankoopkosten. Daarnaast is voor de belegger van belang de fiscale behandeling van de participaties en het resultaat. Voor het rendement verwijzen wij u naar de financiële overzichten in Deel 3.14 en Deel 3.15.

In onderstaande tabel is het rendementseffect vermeld (IRR) bij de verkoop van het onroerend goed volgens verschillende scenario's:

Rendementsprognose	pessimistisch	realistisch	optimistisch
Jaarlijkse waardestijging onroerend goed	-3,5%	0%	3,5%
Jaarlijkse mutatie 6%	0,1%	5,8%	11,3%
Jaarlijkse mutatie 9%	1,6%	7,0%	12,3%
Jaarlijkse mutatie 12%	2,9%	8,0%	13,1%
Leegwaarde per woning na 7 jaar	€ 131.746	€ 163.145	€ 200.547

De prognoses bij deze scenarioanalyse zijn door de Beheerder zorgvuldig opgesteld, eventuele afwijkingen zowel positief als negatief komen volledig ten bate of ten laste van de Maatschap. De in Deel 3.14 en Deel 3.15 uitgewerkte financiële overzichten zijn gebaseerd op het realistische scenario, waarbij de waarde van het onroerend goed gedurende de looptijd van de Maatschap gelijk blijft en een mutatiegraad van 9% is gehanteerd. Hiervan wordt verondersteld dat tweederde verkocht zal worden en de overige woningen opnieuw verhuurd. Het break-even scenario, waarbij de inleg gedurende de beoogde looptijd van de Maatschap nog terugbetaald kan worden, doet zich voor in het geval van het pessimistische scenario, waarbij de waarde van het onroerend goed gedurende de looptijd van de Maatschap jaarlijks met 3,5% vermindert en een mutatiegraad van slechts 6% is gehanteerd.

Voor de prognose van het rendement zijn voorts als belangrijkste uitgangspunten gehanteerd:

- berekeningsperiode 15 oktober 2010 - 15 oktober 2017;
- totale theoretische huuropbrengst per 1 juli 2010 van € 821.504 op jaarbasis;
- huurverhoging: 1,5% op jaarbasis, wederverhuur tegen gemiddeld € 625 per maand;
- frictie leegstand: het verkochte aantal woningen, gedurende gemiddeld 3 maanden;
- exploitatiekosten: 22,5% van de jaarhuur als volgt opgebouwd:
 - onderhoud 12,5% (inclusief regulier schilderwerk)
 - beheervergoeding VSN 5%
 - gemeentelijke lasten 3%
 - verzekeringen 1%
 - overig 1%
- fondskosten: € 7.500 (accountantskosten, kosten stichtingsbestuur, advieskosten etc.);
- indexatie fondskosten: 1,5%;
- waardebepaling op basis van de taxatierapporten of beperkt lagere waarde (gemiddelde leegwaarde van € 163.145 per woning); mutatiegraad van de woningen: 9% van het aantal woningen per begin van het jaar, verondersteld wordt dat hiervan twee derde per jaar zal worden verkocht en één derde opnieuw verhuurd, met uitzondering van het eerste jaar waarin ook nog 4 extra verkopen worden verwacht;
- rekenrente financieringskosten: 4,45% gemiddeld;
- verkoopkosten: 2,25% van de verkoopopbrengst;
- winstdeling Beheerder: 10% over de gerealiseerde winst bij verkoop;
- de aanschafwaarde betreft het aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering (koopprijs inclusief geactiveerde kosten);
- verkoop restbezit, na verrekening van eventuele verkoopkosten, is gelijk aan het oorspronkelijk aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering van de nog niet verkochte woningen. Hiermee wordt een waardestijging van het restbezit in verhuurde staat verwacht van 9,3% ($\text{€ } 1.400.000 / \text{€ } 15.000.000$) gedurende de looptijd van de Woningmaatschap. De verkoopkosten bij verkoop restbezit worden verondersteld nihil te zijn of door de kopende partij te worden gedragen.

3.13 Vermogensstructuur (in €)

Koopprijs vastgoed k.k.		15.000.000
Kosten koper:		
Overdrachtsbelasting	900.000	
Notariskosten en kadastrale rechten	<u>10.000</u>	
		<u>910.000</u>
Koopprijs vastgoed vrij op naam		15.910.000
Initiële kosten:		
Verwervings- en plaatsingskosten	450.000	
Oprichtingskosten vastgoedfonds	3.000	
Notariskosten financiering	7.000	
Afsluitprovisie financiering	<u>30.000</u>	
		<u>490.000</u>
Totale fondsinvestering		16.400.000
Totaal benodigd vermogen		<u>16.400.000</u>
Hypothecaire financiering		12.300.000
		<u>4.100.000</u>
Benodigd Eigen Vermogen		<u><u>4.100.000</u></u>

Aangezien er door VSN geen tussentijdse tekorten worden voorzien wordt er geen minimum liquiditeitsreserve aangehouden.

3.14 Totale rendementsprognose (in €)

EXPLOITATIE RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)									
	15-okt 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	15-okt 2017	Totaal
Huuropbrengst woningen	169.766	764.255	685.928	631.373	578.491	523.881	471.071	338.378	4.163.143
Huuropbrengst woningen wederverhuur	0	15.226	42.499	66.666	91.548	117.161	143.522	131.801	608.423
Frictie leegstand	-3.313	-25.091	-16.940	-15.550	-15.869	-16.206	-14.721	-11.277	-118.967
Totaal huurinkomsten	166.454	754.391	711.487	682.488	654.169	624.836	599.872	458.903	4.652.600
Exploitatiekosten	37.452	169.738	160.084	153.560	147.188	140.588	134.971	103.253	1.046.835
Fondskosten ¹	0	7.500	7.613	7.727	7.843	7.960	8.080	8.201	54.922
Hypotheekrente bank	112.805	503.209	450.240	411.984	376.671	341.358	308.988	223.648	2.728.903
Exploitatiekosten	150.257	680.447	617.937	573.270	531.702	489.906	452.039	335.102	3.830.660
Exploitatieresultaat	16.197	73.944	93.550	109.218	122.468	134.929	147.834	123.801	821.940
Exploitatieresultaat per participatie	99	451	570	666	747	823	901	755	5.012
Exploitatie rendement per participatie	0,4%	1,8%	2,3%	2,7%	3,0%	3,3%	3,6%	3,0%	
¹ Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur en advieskosten									
VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)									
	15-okt 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	15-okt 2017	Totaal
Aantal woningen primo	124	122	111	104	98	92	86	81	124
Verkopen	2	11	7	6	6	6	5	4	47
Aantal woningen ultimo	122	111	104	98	92	86	81	77	77
Aantal nieuwe verhuur	0	4	3	3	3	3	3	2	21
Mutatiegraad	7,74%	12,30%	9,01%	8,65%	9,18%	9,78%	9,30%	9,36%	54,84%
Gem. verkoopprijs	163.145	163.145	163.145	163.145	163.145	163.145	163.145	163.145	
Verkoopopbrengst	326.290	1.794.597	1.142.016	978.871	978.871	978.871	815.726	652.581	7.667.823
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde aankoopkosten)	264.516	1.454.839	925.806	793.548	793.548	793.548	661.290	529.032	6.216.129
Verkoopkosten	7.342	40.378	25.695	22.025	22.025	22.025	18.354	14.683	172.526
Brutowinst	54.433	299.380	190.514	163.298	163.298	163.298	136.082	108.865	1.279.167
Winstdeling beheerder	5.443	29.938	19.051	16.330	16.330	16.330	13.608	10.887	127.917
Verkoopresultaat	48.989	269.442	171.463	146.968	146.968	146.968	122.473	97.979	1.151.251
Verkoopresultaat per participatie	299	1.643	1.046	896	896	896	747	597	7.020
Verkoop rendement per participatie	1,2%	6,6%	4,2%	3,6%	3,6%	3,6%	3,0%	2,4%	
Financiering begin van het jaar	12.300.000	12.035.484	10.580.645	9.654.839	8.861.291	8.067.742	7.274.194	6.612.903	12.300.000
Aflossing bij verkoop	264.516	1.454.839	925.806	793.548	793.548	793.548	661.290	529.032	6.216.129
Financiering eind van het jaar	12.035.484	10.580.645	9.654.839	8.861.291	8.067.742	7.274.194	6.612.903	6.083.871	6.083.871

TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)									
	15-okt 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	15-okt 2017	Totaal
Exploitatieresultaat	99	451	570	666	747	823	901	755	5.012
Verkoopresultaat	299	1.643	1.046	896	896	896	747	597	7.020
Totaal resultaat	397	2.094	1.616	1.562	1.643	1.719	1.648	1.352	12.032
Eigen vermogen per 31 december	25.397	27.094	26.616	26.562	26.643	26.719	26.648	26.352	26.504
Rendement op inleg ^{*1}	7,63%	8,38%	6,46%	6,25%	6,57%	6,88%	6,59%	6,83%	6,95%
^{*1} Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde									
PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTCAPACITEIT									
Aankoopprijs gehele portefeuille (inclusief aankoopkosten)	16.400.000								
Aanschafprijs verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardestijging)	<u>6.216.129</u>								
Aanschafprijs restcapaciteit	<u>10.183.871</u>								
Verkoop woningen:									
Resultaat op aanschafprijs restcapaciteit	0								
Resultaat per participatie	0								
CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP									
Verkoopopbrengst restcapaciteit woningen	10.183.871								
	<u>10.183.871</u>								
Aflossing restant hypothecaire lening maatschap	<u>6.083.871</u>								
Cashflow op restcapaciteit	<u>4.100.000</u>								
Cashflow restcapaciteit per participatie	<u>25.000</u>								

3.15 Persoonlijke rendementsprognose (in €)

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

Exploitatieresultaat	5.012
Verkoopresultaat	7.020
Resultaat uit verkoop restbezit	0
Totaal resultaat per participatie	12.032
De inleg is aangegroeid tot	<u>37.032</u>

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

PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASHFLOW PER PARTICIPATIE

Regulier model "box 3" waarbij wordt deelgenomen door een natuurlijk persoon, rendement is voor vermogensrendementsheffing

(de uitkering in enig jaar betreft het resultaat over het vorige boekjaar)

	15-okt 2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	15-okt 2017	Totaal
Inleg	-25.000								-25.000
Exploitatieresultaat		550	570	666	747	823	901	755	5.012
Verkoopresultaat		1.942	1.046	896	896	896	747	597	7.020
Restitutie inleg								25.000	25.000
Cashflow	-25.000	2.492	1.616	1.562	1.643	1.719	1.648	26.352	12.032

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

7,0% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing ¹

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

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

3.16 Verkoop participaties

Volgens de Maatschapsovereenkomst is tussentijdse verkoop van een participatie niet mogelijk.

Bij overlijden van een participant kunnen de erfgenamen van die participant in het algemeen 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 de vruchten van de Maatschap.

Indien de erfgenamen geen gebruik wensen te maken van de mogelijkheid de participatie voort te zetten, dan voorziet de Maatschapsovereenkomst in een regeling waarbij de participaties van de overleden participant komen te vervallen en aan de Maatschap worden overgedragen. Aan de erfgenamen wordt vergoed de inleg, te verminderen met een korting van 20% van de oorspronkelijke inleg of, indien terugbetaling kapitaal heeft plaatsgevonden, van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van de vastgoedportefeuille en de marktvariabelen geactualiseerd worden. Alle kosten komen voor rekening van de 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. In dat geval neemt het aandeel van iedere overblijvende participant in de Maatschap naar evenredigheid toe.

Conform Bijlage E van het Bgfo is het wettelijk geregeld dat na een unaniem besluit tot beleidswijziging van de Maatschap (zie Deel 3.3) een participant kan uittreden.

3.17 Verslaglegging

Het prospectus is zodanig opgesteld dat aan de Maatschap toekomende baten en lasten worden verantwoord in de periode waaraan deze zijn toe te rekenen. Voor zover niet anders vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Onroerend goed in exploitatie wordt gewaardeerd op aanschafwaarde, waarin mede begrepen alle directe verwervingskosten, zoals notariskosten, afsluitprovisie en de aan VSN verschuldigde vergoeding (verwervings- en plaatsingskosten).

De huuropbrengst wordt in het exploitatieresultaat verantwoord in de periode waaraan deze is toe te rekenen.

De kosten voor groot onderhoud worden in het exploitatieresultaat verantwoord in de periode waarin de opdracht voor deze werkzaamheden wordt verstrekt.

De resultaten uit de verkoop van vastgoed worden toegerekend aan de periode waarin het vastgoed door middel van een notariële akte wordt geleverd.

Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste verlengde boekjaar zal eindigen op 31 december 2011. Vóór 1 maart van ieder jaar maakt VSN een verslag op over het verstreken boekjaar van de Maatschap.

Het verslag over het boekjaar 2011 alsmede de jaarverslagen nadien zullen worden voorzien van een accountantsverklaring en zullen aan iedere participant worden verstrekt. De vaststelling van de jaarrekening van de Maatschap geschiedt door de vergadering van vennoten.

Binnen acht weken na het verstrijken van ieder kalenderkwartaal (voor het eerst tot en met 31 maart 2011) zullen de participanten een tussentijds verslag ontvangen. Ook dit verslag wordt aan iedere participant ter beschikking gesteld.

Na afloop van ieder kalenderjaar zal VSN ervoor zorgdragen dat alle participanten de voor de belastingaangifte benodigde gegevens ontvangen. Hiertoe wordt jaarlijks een fiscaal overzicht voor de aangifte inkomstenbelasting opgesteld.

De jaarrekening zal worden opgesteld met inachtneming van de wettelijke vereisten en op basis van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen. Tussentijdse commerciële herwaardering van de activa kan op verzoek van de vergadering van vennoten geschieden.

Tenminste éénmaal per jaar vindt een Vergadering van Vennoten plaats waarin door VSN rekening en verantwoording wordt afgelegd.

Daar Woningmaatschap Warnsveld per 15 oktober 2010 wordt opgericht, heeft Woningmaatschap Warnsveld nog geen financiële overzichten opgesteld. De gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de looptijd van de Maatschap bedraagt circa € 25.000 per participatie. Deze intrinsieke waarde is door VSN bepaald en niet door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. BDO Audit & Assurance B.V. zal de jaarrekening controleren en de Beheerder zal ieder halfjaar de intrinsieke waarde bepalen, ten behoeve van de participanten. Tussentijdse herwaardering van het nog aanwezige onroerend goed vindt hierbij niet plaats.

3.18 Beleggersprofiel

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het beleggen in vastgoed risico's verbonden zijn. Betrokken partijen hebben getracht deze risico's, ten behoeve van (potentiële) participanten, te beperken.

Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een participant deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere participant dient te onderzoeken of hij/zij voldoet aan het hieronder aangegeven cliëntenprofiel.

Iedere participant in de Maatschap dient zich, naar de mening van de directie van VSN, bewust te zijn van het navolgende:

- dat kennis is genomen van de volledige tekst van dit prospectus;
- dat het een risicodragende maar defensieve belegging betreft;
- dat de Maatschap investeert in 124 woningen in Hardenberg, Warnsveld en Nieuwendijk;
- dat wordt aangeraden niet met vreemd vermogen deel te nemen in het eigen vermogen van de Maatschap;
- dat voldoende liquiditeit wordt aangehouden om op (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan (financiële) verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven);
- dat in het geval de opbrengst lager is dan verwacht, dit gecompenseerd kan worden met vermogen en/of andere inkomsten;
- dat de Maatschap voor bepaalde tijd is opgericht en dat de investeringshorizon thans circa zeven jaar bedraagt, dus een middellange termijn belegging betreft;
- dat de reden van de belegging bekend is (bijvoorbeeld: extra inkomen, vermogensopbouw, voldoen van toekomstige uitgaven, oudedagsvoorziening etc.).

3.19 Overige gegevens

Verantwoordelijk voor dit prospectus is VSN. Voor zover aan de directie van deze vennootschap redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, verklaart zij dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen en voor zover hun bekend, de gegevens in het prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen.

Slechts de inhoud van dit prospectus is bindend. Op het prospectus is het Nederlands recht van toepassing. Tot het moment van uitgifte van participaties in de Maatschap, kunnen potentiële vennoten generlei recht aan dit prospectus ontlelen.

De afgifte en verspreiding van dit prospectus kunnen in bepaalde rechtsgebieden onderworpen zijn aan (wettelijke) beperkingen. Dit prospectus is geen aanbod van, of een uitnodiging tot aankoop van enig effect in die rechtsgebieden. Iedere schending hiervan komt voor rekening en risico van de desbetreffende participant.

Nadrukkelijk zij vermeld dat aan deelname in Woningmaatschap Warnsveld financiële risico's zijn verbonden. Mogelijke participanten dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit prospectus en hen wordt aangeraden hun eventuele deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit prospectus verstrekt om participanten behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement.

VSN haar directie, adviseurs en andere bij de Maatschap betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte verliezen die zouden kunnen ontstaan tengevolge van deelname in Woningmaatschap Warnsveld.

VSN heeft advies ingewonnen bij de in dit prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van die adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover VSN aansprakelijk zijn.

Eventueel van een derde afkomstige informatie die in dit prospectus is opgenomen is correct weergegeven en voor zover VSN weet en heeft kunnen opmaken uit de door de betrokken derde gepubliceerde informatie, zijn er geen feiten weggelaten waardoor de weergegeven informatie onjuist of misleidend zou kunnen zijn.

De Beheerder is niet aansprakelijk voor informatie verstrekt door derden aangaande de Maatschap en/of dit prospectus. Indien toch informatie door anderen is verstrekt dan dient op dergelijke informatie niet te worden vertrouwd.

VSN is één van de initiatiefnemers van de oprichting van de Stichting Transparantie Vastgoedfondsen. De doelstelling van de STV is de verbetering van de vergelijkbaarheid en de professionaliteit van vastgoedfondsen in de vastgoedsector. Deze doelstelling wordt door VSN onderschreven. Het prospectus van Woningmaatschap Warnsveld is bij de STV aangemeld en getoetst. De resultaten van de positieve toetsing vindt u op www.stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl.

De Beheerder, de Bewaarder en de Stichting zullen zich houden aan de bepalingen van de Wet bescherming persoonsgegevens. De persoonlijke gegevens van de (potentiële) participanten zullen niet aan derden ter beschikking worden gesteld, behoudens voor uitvoering van hetgeen in dit prospectus is opgenomen of indien er een wettelijk voorschrift van toepassing is.

Voor zover VSN en de Maatschap daarvan op de hoogte zijn, kunnen er aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, voornemens zijn om op de aanbieding in te schrijven. Het is (potentiële) participanten niet toegestaan om voor meer dan vijf procent van de aanbieding in te schrijven. Medewerkers van de Beheerder wordt de mogelijkheid geboden om te participeren in de Maatschap tegen dezelfde condities als die welke gelden voor de overige (potentiële) participanten.

Voor zover VSN daarvan op de hoogte is, zijn er geen personen die rechtstreeks of middellijk een belang in het kapitaal of stemrechten van de Beheerder en/of de Maatschap bezitten, die krachtens het Nederlands recht moeten worden aangemeld.

Aangezien de Maatschap geen werknemers in dienst heeft, zijn er geen (arbeids)overeenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en Woningmaatschap Warnsveld waarin voorzien is in het doen van uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Voor zover VSN bekend is, is er geen sprake van eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van VSN, hangend zijn of kunnen worden ingeleid) over een periode vanaf de datum van oprichting van Woningmaatschap Warnsveld, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van Woningmaatschap Warnsveld.

Gezien het gegeven dat Woningmaatschap Warnsveld nog moet worden opgericht, er geen sprake zal zijn van een beursnotering en de Maatschap wordt opgericht om de vastgoedportefeuille te verwerven, past Woningmaatschap Warnsveld, daar hiertoe niet de plicht bestaat, de zogenaamde Corporate Governance Code van Nederland niet toe.

De Maatschap is niet betrokken in rechtzaken of arbitrageprocedures en er heeft geen onderbreking van activiteiten plaatsgevonden die van invloed kan zijn op haar financiële positie. De Maatschap heeft geen investeringen gedaan en neemt niet deel in het kapitaal van een andere vennootschap. De Maatschap heeft thans geen leningen, zakelijke of persoonlijke zekerheden verstrekt en is geen schulden aangegaan.

VSN informeert participanten via haar website (www.vsnnv.nl). Op deze website is onder andere informatie beschikbaar over de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de Beheerder alsmede over de Maatschap.

In overeenstemming met het gestelde in de Wft publiceert de Beheerder daarnaast op haar website, de volgende informatie zodra deze beschikbaar is:

- het prospectus en de voorwaarden van de Maatschap, waaronder de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
- het jaarverslag van de Beheerder inclusief de goedkeurende verklaring van de accountant;
- het jaarverslag van de Bewaarder en van de Maatschap en de goedkeurende verklaring;
- de meest recente halfjaarcijfers van de Beheerder en de Maatschap;
- de uittreksels van de Kamer van Koophandel van de Beheerder en Bewaarder;
- de vergunning van de Beheerder;
- melding van het feit dat uitkeringen worden verricht;
- oproep voor een Vergadering van Vennoten, tenminste 15 dagen voor de aanvang van de vergadering.

Tevens stelt de Beheerder ten behoeve van de participanten maandelijks een opgave met toelichting op, waarin opgenomen:

- de totale waarde van de beleggingen van de maatschap;
- een overzicht van de samenstelling van de beleggingen;
- het aantal participaties.

Tussen het tijdstip van opstelling van de opgave en de publicatie op de website ligt tenminste één week.

Alle relevante stukken zoals de vergunning van de Beheerder, de Maatschapsovereenkomst, de overeenkomst van beheer en bewaring en overige stukken zijn tegen ten hoogste de kostprijs opvraagbaar.

Participanten kunnen eventuele klachten melden op de website (www.vsnv.nl) per e-mail, telefoon, en/of schriftelijk bij VSN. Klachten zullen binnen een termijn van twee weken worden beantwoord. Voor het regelen van eventuele geschillen is nog geen procedure vastgelegd.

De heren ing. D. van Seunter en E. Verkaik zijn bestuurder van VSN. De heer Van Seunter is tevens directeur van groot aandeelhouder Van Seunter Holding B.V. en (in)direct houder van de aandelen in Van Seunter Holding B.V.

Diverse vennootschappen werken samen en de onderlinge transacties tussen deze vennootschappen geschieden tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst de samenwerking en/of de transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke belangenverstrengeling. In dat geval zal de directie van VSN dit voorleggen aan de vergadering van vennoten en het bestuur van de Stichting alvorens er door VSN een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van VSN voor zover mogelijk handelen in het belang van Woningmaatschap Warnsveld.

Het onderzoeksrapport dat in dit prospectus is opgenomen, is verstrekt door BDO Audit & Assurance B.V. te Utrecht. Tevens zal dit accountantskantoor zorgdragen voor de controle van de jaarstukken van de Maatschap.

De Maatschap wordt op 15 oktober 2010 opgericht en daarom kan geen historisch overzicht worden gegeven van haar belangrijkste activiteiten, noch van haar jaarrekening en andere financiële informatie.

Thans zijn er geen belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de bedrijfsleiding te verwachten. De Maatschap heeft bij oprichting geen werknemers in dienst.

Er hebben geen transacties plaatsgevonden met aan VSN verbonden partijen. VSN heeft ook niet de intentie om bij (tussentijdse) verkoop vastgoed aan te bieden aan verbonden partijen.

De inschrijving vangt aan op 22 september 2010 en loopt tot en met 29 september 2010. VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten.

De data van storting (8 oktober 2010) respectievelijk van uitgifte (15 oktober 2010) van de participaties zijn indicatief en kunnen vervroegd c.q. verlaat worden. In het geval van vervroeging zal VSN de participanten tenminste zeven dagen van tevoren schriftelijk informeren.

De bij de geprognosticeerde cijfers (Deel 3.13, 3.14 en 3.15 van dit prospectus) gehanteerde aanvangsdatum van 15 oktober 2010 kan beperkt wijzigen. Dit leidt ertoe dat de beleggingshorizon van de Maatschap wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

Zowel het onderzoeksrapport van de accountant als de taxatieverslagen van de taxateurs zijn met instemming van de betrokken partijen opgenomen in dit prospectus. Voor zover VSN dit weet en heeft kunnen opmaken uit door de betrokken derden verstrekte informatie, zijn geen feiten weggelaten waardoor de verstrekte informatie onjuist of misleidend zou worden.

De volgende documenten liggen ter inzage op het kantoor van VSN: de koopovereenkomst, de volledige taxatierapporten en -verslagen, de huurovereenkomsten, het meest recente jaarverslag van VSN, de financieringsofferte en het onderzoeksrapport van de accountant. De fiscale ruling is aangevraagd bij de Belastingdienst.

Alle bedragen in het prospectus zijn vermeld in euro's.

Driebergen, 9 september 2010

ing. D. van Seventer
E. Verkaik

3.20 Accountantsmededelingen



Tel: +31 (0)30 284 98 00
Fax: +31 (0)30 284 98 01
info@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Winthontlaan 2, 3526 KV Utrecht
Nederland

Aan: de Directie van Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

ONDERZOEKSRAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in paragraaf 3.13, 3.14, en 3.15 van de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus opgenomen geprognosticeerde rendementberekening van Woningmaatschap Warnsveld te Driebergen voor de periode 15 oktober 2010 tot en met 14 oktober 2017 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, waarvan de belangrijkste zijn vermeld in paragraaf 3.12, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd zullen worden in toekomstige jaarrekeningen in aanmerking zijn genomen.

Overige aspecten

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171188.
BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. handelt tevens onder de namen BDO Accountants, BDO Belastingadviseurs, BDO International Tax Services
BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.

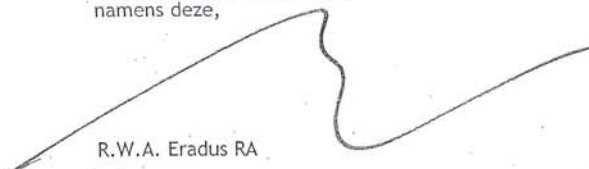


Beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is opgesteld voor opname in de prospectus van woningmaatschap Warnsveld en is uitsluitend bedoeld voor een specifieke gebruikersgroep en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Utrecht, 9 september 2010

BDO Audit & Assurance B.V.,
namens deze,



R.W.A. Eradus RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:





Tel: +31 (0)30 284 98 00
Fax: +31 (0)30 284 98 01
info@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Winthontlaan 2, 3526 KV Utrecht
Nederland

Aan: de Directie van Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE PROSPECTUS WONINGMAATSCHAP WARNSVELD

Opdracht

Wij hebben een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus van woningmaatschap Warnsveld zoals omschreven in onze opdrachtbrief van 23 juli 2010. Deze rapportage bevat de uitkomsten van deze werkzaamheden.

Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

Wij hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder Standaard 4400, "Opdrachten tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden met betrekking tot financiële informatie

Het doel van deze opdracht tot het verrichten van overeengekomen specifieke werkzaamheden is het verrichten van die werkzaamheden die wij met Vastgoed Syndicering Nederland n.v. zijn overeengekomen en het rapporteren over de feitelijke bevindingen. Aangezien wij slechts verslag doen van feitelijke bevindingen uit hoofde van de overeengekomen werkzaamheden betekent dit dat op het in het object van onderzoek opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen geen accountantscontrole is toegepast en dat evenmin een beoordelingsopdracht is uitgevoerd. Dit houdt in dat aan onze rapportage geen zekerheid kan worden ontleend omtrent de getrouwheid van het in object van onderzoek opgenomen cijfermateriaal en toelichtingen daarop.

Het is de bedoeling dat u zelf een oordeel vormt over de werkzaamheden en over de in dit rapport weergegeven bevindingen en op basis daarvan uw eigen conclusie trekt. Volledigheidshalve wijzen er nog op dat, indien wij aanvullende werkzaamheden zouden hebben verricht of een controle- of beoordelingsopdracht zouden hebben uitgevoerd, wellicht andere onderwerpen zouden zijn geconstateerd die voor rapportering in aanmerking zouden zijn gekomen.

Verrichte werkzaamheden

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht:

1. Wij zijn nagegaan of de op grond van Bijlage E, Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen, vermelde gegevens zijn opgenomen in de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus van woningmaatschap Warnsveld.
2. Wij hebben een zogenaamde 'letter of representation' bij de directie van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. opgevraagd.

Uitkomsten van verrichte werkzaamheden

Beschrijving van de feitelijke bevindingen (nummers verwijzen naar hiervoor beschreven verrichte werkzaamheden):

1. Wij hebben vastgesteld dat de in Bijlage E, Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen, vermelde gegevens in de prospectus van woningmaatschap Warnsveld zijn opgenomen.
2. Wij hebben een zogenaamde 'letter of representation' van de directie van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. verkregen.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.

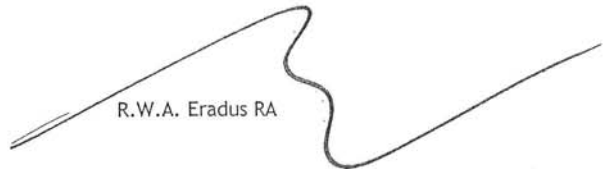


Beperking in het gebruik en verspreidingskring

Ons rapport van feitelijke bevindingen inzake prospectus woningmaatschap Warnsveld is opgesteld voor opname in de prospectus van woningmaatschap Warnsveld en is uitsluitend bedoeld voor een specifieke gebruikersgroep en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Utrecht, 9 september 2010

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.,
namens deze,


R.W.A. Eradus RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:



3.21 Verklaring Beheerder

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. verklaart in haar hoedanigheid van Beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft van de Maatschap dat zowel zichzelf, de Bewaarder als de Maatschap voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

Driebergen, 9 september 2010

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

3.22 Inschrijving

Om als participant op participaties in deze Maatschap te kunnen inschrijven, dient rekening te worden gehouden met de volgende voorwaarden:

1. De inschrijving vangt aan op 22 september 2010 en loopt tot en met 29 september 2010. VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde inschrijfformulier en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver: Ontvangst van het inschrijfformulier vergezeld van een geldig kopie paspoort en/of rijbewijs door VSN, geeft recht op inschrijving.
2. Deelname in de Maatschap met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.
3. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgave van redenen.
4. De Beheerder kan beslissen de uitgifte van participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van participaties uit te stellen indien zich omstandigheden - bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen - zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Indien het besluit wordt genomen tot terugtrekking van de plaatsing van de participaties ontvangen inschrijvers hiervan schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd.
5. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde, dat indien besloten wordt om de uitgifte van participaties in Woningmaatschap Warnsveld terug te trekken of uit te stellen dan wel participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in de in dit prospectus opgenomen paragraaf "Betrokken Partijen" schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).
6. VSN neemt het toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de inschrijvingsformulieren.
7. VSN zal van deze sluiting en toewijzing onmiddellijk melding maken aan de geaccepteerde inschrijvers en aan inschrijvers die niet meer voor inschrijving in aanmerking komen. Bij inschrijving verbindt de inschrijver zich tot een maximaal aantal participaties.
8. Het te financieren deel ad. € 12.300.000 zal verstrekt worden door Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds (Syntrus Achmea Vastgoed) tegen de voorwaarden zoals genoemd in Deel 3.11 van het prospectus.
9. Bij de melding ontvangt u tevens het verzoek uw deelnamebedrag met valutadatum 8 oktober 2010 te storten op bankrekening 22.65.42.157 bij F. van Lanschot Bankiers N.V. te Utrecht ten name van Stichting Woningmaatschappen VSN, onder vermelding van het aantal participaties en de naam van de participant.
10. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan VSN om alle handelingen te verrichten, die strekken tot toetreding tot de Woningmaatschap Warnsveld, tot het aangaan van een bancaire hypotheek zoals hierboven beschreven en tot de aankoop van de in dit prospectus beschreven vastgoedportefeuille.
11. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot uitgifte van participaties in Woningmaatschap Warnsveld, gevestigd te Driebergen, alsmede iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot 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 Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds (Syntrus Achmea Vastgoed) in hoofdsom groot (€ 12.300.000).
12. Nadat alle participaties zijn geplaatst ontvangt u van de Beheerder de Maatschapsovereenkomst.

3.23 Taxatieverslagen

VRIELING
ADVIESGROEP

TAXATIE



Verzekeringen | Makelaardij | Hypotheken | Pensioenen | Employment Benefits | Bankzaken



73 woningen te Hardenberg



Vrieling Adviesgroep is gevestigd in Dedemsvaart en Hardenberg
Langewijk 47 Postbus 100 7700 AC Dedemsvaart T (0523) 28 27 28 F (0523) 28 27 18
Stelling 5 Postbus 444 7770 AK Hardenberg T (0523) 28 25 28 F (0523) 28 25 29

makelaardij@vrieling.nl www.vrieling.nl



Waardeverklaring

VRIELING
ADVIESGROEP

Ondergetekende,

Makelaar/taxateur onroerende zaken, mevrouw E.J. Smit – Kleefman,
kantoorhoudende Stelling 5, 7773 ND Hardenberg, 11 december 2007 beëdigd als
makelaar/taxateur, ingeschreven in het register Vastgoedcert op 25 juli 2007 onder
nummer RMT 06.707.5.5265

Verklaart inzake;

73 woningen in woonwijk "Heemse" alsmede 32 garageboxen, uitgesplitst volgens
bijlage en aangegeven op aangehechte kadastrale kaarten, een gevelinspectie te
hebben uitgevoerd d.d. 19 juli 2010.

Deze taxatie is uitgevoerd middels gevelinspectie van de buitenzijde alsmede de
door aanbieder aangereikte informatie als tekeningen en huurprijzen. De woningen
zijn enkel van de buitenzijde opgenomen. Er heeft geen inspectie van de binnenzijde
plaatsgevonden. Er is geen inventarisatie gemaakt van de technische staat of
eventuele onderhoudstoestand.

Beschrijving objecten:

Het betreft een project van 73 rijenwoningen, verdeeld in hoek-, tussen- en
eindwoningen. Type alle gelijk, bouwjaar begin jaren 1970, inhoud 410 m³. Diversiteit
in ligging en perceelsgroottes. 32 geschakelde garageboxen met plat dak.

Het volgende:

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik	€ 11.500.000,00
Zegge: ELFMILJOENVIJFHONDERDDUIZEND EURO	
Executiewaarde vrij van huur en gebruik	€ 10.100.000,00
Zegge: TIENMILJOENHONDERDDUIZEND EURO	
Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat	€ 9.000.000,00
Zegge: NEGENMILJOEN EURO	
Executiewaarde in verhuurde staat	€ 8.700.000,00
Zegge: ACHTMILJOENZEVENHONDERDDUIZEND EURO	

Deze waardes zijn tot stand gekomen op basis van de marktwaarde van dit moment.

Vrieling Makelaardij B.V. erkent haar aansprakelijkheid jegens Syntrus Achmea Vastgoed B.V. (c.q. een fonds waarvan zij beheerder is) alsof Syntrus Achmea Vastgoed B.V. (c.q. een fonds waarvan zij beheerder is) opdrachtgever is geweest conform hetgeen wij in de taxatieovereenkomst hebben vastgelegd.

Aldus opgemaakt te Hardenberg 19 augustus 2010, te goeder trouw en naar de beste kennis en wetenschap.



Vrieling Makelaardij B.V.
E.J. Smit - Kleefman

VRIELING
ADVIESGROEP



Bieze De Wilde Makelaardij Zutphen BV
Rijksstraatweg 130
7231 AK Warnsveld
Telefoon 0575 - 52 33 43
Fax 0575 - 52 88 71
www.bieze-makelaars.nl
zutphen@bieze-makelaars.nl

TAXATIERAPPORT

De ondergetekende,

E.K. de Wilde, makelaar in en taxateur van onroerende zaken, beëdigd door de rechtbank van Zutphen op 5 augustus 1999, ingeschreven in het register Stichting VastgoedCert te Rotterdam, kamer Wonen/MKB op 1 september 2001 onder nr. RMT06.609.1337 en lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars N.V.M., kantoorhoudende te Warnsveld, Rijksstraatweg 130, aangezocht als deskundige door de heer H. Koning, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., gevestigd Hoofdstraat 87, Driebergen, postadres Postbus 268, 3970 AG Driebergen,

ter waardering van de hierna te noemen onroerende goederen, bij het kadaster op naam staande van opdrachtgever.

Verklaart

te hebben opgenomen op 17 juni 2010 vanaf de buitenzijde en gewaardeerd:

twee blokken met woonhuizen plaatselijk bekend Slagboom 1, 3, 5, 7, 9 en 11 en 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 en 27 te Warnsveld, kadastraal bekend gemeente Warnsveld, sectie L, nummer 1074, groot 22 are en 26 centiare, alsmede een blok woonhuizen, plaatselijk bekend Kloetschup 108, 110, 112, 124 en 116, kadastraal bekend gemeente Warnsveld, sectie L, nummer 1067, groot 7 are en 1 centiare, alsmede twee blokken woonhuizen plaatselijk bekend Kloetschup 118, 120, 122, 124, 126, 128 en 130 en 132, 134, 136, 138 en 140 te Warnsveld, kadastraal bekend gemeente Warnsveld, sectie L, nummer 1068, groot 18 are en 92 centiare.

De woningen zij verhuurd voor gemiddeld € 600,- per maand excl. gas, water en elektra.

E.K. de Wilde, Lid NVM
C.A. Berghorst, Lid NVM

BTW nr.: NL0048 36 078 B01
ING 67 69 98 895

Leden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoed deskundigen. Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 08034781. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft.





en hieraan een:

Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

€ 5.215.000,-

ZEGGE: VIJFMILJOENTWEEHONDERDVIJFTIENDUIZEND EURO

Executiewaarde vrij van huur en gebruik

€ 4.172.000,-

ZEGGE: VIERMILJOENEENHONDERDTWEEENZEVENTIGDUIZEND EURO

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat

€ 3.546.000,-

ZEGGE: DRIEMILJOENVIJFHONDERDZESENVEERTIGDUIZEND EURO

Executiewaarde in verhuurde staat

€ 2.836.000,-

ZEGGE: TWEEMILJOENACHTHONDERDZESENDERTIGDUIZEND EURO

Omschrijving van de waardebegrippen

Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Executiewaarde vrij van huur en gebruik

De prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat

De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.

Executiewaarde in verhuurde staat

De prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.



Doel van de taxatie:

Financiering bij een nader te noemen geldverstrekker.

Bij deze taxatie is rekening gehouden met de ligging, de onderhoudstoestand, de bestemming in het bestemmingsplan, de grootte, niet vervuilde grond en verdere waardebepalende factoren.

Aldus gedaan, opgemaakt en getekend op 20 augustus 2010 te Warnsveld.

De taxateur

E.K. de Wilde

Taxatierapport

Woningen aan de Cactusstraat te Nieuwendijk NB.

Opdrachtgever:	De naamloze vennootschap "Vastgoed Syndicering Nederland N.V.", gevestigd Landgoed Sparrendaal, Hoofdstraat 87, Driebergen, postadres Postbus 268, 3970 AG Driebergen,
Taxateur:	L. Paans, makelaar in hypotheek en onroerend goed, ingeschreven in het kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs VastgoedCert, in de kamer wonen/MKB onder nummer RMT06.609.0989 en in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer BV01.20.503.5.1043, van het makelaarskantoor "Paans Makelaars in o.z." lid NVM, gevestigd te 4251 CM Werkendam, Hoogstraat 44, tel.: 0183-301000
Doel taxatie:	Het verkrijgen van inzicht in de verkoopwaarde van de woningen, leeg en vrij van huur, het bepalen van de executiewaarde leeg en vrij van huur en in verhuurde staat.
Verantwoording:	Op deze taxatie zijn de Voorwaarden van de NVM van toepassing. Dienovereenkomstig aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever. In het kader van deze taxatie is het Bodemloket geraadpleegd, en daar komen geen bijzonderheden uit. Er is echter geen onderzoek gedaan naar eventuele bodemverontreiniging c.q. grondwaterverontreiniging en aanschrijvingen. Voordat er gebouwd werd was het agrarisch gebied. De taxateur aanvaardt hiervoor geen enkele verantwoordelijkheid. Evenmin is er een erfdienstbaarhedenonderzoek gedaan. In het eigendomsbewijs staan de gebruikelijke gemeentelijke bepalingen. De woningen zijn van buiten bekeken in april 2010 en in augustus 2010. Visueel is de staat van onderhoud goed; er is echter geen bouwkundige keuring gedaan. Afgegaan is op de tekeningen van de gemeente.
De onroerende zaken:	Twintig verhuurde woningen aan de Cactusstraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 en 32 te 4255 HV Nieuwendijk, gemeente Werkendam.
Kadastrale gegevens:	Gemeente Werkendam, sectie T, nr. 1141, groot 19 are en 14 centiare, nr. 1142, groot 6 are en 30 centiare en nr. 1143, groot 11 are en 33 centiare.
Bestemming:	Woningen voor permanente bewoning.



Ligging en gebruik: Het geheel ligt in een woonwijk te Nieuwendijk aan een doodlopend pleintje met speelvoorzieningen voor kinderen op normale stand en ziet er verzorgd uit. Er is voldoende parkeergelegenheid. Op ca. 150 m. afstand ligt de A27 en op ca. 600 m. afstand de kern van Nieuwendijk met het winkelcentrum. De woningen zijn volgens opgave van de opdrachtgever verhuurd aan particulieren voor ruim € 500,- per maand. De totale opbrengst bedraagt thans € 10.256,08 per maand.

Omschrijving en indeling: De bebouwing bestaat uit 20 huurwoningen, waarvan 8 tussenwoningen en 12 hoeken, gebouwd omstreeks 1975 door bouwbedrijf Pepping. De bouwwijze is traditioneel. Fundering op palen met daarboven een Dato-vloer. Eerste en tweede verdiepingvloer in beton. Spouwmuren en gedekt met Opstalan dakplaten, waarover pannen. De kozijnen zijn van hardhout met schuivende aluminium delen. Deels dubbel glas. Aangebouwd is een berging in spouwmuren met een plat dak. De inhoud van de woning is ruim 370 m³ en de woonoppervlakte ca. 120 m². De globale indeling is (de woningen zijn vanaf tekening en vanaf de buitenzijde bekeken): Hal, toilet met fonteintje, meterkast, woonkamer met trapopgang naar de verdieping en een open keuken. Aangebouwd een bijkeuken/berging. Op de verdieping een overloop, drie slaapkamers en een badkamer waarin een tweede toilet. Vaste trap naar de tweede verdieping waarop een voorzolder en zolderkamer. De woningen zijn voorzien van een c.v.-installatie.

Waardering: **Onderhandse verkoopwaarde leeg, vrij van huur en gebruik:**
Gemiddelde tussenwoning ± € 195.000,- en de gemiddelde hoekwoning ± € 204.000,- maakt
Totaal € 4.000.000,- (viermiljoen Euro).

Executiewaarde leeg, vrij van huur en gebruik:
Tussenwoning ± € 165.000,- en hoekwoning ± € 173.000,- maakt
Totaal € 3.400.000,- (driemiljoenvierhonderduizend Euro)

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat:
Totaal € 3.000.000,- (drie miljoen Euro)

Executiewaarde in verhuurde staat:
Totaal € 2.500.000,- (tweemiljoenvijfhonderdduizend Euro).

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en weten, om te dienen daar waar zulks zal behoren te Werkendam, 9 september 2010.


L. Paans
NVM-makelaar.

Bijlagen: Uittreksel kadastrale gegevens en kaart.
Eigendomsbewijs.
Foto's.
Tekeningen gevels en plattegronden.
Kaartje bodemloket.

DEEL 4. BIJLAGEN

4.1 Maatschapsovereenkomst

Op 15 oktober tweeduizend tien is voor mij, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

●

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de ● Vennoten in de Maatschap:

Maatschap Woningmaatschap Warnsveld, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudend aldaar aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, te weten:

●

gerechtigde tot ● participatie>s;

IN AANMERKING NEMENDE:

de hiervoor vermelde volmachtgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van 15 oktober tweeduizend tien een maatschap aan te gaan, welke maatschap als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de Maatschap in onroerende zaken, bestemd voor particuliere bewoning te Hardenberg, Warnsveld en Nieuwendijk (hierna: het **Project**).

De Maatschap zal daartoe een driepartijen overeenkomst sluiten met een rechtspersoon met de specifieke knowhow en management ervaring, 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 Warnsveld, een maatschap naar Nederlands recht, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aangegaan op 15 oktober tweeduizend tien voor een periode van zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal 164 Vennoten;
Vennoten:	de natuurlijke personen, die zullen toetreden tot de Maatschap;
Maatschapsaandeel:	een evenredige aanspraak op het vermogen van de Maatschap;
Participatie:	een bedrag groot vijfentwintig duizend euro (€ 25.000,00);
Vergadering:	de Vergadering van de Vennoten;
Beheerder:	de rechtspersoon belast met het beheer van het vermogen van de Maatschap, die bij dit beheer uitsluitend optreedt in het belang van de Vennoten;
Bewaarder:	de rechtspersoon belast met de bewaring van de activa van de Maatschap, die bij die bewaring uitsluitend optreedt in het belang van de Vennoten.

Naam, vestiging en doel

Artikel 1

1. De Maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap Warnsveld.
2. De Maatschap houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug.
3. Het doel van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaken, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning, gelegen te Hardenberg, Warnsveld en Nieuwendijk, zulks teneinde de Vennoten in de opbrengst van deze beleggingen te doen delen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het verwerven, het vervreemden, het bezwaren, het huren en verhuren van (belangen in) onroerende zaken, het aangaan van overeenkomsten van geldlening en het zich verbinden voor verplichtingen van de Maatschap door het verstrekken van garanties en zekerheden, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Aanvang en duur

Artikel 2

1. De Maatschap is aangevangen op 15 oktober tweeduizend tien en is aangegaan voor zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging zoals omschreven in 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 15 oktober tweeduizend zeventien genomen worden met algehele stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
4. In een Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend zestien, 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 (3) jaar; de Maatschap zal alsdan eindigen op 15 oktober tweeduizend twintig.
6. In een Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend negentien, 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 (3) jaar; de Maatschap zal alsdan eindigen op 15 oktober tweeduizend drieëntwintig.
8. In de Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend tweeëntwintig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap, en, zo ja, in welke vorm.
9. Indien in een Vergadering 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 (economische gerechtigdheid tot 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 danwel 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 danwel vertegenwoordigd zijn.
12. Indien op de hiervoor in lid 10 en 11 bedoelde vergaderingen niet alle vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt binnen één maand na bedoelde vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin onafhankelijk van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde vennoten met de hiervoor bedoelde gekwalificeerde meerderheid kan worden besloten.

Inbreng. Vermogen

Artikel 3

1. Een vennoot brengt in de Maatschap in als participatie: een bedrag in contanten groot vijftienduizend euro (€ 25.000,00).
Een vennoot kan meerdere participaties houden.
2. Het eigen vermogen van de Maatschap wordt gevormd door maatschapsaandelen bestaande uit één of meer participaties.
Het vermogen van de Maatschap is voor rekening en risico van de Vennoten in verhouding met het Maatschapsaandeel van iedere vennoot.
Alle inkomsten, uitgaven en verliezen van 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.

Vennoten. Register. Niet-overdraagbaarheid

Artikel 4

1. Vennoten kunnen alleen zijn natuurlijke personen.
2. 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, alsmede het bestuur op de hoogte te brengen van eventuele mutaties.
3. Alle mededelingen en kennisgevingen die in het kader van de Maatschap worden gedaan geschieden bij brief aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in lid 2.

4. Een vennoot kan zijn Maatschapsaandeel en/of participatie(s) niet vervreemden, bezwaren of in gebruik geven, onder welke titel of welke benaming ook.
5. Evenmin zal het mogelijk zijn dat iemand additioneel als vennoot toetreedt tot de Maatschap.

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 de vennoot de Maatschap heeft opgezegd;
 - d. ingeval van overlijden.
2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, is vereist een eenstemmig besluit door de Vergadering van overige Vennoten genomen.

Opzegging, bedoeld in lid 1 letter 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 kan de Maatschap slechts opzeggen indien door wijziging van de Maatschapsovereenkomst als bedoeld in artikel 14 rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd. Een dergelijke opzegging kan slechts door een vennoot worden gedaan binnen drie (3) maanden nadat hij een afschrift heeft ontvangen van de notariële akte, als bedoeld in artikel 14 lid 2.
4. In geval van overlijden van een vennoot wordt de Maatschap tussen de overige Vennoten en de gezamenlijke erfgenamen van de overleden vennoot, in de plaats van de overleden vennoot, voortgezet, tenzij alle erfgenamen bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, gericht respectievelijk betekend aan het bestuur, binnen zes (6) maanden na het overlijden van de vennoot hebben medegedeeld zodanige voortzetting niet te wensen.
5. In geval van overlijden van een vennoot zonder dat de Maatschap met diens erfgenamen wordt voortgezet, zomede indien zich ten aanzien van een vennoot een omstandigheid voordoet, als bedoeld in lid 1 letters a, b of c, zullen de overige Vennoten verplicht zijn het aandeel van de desbetreffende vennoot, hierna te noemen: de **Gewezen vennoot**, in alle tot de Maatschap behorende activa over te nemen respectievelijk die activa zich te doen toedelen en alle ten laste van de Maatschap bestaande passiva voor hun rekening te nemen en voorts aan de Gewezen vennoot casu quo diens erfgenamen uit te keren het bedrag van zijn inbreng ter zake van zijn participatie, te verminderen met een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van de oorspronkelijke inleg of indien terugbetaling kapitaal heeft plaatsgevonden van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde, te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van de portefeuille en de marktvariabelen geactualiseerd worden.

Alle kosten die zijn gemoeid met bovenbedoelde overnames en/of toedelingen komen voor rekening van de (gezamenlijke erfgenamen van de) Gewezen vennoot, met uitzondering van de (eventueel) terzake verschuldigde overdrachtsbelasting, die voor rekening van de overige Vennoten zal komen.

De uitkering van voormeld bedrag zal, zonder enige rentevergoeding, geschieden binnen twaalf (12) maanden nadat de desbetreffende, in lid 1 bedoelde, omstandigheid zich heeft voorgedaan.
6. Waar in dit artikel wordt gesproken van Gewezen vennoot wordt/worden daaronder mede zijn wettelijke vertegenwoordiger(s) verstaan.

Bestuur, samenstelling, benoeming, defungeren

Artikel 6

1. Het bestuur van de Maatschap bestaat uit minimaal twee (2) 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 7

1. Het bestuur is belast met het besturen van de Maatschap, zulks met inachtneming van de beperkingen als omschreven in artikel 10.
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 8

1. De Maatschap wordt - met uitsluiting van de andere Vennoten - in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur, alsmede door twee (2) 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 9

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of twee overige bestuursleden zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of twee overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) 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 (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de bestuursvergadering voltallig is, doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn, en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de bestuursvergadering hebben de bestuursleden alsmede zij die door de ter bestuursvergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten.
Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter bestuursvergadering doen vertegenwoordigen.
Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter bestuursvergadering vertegenwoordigen.
5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst 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 overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter bestuursvergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter bestuursvergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe bestuursvergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze bestuursvergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden.

- De bijeenroeping van deze nieuwe bestuursvergadering geschiedt niet eerder dan twee (2), doch niet later dan vier (4) weken na de eerste bestuursvergadering.
8. De bestuursvergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de bestuursvergadering zelf in haar leiding.
 9. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten.
 10. Van het verhandelde in de bestuursvergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de bestuursvergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende bestuursvergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
 11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in bestuursvergadering 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 bestuursvergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende bestuursvergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die bestuursvergadering 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 10

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 geschiedt door de voorzitter of de drie hierboven bedoelde Vennoten, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk aan het adres van iedere vennoot onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) 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 (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de Vergadering voltallig is, hetzij doordat alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der Vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Vergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de Vergadering hebben de Vennoten alsmede zij die door de 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 overeenkomst 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.
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. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - b. 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;
 - c. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijftientigduizend euro (€ 25.000) is gemoeid;
onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;

- d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid;
 - e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - f. 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;
 - g. 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, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.
7. Indien in deze overeenkomst 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 volstrekte 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 (2), doch niet later dan vier (4) 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 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 11

- 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 (4) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de Vergadering van deze termijn met ten hoogste zes (6) 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 (casu quo de economische gerechtigdheid daartoe) worden gewaardeerd op de kostprijs danwel 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 (6) maanden na afloop van het boekjaar door de Vergadering bij een met volstrekte meerderheid genomen besluit, zulks behoudens in geval van verlenging als bedoeld in lid 3.
De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de Vergadering 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 12

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 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 in lid 2 bedoelde verhouding.
Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.
4. Indien blijkens de vastgestelde winst en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden en een liquiditeitstekort is ontstaan, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies of tekort niet is aangezuiverd door toekomstige winsten of bijstortingen van participanten. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de participanten.

Geschillen

Artikel 13

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 14

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, mits met schriftelijke instemming van de Beheerder en de Bewaarder.
2. Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het opmaken van een notariële akte daarvan. Alsdan zal een afschrift van bedoelde notariële akte worden verzonden aan het adres van iedere vennoot.

Nederlands recht

Artikel 15

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

- I. in afwijking van het in artikel 6 gestelde worden vooralsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
 1. de heer/mevrouw ●, voornoemd,
als secretaris/penningmeester;
 2. de heer/mevrouw ●, voornoemd, als voorzitter;

- II. het eerste boekjaar van de Maatschap is aangevangen op 15 oktober tweeduizend tien en eindigt op 31 december tweeduizend elf;
- III. tot accountant van de Maatschap wordt benoemd:
BDO Audit & Assurance B.V., gevestigd te Utrecht;
- IV. de ● Vennoten in de Maatschap nemen ieder voor het achter hun naam vermelde aantal participaties deel, waarvan blijkt uit na te melden onderhandse akten.

Volmachten

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit ● onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte zullen worden gehecht.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

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

4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschappen VSN

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

- stichting:** de in de gemeente Driebergen-Rijsenburg gevestigde stichting:
Stichting woningmaatschappen VSN;
- vennoten:** de natuurlijke personen die toetreden tot een van de beleggingsinstellingen als bedoeld in het Besluit toezicht beleggingsinstellingen ten behoeve waarvan de stichting optreedt of zal optreden.

Naam en zetel

Artikel 2

1. De stichting draagt de naam:
Stichting woningmaatschappen VSN.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Driebergen-Rijsenburg.

Doel

Artikel 3

De stichting heeft ten doel:

- a. het optreden als bewaarder ten behoeve van een of meerdere beleggingsinstellingen als bedoeld in het Besluit toezicht beleggingsinstellingen;
- b. het in de sub a. bedoelde hoedanigheid direct of indirect in juridische en/of economische zin verwerven, vervreemden en bezwaren van (register)goederen, zulks ten behoeve van de betreffende beleggingsinstelling; en
- c. het innen van kapitaalstortingen van deelnemers in de betreffende onder a. genoemde beleggingsinstelling, waarna het vermogen van de betreffende beleggingsinstelling wordt belegd in de hiervoor bedoelde (register)goederen of belangen in (register)goederen,

een en ander met inachtneming van de bepalingen van de betreffende beleggingsinstelling en de daartoe met de betreffende beheerder gesloten overeenkomst van beheer en bewaring, en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren

Artikel 4

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal van ten minste twee en ten hoogste vijf personen. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. Vennoten kunnen geen lid van het bestuur zijn.
2. Bestuursleden worden voor onbepaalde tijd benoemd door het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan en kan een secretaris en een penningmeester aanwijzen, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
4. Een bestuurslid defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of verzoekt om toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Faillissementswet;
 - d. door zijn ondercuratelestelling, alsmede door een rechterlijke beslissing waarbij een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
 - e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - f. door zijn ontslag verleend door het bestuur.

Bestuur: taak en bevoegdheden

Artikel 5

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten 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 ander verbindt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, mits het besluit daartoe is genomen met algemene stemmen, uitgebracht in een bestuursvergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
3. De bestuursleden ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden en voor werkelijk gemaakte kosten.

Bestuur: vertegenwoordiging

Artikel 6

1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
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 7

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurslid een bestuursvergadering bijeenroept, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door het betreffende bestuurslid, 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 en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam of Rotterdam.
4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Onder schriftelijk wordt in deze statuten verstaan bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld. 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 en ongeldige stemmen gelden als niet 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, 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 derden van de uitgebrachte stemmen.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurslid.
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 van de vergadering en de notulist ondertekend.
10. Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuursleden is voorgelegd en geen van hen zich tegen de desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten vergadering dat niet schriftelijk is genomen wordt door de voorzitter van het bestuur of een door hem aangewezen bestuurslid een verslag opgemaakt dat door de voorzitter, alsmede één van de overige bestuursleden wordt ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuursleden.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 8

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur is gehouden, alvorens tot vaststelling van de hiervoor in lid 3 bedoelde stukken over te gaan, deze te doen onderzoeken door een door hem aan te wijzen accountant. Deze brengt omtrent zijn onderzoek verslag uit aan het bestuur.
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 boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 7 bepaalde.
7. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

Statutenwijziging

Artikel 9

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee derden 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 aanwezige 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 derden van de uitgebrachte stemmen.
3. Bij de oproeping tot de 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 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 10

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, zulks met dien verstande dat het streven er zo veel als mogelijk op zal zijn gericht om bedragen gelijk aan de aan de stichting verrichte donaties terug te doen komen aan de partijen die zodanige donaties destijds hebben gedaan, een en ander indien en voor zover zodanige partijen naar het oordeel van het bestuur alsdan terzake niet reeds gecompenseerd zijn en voorts met inachtneming van de toepasselijke wettelijke bepalingen.
4. Na de ontbinding geschiedt de vereffening door het bestuur, tenzij bij het besluit tot ontbinding een of meer vereffenaars zijn aangewezen.
5. Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden stichting gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.
6. Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Reglementen

Artikel 11

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 9 leden 2 en 3 van overeenkomstige toepassing.

Overgangsbepaling

Artikel 12

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op een en dertig december tweeduizend zes. Dit artikel vervalt na afloop van het eerste boekjaar.

4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)

De ondergetekenden:

1. **Stichting Woningmaatschappen VSN**, een stichting, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30215617, hierna te noemen: "**Stichting**";
te dezen vertegenwoordigd door:
●, gevolmachtigde
2. Maatschap Woningmaatschap Warnsveld,
hierna te noemen: "**Maatschap**";
te dezen vertegenwoordigd door:
●, gevolmachtigde
3. **Vastgoed Syndicering Nederland n.v.**, een naamloze vennootschap, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30151881,
hierna te noemen: "**VSN**";
te dezen vertegenwoordigd door:
●, gevolmachtigde

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 te Hardenberg, Warnsveld en Nieuwendijk, hierna tezamen te noemen: het "**Project**";
- de Maatschap wordt gevormd door (maximaal) 164 vennoten;
- de vennoten nemen door middel van een of meer participaties deel in het vermogen van de Maatschap;
- de vennoten beschouwen hun maatschapsaandeel als een passieve belegging en wensen derhalve niet een actieve bijdrage te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het maatschapsvermogen;
- voorts ontbreekt het de Maatschap aan de specifieke 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 op het financieel toezicht (hierna: **Wft**) en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die als Bewaarder in de zin van artikel 1:1 Wft kan functioneren en VSN de meest aangewezen partij, die als Beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft kan functioneren;
- VSN en de Stichting uitsluitend in het belang van de Maatschap optreden bij het beheren casu quo bewaren van het Project.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

1. a. Op 15 oktober 2010 is voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen waaronder de Maatschap is aangegaan, in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap.
- b. Op 2 juni 2006 is voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende oprichting en vaststelling van de statuten van de Stichting, welke statuten nadien niet zijn gewijzigd.
Het doel van de Stichting is ondermeer het optreden als Bewaarder van de Maatschap.
- c. De Stichting heeft in juridische zin het Project verkregen, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die aktes zijn opgenomen, welke bepalingen volledig aan ieder der participanten bekend zijn.
VSN is verplicht kosteloos aan de participanten afschriften van de hiervoor bedoelde aktes te verstrekken.
- d. De Maatschap heeft het Project in economische zin in eigendom verkregen bij akte op 15 oktober 2010 voor genoemde notaris Groen verleden.
- e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Project als ware het juridisch eigendom betreft zal blijven toebehoren aan de Stichting en het economisch eigendom aan de Maatschap.
Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving en financiering van het Project alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.

2. De Stichting en de Maatschap geven bij deze aan VSN opdracht tot beheer van het Project voor een periode van maximaal zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, ingaande op 15 oktober 2010 en mitsdien - behoudens verlenging - eindigende op 15 oktober 2017, 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 beginsel 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.
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 (€ 20.000,00) niet te boven gaan, met dien verstande dat VSN bevoegd en gevolmachtigd is om namens de Stichting overeenkomsten van koop en daarop gegronde levering met betrekking tot de individuele registergoederen, deel uitmakende van het Project, te tekenen.
4. VSN zal kwartaalsgewijs aan alle vennoten een overzicht van de kwartaalresultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten. Voorts zal VSN de Stichting ieder kwartaal schriftelijk informeren over alle gerealiseerde transacties in en met betrekking tot de vermogensbestanddelen. Op eerste schriftelijke verzoek van de 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 (hierna te noemen: de "**begroting**") en voor marginale toetsing 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/repatrieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.
7. VSN zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Stichting.
8. VSN voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Project en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie (3) maanden na afloop van 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 (4) maanden na afloop van het boekjaar opmaken. De registeraccountant controleert de jaarstukken en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en zal deze verklaring sturen aan de Maatschap, de Stichting en VSN.
10. VSN zal steeds onder inhouding van de benodigde cashflow voor operationele activiteiten in het komende jaar en de aan VSN toekomende vergoeding als hierna in Artikel 2 omschreven de (huur- en verkoop)opbrengsten van het project rechtstreeks overmaken naar de bankrekening van de Stichting.
11. VSN zal alle vennoten op de hoogte stellen van een wijziging van de vergunning afgegeven door de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wet Financieel Toezicht, casu quo het verzoek daartoe. 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 vierhonderd vijftigduizend euro (€ 450.000,00).
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 (30) 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 verbonden aan de verkoop van de "restcapaciteit" van de registergoederen komen voor rekening van de Maatschap.
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 daarbij 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, voor zover 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 voor zover 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 voor zover 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 15 oktober 2010. De onderhavige overeenkomst is van kracht tot en met 15 oktober 2017, 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 dezelfde periode. In geval van beëindiging van deze overeenkomst geschiedt de vereffening door VSN. VSN legt rekening en verantwoording af aan de Maatschap en de Stichting alvorens tot uitkering aan de Maatschap over te gaan.
2. Indien een der partijen niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting, welke voor haar uit de onderhavige overeenkomst mocht voortvloeien, alsmede in geval van faillissement, surséance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een partij, heeft de andere partij het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd de haar verder toekomende rechten.
3. In geval van wanprestatie van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
4. Iedere partij is altijd bevoegd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, te rekenen vanaf de eerstvolgende vergadering van vennoten van de Maatschap.

5. Indien VSN het voornemen te kennen geeft zijn functie als Beheerder neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van vennoten gehouden om in de benoeming van een nieuwe Beheerder te voorzien.

Artikel 7

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

Overeengekomen en getekend op 15 oktober 2010.

-
1. Stichting Woningmaatschappen VSN
voor deze: ●, gevolmachtigde

-
2. Maatschap Woningmaatschap Warnsveld
voor deze: ●, gevolmachtigde

-
3. Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
voor deze: ●, gevolmachtigde

4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.



Dossiernummer: 30151881 Blad 00001

Uittreksel uit het handelsregister van de Kamers van Koophandel
Deze inschrijving valt onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor
Midden-Nederland

Rechtspersoon:

Rechtsvorm	: Naamloze vennootschap
Naam	: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Statutaire zetel	: Driebergen
Berste inschrijving in het handelsregister	: 11-11-1998
Akte van oprichting	: 04-11-1998
Akte laatste statuten-wijziging	: 29-08-2006
Maatschappelijk kapitaal	: EUR 226.890,11
Geplaatst kapitaal	: EUR 226.890,11
Gestort kapitaal	: EUR 226.890,11

Onderneming:

Handelsna(a)m(en)	: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Adres	: Hoofdstraat 87, 3971KE Driebergen-Rijsenburg ..
Correspondentieadres	: Postbus 268, 3970AG Driebergen-Rijsenburg
Telefoonnummer(s)	: 0343533838
Faxnummer	: 0343515444
Datum vestiging	: 28-09-1998
De rechtspersoon drijft de onderneming sinds	: 04-11-1998
Bedrijfsomschrijving	: Het geven van vermogensadvies op het gebied van onroerend goed.
Werkzame personen	: 14

Bestuurder(s):

Naam	: van Seventer, Dick
Geboortedatum en -plaats	: 11-05-1955, Avereest
Infunctietreding	: 09-03-1999
Titel	: Algemeen directeur
Bevoegdheid	: Alleen/zelfstandig bevoegd
Naam	: Verkaik, Edwin
Geboortedatum en -plaats	: 22-09-1970, Reeuwijk
Infunctietreding	: 01-01-2008
Bevoegdheid	: Alleen/zelfstandig bevoegd

22-07-2010

Blad 00002 volgt.



Dossiernummer: 30151881

Blad 00002

Alleen rechtsgeldig indien voorzien van een elektronische handtekening.
Afdrukt is het uittreksel niet rechtsgeldig.

elektronisch vervaardigd, 22-07-2010
Uittreksel is vervaardigd om 09.15 uur

Voor uittreksel

F. van Steenis

4.5 Inschrijfformulier

Stichting Woningmaatschappen VSN
Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE DRIEBERGEN
Tel: 0343 - 533 838; Fax: 0343 - 515 444
E-mail: vsn@vsnnv.nl

De ondergetekende:

Naam: _____
Voornamen (voluit): _____
Geboortedatum: _____
Geboorteplaats: _____
Burgerlijke staat: samenwonend / gehuwd
Indien ongehuwd: wel / geen geregistreerd partnerschap
Adres: _____
Postcode / Woonplaats: _____ / _____
Land: _____
Telefoonnummer / Mobiel nummer: _____ / _____
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 Syndicering Nederland n.v., het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Warnsveld (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 9 september 2010 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Warnsveld à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftiengduizend euro) per participatie.
3. De ondergetekende verklaart na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 8 oktober 2010** over te maken op bankrekening 22.65.42.157 bij F. van Lanschot Bankiers N.V. te Utrecht, ten name van Stichting Woningmaatschappen VSN inzake Warnsveld, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Warnsveld".
4. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Warnsveld te Driebergen.
5. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle rechtshandelingen te verrichten die 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 Syntrus Achmea Vastgoed in hoofdsom maximaal totaal twaalf miljoen driehonderd duizend euro (€ 12.300.000).

Ondertekend te: _____

Datum: ____ september 2010

Handtekening:

Inschrijver en Volmachtgever

4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

De directie van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. wordt gevoerd door:

- de heer ing. D. van Seventer
- de heer E. Verkaik

Curriculum Vitae D. van Seventer

Naam : Dick van Seventer
Geboren : 11 mei 1955 te Dedemsvaart
Burgerlijke staat : gehuwd, 2 kinderen
Adres : Horstlaan 14, 3971 LC Driebergen

Opleiding : 1979 – 1980 University of Puget Sound, Tacoma, Washington USA,
Bachelor Degree Business Administration,
Major in Finance & Marketing
1978 – 1979 Universiteit Nijenrode, CT opleiding, diploma behaald
Tot 1978 HTS Apeldoorn, Voertuigtechniek, afgerond

Werkervaring : 1998 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Directeur / Eigenaar
Start november 1998, thans 11 medewerkers.

1986 – 1998
Staal Bankiers nv, Den Haag, Adjunct-directeur Staal Bankiers nv,
Adjunct-directeur Achmea Holding nv.

Vanaf 1986: leiding over vastgoedactiviteiten van de bank, bemiddeling bij institutionele vastgoedtransacties, jaarlijks volume € 50 tot 100 miljoen.

Vanaf 1989: start opbouw van vastgoedfondsen voor particulieren, marktleider in Nederland, 22 vastgoedmaatschappen, circa 500 vermogende particuliere participanten, € 200 miljoen initieel belegd vermogen, gemiddeld gerealiseerd rendement circa in 1997 € 10 miljoen (20% p.a.) na belasting.

Sinds 1990: lid managementteam bank, onderdirecteur en procuratiehouder.

1983 – 1986
Stichting Akzo-Pensioenfonds, Arnhem, Acquisiteur, Junior Acquisiteur
Aanvankelijk onder leiding van acquireur beoordeling en verwerving van projecten; tijdens opleiding verantwoordelijk voor beheer van portefeuille van circa € 100 miljoen.

1980 – 1983
Vereniging Krachtwerktuigen, Amersfoort, Marketing Manager.

Curriculum Vitae E. Verkaik

Naam : Edwin Verkaik
Geboren : 22 september 1970 te Reeuwijk
Burgerlijke Staat : ongehuwd, twee kinderen
Adres : Bunchestraat 36, 2811 SK Reeuwijk

Opleiding : 2001 – 2002 Post HBO Bedrijfskunde
1995 – 1998 Staats Praktijkdiploma Bedrijfsadministratie (SPD)
Tot 1994 Middelbaar Bedrijfsadministratie en Middelbaar Economisch en Administratief Onderwijs

Werkervaring : 1999 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen
Controller en vanaf 1 januari 2008 Adjunct-directeur.
Vanaf de start van de onderneming lid van het management team en zowel zelfstandig als ondersteunend betrokken bij de verwerving van beleggingsonroerend goed van professionele beleggers en/of institutionele marktpartijen.

1996 – 1999
Staal Bankiers nv, Den Haag, Asset-manager
Verantwoordelijk voor het opstellen van jaarverslagen voor diverse fondsen (Woningmaatschappen) en betrokken bij acquisitie van woningportefeuilles.

1992 – 1996
Accountantskantoor Witteman, Bodegraven, Assistent-accountant.

4.7 Registratiedocument beheerder

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (hierna: 'VSN') is in 1998 opgericht en is statutair gevestigd in Driebergen. Per 4 november 1998 is VSN ingeschreven in de KvK onder nummer 30151881. De statutaire directie en de dagelijkse leiding van VSN wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer en de heer E. Verkaik. Van Seventer Holding B.V. (VSH) houdt 90% van de aandelen van VSN. VSH is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30151880.

VSN heeft per 12 januari 2006 een vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten (hierna: 'AFM') om op te treden als Beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. Het doel van de Beheerder is het optreden als Beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). Op het moment dat na oprichting van de Maatschap op verzoek van VSN de vergunning wordt ingetrokken, zodat VSN niet meer hoeft te voldoen aan de vereisten die hiermee samenhangen, worden alle deelnemers direct en via de website (www.vsnv.nl) hierover geïnformeerd.

VSN richt zich met name op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands onroerend goed in de ruimste zin. Zij stelt daarbij het initiëren en beheren van beleggingsfondsen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit doet zij in de vorm van het ontwikkelen, vormen en beheren van vastgoedmaatschappen met een gemiddelde omvang van euro 20 miljoen. Deze vorm van beleggen is fiscaal en beleggingstechnisch gezien aantrekkelijk (Box 3). De looptijd van een maatschap is zeven jaar met de mogelijkheid van verlenging tot 13 jaar. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van de woningen. VSN heeft vanaf 1998 diverse beleggingsinstellingen op de markt gebracht. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard is het eerste fonds dat onder de vergunning, zoals afgegeven per 12 januari 2006, in de markt is geplaatst.

De Bewaarder, Stichting Woningmaatschappen VSN, is opgericht op 2 juni 2006 en is gevestigd aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE in Driebergen. Deze stichting zal optreden als Bewaarder voor de door de Beheerder te initiëren fondsen. Het dagelijkse beleid van de Bewaarder wordt gevoerd door de heer prof. drs. K. Wezeman, de heer M.A.Th. Jacometti RA en de heer mr. J. Dierkens Schuttevaër. De stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30215617.

Het eigen vermogen van de Beheerder bedraagt tenminste € 225.000. Een accountantsverklaring met betrekking tot het eigen vermogen is opgenomen als bijlage 1 bij dit registratiedocument.

Het eigen vermogen van de Bewaarder bedraagt tenminste € 112.500. Een accountantsverklaring met betrekking tot het eigen vermogen is opgenomen als bijlage 2 bij dit registratiedocument.

De verklaring van de accountant dat de jaarrekening van de Beheerder en de Bewaarder is onderzocht, zal worden geplaatst op de website van de Beheerder, www.vsnv.nl.

Maandelijks ziet VSN er op toe dat zij voldoet aan de eigen vermogensseis van € 225.000. De procedure van deze toetsing is omschreven in de AO/IB. Daarnaast vindt 2 maal per jaar bij het opmaken van de halfjaar- en jaarrekening de toetsing van de vermogensseis plaats door een externe accountant.

Informatieverschaffing vindt tweemaal per jaar plaats. Conform de statuten maakt de accountant voor de Beheerder en de Bewaarder binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar het jaarverslag en binnen 9 weken na afloop van de eerste helft van het jaar het halfjaarverslag op. De statuten, de (half)jaarrekeningen en jaarverslagen van de Beheerder en de Bewaarder worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Tevens zijn deze stukken kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de Beheerder en Bewaarder: Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen.

Op de website (www.vsnv.nl) informeert VSN haar participanten onder andere over de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de Beheerder alsmede over de Maatschap.

In overeenstemming met het gestelde in de Wft publiceert de Beheerder daarnaast op haar website, de volgende informatie zodra deze beschikbaar is:

- het prospectus en de voorwaarden van de maatschap, waaronder de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
- het jaarverslag van de Beheerder inclusief de goedkeurende verklaring van de accountant;
- het jaarverslag van de Bewaarder en van de Maatschap en de goedkeurende verklaring;
- de meest recente halfjaarcijfers van de Beheerder en de Maatschap;
- de uittreksels van de Kamer van Koophandel van de Beheerder en Bewaarder;
- de vergunning van de Beheerder;
- melding van het feit dat uitkeringen worden verricht.

Tevens stelt de Beheerder ten behoeve van de participanten maandelijks een opgave met toelichting op, waarin opgenomen:

- de totale waarde van de beleggingen van de maatschap;
- een overzicht van de samenstelling van de beleggingen;
- het aantal participaties.

Tussen de tijdstippen van opstelling van de opgave en de publicatie op de website ligt ten minste één week.

Alle relevante stukken zoals de vergunning van de Beheerder, de Maatschapsovereenkomst, de overeenkomst van beheer en bewaring en overige stukken zijn tegen ten hoogste de kostprijs opvraagbaar.

De jaarrekening van Van Seventer Holding B.V., en van haar deelneming Vastgoed Syndicering Nederland n.v., wordt tevens jaarlijks gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

VSN heeft 11 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 33 woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 570 miljoen.

VSN wordt bij de realisatie van vastgoedmaatschappen met betrekking tot de accountantscontrole en de fiscale en juridische aspecten begeleid en geadviseerd door respectievelijk BDO Audit & Assurance B.V., Deloitte Belastingadviseurs B.V. en Loyens & Loeff N.V.

Indien de Beheerder de AFM verzoekt de verleende vergunning aan VSN in te trekken worden alle participanten hiervan schriftelijk aan hun huisadres op de hoogte gesteld.

In de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (OBB) is overeengekomen dat VSN de beheeropdracht uitvoert voor een periode van 7 jaar. In artikel 6 van de OBB is overeengekomen dat zowel de opdrachtgever als VSN de mogelijkheid heeft om de opdracht te beëindigen. Hierbij geldt een opzegtermijn van 1 jaar.

Bijlage 1



Aan het bestuur van
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht

Wij hebben, in het kader van de vergunning van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen om op te treden als een beheerder van een beleggingsinstelling, het eigen vermogen per 31 december 2009 in de bijgaande balans zoals opgenomen in de jaarrekening 2009 gecontroleerd, zoals bedoeld in artikel 41 lid 1 n Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor de opstelling van de balans per 31 december 2009. Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het voldoen van het vermogen aan de gestelde eisen.

Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in bijgaande balans voldoet aan de gestelde eisen zoals bepaald in artikel 3:53 lid 1 en lid 3 Wet op het financieel toezicht. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen in de balans. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de Ja zijn toegepast en van belangrijke schattingen die het bestuur van de entiteit daarbij heeft gemaakt.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel komt het eigen vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. per 31 december 2009 ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 lid 1 en lid 3 Wet op het financieel toezicht minimaal vereiste eigen vermogen van € 225.000 en voldoet de samenstelling van het eigen vermogen aan hetgeen ingevolge artikel 3:53 Wet op het financieel toezicht is vereist.

Overige aspecten - beperking in verspreidingskring en het gebruik

De balans van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. per 31 december 2009 en onze accountantsverklaring daarbij zijn uitsluitend bedoeld voor de Autoriteit Financiële Markten en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Arnhem, 16 augustus 2010

Jongejan & Tjakkes
namens deze

C. Riethorst RA

• Jongejan & Tjakkes
Accountants en Belastingadviseurs

• Mr. E.N. van Kleffensstraat 4
6842 CV Arnhem

• Postbus 4028
6803 EA Arnhem

• Telefoon (026) 446 04 44
Fax (026) 443 64 83

• KvK Arnhem 09188393
Internet www.jtadvies.nl

Bijlage 2



Aan het bestuur van
Stichting Woningmaatschappen VSN

ACCOUNTANTSVERKLARING

Opdracht

Wij hebben, in het kader van de vergunning van Stichting Woningmaatschappen VSN te Driebergen om op te treden als een bewaarder van een beleggingsinstelling, het eigen vermogen per 31 december 2009 in de bijgaande balans gecontroleerd, zoals bedoeld in artikel 41 lid 1 n Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft. Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor de opstelling van de balans per 31 december 2009. Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het voldoen van het vermogen aan de gestelde eisen.

Werkzaamheden

Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht. Dienovereenkomstig dienen wij onze controle zodanig te plannen en uit te voeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in bijgaande balans voldoet aan de gestelde eisen zoals bepaald in artikel 3:53 lid 1 en lid 3 Wet op het financieel toezicht. Een controle omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van informatie ter onderbouwing van de bedragen in de balans. Tevens omvat een controle een beoordeling van de grondslagen voor financiële verslaggeving die bij het opmaken van de Ja zijn toegepast en van belangrijke schattingen die het bestuur van de entiteit daarbij heeft gemaakt.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Oordeel

Naar ons oordeel komt het eigen vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. per 31 december 2009 ten minste overeen met het ingevolge artikel 3:53 lid 1 en lid 3 Wet op het financieel toezicht minimaal vereiste eigen vermogen van € 125.000 en voldoet de samenstelling van het eigen vermogen aan hetgeen ingevolge artikel 3:53 Wet op het financieel toezicht is vereist.

Overige aspecten - beperking in verspreidingskring en het gebruik

De balans van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. per 31 december 2009 en onze accountantsverklaring daarbij zijn uitsluitend bedoeld voor de Autoriteit Financiële Markten en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Arnhem, 16 augustus 2010

Jongejan & Tjakkes
namens deze

C. Riethorst RA

• Jongejan & Tjakkes
Accountants en Belastingadviseurs

• Mr. E.N. van Kleffensstraat 4
6842 CV Arnhem

• Postbus 4028
6803 EA Arnhem

• Telefoon (026) 446 04 44
Fax (026) 443 64 83

• KvK Arnhem 09188393
Internet www.jtadvies.nl

4.8 STV Brief bij de toetsing van het prospectus



Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
T.a.v. de heer ing. D. van Seventer
Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE Driebergen

Geachte heer van Seventer,

Op Uw verzoek hebben wij het prospectus van Woningmaatschap Warnsveld, gedateerd 9 september 2010, getoetst aan de "STV Standaarden voor Transparantie in Prospectus informatie van beleggingsfondsen in Vastgoed", versie d.d. 1 augustus 2009 (hierna genoemd: "STV Standaarden"). Dit prospectus zal door u worden verspreid in verband met een beoogde uitgifte door Woningmaatschap Warnsveld van 164 participaties ieder nominaal groot € 25.000,- tot een totaalbedrag van € 4.100.000,-.

De inhoud, strekking en de reikwijdte van de STV Standaarden zijn integraal opgenomen op de website www.stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl. Wij raden de gebruiker van deze brief met klem aan om van deze STV Standaarden kennis te nemen. STV is een zelfregulerende organisatie en haar werkzaamheden zijn niet gebaseerd op wettelijke bevoegdheden of grondslagen.

Uitsluitend de directie van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. is ervoor verantwoordelijk dat de informatie verstrekt in het prospectus overeenstemt met de werkelijkheid en dat geen informatie is weggelaten waarvan de vermelding, de inhoud of strekking van het aanbod zoals dat is verwoord in het prospectus, zou kunnen wijzigen. De verantwoordelijkheid van de STV betreft de toetsing van vorengenoemde prospectus aan de STV Standaarden en is daartoe beperkt.

Hierbij delen wij u mede dat wij op grond van onze werkzaamheden van oordeel zijn dat het prospectus van Woningmaatschap Warnsveld voldoet aan de STV Standaarden voor Transparantie in Prospectus informatie van beleggingsfondsen in Vastgoed, versie d.d. 1 augustus 2009,

Wij geven U toestemming om deze brief als onderdeel van het vorengenoemde prospectus te verspreiden met dien verstande dat zulks alleen mag geschieden door integrale weergave van deze brief. Deze brief, tezamen met het prospectus van Woningmaatschap Warnsveld, gedateerd 9 september 2010, zullen wij publiceren op de website van de STV.

Hoogachtend,

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen

Getekend door: ing. L. de Vries

Datum: 9 september 2010

Bezoekadres:

Rijksweg 81M

1411 CE Naarden

Postadres:

Postbus 5543

1410 EA Naarden

Tel: 035 711 0867

Fax: 035 711 0868

E-mail: info@stichtingstvn.nl

Web: www.stichtingstvn.nl

KvKnr: 34250075

BTWnr: 8159.24.859

ING Bank: 66.05.28.096

4.9 Leeswijzer

De leeswijzer wordt bijgevoegd om de in het prospectus opgenomen informatie inzichtelijker en makkelijker te maken voor de belegger. Een investeringsbeslissing moet worden genomen op basis van de integrale informatie verstrekt in het prospectus. Daarom is het prospectus het leidende informatiedocument en niet de leeswijzer. Aan deze leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERWERP	VINDPLAATS
De beleggingen / ontwikkeling	
* De regionale / nationale (vastgoed)markt	Deel 3.9
* De lokale vastgoedmarkt	Deel 3.9
* De vastgoedobjecten	Deel 3.9
* De huurders / gebruikers (kenmerken huurcontracten)	Deel 3.9
Juridische kenmerken	
* Structuurschema (incl. vermelding gelieerde partijen)	Deel 3.6
* Mate van zeggenschap door de participant	Deel 4.1
* Toezicht op het fonds (corporate governance)	Deel 3.19
* Toezicht AFM	Deel 4.7
Fiscaliteit	
* Belastingdruk	Deel 3.10
* Belastingaangifte	Deel 3.10
De aanbieder / beheerder en de Partners	
* Deskundigheid bestuurders	Deel 3.2; 4.6
* Mandaat bestuurders en beheerders	Deel 4.3
* Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden	Deel 3.5; 4.3
* Trackrecord	Deel 3.2
* Klachten en geschillenregeling	Deel 3.19
Beheerder en bewaarder	
* Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder	Deel 4.1; 4.2
* Overeenkomst van beheer en bewaring	Deel 4.3
* Langlopende contracten (beheer, erfpacht,...)	n.v.t.
Deelname	
* Verhandelbaarheid participaties	Deel 3.16
* Procedure	Deel 3.22
Begrippenkader	Deel 4.10

4.10 Definitielijst

Aanvangsdatum

De datum waarop de Maatschap wordt opgericht en de participanten toetreden tot de Maatschap: in beginsel 15 oktober 2010.

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

Beheerder

De beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., gevestigd te (3971 KE) Driebergen, Hoofdstraat 87, welke als beheerder van de Maatschap optreedt.

Bewaarder

Stichting Woningmaatschappen VSN, gevestigd te (3971 KE) Driebergen, Hoofdstraat 87, welke stichting als bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft optreedt.

BGfo

Het besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft van 12 oktober 2006, waarin een deel van de bepalingen, zoals neergelegd in de Wft, wordt uitgewerkt.

Break-even scenario

Scenario waarbij wordt berekend wanneer het vastgoedfonds, over de totale beoogde looptijd ervan, na aftrek van kosten en betalingen van verplichtingen aan externe financiers, uitsluitend de inleg van de participanten (derhalve zonder winstuitkeringen) in het fonds kan terug betalen.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Theoretische bruto huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopprijs, vermeerderd met kosten koper van de aan te kopen vastgoedobjecten.

Bruto huuropbrengsten

Alle gefactureerde opbrengsten voor het gebruik van vastgoed (huuropbrengsten), exclusief aan huurders doorbelaste servicekosten, BTW, ontvangen bedragen voor afkoop van huurcontracten en huurgaranties. Bruto huuropbrengsten uit vastgoed is gelijk aan theoretische bruto-huuropbrengsten minus leegstand minus huurvrije perioden/huurskortingen.

Cashflow

De cashflow of kasstroom geeft de beweging in de liquiditeit van het vastgoedfonds weer.

Direct rendement

De contante uitkering aan de participant in enig jaar uit het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat, gedeeld door de inleg van de participant, op jaarbasis berekend en uitgedrukt in een percentage.

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van brutohuuropbrengsten uit vastgoed, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, jaarlijks verschuldigde erfpacht canon, kosten van technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer (i.c. kosten van de beheerder, toerekenbaar aan het vastgoedfonds).

Exploitatieresultaat

Component van het direct resultaat van het vastgoedfonds. Het verschil tussen netto huuropbrengsten en eventueel aan het direct resultaat toegerekende fondskosten, exclusief netto resultaat uit uitponding, exclusief rentekosten en exclusief belastingen.

Fondsinvestering

Het totaal van de activa van het vastgoedfonds: optelsom van de boekwaarde van de in het vastgoedfonds aanwezige vastgoedportefeuille en de waarde van de overige activa (w.o. de eventuele liquiditeitsreserve).

Fondskosten

Kosten die worden gemaakt om het vastgoedfonds te exploiteren, en niet rechtstreeks aan de exploitatie van vastgoedobjecten zijn toe te rekenen. De fondskosten worden toegerekend aan het directe resultaat. Onder de fondskosten vallen (niet limitatief): accountantskosten, kosten van administratief beheer, premies aansprakelijkheidsverzekeringen en niet verrekenbare btw met betrekking tot de fondsuitgaven.

Frictie leegstand

De reservering voor leegstand.

Hefboomwerking

De hefboomwerking of leverage is de verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen waarmee vastgoed wordt aangekocht.

Initiatiefnemer

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., gevestigd te (3971 KE) Driebergen, Hoofdstraat 87.

Initiële kosten

Initiële kosten zijn de eenmalige kosten voor het opzetten en structureren van het vastgoedfonds. Hieronder moeten met name de financieringskosten (afsluitprovisie hypothecaire leningen), de juridische kosten voor het oprichten van het fonds en de verwervings- en plaatsingskosten worden verstaan.

Internal Rate of Return (IRR)

Het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de participanten gedurende de (beoogde) looptijd van het vastgoedfonds precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg (in de beleggingsproducten) van de participanten.

Intrinsieke waarde

De waarde van alle bezittingen van de Maatschap, verminderd met de schulden die er zijn. Dit komt neer op het eigen vermogen wat in de Maatschap aanwezig is.

Kapitalisatiefactor

De koopprijs vermeerderd met kosten koper gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengsten. Bij verkoop (exit moment) worden de theoretische bruto huuropbrengsten genomen op het exit moment, op jaarbasis.

Koopprijs

De koopprijs is opgebouwd uit de aanschafprijs en (eventueel) de begrote verbouwings- of renovatiekosten voor zover dat volgens het taxatierapport leidt tot waardevermeerdering van de onderliggende onroerende zaken.

Maatschap/Fonds

De bij de Maatschapsovereenkomst aangegeven Maatschap Woningmaatschap Warnsveld, kantoorhoudende te (3971 KE) Driebergen, Hoofdstraat 87.

Maatschapsovereenkomst

De notariële akte strekkende tot het aangaan van de Maatschap welke de onderlinge rechten en verplichtingen van de participanten bevat.

Non-recourselening

Bij de executieverkoop verhaalt de financier zich alleen op het onderpand en niet op de individuele participaties.

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

De tussen de Maatschap, de Beheerder en de Bewaarder te sluiten overeenkomst van beheer en bewaring waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Bewaarder worden vastgelegd.

Participant

Een vennoot/deelnemer van de Maatschap.

Participatie

De eenheid waarin is uitgedrukt de economische aanspraak van de participant tot het vermogen van de Maatschap.

Project/Vastgoed

De objecten die de vastgoedportefeuille vormen, te weten: 73 eengezinswoningen en 32 garageboxen in Hardenberg, 31 eengezinswoningen in Warnsveld en 20 eengezinswoningen in Nieuwendijk.

Registratiedocument

Het registratiedocument van de beheerder, houdende de gegevens zoals bedoeld in artikel 117 BGfo.

Rente kosten

De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen.

Scenario Analyse

Analyse van het effect van de positieve (optimistische) en negatieve (defensief) afwijkingen in de aannames die gebruikt zijn in de financiële prognoses (realistisch) waarover het direct en het indirect rendement is berekend in het prospectus. De analyse verschaft inzicht in de invloed van aannames op de risicofactoren zoals toegelicht in de risicoparagraaf van het prospectus.

Stichting Transparantie Vastgoedfondsen/STV

De STV wil de professionaliteit, de transparantie en het vertrouwen in de markt van beleggingen in private besloten vastgoedfondsen vergroten. De STV toetst het prospectus aan de STV Standaarden (zie ook: www.stichtingtransparatievastgoedfondsen.nl).

Theoretische bruto huuropbrengsten

Bruto huuropbrengsten van een vastgoedobject in exploitatie, verhoogd met een geschat bedrag voor huuropbrengst over de leegstand in het vastgoedobject en verhoogd met huurvrije perioden/huurskortingen (beide op basis van bruto markthuur).

Totaal Rendement

Direct en indirect rendement.

Total Expense Ratio (TER)

Verhoudingsgetal waarin de totale kosten (initiële kosten, exploitatiekosten, fondskosten en verkoopkosten, maar exclusief rentekosten) van het vastgoedfonds gedurende de verwachte looptijd van het vastgoedfonds, gedeeld door het aantal jaren verwachte looptijd van het vastgoedfonds (i.c. gemiddelde totale kosten op jaarbasis), gedeeld worden door de fondsinvestering uitgedrukt in een percentage.

Vergadering van Vennoten

De jaarlijks te houden vergadering waartoe alle participanten worden uitgenodigd, dienende om de participanten te informeren over de gang van zaken en de financiële situatie van de Maatschap.

Verkoopkosten

Kosten direct verbonden met de verkoop van het vastgoed.

Verkoopresultaat

De verkoopopbrengst uit de verkoop van de vastgoedobjecten verminderd met verkoopkosten en de koopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten.

Wft

De Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006, houdende de bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen en aanverwante regelgeving zoals van kracht op de datum van dit Prospectus. De Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) is opgegaan in de Wft.