

Initiatiefnemer

Achmea Vastgoed Bank

Adviseurs

Arthur Andersen Accountants
Arthur Andersen Belastingadviseurs
Voorneman Geenen notarissen

**Woningmaatschap
XXX**

PROSPECTUS

Direct beleggen in Nederlands vastgoed.

Aantrekkelijk geprognosticeerd rendement.

Beheer en management in professionele, ervaren handen.

Geen valutarisico.

WONINGMAATSCHAP XXX

PROSPECTUS

Beheerder: Achmea Vastgoed Bank¹
Afdeling Woningfondsen

Bezoekadres:
Lange Houtstraat 8, Den Haag

Postadres:
Postbus 327
2501 CH DEN HAAG
Telefoon: (070) 310 15 64
Fax: (070) 364 82 34

E-mail: vastgoedbank@achmea.nl
Internet: www.achmeavastgoedbank.nl

Den Haag, juni 2002

¹ Achmea Vastgoed Bank is een handelsnaam van de naamloze vennootschap Staal Bank N.V., gevestigd te Den Haag.

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	4
Doelstelling	5
Initiatiefnemer	6
Vastgoed in de beleggingsportefeuille	7
Uitgangspunten samenstelling en risico van de portefeuille	8
Beschrijving van de projecten	9
Beleggingsbeleid	16
Rendement	17
Organisatie	19
De structuur	20
Fiscale aspecten	25
Financiering	27
Vervreemding van participaties	30
Kosten en Winstdeling	31
Adviseurs van de Maatschap	33
Overige gegevens	34
Mededeling van de accountant	35
Inschrijving	36
Verantwoordelijkheid voor dit prospectus	37

Bijlagen

Bijlage 1:	Vermogensstructuur
Bijlage 2:	Exploitatieresultaat voor belastingen (prognose)
Bijlage 3:	Resultaat en Eigen Vermogen per participatie voor belastingen (prognose)
Bijlage 4:	Prognose voor resultaat en cashflow op restcapaciteit per participatie voor belastingen
Bijlage 5:	Prognose voor de meerwaarde en totale cashflow per participatie voor belastingen
Bijlage 6:	Maatschapsovereenkomst
Bijlage 7:	Statuten van de Stichting
Bijlage 8:	Overeenkomst van Beheer en Bewaring
Bijlage 9:	Rubriek III Bijlage A Besluit toezicht beleggingsinstellingen
Bijlage 10:	Uittreksel uit de statuten van Staal Bank N.V.
Bijlage 11:	Inschrijving tot deelneming Woningmaatschap XXX

SAMENVATTING

Maatschap Woningmaatschap XXX, hierna te noemen: "de Maatschap", biedt aan beleggers de gelegenheid om door middel van (een) participatie(s) in de Maatschap te beleggen in een specifiek deel van de vastgoedmarkt, namelijk woningen.

Beleggingsvermogen

- De Maatschap wordt opgezet met de bedoeling om voor € 149.300.000, inclusief aankoopkosten, vastgoed te kopen waarbij een eigen vermogen van € 35.300.000 bijeen wordt gebracht. Als hypothecaire financiering van de portefeuille zal bij aanvang circa 76% van het totale initiële vermogen worden aangehouden. Deze constructie heeft een gunstige invloed op het nettorendement per participatie.

Rendement

- Het fonds is gericht op het behalen van een aantrekkelijk rendement op de verhuur van de onroerende zaken en het realiseren van verkoopwinst. Voor zover de normale bedrijfsuitoefening het toelaat, zal het exploitatieresultaat evenals de eventueel bij verkoop te realiseren winst jaarlijks aan de vennoten worden uitgekeerd.
- De verwachting is dat de vennoot op zijn participatie een vergoeding op de door hem in het fonds geïnvesteerde middelen realiseert van circa 9,5%¹ op jaarbasis vóór belastingen. Deze verwachting is gebaseerd op de uitgangspunten en gegevens die navolgend in dit prospectus zijn omschreven.

Noot

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

- Aan de fiscus is verzocht om te bevestigen dat een participatie in het fonds voor natuurlijke personen wordt belast in box III "Sparen en Beleggen" met een effectieve belasting per jaar van 1,2% over de waarde van de belegging minus de schulden.

Participatie

- Iedere vennoot neemt bij aanvang van de Maatschap deel voor een bedrag van € 25.000 per participatie. De participatie vindt plaats door storting van genoemd bedrag in contanten. Er zijn 1.412 participaties geplaatst.
- De aankoop van het vastgoed wordt bij aanvang voor circa 76% gefinancierd door ING Vastgoed Financiering N.V. en N.V. Bank voor de Bouwnijverheid. Per participatie wordt een bedrag van € 80.737 geleend onder eerste hypothecair verband door Stichting Woningmaatschap XXX, hierna te noemen "de Stichting".

Duur

- De Maatschap is aangegaan voor zeven jaar.

Vergunning DNB

- Aan De Nederlandsche Bank N.V. is verzocht om de vergunning tot het openstellen van deelneming door niet-professionele partijen in Woningmaatschap XXX af te geven. Deze vergunning is beperkt tot de periode waarin de vennoten worden aangezocht, te weten in beginsel voor drie maanden. Na deze periode vervalt de vergunning van rechtswege. Vanaf dit moment zal wederom sprake zijn van een besloten fonds. Hiervan wordt schriftelijk melding gedaan aan iedere vennoot.

DOELSTELLING

Het belang van risicospreiding binnen een beleggingsportefeuille is in het verleden duidelijk aangetoond.

Achmea Vastgoed Bank biedt beleggers wederom de gelegenheid om te beleggen in een specifiek deel van de vastgoedmarkt, namelijk bestaande woningen. Hiertoe is een aantal aantrekkelijke projecten verworven. Het betreft 921 eengezinswoningen, 49 appartementen, zes winkels en 85 garages, gelegen in Almere, Amstelveen, Arnhem, Breda, Brielle, Capelle aan den IJssel, Den Bosch, Dordrecht, Drunen, Geldermalsen, Goirle, Gouda, Groningen, Hellevoetsluis, Leiderdorp, Lisse, Loon op Zand, Nijmegen, Oosterhout, Raamsdonkveer, Rhenen, Soest, Tilburg, Uden, Voorschoten, Waalre, Wassenaar, Zeist, Zevenaar en Zoetermeer, hierna te noemen de "Projecten".

Het fonds waarin het vastgoed wordt ondergebracht, de Woningmaatschap, is gericht op het behalen van een aantrekkelijk rendement op de verhuur van het vastgoed en het realiseren van verkoopwinst over een periode van zeven jaar. Aan de fiscus is gevraagd een jaarlijkse heffing van 1,2% toe te passen over de waarde van de belegging minus de schuld die de participatie(s) vertegenwoordigt (zie Fiscale aspecten). In het prospectus is de prognose van het rendement voor eventueel te betalen belastingen opgenomen.

Participatie in dit fonds biedt de deelnemers de mogelijkheid een naar verwachting aantrekkelijk rendement te behalen met het beleggen in vastgoed zonder dat de deelnemer zich feitelijk met het vastgoed behoeft bezig te houden. Een dergelijk fonds dat zich richt op woningen is, afgezien van enkele particuliere initiatieven, nog steeds uniek voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

Woningmaatschap XXX is het 30^e geïnitieerde woningfonds.

Onderstaand staan vermeld de startdata van de operationele Woningmaatschappen XI tot en met XXIX. Woningmaatschap I tot en met X zijn inmiddels geliquideerd.

- Maatschap XI : 1 juli 1995
- Maatschap XII : 1 oktober 1995
- Maatschap XIII : 1 mei 1996
- Maatschap XIV : 1 oktober 1996
- Maatschap XV : 1 april 1997
- Maatschap XVI : 30 december 1996
- Maatschap XVII : 1 mei 1997
- Maatschap XVIII : 1 oktober 1997
- Maatschap XIX : 1 april 1998
- Maatschap XX : 10 juli 1998
- Maatschap XXI : 16 december 1998
- Maatschap XXII : 8 januari 1999
- Maatschap XXIII : 1 september 1999
- Maatschap XXIV : 1 oktober 1999
- Maatschap XXV : 15 februari 2000
- Maatschap XXVI : 2 april 2001
- Maatschap XXVII : 28 september 2001
- Maatschap XXVIII : 15 oktober 2001
- Maatschap XXIX : 2 april 2002

Woningmaatschap XXX is qua opzet, doel en beheer vrijwel identiek aan Woningmaatschap XI tot en met XXIX.

Naast haar Woningmaatschappen biedt Achmea Vastgoed Bank de mogelijkheid om direct te beleggen in Nederlands commercieel vastgoed. Heden bevinden zich vier commerciële vastgoedmaatschappen in exploitatie.

INITIATIEFNEMER

Initiatiefnemer van de Maatschap is Achmea Vastgoed Bank, die tevens zal optreden als beheerder van het fonds. Achmea Vastgoed Bank maakt deel uit van de Achmea Groep en is een handelsnaam van Staal Bank N.V., hierna te noemen "Staal Bank".

In het kader van verdere specialisatie binnen de Achmea Groep heeft de Raad van Bestuur van Achmea in 1999 besloten tot oprichting van een vastgoedbank. Dit besluit heeft geleid tot de oprichting van Achmea Vastgoed Bank, een organisatie die is opgezet door samenvoeging van deskundigen op het gebied van vastgoed binnen de Achmea Groep. Deze samenvoeging van deskundigheid leidt tot een hogere kwaliteit van dienstverlening. Achmea Vastgoed Bank kan gebruikmaken van alle opgebouwde ervaring op het gebied van vastgoed.

Achmea Vastgoed Bank fungeert als financier en als intermediair voor institutionele beleggers, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, woningbouwcorporaties en particulieren bij de aan- en verkoop van vastgoed, zowel in de woningsector als in de commerciële sector. Achmea Vastgoed Bank richt zich onder meer op "syndicating". Dit houdt in het bij elkaar brengen van partijen voor acquisities die – uit financieringsoogpunt – individueel moeilijker haalbaar zijn, doch door middel van een gemeenschappelijk optreden wel tot stand kunnen komen. Voor het opzetten en beheren van een vastgoedfonds en het complete fundmanagement zijn de specialisten van Achmea Vastgoed Bank uitstekend geëquipeerd.

Achmea Vastgoed Bank is op de vastgoedmarkt een deskundige en vertrouwde partij. Echter, in die gevallen waar dat nuttig en nodig is, zal een beroep worden gedaan op externe adviseurs, zonder dat Achmea Vastgoed Bank hierbij overigens haar onafhankelijkheid en objectiviteit verliest.

Achmea Vastgoed Bank zal als ervaren speler op de vastgoedmarkt tevens optreden als beheerder van de Maatschap.

VASTGOED IN DE BELEGGINGSPORTEFEUILLE

Voor een belegger biedt beleggen in de woningsector uitstekende kansen.

In de woningsector kan, naast een rendement op de verhuur van het vastgoed, tevens winst bij de mogelijke verkoop behaald worden. In de woningsector bestaat namelijk een verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde in lege staat. De waarde in verhuurde staat bedraagt over het algemeen tussen 70% en 85% van de waarde bij vrije verkoop. Dit verschil kan worden gerealiseerd door middel van verkoop, welke plaats zou kunnen vinden nadat de bestaande huurovereenkomst van een woning wordt beëindigd.

Voor Woningmaatschap XXX wordt aangekocht op basis van gemiddeld 76,17%¹ van de geschatte actuele waarde bij vrije verkoop.

Noot

¹ Exclusief 6% overdrachtsbelasting.

UITGANGSPUNTEN SAMENSTELLING EN RISICO VAN DE PORTEFEUILLE

De te initiëren maatschappen richten zich op eengezinswoningen en/of appartementen. Beide sectoren hebben uit beleggingsoogpunt ieder hun specifieke voordelen.

Een voordeel van eengezinswoningen is de hoge restwaarde en de minder sterk optredende waardefluctuaties, waardoor het neerwaartse risico beperkt is. Het voordeel van appartementen boven eengezinswoningen is gelegen in de hogere mutatiegraad. Appartementen worden met name door jongeren bewoond, een groep die zich kenmerkt door een hogere verhuismobilititeit. Voorts is het verschil tussen de waarde van een object in verhuurde staat en de waarde bij vrije verkoop in de appartementensector in het algemeen groter. Veel meer dan bij eengezinswoningen, is de aantrekkelijkheid van appartementen vooral afhankelijk van de locatie. Daarom zal Achmea Vastgoed Bank zich ten aanzien van appartementen over het algemeen beperken tot locaties in de directe nabijheid van algemene voorzieningen.

Bij de concrete invulling van een fonds zal op basis van de alsdan bestaande marktsituatie een afweging tussen risico en rendement dienen te worden gemaakt. Voor onderhavig fonds is gekozen voor een combinatie van eengezinswoningen en appartementen. Het risico is verder beperkt door in de prognoses rekening te houden met een verlies van 1% over de aankoopssom inclusief kosten aan het einde van de zevenjarige beleggingsperiode op het resterende bezit aan woningen. Uiteraard is een zeker risico voor de vennoot niet geheel uitgesloten.

Woningportefeuilles zijn echter in de huidige markt niet makkelijk te verkrijgen; er is op dit moment een grote vraag naar. De relaties van Achmea Vastgoed Bank binnen de institutionele en vastgoedwereld zijn evenwel goed. Voorts heeft de bekendheid van de reeds bestaande Woningmaatschappen een bijdrage geleverd aan de mogelijkheid tot het verwerven van 921 eengezinswoningen, 49 appartementen, zes winkels en 85 garages.

BESCHRIJVING VAN DE PROJECTEN

Om de deelnemer zoveel mogelijk duidelijkheid te verschaffen, is bij de opzet van het fonds gekozen voor een systeem, waarbij de deelnemer nu reeds weet in welk vastgoed wordt belegd. Vooraf is de selectie van de woningen bekend. De onroerende zaken zullen worden gekocht van (een) niet-gelieerde partij(en). Nadien zal door de Maatschap geen acquisitie meer plaatsvinden.

Via dit fonds zal belegd worden in 921 eengezinswoningen, 49 appartementen, zes winkels en 85 garages, gelegen in Nederland. Onderstaand wordt een beschrijving gegeven van de Projecten¹.

Project 1: Almere (W1)

Het eerste project te Almere bevat 48 eengezinswoningen, gebouwd in 1994. De woningen zijn uitgevoerd in diverse typen twee-onder-een-kap (deels geschakeld). Elke woning beschikt over een garage. De woningen liggen in de Muziekwijk, welke goed bereikbaar is vanaf de rijksweg A6 en het centrum van Almere. De wijk beschikt over onder andere basisscholen, een gezondheidscentrum, een winkelcentrum en een NS-station. In de nabijheid bevinden zich uitgebreide recreatievoorzieningen.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 260.924 k.k. per woning.

Project 2: Almere (W18)

Het tweede project te Almere bestaat uit vijftien eengezinswoningen met garage (1) en zonder garage (14), gebouwd in 1990. Dit project ligt eveneens in de Muziekwijk (zie project 1).

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 182.117 k.k. per woning.

Project 3: Amstelveen (W2)

Het project te Amstelveen is gebouwd in 1992 en bestaat uit 24 eengezinswoningen. Elke

woning beschikt over een berging en een voor- en achtertuin. De woningen zijn verdeeld over drie blokken van acht woningen en zijn gelegen in de wijk Westwijk. Dit is een ruim opgezette, moderne wijk met veel groenvoorzieningen. Tevens zijn in de directe omgeving van de woningen diverse scholen, recreatieve voorzieningen en een winkelcentrum aanwezig. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop van de woningen bedraagt voor

- tussenwoning: € 245.041 k.k. (18);
- hoekwoning: € 248.445 k.k. (6).

Project 4: Arnhem (W3)

Het eerste project te Arnhem bevat 68 eengezinswoningen met bijbehorende bergingen. Het in 1991 opgeleverde complex ligt in de wijk Rijkswoord, welke uitstekend bereikbaar is vanaf de snelwegen en met het openbaar vervoer. Op korte afstand van de woningen bevindt zich een winkelcentrum, een sportpark en een recreatiegebied.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 132.547 k.k. per woning.

Project 5: Arnhem (W4)

Het tweede project te Arnhem bestaat uit totaal 32 eengezinswoningen met bijbehorende bergingen. Het bouwjaar is 1991. De woningen liggen eveneens in de wijk Rijkswoord (zie project 4).

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 163.290 k.k. per woning.

Project 6: Arnhem (W19)

Het derde en laatste project te Arnhem bevat acht semi-bungalows met bijbehorende bergingen. De woningen zijn gebouwd in 1991 en liggen ook in de wijk Rijkswoord (zie project 4). De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 207.604 k.k. per woning.

Project 7: Breda (W20)

Het eerste project te Breda bestaat uit 36 eengezinswoningen met bijbehorende bergingen en negen appartementen, gelegen in de woonwijk Kievitsloop. Met het openbaar vervoer en via de rijksweg A16 is deze wijk goed bereikbaar. Winkels en scholen zijn nabij gelegen. Het bouwjaar van de woningen is 1981. De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 131.647 k.k. per woning c.q. appartement.

Project 8: Breda (W21)

Het tweede project te Breda betreft 22 eengezinswoningen, gebouwd in 1972. Het complex ligt in de woonwijk Heusdenhout, nabij de rijksweg A27. Openbaar vervoer en sportvoorzieningen liggen in de buurt. Dit project bevat tevens veertien garages. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 176.665 k.k. per woning. De garages worden leeg ingeschat op € 10.437 k.k.

Project 9: Brielle (W22)

Het project te Brielle bevat zes eengezinswoningen, elk met een berging, gelegen in de wijk Kleine Goote. De woningen zijn in 1981 gebouwd en in de directe omgeving zijn diverse voorzieningen (zoals scholen en een winkelcentrum) aanwezig. Brielle is een vestingstad met een rijke historie. Naast cultuur biedt Brielle ook uitstekende recreatieve mogelijkheden door de ligging aan het Brielse Meer.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 158.823 k.k. per woning.

Project 10: Capelle aan den IJssel (W23)

Het project te Capelle aan den IJssel bestaat uit 54 eengezinswoningen met bijbehorende bergingen. Het bouwjaar van de woningen is 1975. Het project ligt in de wijk Oostgaarde, een ruim opgezette, moderne en kindvriendelijke woonwijk. In de directe omgeving van de

woningen bevinden zich diverse winkels en scholen, alsmede recreatieve voorzieningen.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 163.151 k.k. per woning.

Project 11: Den Bosch (W7)

Het eerste project te Den Bosch bevat 31 twee-onder-een-kap woningen, gebouwd in 1992. Twintig woningen zijn voorzien van een garage en zeven zijn voorzien van een carport. De woningen zijn gelegen in het stadsdeel De Engelen; dit is een intiem stadsdeel met een gezellige dorpskern. Het stadsdeel is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en vanaf de A59 en er zijn uitgebreide (recreatieve) voorzieningen voor handen.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 224.621 k.k. per woning.

Project 12: Den Bosch (W24)

Het tweede project te Den Bosch bestaat uit elf eengezinswoningen met carport, gelegen in de woonwijk Maaspoort. Deze wijk ligt tussen de Maas en de Noorderplas. Vanuit de wijk zijn de rijkswegen A2, A50 en A59 uitstekend te bereiken. Dicht bij de woningen bevinden zich diverse scholen, sportvelden en tennisbanen, alsmede een winkelcentrum.

Het bouwjaar van de woningen is 1991.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 221.321 k.k. per woning.

Project 13: Dordrecht (W25)

Het project te Dordrecht betreft dertien woningen: twaalf eengezinswoningen (waarvan een met garage) en een appartement, alsmede 40 parkeerplaatsen, welke zijn verdeeld over drie parkeergarages. Het project ligt in de woonwijk Sterrenburg II, alwaar een buurtwinkelcentrum, basisschool, sportvelden en een park aanwezig zijn. Tot dit project behoren tevens veertien buitenparkeerplaatsen.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 129.153 k.k. per woning. De parkeerplaatsen (in de parkeergarage) worden leeg ingeschat op € 4.000 k.k.

Project 14: Drunen (W26)

Het project te Drunen bestaat uit zes eengezinswoningen, elk met een berging, gebouwd in 1972. De woningen zijn verdeeld in twee hoekwoningen en vier tussenwoningen. Nabij het project zijn winkels, scholen en een sportpark, alsmede een uitvalsweg (rijksweg A59) aanwezig. Tot dit project behoren ook vijf garages.

De woningen worden leeg ingeschat op gemiddeld € 167.142 k.k.; de garages op € 9.076 k.k.

Project 15: Geldermalsen (W3)

Het project te Geldermalsen betreft 21 eengezinswoningen met bijbehorende bergingen. De woningen zijn gebouwd in 1991 en liggen aan de rand van de bebouwing in Geldermalsen. In de nabijheid bevinden zich winkels, scholen en sportvoorzieningen. Geldermalsen is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer (treinverbinding met Utrecht) en vanaf de A2 en A15.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 174.813 k.k. per woning.

Project 16: Goirle (W9)

Het project te Goirle bevat achttien eengezinswoningen met inbandige garage. Deze twee-onder-een-kap woningen zijn gebouwd in 1993 en liggen nabij het centrum van Goirle, waar men scholen, winkels, openbaar vervoer-, sport- en recreatieve voorzieningen aantreft. Goirle ligt langs de A58 tussen Breda en Eindhoven.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 217.815 k.k. per woning.

Project 17: Gouda (W10)

Het project te Gouda betreft 72 eengezinswoningen met bijbehorende bergingen. De woningen liggen in de gewilde woonwijk Goverwelle, alwaar uitgebreide voorzieningen aanwezig zijn. Nabijgelegen zijn diverse recreatiegebieden.

De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 161.281 k.k. per woning.

Project 18: Groningen (W27)

Het project te Groningen bestaat uit vier eengezinswoningen (drie tussen- en een hoekwoning) en zeven garages. Het project is gebouwd in 1973 en ligt in de wijk Wijert-Zuid en in de directe omgeving zijn uitgebreide voorzieningen, zoals scholen, winkels en recreatie, aanwezig. De bereikbaarheid is uitstekend, zowel per openbaar vervoer als vanaf de A28. De stad Groningen speelt zowel historisch als economisch een belangrijke rol in Noord-Nederland.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 175.840 k.k. per woning. De garages worden leeg ingeschat op € 6.807 k.k.

Project 19: Hellevoetsluis (W11)

Het project te Hellevoetsluis is een complex van 37 eengezinswoningen met bijbehorende garages. De woningen zijn gebouwd in 1992 en zijn gelegen in de wijk Den Bonsenhoek. Dit is een ruim opgezette en moderne woonwijk met veel groenvoorzieningen en een grote variatie in diverse woonvormen. In de directe omgeving zijn de belangrijkste voorzieningen (winkels, scholen) aanwezig. Hellevoetsluis heeft een historisch centrum en men vindt er volop cultuur en ontspanning.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 215.116 k.k. per woning.

Project 20: Leiderdorp (W12)

Het project te Leiderdorp bevat 37 eengezinswoningen, elke met een achtertuin en een berging. Het bouwjaar van het project is 1991. De woningen liggen in de wijk Buitenhof, een ruim opgezette, moderne woonwijk met groenvoorzieningen en in de nabijheid winkels, scholen en recreatieve voorzieningen. Leiderdorp is een populaire woongemeente en ligt vlakbij Leiden en Den Haag.

De woningen worden leeg ingeschat op € 217.263 k.k. per woning.

Project 21: Lisse (W28)

Het eerste project te Lisse bestaat uit zestien eengezinswoningen en vier garages. Elke woning beschikt over een berging en vier (van de zestien) woningen hebben ook een garage. De woningen zijn gebouwd in 1973 en zijn gelegen in de wijk Poelpolder. Deze wijk ligt tegen het centrum van Lisse aan en er zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig. De plaats Lisse zelf heeft een unieke ligging in de Bollenstreek en niet ver van het Noordzeestrand.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 209.023 k.k. per woning. De garages worden leeg ingeschat op € 15.882 k.k.

Project 22: Lisse (W41)

Het tweede project te Lisse betreft acht drive-in woningen met achtertuin, gebouwd in 1973. Zes (van de acht) woningen beschikken over een garage. Dit project ligt eveneens in de wijk Poelpolder (zie project 20).

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 229.159 k.k. per woning.

Project 23: Lisse (W42)

Het derde en laatste project te Lisse bevat acht eengezinswoningen, gebouwd in 1970. Elke woning heeft een voor- en achtertuin met een berging. Drie (van de acht) woningen beschikken over een garage. Ook dit project ligt

in de wijk Poelpolder (zie project 20).

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 214.411 k.k. per woning.

Project 24: Loon op Zand (W29)

Het project te Loon op Zand bevat vijf eengezinswoningen (vier tussenwoningen en een hoekwoning), gebouwd in 1971. Tot dit project behoren eveneens vier garages. Het project ligt nabij het centrum van Loon op Zand in de woonwijk Molenwijk. Dit is een ruim opgezette wijk, welke in de jaren zeventig is opgezet. Dicht bij de woningen zijn openbaar vervoer, scholen, winkels en sportvelden gelegen.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 157.916 k.k. per woning. De garages worden leeg ingeschat op € 7.941 k.k.

Project 25: Nijmegen (W13)

Het project te Nijmegen betreft 44 eengezinswoningen, welke zijn voorzien van een berging en een aangebouwde of losse garage. De woningen zijn gebouwd in 1992. Het project ligt op een eiland in de groene wijk Lindenholt. Dit gedeelte is zeer in trek en is afgescheiden van de rest van de wijk. In de directe omgeving zijn alle voorzieningen (openbaar vervoer, winkels, scholen) voor handen.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 221.403 k.k. per woning.

Project 26: Oosterhout (W30)

Het project te Oosterhout bestaat uit vier eengezinswoningen. Elke woning beschikt over een berging en tot een woning behoort ook een garage. De woningen liggen in de woonwijk Oosterheide aan de rand van een natuurgebied. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer en vanaf de A27 is goed. Het bouwjaar van de woningen is 1972.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 169.090 k.k. per woning.

Project 27: Raamsdonkveer (W31)

Het eerste project te Raamsdonkveer bevat achttien eengezinswoningen (drie hoek- en vijftien tussenwoningen), gebouwd in 1980. De woonwijk waarin de woningen liggen, heeft een gevarieerde bebouwing. Nabijgelegen zijn winkels en scholen en de bereikbaarheid (via de A27 en A59) is goed. Raamsdonkveer behoort tot de gemeente Geertruidenberg en heeft een gezellige winkelkern. Door de strategische ligging hebben vele grote bedrijven gekozen voor het bedrijventerrein Dombosch in Raamsdonkveer.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 157.890 k.k. per woning.

Project 28: Raamsdonkveer (W32)

Het tweede project te Raamsdonkveer betreft zes eengezinswoningen, gebouwd in 1977. De woningen liggen in dezelfde wijk als de woningen uit project 26. Het complex is verdeeld in twee hoek- en vier tussenwoningen. Eén hoekwoning heeft een zeer grote tuin.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 168.277 k.k. per woning.

Project 29: Raamsdonkveer (W40)

Het laatste project te Raamsdonkveer bestaat uit een woon/winkelcomplex (vijf appartementen en zes winkels), gebouwd in 1980. De winkels (buurtwinkelcentrum) en woningen zijn gelegen in een wijk nabij het centrum van Raamsdonkveer. De geschatte leegwaarde bij vrije verkoop van de appartementen bedraagt € 132.504 k.k. De zes winkels zijn verhuurd voor een huurprijs per heden van € 99.628,93 per jaar exclusief BTW. De aankoopssom van de winkels bedraagt € 1.179.829 k.k. oftewel 11,84 keer de huidige jaarhuur. In de rendementsberekening is rekening gehouden met een verkoopsom van circa € 1.250.000 k.k. voor de winkels aan het einde van de maatschapsperiode van zeven jaar, oftewel circa 10,50 keer de jaarhuur op basis van de huidige huurcontracten.

Project 30: Rhenen (W14)

Het project te Rhenen betreft 39 eengezinswoningen met bijbehorende bergingen. Het bouwjaar van de woningen is 1990 en de woningen liggen in een kleinschalige woonwijk aan de rand van Rhenen. In de directe omgeving zijn een winkelcentrum, uitgaansgelegenheden en basisscholen aanwezig. Rhenen is een mooi en rustig stadje en ligt vlak bij de prachtige bossen van de Utrechtse Heuvelrug. De bereikbaarheid is zowel met het openbaar vervoer als vanaf de A12 goed.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 171.157 k.k. per woning.

Project 31: Soest (W33)

Het project te Soest bestaat uit 32 appartementen verdeeld over vier flatgebouwen, gebouwd in 1968. De gebouwen liggen in een groene omgeving in de nabijheid van het centrum van Soest, alwaar prima voorzieningen (winkels, scholen, recreatie) aanwezig zijn. Elk appartement beschikt over drie slaapkamers.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 168.182 k.k. per appartement.

Project 32: Tilburg (W17)

Het project te Tilburg betreft 56 luxe twee-onder-een-kap woningen met aangebouwde garage. De woningen zijn gebouwd in 1995 en liggen in de woonwijk Tuindorp de Kievit. In deze wijk zijn winkels, scholen, openbaar vervoer, sport- en groenvoorzieningen aanwezig. De bereikbaarheid is goed.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 241.881 k.k. per woning.

Project 33: Uden (W34)

Het project te Uden bestaat uit zestien eengezinswoningen (drie hoek- en dertien tussenwoningen) en vier garages. De woningen zijn gelegen in een voetgangersgebied.

De achterkant van de woningen kan worden bereikt met de auto, maar de voorzijde ligt aan een voetpad, hetgeen ideaal is voor (kleine) kinderen. Het project is gesitueerd in de wijk Raam met veel groen en in de nabijheid winkels, scholen en sportvoorzieningen.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 160.241 k.k. per woning. De garages worden leeg ingeschat op € 9.076 k.k.

Project 34: Voorschoten (W15)

Het project te Voorschoten bevat acht eengezinswoningen met achtertuin en berging, gebouwd in 1991. De woningen liggen in de wijk Starrenburg, een ruim opgezette, moderne woonwijk met veel groen. In de directe omgeving van de woningen zijn uitgebreide voorzieningen voor handen. Voorschoten is een populaire woongemeente in de nabijheid van grote steden Leiden en Den Haag.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 266.596 k.k. per woning.

Project 35: Waalre (W16)

Het project te Waalre bestaat uit achttien woningen, onder te verdelen naar twaalf luxe twee-onder-een-kap woningen met carport en zes patio-bungalows. Het project is gebouwd in de jaren negentig. De patio-bungalows zijn gelegen in de wijk Aalst Ekenrode en de twee-onder-een-kap woningen liggen aan de rand van Waalre-dorp. Alle woningen zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer en vanaf de A2 en A67. In de nabijheid zijn winkels, sportvoorzieningen, een ontmoetingscentrum en openbaar groen aanwezig.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt voor:

- patio-bungalow € 192.857 k.k. (6);
- 2-onder-1-kap woning € 206.470 k.k. (12).

Project 36: Wassenaar (W35)

Het project te Wassenaar betreft twee appartementen, beiden gelegen op de tweede verdieping van een in 1996 opgeleverd kleinschalig en luxueus appartementencomplex. Tot de appartementen behoren een berging en een parkeerplaats in de parkeergarage. Het project is gesitueerd in een rustige woonwijk met veel groen en op enkele minuten loopafstand van het centrum van Wassenaar.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 397.058 k.k. per appartement.

Project 37: Zeist (W36)

Het project te Zeist bestaat uit 38 eengezinswoningen, elk met een berging. Vijf woningen beschikken tevens over een carport.

De woningen zijn gebouwd in 1972 en liggen in de wijk Nijenheim, een ruim opgezette wijk met veel groen. Voorts bevinden zich in de directe omgeving uitgebreide voorzieningen, alsmede het stadscentrum van Zeist. Tot dit project behoren eveneens zes garages.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 210.291 k.k. per woning. De garages worden leeg ingeschat op € 13.613 k.k.

Project 38: Zevenaar (W37)

Het project te Zevenaar betreft vijftien eengezinswoningen en één garagebox, gelegen in de ruim opgezette woonwijk Stegeslag. Scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn dicht bij de woningen aanwezig en de bereikbaarheid van Zevenaar is – door de ligging langs de A12 – goed. Het project is gebouwd in 1973. Twee (van de vijftien) woningen beschikken over een garage.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 152.470 k.k. per woning. De garage wordt leeg ingeschat op € 8.395 k.k.

Project 39: Zoetermeer (W38)

Het eerste project te Zoetermeer bestaat uit 21 drive-in woningen, welke zijn gebouwd in de jaren zeventig. De woningen liggen in de wijk Driemanspolder. Deze wijk is goed te bereiken met eigen- en openbaar vervoer en beschikt over goede voorzieningen.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 182.376 k.k. per woning.

Project 40: Zoetermeer (W39)

Het tweede en laatste project te Zoetermeer betreft 39 eengezinswoningen. Deze woningen zijn gebouwd in 1976 en zijn gelegen in de wijk Buytenwegh/ De Leyens. Dit is een van de grootste wijken van Zoetermeer, alwaar uitgebreide voorzieningen (winkelcentra, scholen, kerken, recreatie) aanwezig zijn.

De geschatte gemiddelde leegwaarde bij vrije verkoop bedraagt € 183.345 k.k. per woning.

De Maatschap verwerft het vastgoed tegen de waarde in verhuurde staat. De koopsom van de portefeuille bedraagt € 139.562.626 exclusief aankoopkosten. Het verschil tussen de waarde in verhuurde staat en de waarde in onverhuurde staat van deze woningen vormt een indicatie van de verkoopwinst die potentieel zou kunnen worden gerealiseerd.

Voor de woningen geldt dat de waarde in verhuurde staat gemiddeld 76,17%² van de actuele waarde bij vrije verkoop bedraagt.

De woningen bevinden zich in een gangbare prijsklasse. Achmea Vastgoed Bank verwacht dan ook geen bijzondere problemen te onderkennen bij de verkoop van de woningen wanneer deze voor verkoop in aanmerking komen. Op deze manier kan het fonds voordeel genieten uit het waardeverschil.

In de Projecten bevinden zich een 48-tal leegstaande (onverhuurde) woningen. Met betrekking tot de verkoop van deze woningen zijn aparte afspraken gemaakt (zie hoofdstuk "Kosten en Winstdeling").

Noot

¹ Een gedetailleerde adressenlijst is opvraagbaar bij Achmea Vastgoed Bank, afdeling Woningfondsen.

² Exclusief 6% overdrachtsbelasting.

BELEGGINGSBELEID

Gestreefd zal worden naar een aantrekkelijk rendement op de verhuur van het vastgoed. Het streven van het fonds is mede gericht op het behalen van verkoopwinst door de woningen te verkopen zodra de bestaande huurovereenkomst wordt beëindigd. In voorkomende gevallen zal tot verkoop aan de huidige huurders worden overgegaan. Dit zal echter niet actief worden nagestreefd. Voor zover de normale bedrijfsuitoefening dit toelaat, zal het resultaat jaarlijks worden uitgekeerd.

De totale aankoopprijs van het vastgoed in de Maatschap bedraagt, inclusief aankoopkosten, € 149.300.000. Er zal aan eigen vermogen € 35.300.000 ingebracht worden in de Maatschap. Als hypothecaire financiering van de portefeuille zal bij aanvang circa 76% van de totale aankoopprijs worden aangehouden; hierdoor wordt optimaal gebruikgemaakt van de mogelijkheid om het rendement op het geïnvesteerde kapitaal op een zo hoog mogelijk niveau te brengen.

De Maatschap richt zich, naast een direct huurrendement, op het realiseren van verkoopwinsten op middellange termijn. Er is derhalve bewust gekozen voor een beperkte beleggingsperiode. De Maatschap is aangegaan voor zeven jaar.

Om de te verwachten verkoopwinsten te kunnen bepalen, dient een schatting te worden gemaakt van het aantal woningen dat leegkomt in de beleggingsperiode. Hierbij kan worden uitgegaan van de verhuismobiliteit uit de bevolkingsstatistieken van het CBS (2000). Deze indicator geeft het aantal verhuisde personen in een jaar per duizend inwoners aan. Voor Nederland komt het CBS op een verhuismobiliteit van afgerond 11%.

De door het CBS berekende verhuismobiliteit is echter een gemiddelde. Ervaring leert dat de verhuismobiliteit bij woningen in het hoge huursegment hoger is dan bij woningen in het lage huursegment. Gezien het feit dat de aan te kopen woningen in het hoge huursegment vallen, zal de mutatiegraad hoger zijn. De huren zullen de komende jaren naar verwachting gemiddeld minimaal met het geprognosticeerde inflatieniveau van 2% à 2,5% stijgen. Deze verhogingen hebben tevens tot gevolg dat men eerder geneigd is een woning te kopen dan (verder) te huren.

Achmea Vastgoed Bank is van mening dat deze positieve effecten een hogere mutatiegraad verantwoorden. Tevens hebben de huidige rentestand en de te verwachten toekomstige huurstijgingen een positieve invloed op de huurders met betrekking tot het kopen van de door hen gehuurde woning. In de prognoses (bijlagen 2 tot en met 5) is derhalve een gemiddelde verhuismobiliteit van 13% verondersteld.

Uitgaande van een verhuismobiliteit van gemiddeld 13% is er aan het einde van de beleggingsperiode een restcapaciteit aan woningen. Deze restcapaciteit kan worden doorverkocht aan een opvolgende belegger. Indien huurders van deze woningen huurders zijn vanaf het aangaan van de Maatschap, is de kans op koop door of vertrek van deze groep gering. Veiligheidshalve wordt in de calculaties verondersteld dat op deze restcapaciteit met een verlies van 1% ten opzichte van de aanschafprijs (inclusief aankoopkosten) rekening dient te worden gehouden.

RENDEMENT

Het woningpakket is verworven voor een prijs die vergelijkbaar is met circa 19,30 maal de geprojecteerde jaarlijkse huuropbrengst, zijnde € 7.232.615, van de Projecten op het moment van aankoop. Dit komt overeen met circa 76,17%¹ van de waarde bij vrije verkoop.

Zodra de huurovereenkomst van een woning door de huurder wordt beëindigd, zal in principe verkoop plaatsvinden. In voorkomende gevallen zal op initiatief van de huidige bewoner verkoop van de gehuurde woning worden toegestaan. Verondersteld wordt dat op deze wijze ieder jaar gemiddeld 13% van de dan nog in portefeuille zijnde woningen wordt verkocht. Verkoop zal alleen plaatsvinden tegen de marktwaarde bij vrije verkoop.

Achmea Vastgoed Bank verwacht een exploitatierendement (exclusief belastingen) te realiseren van circa 0,9% in het eerste jaar oplopend tot circa 4,3% in het zevende jaar. Het exploitatierendement zal gemiddeld circa 3,2% zijn.

Het streven van de Maatschap is, zoals reeds opgemerkt, tevens gericht op het behalen van verkoopwinst. Rekening houdend met de verkoopwinst op de tussentijdse verkopen en het verwachte verlies bij verkoop van de restcapaciteit aan woningen, is de verwachting dat een vennoot zijn inleg ad € 25.000 in zeven jaar ziet aangroeien tot een bedrag van € 43.171 voor belastingen.

De vergoeding, die de vennoot aldus realiseert op de door hem in het fonds geïnvesteerde middelen, bedraagt circa 9,5%² op jaarbasis vóór belastingen (zie bijlage 5).

Een aantal rendementsberekeningen en financiële berekeningen is opgenomen in de bijlagen 1 tot en met 5. Deze berekeningen zijn gebaseerd op een aantal in dit prospectus omschreven uitgangspunten en verwachtingen. Terzake van deze uitgangspunten en verwachtingen kan vanzelfsprekend geen enkele garantie worden gegeven.

Elke vennoot wordt geacht voor eigen rekening en risico de uitgangspunten en verwachtingen te hebben beoordeeld alvorens één of, indien mogelijk, meer participaties te nemen. Voorts dient de vennoot zich bewust te zijn van de onzekerheden die inherent zijn aan toekomstgerichte informatie in het algemeen en beleggingen in Projecten zoals de onderhavige in het bijzonder.

Niettegenstaande het in de voorgaande alinea gestelde, bestaat ten aanzien van de belegging in de aan te kopen woningpakketten een aantal zekerheden en zijn naar het redelijk oordeel van Achmea Vastgoed Bank de prognoses, die in de bijlagen 2 tot en met 5 zijn opgenomen, met de nodige terughoudendheid opgesteld.

Noot

¹ Exclusief 6% overdrachtsbelasting.

² De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

De volgende kenmerken demonstreren de duidelijkheid vooraf en de beperkingen van de risico's:

- De deelnemer weet in welk vastgoed zal worden belegd.
- Dit betekent dat de theoretische huur-opbrengst bekend is.
- De hoogte van de hypothecaire financiering is bekend.
- In de prognoses is rekening gehouden met exploitatielasten ter hoogte van 20% van de huuropbrengsten. Hieronder zijn onder andere opgenomen voorzieningen van uitgaven voor onroerende zaakbelasting, onderhoudskosten, beheerskosten, verzekeringspremies en kosten van eventuele leegstand.
- In de prognoses is geen rekening gehouden met eventuele huurderiving en belastingheffing.
- De waarde in verhuurde staat is gesteld op circa 76,17%¹ van de waarde bij vrije verkoop.
- In de prognoses wordt ervan uitgegaan dat op de verkoop van de restcapaciteit aan woningen een verlies van 1% van de aankoopprijs inclusief aankoopkosten zal worden geleden.
- Beheer en management zijn in professionele, ervaren handen.
- Waardering in euro's, dus geen valutarisico.

Hoewel het verwachte rendement van Woningmaatschap XXX is gebaseerd op een zorgvuldige inschatting van de marktontwikkeling, biedt het geen garantie voor het uiteindelijke resultaat. Verkoop, en eventueel verhuur, van de woningen is sterk gerelateerd aan marktomstandigheden.

Noot

¹ Exclusief 6% overdrachtsbelasting.

ORGANISATIE

De ervaring heeft geleerd dat Projecten als de onderhavige zorgvuldig begeleid dienen te worden. Achmea Vastgoed Bank is om deze reden volledig betrokken bij de Projecten en zal, naast begeleiding van de vennoten, een coördinerende rol gaan vervullen in het management van de woningen. Zij zal in haar functie van beheerder rechtstreekse betrokkenheid hebben bij aankoop, administratie, onderhoud en verkoop van de woningen.

Deze aanpak is mede gewenst om een optimaal verkoopbeleid te garanderen. Signalen uit de door Achmea Vastgoed Bank te voeren huuradministratie kunnen direct worden vertaald in een effectief verkoopbeleid.

Het vastgoed zal door Achmea Vastgoed Bank worden geacquireerd. Indien hierbij makelaars betrokken worden, komen de hieraan verbonden kosten voor rekening van Achmea Vastgoed Bank. Het onderhoud zal in het algemeen uitgevoerd worden door lokale aannemers.

De verkopen zullen lokaal georganiseerd worden. Hierbij zal door Achmea Vastgoed Bank gebruik worden gemaakt van een gevestigde makelaar, waardoor een maximaal verkoopresultaat mogelijk wordt. In de prognoses wordt verondersteld dat de verkoopkosten 2,2% van de brutoverkoopopbrengst van het vastgoed bedragen.

De eventuele kosten verbonden aan de verkoop van de restcapaciteit aan woningen – exclusief overdrachtsbelasting en eventuele taxatiekosten – komen voor rekening van Achmea Vastgoed Bank of een opvolgende belegger.

DE STRUCTUUR

Rekening houdend met fiscale, juridische en organisatorische aspecten is bij dit fonds voor de volgende structuur gekozen.

A. Algemeen

Achmea Vastgoed Bank, handelsnaam van Staal Bank, treedt op als beheerder van het fonds. De apart voor dit doel opgerichte Stichting treedt op als bewaarder van het fonds. De Stichting zal de onroerende zaken in de Projecten van (een) niet-gelieerde partij(en) kopen en daarvan in juridische zin eigenaar zijn. De Stichting zal op haar beurt de economische eigendom van de onroerende zaken nadat de eigendom door de Stichting is verkregen, tegen eenzelfde prijs overdragen aan de Maatschap.

De hypothecaire financiering, waarmee de aankoop van de onroerende zaken in de Projecten mede zal worden gefinancierd, zal rechtstreeks tussen ING Vastgoed Financiering N.V. / N.V. Bank voor de Bouwnijverheid en de Stichting tot stand worden gebracht, waarbij de Stichting als geldnemer zal optreden.

Alle verplichtingen welke voor de Stichting voortvloeien uit vorenbedoelde hypothecaire financiering, komen op grond van de hierna te vermelden overeenkomst voor rekening en risico van de Maatschap. De rechten en verplichtingen van Achmea Vastgoed Bank, de Maatschap en de Stichting terzake van het te voeren beheer en te verlenen adviezen zijn neergelegd in een conceptovereenkomst, die zal worden aangegaan tussen de drie partijen en waarvan de tekst is opgenomen in bijlage 8 van dit prospectus.

B. De maatschap

De volledige tekst van de conceptmaatschaps-overeenkomst is opgenomen in bijlage 6.

Het doel van de Maatschap is het voor gezamenlijke rekening beleggen in woningen in Nederland. De Maatschap is aangegaan voor zeven jaar. De Maatschap is per 14 februari 2002 opgericht. Het ligt in de bedoeling om de 1.412 participaties door te plaatsen bij natuurlijke personen (niet-professionele partijen). Hiervoor wordt bij De Nederlandsche Bank N.V. een vergunning aangevraagd.

Na het aangaan van de Maatschap zullen de onroerende zaken economisch aan de Maatschap worden overgedragen. Nadien zal door de Maatschap geen acquisitie meer worden gepleegd.

Het bestuur van de Maatschap berust bij minimaal drie vennoten, benoemd door de vergadering van vennoten uit haar midden. Voor het eerst zal Achmea Vastgoed Bank bij oprichting van de Maatschap en met toestemming van de betreffende vennoten, een tijdelijk bestuur aanwijzen, welke fungeert tot en met de constituerende vergadering. Het bestuur zal zich in overeenstemming met de onder A. genoemde overeenkomst laten bijstaan door Achmea Vastgoed Bank inzake onder meer verkoopbeslissingen, het beheer van en de beschikking over het vastgoed, alsmede met betrekking tot de vereiste administratieve organisatie.

Iedere vennoot neemt deel met een bedrag van € 25.000 per participatie. Er zijn 1.412 participaties geplaatst. Als hypothecaire financiering van de portefeuille zal bij aanvang circa 76% van het totale initiële vermogen worden aangehouden. Stortingen dienen plaats te vinden op de bankrekening van de Stichting,

uiterlijk op het moment van oprichting van de Maatschap.

In de bijzondere vergadering van vennoten, welke wordt gehouden in het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de Maatschap eindigt, dient de Maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de Maatschap, in het bijzonder omtrent de registergoederen, welke alsdan tot de activa van de Maatschap behoren.

Na notariële levering van de resterende registergoederen wordt de liquidatie-balans en resultatenrekening opgemaakt en gecontroleerd door de accountant. Na ontvangst van de goedkeurende accountantsverklaring vindt de einduitkering aan de vennoten plaats en wordt de Maatschap ontbonden. Zowel van de liquidatie-balans en resultatenrekening als van de verklaring van de accountant ontvangen de vennoten een afschrift.

Het vermogen van de Maatschap is voor rekening en risico van de vennoten naar evenredigheid van hun participatie in de Maatschap. Alle inkomsten, uitgaven, winsten en verliezen, die voortvloeien uit de vastgoed-beleggingen komen rechtstreeks ten bate respectievelijk ten laste van de vennoten. Behalve de voor uitkering beschikbare winst uit exploitatie verhoogd met de (eventuele) afschrijvingen, zal tevens bij verkoop van vastgoed de eventueel gerealiseerde winst jaarlijks aan de vennoten worden uitgekeerd. Dit voor zover normale bedrijfsuitoefening het toelaat.

Door toetreding tot de Maatschap ontstaat voor de maatschapsleden geen hoofdelijke aansprakelijkheid, zulks op grond van het bepaalde in artikel 7A:1680 van het Burgerlijk Wetboek. In principe zijn de vennoten aansprakelijk voor gelijke delen, tenzij bij het aangaan van de

Maatschap anders is bepaald. De vennoten conformeren zich door toetreding tot de Maatschap aan de Maatschapsovereenkomst, de statuten van de Stichting en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring die zijn opgenomen in de bijlagen 6, 7 en 8.

C. De stichting

De volledige tekst van de statuten van Stichting Woningmaatschap XXX is opgenomen in bijlage 7.

De Stichting is opgericht op 24 januari 2002 bij akte verleden voor mr. Bertha Josephina Maria Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam. De Stichting is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Haaglanden onder nummer 27248113.

Het doel van de Stichting is het optreden als bewaarder van het fonds, over het algemeen voor een periode van zeveneneenhalf jaar. Dit houdt in dat de Stichting zal waken over het vastgoed alsof het haar eigendom is.

De Stichting zal worden ontbonden zodra het fonds zal zijn geliquideerd en geen activiteiten als bewaarder meer benodigd zullen zijn.

De Stichting zal – ten behoeve van de Maatschap – de juridische eigendom van de onroerende zaken van de Projecten verwerven. De Stichting zal optreden als geldnemer terzake van de hypothecaire financiering die zal worden opgenomen door de Stichting, voor rekening en risico van de Maatschap, ter financiering van de verwerving van de eigendom van genoemde onroerende zaken.

De Stichting zal onder andere tot taak hebben het ontvangen en beheren van de participaties van de vennoten, het doen van betalingen terzake van de aankopen van voornoemde onroerende zaken, het ontvangen van de

inkomsten van huur- en verkoopopbrengsten en andere baten ten behoeve van de vennoten van de Maatschap en het doen van uitkeringen aan de vennoten, alsmede het toezicht houden op de beheerder van de registergoederen conform dit prospectus.

De statutaire zetel van de Stichting is te Den Haag. De Stichting houdt kantoor te Den Haag aan de Lange Houtstraat 8. Het bestuur van de Stichting bestaat tot het moment waarop de vergunning tot het openstellen van deelneming door niet-professionele partijen in Woningmaatschap XXX van De Nederlandsche Bank N.V. is verkregen en de Maatschap in werking is getreden, uit de volgende personen:

- de heer A.H. van Dijk, directeur Achmea Vastgoed Bank, woonplaats IJsselstein;
- de heer drs. P.F.C. Göbel, directeur van Staal Bank N.V., woonplaats Alphen aan den Rijn;
- de heer D.J. van Hal, directeur Achmea Vastgoed Bank, woonplaats Waddinxveen.

Op het moment dat de vergunning tot het openstellen van deelneming door niet-professionele partijen van De Nederlandsche Bank is verkregen, zullen bovengenoemde bestuursleden aftreden en worden bij notariële akte tot hun opvolgers benoemd:

- de heer C.A.H. Deerenberg, woonplaats Den Haag, voormalig directeur projectontwikkelingsmaatschappij;
- de heer E.B. Kloos, woonplaats Bussum, directeur Vastgoed van Kruidvat Holding;
- de heer prof.dr. W.M. Lammerts van Bueren, woonplaats Rotterdam, werkzaam bij de Erasmus Universiteit Rotterdam.

Het boekjaar van de Stichting is gelijk aan het kalenderjaar en eindigt derhalve op 31 december van ieder jaar, voor het eerst op 31 december 2002.

De jaarrekening zal worden gecontroleerd door een registeraccountant. De jaarrekening zal na vaststelling daarvan worden toegezonden aan de vennoten in de Maatschap en voor betrokkenen ter inzage liggen ten kantore van de Stichting. Alle door de Stichting gemaakte en te maken kosten zullen integraal aan de Maatschap worden doorberekend en zullen worden verrekend in overeenstemming met het bepaalde in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

D. Staal Bank / Achmea Vastgoed Bank

Het beheer van de Projecten zal worden verzorgd door Achmea Vastgoed Bank, handelsnaam van Staal Bank. Binnen Achmea Vastgoed Bank werken momenteel ruim 45 professionals. Deze medewerkers zijn werkzaam op verschillende afdelingen. Onderscheid wordt gemaakt tussen onder andere de afdeling "Woningfondsen" en de afdeling "Commerciële Vastgoedfondsen". Dit onderscheid biedt gelegenheid tot verdergaande specialisatie. Waar de afdeling "Woningfondsen" zich richt op woning-georiënteerde beleggingsproducten, maakt de afdeling "Commerciële Vastgoedfondsen" gebruik van haar deskundigheid met betrekking tot beleggen in commercieel vastgoed. Aangezien de bancaire vastgoed ervaring van de volledige Achmea Groep is samengevoegd binnen Achmea Vastgoed Bank, zijn de deskundigen van beide afdelingen in staat om beleggers diensten aan te bieden op kwalitatief hoog niveau.

De directie van Achmea Vastgoed Bank bestaat uit de volgende personen:

- de heer A.H. van Dijk, directeur, woonplaats IJsselstein;
- de heer D.J. van Hal, directeur, woonplaats Waddinxveen;

te dezen beiden domiciliërende te Den Haag, Lange Houtstraat 8.

Enige belangrijke bepalingen van de statuten van Staal Bank zijn in bijlage 10 opgenomen. De volledige tekst van de statuten ligt ter inzage bij Staal Bank.

Staal Bank is een naamloze vennootschap gevestigd te Den Haag en aldaar kantoorhoudende aan de Lange Houtstraat 8. Staal Bank is op 28 april 1916 opgericht. Haar statuten zijn laatstelijk op 30 januari 1998 gewijzigd, met ministeriële verklaring van geen bezwaar onder nummer N.V. 55.316 en gedateerd 23 december 1997, waarbij onder andere de naam Staal Bankiers N.V. is gewijzigd in Staal Bank N.V. Zij is ingeschreven in het handelsregister te Den Haag onder nummer 27030700. Ultimo december 2001 is Achmea Bank Holding N.V. houdster van 99,9% van de gewone aandelen.

De jaarrekening 2000 van Achmea Bank Holding N.V., waarin de jaarcijfers van Staal Bank zijn opgenomen, is gecontroleerd door KPMG Accountants N.V. te Amstelveen. De desbetreffende goedkeurende verklaring van KPMG Accountants N.V. is opgenomen in deze jaarrekening. De jaarrekening is kosteloos verkrijgbaar bij Staal Bank te Den Haag. Het eigen vermogen van Staal Bank bedraagt € 225.967.573 per 31 december 2000 en € 222.470.289 per 30 juni 2001. Aangezien Staal Bank fungeert als beheerder, kan Achmea Bank Holding N.V., de aandeelhouder van Staal Bank, worden beschouwd als zogenaamde grote belegger in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen.

De directie van Staal Bank bestaat uit:

- de heer H.W. te Beest RA RE, woonplaats Castricum;
- de heer drs. P.F.C. Göbel, woonplaats Alphen aan den Rijn;
- de heer drs. J.S. Hesp, woonplaats Bentveld.

De raad van commissarissen van Staal Bank bestaat uit de volgende personen:

- de heer Chr. de Beck;
- de heer mr. Z.O.H.M. Baron van Hövell tot Westerflier, voorzitter;
- de heer J. Medlock.

Beleidsadviseurs van Staal Bank op het gebied van onroerende zaken zijn:

- de heer C.A.H. Deerenberg;
- de heer E.B. Kloos;
- de heer prof.dr. W.M. Lammerts van Bueren.

Te dezen allen domiciliërende te Den Haag, Lange Houtstraat 8.

Andere beleggingsinstellingen, waarover Achmea Vastgoed Bank het beheer voert, zijn:

- Maatschap Woningmaatschap XI;
- Maatschap Woningmaatschap XII;
- Maatschap Woningmaatschap XIII;
- Maatschap Woningmaatschap XIV;
- Maatschap Woningmaatschap XV;
- Maatschap Woningmaatschap XVI;
- Maatschap Woningmaatschap XVII;
- Maatschap Woningmaatschap XVIII;
- Maatschap Woningmaatschap XIX;
- Maatschap Woningmaatschap XX;
- Maatschap Woningmaatschap XXI;
- Maatschap Woningmaatschap XXII;
- Maatschap Woningmaatschap XXIII;
- Maatschap Woningmaatschap XXIV;
- Maatschap Woningmaatschap XXV;
- Maatschap Woningmaatschap XXVI;
- Maatschap Woningmaatschap XXVII;
- Maatschap Woningmaatschap XXVIII;
- Maatschap Woningmaatschap XXIX;
- Vastgoedmaatschap Barendrecht;
- Vastgoedmaatschap Alliance;
- Vastgoedmaatschap Schiphol-Rijk;
- Winkelmaatschap Neêrlands Goet.

FISCALE ASPECTEN

Algemeen

Arthur Andersen Belastingadviseurs te Rotterdam maakt, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de vennoten, afspraken met de Belastingdienst. De te maken afspraken liggen ter inzage zowel bij de initiatiefnemer als bij Arthur Andersen Belastingadviseurs.

Na de start van de Maatschap is Belastingdienst/Directie Grote Ondernemingen, Aanspreekpunt Vastgoedfondsen te Amsterdam het aanspreekpunt met betrekking tot belastingaangelegenheden.

Voorts wordt deelnemers geadviseerd om, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, hun persoonlijke (fiscale) adviseur(s) te raadplegen. Veranderingen in inzichten van de Belastingdienst of in wettelijke regelingen zijn voor rekening en risico van de deelnemers.

Besloten karakter

De Maatschap wordt fiscaal gezien als een besloten maatschap of beleggingsfonds. De kenmerken van een besloten maatschap zijn:

- Er is een overeenkomst tussen vennoten.
- Er vindt belegging van ingelegde gelden plaats.
- Participaties zijn slechts te vervreemden na toestemming van alle vennoten.

De statuten van de Maatschap zijn zo opgesteld dat bovengenoemde kenmerken aanwezig zijn.

Fiscale transparantie

Het besloten karakter betekent dat de Maatschap als fiscaal transparant beschouwd wordt. Dit wil zeggen dat niet de Maatschap, maar de vennoten belastingplichtig zijn. Onder de Wet op de inkomstenbelasting 2001 heeft dit tot gevolg dat de bezittingen en schulden van de Maatschap direct worden toegerekend aan de vennoten.

Inkomstenbelasting 2001

In de Wet op de inkomstenbelasting 2001 vindt de belastingheffing plaats door middel van een boxenstelsel. Box I bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning, belast tegen het progressieve tarief (maximaal 52%). Box II bevat het belastbaar inkomen uit aanmerkelijk belang en in box III wordt geheven over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen.

Ten aanzien van box III is de zogeheten forfaitaire rendementsheffing ingevoerd. De forfaitaire rendementsheffing houdt in dat het inkomen uit sparen en beleggen forfaitair gesteld wordt op 4% van het gemiddelde van de rendementsgrondslag aan het begin en aan het eind van het jaar, voorzover dit gemiddelde in totaal meer bedraagt dan het heffingsvrije vermogen. Op gezamenlijk verzoek van de belastingplichtige en zijn of haar partner kan het heffingsvrije vermogen van de partner overgedragen worden aan de belastingplichtige. De rendementsgrondslag wordt bepaald door de waarde van de bezittingen te verminderen met de waarde van de schulden die niet reeds bij de bepaling van het inkomen uit werk en woning (box I) dan wel inkomsten uit aanmerkelijk belang (box II) in aanmerking zijn genomen. Het genoemde verondersteld inkomen zal worden belast tegen een tarief van 30%. Effectief wordt het aldus bepaalde vermogen derhalve jaarlijks belast tegen 1,2%.

Box III

Aan de fiscus is verzocht om te bevestigen dat een participatie in Woningmaatschap XXX voor natuurlijke personen wordt belast in box III. Dit betekent dat de bezittingen en schulden van de Maatschap, welke direct worden toegerekend aan de vennoten, rechtstreeks worden betrokken in de berekening van de rendementsgrondslag.

Voor de rendementsgrondslag wordt de waarde van de onroerende zaak gesteld op de waarde in het economische verkeer. Hoe de waarde in het economische verkeer wordt bepaald, is nog niet geheel duidelijk. Wel is duidelijk dat er in beginsel geen gebruik zal worden gemaakt van de waarde beschreven in de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

In de rendementsberekening is geen rekening gehouden met de belastingheffing in de Wet op de inkomstenbelasting 2001, aangezien de belastingheffing afhangt van de wijze van deelneming (als natuurlijk persoon of als rechtspersoon) en van de individuele mate van financiering van de eigen inleg c.q. de positie van de betreffende particulier of vennootschap. Het vastgoed is gewaardeerd tegen huidige kostprijs inclusief verwervingskosten.

FINANCIERING

De aankoop van het vastgoed wordt bij aanvang voor circa 76% hypothecair gefinancierd door ING Vastgoed Financiering N.V. en N.V. Bank voor de Bouwnijverheid, hierna te noemen "de Banken".

Tot zekerheid voor de financiering van dat gedeelte van het totaalbedrag dat niet in contanten moet worden voldaan, zal een hypothecaire inschrijving op het vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de Banken. De financiering heeft – tenzij deze wordt verlengd – een juridische looptijd van 60 maanden.

Per participatie wordt derhalve een bedrag van € 80.737 aan de Stichting ter verwerving van het vastgoed hypothecair gefinancierd. De totale financiering ad € 114.000.000 wordt onderverdeeld in drie leninggedeelten, als volgt:

- leninggedeelte A.I, groot € 40.000.000;
- leninggedeelte A.II, groot € 54.000.000;
- leninggedeelte B, groot € 20.000.000.

Leninggedeelte A.I ad € 40.000.000 zal worden verstrekt voor rekening en risico van ING Vastgoed Financiering N.V. De rente over dit leninggedeelte is gelijk aan Euribor 1-maands vermeerderd met een opslag van 80 basispunten (0,8%) en zal maandelijks worden herzien. Bij de berekening van de rente wordt een maand op het juiste aantal dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.

Leninggedeelte A.II ad € 54.000.000 zal eveneens worden verstrekt voor rekening en risico van ING Vastgoed Financiering N.V. De rente over dit leninggedeelte is gelijk aan de Cost of Funding¹, zoals die wordt vastgesteld een dag voor het verlijden van de hypotheekakte, vermeerderd met een opslag van 80 basispunten (0,8%). De rentevaste periode

van dit leninggedeelte is drie jaar en bij de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.

Leninggedeelte B ad € 20.000.000 wordt voor rekening en risico van N.V. Bank voor de Bouwnijverheid verstrekt. De rente over dit leninggedeelte is gelijk aan de Cost of Funding², zoals dit wordt vastgesteld een dag voor het verlijden van de hypotheekakte, vermeerderd met een opslag van 110 basispunten (1,1%). De rentevaste periode van dit leninggedeelte is vijf jaar en bij de berekening van de rente wordt een maand op 30 dagen en een jaar op 360 dagen gesteld.

Betaling van rente vindt achteraf plaats op de laatste dag van elke maand.

Alle berekeningen in het prospectus zijn gebaseerd op een gemiddeld rentepercentage van 5%. Door middel van dit percentage gaan wij ervan uit dat positieve en negatieve fluctuaties tijdens de looptijd elkaar opheffen.

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

Noot

¹ Hieronder wordt verstaan het tarief waartegen de Banken op de interbancaire markt gelden voor een periode van drie jaar kunnen opnemen.

² Hieronder wordt verstaan het tarief waartegen de Banken op de interbancaire markt gelden voor een periode van vijf jaar kunnen opnemen.

Gemiddelde rente hypothe- caire lening	Internal Rate of Return (IRR)
4,0 procent	11,1 procent
4,5 procent	10,3 procent
5,0 procent*	9,5 procent
5,5 procent	8,7 procent
6,0 procent	8,0 procent

* = prospectusberekening

Bij verkoop en levering van de Projecten dient van elk van:

- de eerste 200 woningen de volledige netto-opbrengst,
- vervolgens na de verkoop van 200 woningen van de volgende 100 woningen 85% van de netto-opbrengst,
- en vervolgens na de verkoop van 300 woningen 75% van de netto-opbrengst,

te worden aangewend als gedeeltelijke aflossing op de financiering in de verhouding 2/3 deel op leninggedeelte A en 1/3 deel op leninggedeelte B. Voor wat betreft de leningdelen A.I en A.II geldt dat aflossingen als gevolg van verkoop alsmede andere aflossingen eerst in mindering strekken van leninggedeelte A.I en vervolgens, nadat gedeelte A.I volledig is afgelost, in mindering komen op leninggedeelte A.II.

Per verkochte en geleverde woning, winkel of garage is gedurende de looptijd van de financiering een vergoeding van € 250 verschuldigd, te voldoen tezamen met de aflossing. Onder netto-opbrengst wordt verstaan: de verkoopprijs (inclusief eventuele restitutie overdrachtsbelasting) verminderd met verschuldigde makelaarskosten, royementskosten en winstdeling Achmea Vastgoed Bank.

Voor vrijwillige vervroegde aflossingen op de financiering, niet voortvloeiende uit de hiervoor bedoelde verkoop en levering, dient een opzegtermijn van drie maanden in acht te worden genomen en is een vergoeding verschuldigd van een procent (1,00%), tenzij de hierna te omschrijven contante waarde berekening tot een hogere uitkomst leidt, in welk geval de uitkomst van die contante waarde berekening als vergoeding verschuldigd is.

Indien zeven werkdagen voor het tijdstip van de vervroegde aflossing de rente die door de Banken wordt bedongen voor overeenkomstige geldleningen met soortgelijke onderpanden en een looptijd gelijk aan de resterende looptijd van onderhavige financiering (rentevoet a.) lager is dan de over de financiering op dat tijdstip verschuldigde rente (rentevoet b.), is de Stichting aan de Banken een vergoeding verschuldigd gelijk aan de contante waarde van het verschil tussen de rentebedragen, berekend over het bedrag van de vervroegde aflossing tot de afloopdatum, enerzijds op basis van rentevoet b. en anderzijds op basis van rentevoet a., dat verschil op basis van rentevoet a. contant gemaakt.

Na ontvangst door de Banken van een vrijwillig afgelost bedrag zal de door de Stichting verschuldigde rente voor de resterende looptijd van de financiering worden verlaagd met de niet meer verschuldigde rente over het vervroegd afgeloste bedrag.

Indien een vervroegde aflossing het gevolg is van opeising door de Banken dient rente te worden betaald tot en met zes maanden na de dag van terugbetaling en is een vergoeding verschuldigd van vier procent (4,00%) van het terug te betalen bedrag.

De hypothecaire financiering is "non-recourse". Dit betekent dat de hypotheeknemer de vennoten nimmer kan aanspreken voor een eventueel tekort uit hoofde van verschuldigde rente en/of hoofdsom na verkoop van de onroerende zaken. Vennoten kunnen niet meer dan hun inleg verliezen, te weten € 25.000 per participatie, behoudens een verlies voortvloeiend uit eventuele aansprakelijkheden die samenhangen met de vorming van een maatschap en die niet door afgesloten verzekeringen zijn gedekt.

VERVREEMDING VAN PARTICIPATIES

Vervreemding van participaties is slechts mogelijk met toestemming van alle vennoten.

Teneinde de flexibiliteit voor de deelnemer te vergroten, is gekozen voor een beperkte duur van de Maatschap. Zij is aangegaan voor zeven jaar.

Op voorstel van het bestuur kan een besluit tot ontbinding vóór 14 februari 2009 slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste $\frac{3}{4}$ van de uitgebrachte stemmen in een vergadering van vennoten, waarin ten minste een zodanig aantal vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd is dat ten minste $\frac{3}{4}$ van het totaal aantal stemmen uitgebracht kan worden.

Vennoten kiezen bewust voor een middellange termijn belegging, echter, aan vennoten die hun participatie(s) tussentijds wensen te verkopen, zal Achmea Vastgoed Bank naar beste vermogen haar medewerking verlenen bij de totstandkoming van de gewenste transactie, zonder zichzelf tot aankoop van participatie(s) te verbinden.

Bij overlijden houdt een vennoot (natuurlijk persoon) op vennoot te zijn, tenzij binnen zes maanden na overlijden:

- a) De participatie(s) wordt (worden) toebedeeld aan de erfgenaam (erfgenamen).
- b) De participatie(s) wordt (worden) afgegeven aan de persoon (personen) aan wie de participatie(s) is (zijn) gelegateerd.
- c) Een volmacht aan het Maatschapsbestuur wordt overhandigd waarin een persoon, zijnde een vennoot of een rechthebbende, door de gezamenlijke rechthebbenden onherroepelijk wordt gemachtigd de rechten van de overleden vennoot uit te oefenen.

Hierdoor blijft de erfgenaam (sub a), legataris (sub b) of rechthebbende (sub c) dan op dezelfde wijze als de overleden vennoot gerechtigd in de Maatschap. Voorwaarde hiervoor is dat het gehele gestorte bedrag in de Maatschap wordt gelaten. Indien de erfgenaam, legataris of rechthebbende van dit recht geen gebruik wenst te maken, zal de waarde van de participatie(s) van de overleden vennoot binnen zes maanden na overlijden worden uitgekeerd aan de rechthebbende(n).

Een vennoot (rechtspersoon) houdt op vennoot te zijn bij ontbinding van de rechtspersoon.

De uitkering per participatie zal bij vervreemding € 22.500 bedragen. De aktekosten zijn voor rekening van de verkoper.

De uitkering zal gefinancierd worden door de overige vennoten door middel van vermindering van het aan hen uit te keren bedrag in het desbetreffende jaar of door storting van een toetredende vennoot.

KOSTEN EN WINSTDELING

Kosten

Kosten gemaakt terzake van de oprichting van de Maatschap en de Stichting komen voor rekening van Achmea Vastgoed Bank. Bestuurskosten van de Maatschap en de Stichting komen, evenals de kosten van externe adviseurs, voor rekening van de Maatschap. Met deze kosten is in de calculaties rekening gehouden.

De vergoeding die Achmea Vastgoed Bank ontvangt voor haar werkzaamheden en risico's met betrekking tot de oprichting en promotie van de Maatschap en de Stichting en de aankoop van de onroerende zaken bedraagt € 697.813.

Achmea Vastgoed Bank ontvangt deze vergoeding als de fiscus heeft bevestigd dat een participatie in Woningmaatschap XXX voor natuurlijke personen wordt belast in box III (fiscale ruling box III). De vergoeding is reeds verdisconteerd in de aankoopprijs van het vastgoed.

Als vergoeding voor de kosten van de aanvraag van de fiscale ruling box III is Achmea Vastgoed Bank gerechtigd eenmalig een maximaal bedrag van € 45.378 te betrekken uit de resultaten van Woningmaatschap XXX. In de prognose is hiermee geen rekening gehouden.

De kosten verbonden aan de aankoop van de onroerende zaken komen voor rekening van de Maatschap. Deze kosten omvatten onder andere notariskosten, afsluitprovisie van hypotheek, kadastrale rechten en overdrachtsbelasting.

De totaal verschuldigde overdrachtsbelasting voor de Maatschap bedraagt € 8.373.758. In de rendementsberekening is hiermee rekening gehouden.

Voor het beheer van het vastgoed en het optreden als secretaris-administrateur voor het fonds ontvangt Achmea Vastgoed Bank van de Maatschap een maandelijks vergoeding.

Deze bedraagt 4% van de kale geïncasseerde maandhuuropbrengst tot het moment dat de fiscale ruling box III is afgegeven; vanaf dat moment is de vergoeding 4,5% van de kale geïncasseerde maandhuuropbrengst. Deze managementvergoeding is in de prognoses opgenomen onder de exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, verzekering en zakelijke lasten.

De kosten verbonden aan de eventuele verkoop van onroerende zaken komen voor rekening van de Maatschap. Deze kosten worden thans op 2,2% van de brutoverkoopopbrengst van de onroerende zaak geraamd.

De eventuele kosten verbonden aan de verkoop van de restcapaciteit aan woningen – exclusief overdrachtsbelasting en eventuele taxatiekosten – komen voor rekening van Achmea Vastgoed Bank of een opvolgende belegger.

Bij alle hiervoor genoemde vergoedingen, welke zijn uitgedrukt in een percentage, is, indien verschuldigd, BTW begrepen.

Winstdeling

Om de belangen van de vennoten en Achmea Vastgoed Bank parallel te laten lopen, is er een winstdelingsregeling ontworpen. Deze houdt in dat Achmea Vastgoed Bank in iedere, bij verkoop van een onroerende zaak, gerealiseerde winst voor 5% meedeelt. Deze winst betreft het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst verminderd met de totale aankoopprijs en de verkoop- en promotiekosten van de onroerende zaak. Onder de totale aankoopprijs wordt verstaan de koopsom van het vastgoed vermeerderd met de aankoopkosten en afsluitprovisie.

Achmea Vastgoed Bank heeft bij de beloningsstructuur bewust gekozen voor een systeem van loon naar werken. Op deze manier is zij, evenals de vennoten, gebaat bij maximale verkoopopbrengsten.

In afwijking van het bovenstaande zal de kostprijs van de 48 onverhuurde woningen op het moment van overeenstemming van de verkoop worden gewaardeerd op de nettoverkoopopbrengst. Als de fiscale ruling box III is afgegeven, ontvangt Achmea Vastgoed Bank van bedoelde verkopen een 6% winstdeling, waarbij de kostprijs wordt herberekend over alle individuele wooneenheden.

Een overzicht van genoemde 48 onverhuurde woningen is verkrijgbaar bij Achmea Vastgoed Bank.

ADVISEURS VAN DE MAATSCHAP

Als beheerder werkt Achmea Vastgoed Bank samen met de volgende adviseurs, die tevens als adviseurs van de Maatschap en de Stichting zullen optreden:

- Voorneman Geenen notarissen, notarissen te Amsterdam, Gelderlandplein 75-K - notariële en juridische adviezen.
- Arthur Andersen, accountants te Rotterdam, Adriaan Volker Huis, Oostmaaslaan 71 - controle van de jaarrekening.
- Arthur Andersen, belastingadviseurs te Rotterdam, Adriaan Volker Huis, Oostmaaslaan 71 - fiscale adviezen.
- Van 't Hof-Rijnland Vastgoedbeheer B.V. te Zoetermeer, Dublinstraat 44 - administrateur van de Vereniging van Eigenaars.
- C. Hoen Dzn c.v. Vastgoedbeheer te Amsterdam, De Lairessestraat 17 - huurincasso, technisch onderhoud en aanverwante werkzaamheden.

OVERIGE GEGEVENS

Zoals vastgelegd in de Maatschaps-overeenkomst zal per 31 december de jaarrekening worden opgemaakt. In de jaarrekening zullen de onroerende zaken worden gewaardeerd op kostprijs dan wel lagere marktwaarde, tenzij de nieuwe Wet op de inkomstenbelasting 2001 aanleiding geeft tot gewijzigde waardering. Dit is nog niet geheel duidelijk.

Onder kostprijs wordt verstaan de koopsom van het vastgoed vermeerderd met de aankoopkosten en afsluitprovisie. Overige activa wordt gewaardeerd op nominale waarde. In de Maatschaps-overeenkomst wordt bepaald dat de winst – dit is het positieve saldo van het exploitatie- en verkoopresultaat vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen – aan de Maatschap voor uitkering ter beschikking staat. Dit voor zover normale bedrijfsuitoefening het toelaat.

Bij de aankoop van het vastgoed zal de totale aankoopprijs ad € 149.300.000 voor de 921 eengezinswoningen, 49 appartementen, zes winkels en 85 garages worden gealloceerd naar de individuele eenheden, waarbij rekening wordt gehouden met een waardering op de netto-verkoopopbrengst van de 48 onverhuurde woningen op het moment van overeenstemming van de verkoop. Bij de verkoop van de woningen kan vervolgens het verkoopresultaat per individuele wooneenheid worden vastgesteld. Overigens is in de bijlagen uitgegaan van een gewogen gemiddelde waarde per pand.

In de jaarvergadering van vennoten van de Maatschap zal Achmea Vastgoed Bank de vennoten informeren omtrent de waardeontwikkeling van het vastgoed. Indien gewenst, kan de Maatschap de waardebepaling door externe taxateurs laten uitvoeren. De kosten hiervan zullen voor rekening van de Maatschap komen.

De jaarvergadering van de vennoten zal binnen een halfjaar na afloop van het boekjaar plaatsvinden.

Conform artikel 12 van de Maatschapsovereenkomst (bijlage 6) zullen de vennoten een geconsolideerde jaarrekening, waarin tevens alle baten en lasten van de Stichting zijn verwerkt, ontvangen. In de jaarrekening worden ter vergelijking de cijfers van het voorgaande jaar opgenomen. Tevens zullen de vennoten door middel van drie (kwartaal)berichten op de hoogte worden gehouden omtrent de gang van zaken.

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening zal worden gecontroleerd door Arthur Andersen, accountants te Rotterdam. De gegevens benodigd voor de aangifte inkomstenbelasting zullen door de fiscaal adviseur van de Maatschap, Arthur Andersen, belastingadviseurs te Rotterdam, worden gecontroleerd.

Voor het overige zal tenslotte aan het in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring gestelde door Staal Bank h.o.d.n. Achmea Vastgoed Bank c.q. de Stichting worden voldaan.

MEDEDELING VAN DE ACCOUNTANT

Aan de Directie van Staal Bank N.V. en Achmea
Vastgoed Bank,

Wij hebben het prospectus van Woning-
maatschap XXX onderzocht.

Wij hebben vastgesteld dat het prospectus, voor
zover van toepassing, de gegevens bevat
overeenkomstig het bepaalde in bijlage B
Besluit toezicht beleggingsinstellingen.

Rotterdam, april 2002

Arthur Andersen

INSCHRIJVING

PARTICIPATIE

In Woningmaatschap XXX zijn 1.412 participaties beschikbaar. De omvang is € 25.000 per participatie.

DOEL MAATSCHAP

Voor gezamenlijke rekening beleggen in woningen in Nederland, te weten: de Projecten.

DUUR

De Maatschap is aangegaan voor zeven jaar met ingang van 14 februari 2002.

INSCHRIJVING

Inschrijving dient plaats te vinden door:

- invulling en ondertekening van het bijgevoegde inschrijvings- en personalia-formulier;
- toezending van een kopie van een geldig legitimatiebewijs van een natuurlijk persoon, of van een rechtspersoon een kopie van het uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel tezamen met een kopie van het geldige legitimatiebewijs van de natuurlijke perso(o)n(en) die bevoegd zijn de rechtspersoon te vertegenwoordigen.

De genoemde bescheiden dienen aan Achmea Vastgoed Bank, afdeling Woningfondsen toegezonden te worden.

Na ontvangst van het bericht van toewijzing van (een) participatie(s) dient per omgaande een bedrag ter grootte van € 25.000 per participatie te worden overgemaakt naar bankrekeningnummer 74.42.40.638 ten name van Stichting Woningmaatschap XXX.

TOEWIJZING

Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgave van reden geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen. De inschrijver verbindt zich aan een maximaal aantal participaties.

FINANCIERING

De aankoop van het vastgoed is voor circa 76% "non-recourse" gefinancierd door ING Vastgoed Financiering N.V. en N.V. Bank voor de Bouwnijverheid, zulks onder hypothecair verband. De afsluitprovisie bedraagt € 150.000.

INFORMATIE

Het prospectus van Woningmaatschap XXX is verkrijgbaar bij Achmea Vastgoed Bank, afdeling Woningfondsen, Lange Houtstraat 8 te Den Haag.

Bij de aanvraag van een verzekering of financiële dienst vragen wij om persoonsgegevens. Deze gegevens gebruiken wij binnen de Achmea Groep voor het accepteren van uw aanvraag, het uitvoeren van een verzekeringsovereenkomst of financiële dienst, relatiebeheer en ten behoeve van preventie. Ook kunnen wij deze gegevens gebruiken om u te informeren over voor u relevante producten en diensten.

Indien u geen prijs stelt op informatie over producten of diensten, dan kunt u dit schriftelijk melden bij Achmea Vastgoed Bank.

VERANTWOORDELIJKHEID VOOR DIT PROSPECTUS

Achmea Vastgoed Bank is verantwoordelijk voor de inhoud en samenstelling van dit prospectus.

Voor zover aan de directie van Achmea Vastgoed Bank redelijkerwijs bekend had kunnen zijn, verklaart zij dat de gegevens in dit prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het prospectus zou wijzigen.

Op dit prospectus is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle bijlagen worden steeds geacht integraal onderdeel uit te maken van dit prospectus. Tot het moment van deelname in de Maatschap kunnen potentiële vennoten generlei recht aan dit prospectus ontleen. Slechts de inhoud van dit prospectus is bindend. Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit prospectus vermeld om investeerders behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het door de Maatschap te behalen rendement.

Achmea Vastgoed Bank, haar directie, adviseurs en andere bij de Maatschap betrokkenen, aanvaarden geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte negatieve resultaten die zouden kunnen ontstaan tengevolge van deelname in de Maatschap.

Potentiële vennoten wordt aangeraden een participatie zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

Achmea Vastgoed Bank heeft zich laten adviseren door de in dit prospectus genoemde adviseurs. De verantwoordelijkheid van deze adviseurs is beperkt tot het terrein van hun expertise en tot het onderwerp van hun advies. De adviseurs zullen slechts tegenover de beheerder aansprakelijk zijn.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat aan deelname in de Maatschap financiële risico's zijn verbonden. Potentiële vennoten dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van het prospectus.

Den Haag, juni 2002

Achmea Vastgoed Bank

BIJLAGE 1

MAATSCHAP WONINGMAATSCHAP XXX

DATUM OPERATIONEEL: 1 mei 2002

VERMOGENSSTRUCTUUR

Koopsom van het vastgoed		139.562.626
Overdrachtsbelasting	8.373.758	
Vergoeding Achmea Vastgoed Bank		
Verwervings- en plaatsingskosten	697.813	
Notariskosten en kad. rechten (0,37%)	<u>515.803</u>	
Totale aankoopkosten		<u>9.587.374</u>
Totale kostprijs		149.150.000
Afsluitprovisie financiering		<u>150.000</u>
Totale aankoopprijs		149.300.000
Hypothecaire financiering		<u>114.000.000</u>
Benodigd Eigen Vermogen		35.300.000

Hypotheekrente	5,00%
Geschatte leegwaarde (gemiddeld)	188.883
Aantal woningen	970
Exploitatiekosten (in % van de huurbrendst)	20,00%
Bruto-huurbrendst per 1 april 2002	7.232.615
Alle bedragen in euro	

BIJLAGE 2

EXPLOITATIERESULTAAT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)*

basis 12 maanden

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	totaal
Huuropbrengst woningen 1) 2)	6.669.710	5.918.026	5.252.192	4.662.707	4.139.079	3.673.830	3.258.708	33.574.251
Huuropbrengst winkels 1) 2)	99.629	102.618	105.696	108.867	112.133	115.497	118.962	763.403
Exploitatiekosten	6.769.339	6.020.643	5.357.888	4.771.574	4.251.212	3.789.328	3.377.670	34.337.654
	1.353.868	1.204.129	1.071.578	954.315	850.242	757.866	675.534	6.867.531
Hypotheekrente	5.415.471	4.816.515	4.286.310	3.817.259	3.400.970	3.031.462	2.702.136	27.470.123
	5.123.166	4.053.458	3.205.100	2.564.631	2.032.432	1.568.905	1.163.747	19.711.439
Algemene kosten 3)	292.306	763.056	1.081.210	1.252.628	1.368.537	1.462.557	1.538.389	7.758.684
Rente-inkomsten	45.378	46.739	48.142	49.586	51.073	52.606	54.184	347.707
	62.040	61.780	59.689	56.769	53.474	50.766	48.243	392.762
Exploitatie-resultaat maatschap voor belastingen	308.968	778.097	1.092.758	1.259.812	1.370.938	1.460.718	1.532.448	7.803.739
Exploitatie-resultaat per participatie voor belastingen	219	551	774	892	971	1.035	1.085	5.527
Exploitatie-rendement (lineair enkelvoudig)	0,9%	2,2%	3,1%	3,6%	3,9%	4,1%	4,3%	3,2%

1) Verondersteld is een huurindex van 2% per jaar, gebaseerd op woonruimte met een niet geliberaliseerde huurprijs

2) Gemiddelde bruto-jaarhuuropbrengst

3) Kosten van externe adviseurs, accountantskosten, alsmede bestuurskosten van de Stichting Verondersteld is een prijsindex voor de gezinsconsumptie van 3% per jaar

VERKOOPRESULTAAT (PROGNOSE)*

basis 12 maanden

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	totaal
Aantal woningen primo	970	844	734	639	556	484	421	
Verkopen	126	110	85	83	72	63	55	
Aantal woningen ultimo	844	734	639	556	484	421	366	
Mutatiegraad	13,0%	13,0%	12,9%	13,0%	12,9%	13,0%	13,1%	

Verkoopopbrengst	23.799.258	20.777.130	17.943.885	15.677.289	13.599.576	11.899.629	10.388.565	114.085.332
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde aankoopkosten)	19.229.659	16.767.798	14.486.553	12.667.157	10.988.377	9.614.830	8.393.899	92.180.272
Verkoopkosten	523.584	457.097	394.765	344.900	299.191	261.792	228.548	2.509.877
Brutowinst	4.046.015	3.532.235	3.050.567	2.665.232	2.312.009	2.023.007	1.766.118	19.395.183
Winstdeling Achmea Vastgoed Bank	202.301	176.612	152.528	133.262	115.600	101.150	88.306	969.759
Verkoopwinst	3.843.714	3.355.624	2.898.039	2.531.970	2.196.408	1.921.857	1.677.812	18.425.424
verkoopresultaat per participatie	2.722	2.377	2.052	1.793	1.556	1.361	1.188	13.049

Hyp. financiering	114.000.000	90.926.626	71.211.711	56.992.288	45.592.941	35.704.352	27.051.837	
Aflossing 1)	23.073.374	19.714.916	14.219.424	11.399.345	9.888.589	8.652.515	7.553.783	
Restfinanciering							19.498.054	

1) Aflossing eerste 200 verkopen op basis van netto verkoopopbrengst, i.c. verkoopopbrengst minus verkoopkosten minus winstdeel AVB
 Aflossing vanaf 200ste t/m 300ste verkoop op basis van 85% van de netto verkoopopbrengst, i.c. verkoopopbrengst minus verkoopkosten minus winstdeel AVB
 Aflossing vanaf 301ste verkoop op basis van 75% van de netto verkoopopbrengst, i.c. verkoopopbrengst minus verkoopkosten minus winstdeel AVB

* = De waarde van uw belegging kan fluctueren.

In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

BIJLAGE 3

RESULTAAT EN EIGEN VERMOGEN PER PARTICIPATIE VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)*

basis 12 maanden

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	totaal
Exploitatieresultaat	219	551	774	892	971	1.035	1.085	5.527
Verkoopresultaat	2.722	2.377	2.052	1.793	1.556	1.361	1.188	13.049
Totaal resultaat voor belastingen	2.941	2.928	2.826	2.685	2.527	2.396	2.273	18.576
Inleg 4)	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Eigen vermogen	27.941	27.928	27.826	27.685	27.527	27.396	27.273	43.576
Netto rendement op inleg voor belastingen (lineair enkelvoudig)	11,8%	11,7%	11,3%	10,7%	10,1%	9,6%	9,1%	10,6%

4) Bij waardering van het vastgoed op kostprijs

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

LIQUIDITEITSOverschOT/TEKORT

basis 12 maanden

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	totaal
Exploitatieresultaat	308.968	778.097	1.092.758	1.259.812	1.370.938	1.460.718	1.532.448	7.803.739
Verkoopresultaat	3.843.714	3.355.624	2.898.039	2.531.970	2.196.408	1.921.857	1.677.812	18.425.424
AF: extra aflossing afspraak ING/BVB	3.843.714	2.927.118	279.128	1.267.811	1.099.788	962.315	840.116	2.321.674
Liquiditeiten	308.968	1.206.603	4.269.924	5.059.970	4.667.134	4.344.890	4.050.376	23.907.488

BIJLAGE 4**PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASH-FLOW OP RESTCAPACITEIT PER PARTICIPATIE VOOR BELASTINGEN***

Aankoopprijs gehele portefeuille (inclusief aankoopkosten)	149.300.000
Aanschafprijs verkochte deel portefeuille	<u>92.180.272</u>
Aanschafprijs restcapaciteit	57.119.728

Verkoop:		
Verlies op aanschafprijs restcapaciteit	571.197	1,00%
Verlies per participatie	405	1,00%

CASH-FLOW BIJ BEEINDIGING MAATSCHAP

Verkoopopbrengst restcapaciteit	56.548.531
Aflossing restant hypothecaire lening maatschap	<u>19.498.054</u>
Cash-flow op restcapaciteit	37.050.477
Cash-flow restcapaciteit per participatie	<u>26.240</u>

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

BIJLAGE 5

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE VOOR BELASTINGEN

Exploitatieresultaat		
- Exploitatieresultaat per participatie		5.527
Verkoopresultaat		
- Verkoopwinst per participatie	13.049	
- Verlies bij verkoop restcapaciteit	<u>405-</u>	
		12.644
Totaal resultaat voor belastingen		<u>18.171</u>
De inleg van € 25.000 is aldus in 7 jaar aangegroeid tot		<u>43.171</u>

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

PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASH-FLOW PER PARTICIPATIE VOOR BELASTINGEN
basis 12 maanden

	<i>inleg</i>	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Totaal
Inleg	25.000-								25.000-
Exploitatie- en verkoopresultaat		2.941	2.928	2.826	2.685	2.527	2.396	2.273	18.576
Extra aflossing ING/BVB		2.722-	2.073-	198	898	779	682	595	1.644-
Verkoopresultaat uit restcapaciteit								26.240	26.240
	<u>25.000-</u>	<u>219</u>	<u>855</u>	<u>3.024</u>	<u>3.583</u>	<u>3.306</u>	<u>3.078</u>	<u>29.108</u>	<u>18.171</u>

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

9,5% op jaarbasis voor belastingen *

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

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

BIJLAGE 6

GN/yb/2002GEE3022GEE
maatschapsovereenkomstMAATSCHAPSOVEREENKOMST

Op > februari tweeduizend twee is voor mij,
mr. Bertha Josephina Maria Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam,
verschenen:

en te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de te 2511 CW
's-Gravenhage, Lange Houtstraat 8 gevestigde naamloze vennootschap:
Staal Bank N.V., die bij het geven van deze last en volmacht handelde als
lasthebber van de > (>) vennoten in de maatschap
Maatschap Woningmaatschap XXX, te weten:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Resman B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te
3447 GX Woerden, Vijzelmolenlaan 6 F, ingeschreven in het
Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht
en omstreken onder nummer 30096809; (zevenhonderd zes (706)
participaties);
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Holibra Beheer B.V., statutair gevestigd en kantoorhoudende te 1071 JP
Amsterdam, J.J. Viottastraat 47, ingeschreven in het Handelsregister van
de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer.
33201469; (driehonderd drieënvijftig (353) participaties) en
3. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
Timeless Investments B.V., statutair gevestigd te 's-Gravenhage en
kantoorhoudende te 2243 BK Wassenaar, Schouwweg 74, ingeschreven in
het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor
Haaglanden onder nummer 27157722; (driehonderd drieënvijftig (353)
participaties).

Bovenstaande participanten hebben deelgenomen voor het aantal participaties
als achter hun naam vermeld;

in aanmerking nemende:

de drie (3) hiervoor vermelde lastgevers zijn met elkaar overeengekomen met
ingang van veertien februari tweeduizend twee een maatschap aan te gaan,
welke maatschap als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de
maatschap in onroerend goedprojecten, ten behoeve van particuliere bewoning,
gebruik als winkel, garage of parkeerplaats, onder meer gelegen te:
Almere, Amstelveen, Arnhem, Breda, Brielle, Capelle aan den IJssel,
Den Bosch, Dordrecht, Drunen, Geldermalsen, Goirle, Gouda, Groningen,
Hellevoetsluis, Leiderdorp, Lisse, Loon op Zand, Nijmegen, Oosterhout,
Raamsdonkveer, Rhenen, Soest, Tilburg, Uden, Voorschoten, Waalre,
Wassenaar, Zeist, Zevenaar en Zoetermeer ("het Project").

De maatschap zal daartoe een driepartijen-overeenkomst sluiten met een rechtspersoon met de specifieke know-how en managementervaring, vereist voor het beheer van het Project, alsmede een rechtspersoon, die tot taak zal krijgen de bewaring van de activa der maatschap.

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde bij deze dat de maatschap beheerst zal worden door de volgende bepalingen en voorwaarden:

Definities.

- Maatschap: de Maatschap Woningmaatschap XXX;
te vestigen te 's-Gravenhage;
en voornemens aldaar kantoor te houden aan de Lange Houtstraat 8 (2511 CW), aangegaan per veertien februari tweeduizend twee voor een periode van zeven (7) jaar door maximaal vijfhonderd (500) vennoten;
Vennoten: de natuurlijke- of rechtspersonen, die zullen toetreden tot de maatschap;
Maatschapsaandeel: een evenredige aanspraak op het vermogen van de maatschap;
Participatie: een bedrag groot vijfentwintigduizend euro (EUR 25.000,00);
Vergadering: de vergadering van de vennoten;
Beheerder: de rechtspersoon belast met het beheer van het vermogen van de maatschap;
Bewaarder: de rechtspersoon belast met de bewaring van de activa van de maatschap;

Naam, vestiging en doel.

Artikel 1.

1. De maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap XXX.
2. De maatschap houdt kantoor te 's-Gravenhage.
3. Het doel van de maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerend goed-projecten, ten behoeve van particuliere bewoning, gelegen onder meer te Almere, Amstelveen, Arnhem, Breda, Brielle, Capelle aan den IJssel, Den Bosch, Dordrecht, Drunen, Geldermalsen, Goirle, Gouda, Groningen, Hellevoetsluis, Leiderdorp, Lisse, Loon op Zand, Nijmegen, Oosterhout, Raamsdonkveer, Rhenen, Soest, Tilburg, Uden, Voorschoten, Waalre, Wassenaar, Zeist, Zevenaar en Zoetermeer.
4. Het vermogen van de maatschap wordt gevormd door maatschapsaandelen bestaande uit één of meer participaties.
Het vermogen van de maatschap is voor rekening en risico van de vennoten in verhouding met het maatschapsaandeel van iedere vennoot. Alle inkomsten, uitgaven en verliezen van het vermogen van de maatschap danwel van enige belegging van het vermogen van de maatschap komen ten bate respectievelijk ten laste van de vennoten in verhouding van ieders maatschapsaandeel.

Aanvang en duur.Artikel 2.

1. De maatschap is aangevangen op heden, voor zeven (7) jaar en eindigt derhalve op veertien februari tweeduizend negen.
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 veertien februari tweeduizend negen, alsmede een besluit tot verkoop van onroerend goedprojecten anders dan individuele verkoop van de registergoederen, slechts genomen worden met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering van vennoten, waarin ten minste een zodanig aantal vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd is dat ten minste drie/vierde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kan worden.
4. Op voorstel van het bestuur, kan een besluit tot voortzetting van de maatschap ná veertien februari tweeduizend negen slechts genomen worden met algehele stemmen in een vergadering van vennoten waarin alle vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
5. In de vergadering van vennoten, welke wordt gehouden in het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de maatschap eindigt, dient de maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de maatschap, in het bijzonder omtrent de registergoederen, welke alsdan tot de activa van de maatschap behoren.
Het in dit lid bedoelde besluit dient bekrachtigd te worden in de eerstvolgende jaarvergadering met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Inbreng.Artikel 3.

1. Een vennoot brengt in de maatschap in als participatie: een bedrag in contanten groot vijfentwintig duizend euro (EUR 25.000,00).
Een vennoot kan meerdere participaties houden.
Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle vennoten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door elk der vennoten genomen participaties.
Iedere vennoot is verplicht aan het bestuur schriftelijk zijn adres op te geven.
2. Na het aangaan van deze overeenkomst kunnen geen nieuwe vennoten toetreden behoudens het hierna in artikel 4 vastgestelde.

Artikel 4.

1. Vennoten kunnen zijn natuurlijke personen en rechtspersonen.

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

Uittreding van vennoten.

Artikel 5.

1. Een vennoot houdt op vennoot te zijn:
 - a. door alle gevallen van verlies door die vennoot van het beheer of bestuur over zijn goederen en of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - b. ingeval de vergadering hem de maatschap heeft opgezegd;
 - c. ingeval van overdracht van zijn maatschapsaandeel.

2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1, sub b, is vereist een unaniem besluit door de vergadering van overige vennoten genomen.
Opzegging, bedoeld in lid 1, sub b, kan slechts geschieden wegens gewichtige redenen.
Hieronder worden verstaan gewichtige redenen in de zin van artikel 7a:1684 Burgerlijk Wetboek.
Opzegging kan slechts geschieden onder opgave van redenen tegen het einde van het boekjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.
3. Een vennoot (natuurlijk persoon) houdt tevens op vennoot te zijn ingeval van zijn overlijden, tenzij:
 - a. zijn maatschapsaandeel in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot is toebedeeld aan één persoon, mits deze persoon de erfgenaam van de overleden vennoot is. Bestaat het maatschapsaandeel uit meer dan een participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen ten minste één participatie is toebedeeld. Met de in de vorige zin bedoelde toebedeling wordt gelijk gesteld de afgifte ingevolge legaat als hierna omschreven onder b, tweede zin.
 - b. Het maatschapsaandeel in zijn geheel binnen een termijn van zes maanden na het overlijden van de vennoot is afgegeven aan de persoon, aan wie het maatschapsaandeel is gelegateerd. Bestaat het maatschapsaandeel uit meer dan een participatie, dan worden onder de persoon ook meerdere personen begrepen, indien aan ieder van die personen ten minste één participatie is gelegateerd en afgegeven.
 - c. Binnen zes maanden na het overlijden aan het bestuur van de maatschap een volmacht wordt overhandigd waarin een persoon, zijnde een vennoot of een rechthebbende, door de gezamenlijke rechthebbenden onherroepelijk wordt gemachtigd de rechten van de overleden vennoot uit te oefenen.
Het vorenstaande houdt op te gelden, als gevolg waarvan de vennoot alsnog ophoudt vennoot te zijn, op het tijdstip dat een maatschapsaandeel wordt toebedeeld, tenzij dit (afgezien van de daarin genoemde termijn) in overeenstemming met het hiervoor sub a bepaalde geschiedt.
In zulke gevallen zal de maatschap geacht worden te zijn voortgezet met die erfgenaam (als bedoeld in sub a), met die legataris (als bedoeld sub b) of met de gezamenlijke rechthebbenden (als bedoeld sub c).
De rechten van de overleden vennoot worden opgeschort totdat het maatschapsaandeel is toebedeeld (als bedoeld sub a) of is afgegeven (als bedoeld sub b) of de volmacht aan het bestuur is overhandigd (als bedoeld sub c).

Indien een vennoot overlijdt in de periode niet langer dan twaalf maanden na heden, zal -in afwijking van het hier in lid 5 gestelde- het nominaal gestorte bedrag van diens maatschapsaandeel in contanten binnen twee maanden na overlijden aan diens rechthebbende(n) worden uitgekeerd.

4. Een vennoot (rechtspersoon) houdt tevens op vennoot te zijn ingeval van haar ontbinding.
5. De vennootschap duurt, na het uittreden van een vennoot op grond van het bepaalde in de leden 1, 2, 3 en 4 tussen de overblijvende vennoten voort, onder de verplichting van de overblijvende vennoten om aan de uitgetreden vennoot of diens rechtverkrijgende(n), hierna te noemen: "de gerechtigde", uit te keren een bedrag van tweeëntwintig duizend vijfhonderd Euro (EUR 22.500,00) per participatie.
De kosten van levering zijn voor rekening van de gerechtigde(n).
De uitkering zal worden gefinancierd door de overige vennoten door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag over het desbetreffende jaar of door de storting door de toetredende vennoot.
6. Het voormelde uit te keren bedrag zal worden uitbetaald binnen zes maanden na het uittreden.
Geschiedt de uitkering op een later tijdstip dan bedoelde zes maandstermijn dan zal over dit bedrag over de periode vanaf zes maanden na het uittreden tot de dag van uitbetaling, een rente worden vergoed gelijk aan de over die periode geldende voorschotrente als gehanteerd door de Nederlandsche Bank.
7. Het hiervoor in de leden 2 tot en met 6 bepaalde is niet van toepassing bij uittreding door de hiervoor onder 1 tot en met 3 genoemde participanten.

Artikel 6.

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

Bestuur, samenstelling, benoeming, defungeren.

Artikel 7.

1. Het bestuur van de maatschap bestaat uit drie vennoten.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.
In (een) ontstane vacature(s) 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 casu quo door ontbinding van de rechtspersoon;
 - b. door zijn aftreden;

- c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
- d. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien.

Bestuur, taak en bevoegdheden.

Artikel 8.

1. Het bestuur is belast met het besturen van de maatschap, zulks met inachtneming van de beperkingen als omschreven in artikel 11.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen.
3. Het bestuur is niet bevoegd overeenkomsten te sluiten waarbij de maatschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

Bestuur en Vertegenwoordiging.

Artikel 9.

1. De maatschap wordt -met uitsluiting van de andere vennoten- in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee bestuursleden gezamenlijk handelend.
Voor zoveel nodig verlenen de vennoten aan de bij deze akte benoemde alsmede toekomstige bestuursleden daartoe uitdrukkelijk en onherroepelijk volmacht.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de maatschap binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Bestuur: Besluitvorming.

Artikel 10.

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of de twee overige bestuursleden een bestuursvergadering zulks nodig oordelen.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of de twee overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien dagen.
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, hetzij doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te 's-Gravenhage, Amsterdam of Rotterdam.
4. Toegang tot de vergadering hebben de bestuursleden alsmede zij die door ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten.

Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd mede-bestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Een bestuurslid kan ten hoogste één mede-bestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.

5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekke meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze statuten is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekke meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden. De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; de vergadering kan ook zelf in haar leiding voorzien.
9. De bestuursleden ontvangen in beginsel geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten.
10. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten.
Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
Van een buiten de vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend.
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

Besluitvorming. Maatschapsvergadering.Artikel 11.

1. Vergaderingen van vennoten worden gehouden zo dikwijls de beheerder, de bewaarder of een aantal vennoten die gezamenlijk tenminste tien procent (10%) van het totale aantal participaties bezitten zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een vergadering van vennoten geschiedt door de beheerder, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien dagen en aan het adres van iedere vennoot.
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 op een termijn korter dan vijftien dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, hetzij doordat alle vennoten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn en geen der vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
Vennoten die, naar aanleiding van de in de oproeping vermelde te behandelen onderwerpen, nog verdere onderwerpen tijdens de vergadering aan de orde willen laten komen, dienen zulks –onder vermelding van die onderwerpen- ten minste één week voor de vergadering aan de beheerder schriftelijk mede te delen.
Deze onderwerpen zullen alsdan in de ter vergadering beschikbare agenda worden opgenomen.
3. Vergaderingen van vennoten worden gehouden te 's-Gravenhage, Amsterdam of Rotterdam.
4. Toegang tot de vergadering hebben de vennoten, de beheerder en de bewaarder, alsmede zij die door ter vergadering aanwezige vennoten gezamenlijk worden toegelaten.
Een vennoot kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigde (mede-)vennoot danwel het bestuur van de bewaarder ter vergadering doen vertegenwoordigen.
Een gevolmachtigde kan meerdere (mede-)vennoten ter vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
Een vennoot brengt evenzovele stemmen uit als hij aan participaties bezit.
6. Onverminderd het elders in deze maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
 - a. toetreding van vennoten;

- b. het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - c. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een aan de maatschap verleend bankkrediet;
 - d. (des-)investeringen, wanneer daarmee een bedrag van meer dan vijfentwintig duizend Euro (EUR 25.000,00) is gemoeid; onder het begrip (des-)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van registergoederen, welke deel uitmaken van het Project.
 - e. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid;
 - f. het aangaan van dadingen;
 - g. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
 - h. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe beheerder hetzij met een nieuwe bewaarder, hetzij met een nieuwe beheerder en een nieuwe bewaarder.
Het besluit daartoe dient te worden genomen in een vergadering van vennoten, welke niet later dan vier weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.
7. Indien in deze statuten is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde vennoten en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met 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, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter;
de vergadering kan ook zelf voorzien in haar leiding.
9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
10. De vergadering van vennoten kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten.
Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard door middel van het ondertekenen van een daartoe strekkende verklaring.
Van een buiten de vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende vergadering wordt

vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die vergadering ondertekend.

Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

11. De vertegenwoordigers van de beheerder en de bewaarder zullen steeds gerechtigd zijn de vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.

Boekjaar en jaarstukken.

Artikel 12.

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de maatschap zodanige aantekeningen te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks wordt door het bestuur binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de vergadering van vennoten van deze termijn met ten hoogste zes maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans per eenendertig december en een winst- en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag.

Alle inkomsten van de maatschap worden op de winst- en verliesrekening verantwoord, waaronder ondermeer de opbrengsten van het Project en overige inkomsten, alsmede de kosten van het Project waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten welke door derden terzake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de maatschap.

In de jaarrekening zullen de onroerende goederen worden gewaardeerd op de kostprijs danwel de lagere marktwaarde, tenzij de Wet inkomstenbelasting 2001 aanleiding geeft tot gewijzigde waardering.

Onder kostprijs wordt verstaan de verwervingswaarde van de onroerende goederen vermeerderd met de aankoopkosten en afsluitprovisie.

Overige activa worden gewaardeerd op de nominale waarde.

4. Het bestuur verleent aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening.

De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.

Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle vennoten.

5. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes maanden na afloop van het boekjaar door de vergadering van vennoten bij een besluit dat is genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de vergadering van vennoten geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor in lid 4 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant.

Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot décharge van het bestuur, alsmede van de bewaarder en de beheerder.

6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden tien jaar lang te bewaren.

Winstverdeling.

Artikel 13.

1. De winst -het positieve saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat van de winst- en verliesrekening, vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen- wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de vennoten uitgekeerd, tenzij de vergadering van vennoten besluit tot reservering van (een gedeelte van) de winst.

In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.

2. Iedere vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van de inbreng op zijn maatschapsaandeel.

Indien een vennoot zijn winstaandeel niet (volledig) opneemt, wordt het (resterende) winstaandeel geboekt in rekening-courant met die vennoot.

3. Verliezen worden door de vennoten gedragen in de lid 2 bedoelde verhouding.

Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.

4. Indien blijkens de vastgestelde winst- en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen (winst)uitkering, zolang zodanig verlies niet is aangezuiverd.

Geschillen.

Artikel 14.

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

Wijziging overeenkomst.

Artikel 15.

Deze maatschapsovereenkomst kan slechts worden gewijzigd met een meerderheid van ten minste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering van vennoten waarin ten minste een zodanig aantal vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd is dat ten minste drie/vierde van het totaal aantal stemmen uitgebracht kan worden.

Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.

Slotbepalingen

Tenslotte verklaarde de comparante, handelende als vermeld:

- I. In afwijking van het in artikel 7 gestelde worden vooralsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
de hiervoor onder 1 tot en met 3 genoemde volmachtgevers.
- II. het eerste boekjaar van de maatschap is aangevangen op heden en eindigt op eenendertig december tweeduizend twee.
- III. tot accountant van de maatschap wordt in aanvang benoemd:
Arthur Andersen, gevestigd te Rotterdam.
- IV. De vennoten zijn bekend met de inhoud van de heden gepasseerde hypotheekakte terzake van de verwerving van het Project.

Volmachten

Van de volmachten aan de comparante blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, welke aan deze akte is gehecht, alsmede uit drie (3) inschrijvingsformulieren welke casu quo waarvan kopieën aan deze akte zijn gehecht.

De comparante is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

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

Alvorens tot voorlezing is overgegaan, is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparante opgegeven en toegelicht.

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

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

BIJLAGE 7

Tekst van de statuten van de stichting:
Stichting Woningmaatschap XXX,
gevestigd te 's-Gravenhage

Definities:

- stichting: de te 's-Gravenhage gevestigde stichting:
Stichting Woningmaatschap XXX,
- maatschap: de Maatschap Woningmaatschap XXX,
te vestigen te 's-Gravenhage;
en voornemens aldaar kantoor te houden te 2511 CW,
Lange Houtstraat 8, aan te gaan op uiterlijk één mei tweeduizend
twee voor een periode van circa zeven (7) jaar door maximaal
vijfhonderd (500) vennoten;
- vennoten: de natuurlijke- en/of rechtspersonen togetreden tot de
maatschap;
- participatie: een bedrag circa groot vijftwintigduizend Euro
(EUR 25.000,00).

Artikel 1. Naam en zetel

1. De stichting draagt de naam:
Stichting Woningmaatschap XXX.
2. Zij heeft haar zetel te 's-Gravenhage.

Artikel 2. Doel

De stichting heeft ten doel:

- het ten titel van beheer en bewaring verwerven van juridische en/of economische eigendom van registergoed projecten voor particuliere bewoning ondermeer te Almere, Amstelveen, Arnhem, Breda, Brielle, Capelle aan den IJssel, Den Bosch, Dordrecht, Drunen, Geldermalsen, Goirle, Gouda, Groningen, Hellevoetsluis, Leiderdorp, Lisse, Loon op Zand, Nijmegen, Oosterhout, Raamsdonkveer, Rhenen, Soest, Tilburg, Uden, Voorschoten, Waalre, Wassenaar, Zeist, Zevenaar en Zoetermeer, ten behoeve van de maatschap;
- het ontvangen en beheren van de participaties van de vennoten;
- het ontvangen van de huur- en verkoopopbrengsten en andere baten en het doen van uitgaven in het kader van de verwerving van deze inkomsten en het doen van uitkeringen aan de vennoten van de maatschap;
- het toezicht houden op de beheerder van de registergoederen conform het prospectus Woningmaatschap XXX.

De stichting heeft niet het oogmerk winst te behalen.

Artikel 3. Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren. _

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit drie natuurlijke personen.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.
In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door het bestuur van de stichting benoemd en ontslagen.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
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.

Artikel 4. Bestuur: taak en bevoegdheden. _

1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het kopen, vervreemden of bezwaren van registergoederen.
3. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt, mits het besluit daartoe is genomen met algemene stemmen, uitgebracht in een bestuursvergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Artikel 5. Bestuur: vertegenwoordiging. _

1. De stichting wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur alsmede door twee bestuursleden gezamenlijk handelend.
2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

Artikel 6. Bestuur: besluitvorming. _

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of tenminste twee van de overige bestuursleden een bestuursvergadering bijeenroepen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of tenminste twee van de overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste zeven dagen.
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de

bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is, hetzij doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.

3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te 's-Gravenhage, Amsterdam of Rotterdam.
4. Toegang tot de vergadering hebben de bestuursleden alsmede zij die door ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd mede-bestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. - Een bestuurslid kan ten hoogste één mede-bestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.
5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. - Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze statuten is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, kan een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen waarin het besluit kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden.
De bijeenroeping van deze nieuwe vergadering geschiedt niet eerder dan twee, doch niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergaderingen zelf in haar leiding.
9. De bestuursleden ontvangen in beginsel geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten en bestede uren.
10. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in vergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten.
Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard door middel van een het ondertekenen van een daartoe strekkende verklaring.

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.

Artikel 7. Boekjaar en jaarstukken.

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

Artikel 8. Statutenwijziging.

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van twee/derde van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. - Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering.
In de tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen.
3. Bij de oproeping tot vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.
4. Een besluit tot statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt.
Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.
5. Een afschrift van de akte van statutenwijziging dient te worden toegezonden aan alle vennoten.

Artikel 9. Ontbinding

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

Artikel 10. Reglementen.

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

BIJLAGE 8

GN/yb/2002GEE3022GEE
ovk. van beheer en bewaringOVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARINGOndergetekenden:

1. Stichting Woningmaatschap XXX ("de Stichting"),
statutair gevestigd en kantoorhoudende te 2511 CW 's-Gravenhage, Lange
Houtstraat 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van
Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27248113;
 2. a. Resman B.V.,
statutair gevestigd te Amsterdam en kantoorhoudende te 3447 GX
Woerden, Vijzelmolenlaan 6 F, ingeschreven in het Handelsregister
van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Utrecht en
omstreken onder nummer 30096809;
 - b. Holibra Beheer B.V.,
statutair gevestigd en kantoorhoudende te 1071 JP Amsterdam,
J.J. Viottastraat 47, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer
van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder nummer.
33201469; en
 - c. Timeless Investments B.V.,
statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende te 2243 BK
Wassenaar, Schouwweg 74, ingeschreven in het Handelsregister van
de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder
nummer 27157722;
- elk te dezen handelende voor zich alsmede in haar hoedanigheid van
(toekomstig) vennoot en bestuurder, en tezamen alsdan uitmakende de
enige vennoten en het voltallige bestuur, van:
Maatschap Woningmaatschap XXX ("de Maatschap"),
statutair gevestigd en kantoorhoudende te 2511 CW 's-Gravenhage, Lange
Houtstraat 8; en
3. Staal Bank N.V., onder meer handelende onder de naam Achmea
Vastgoedbank ("Achmea"),
statutair gevestigd en kantoorhoudende te 2511 CW 's-Gravenhage, Lange
Houtstraat 8, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van
Koophandel en Fabrieken voor Haaglanden onder nummer 27030700;

in aanmerking nemende dat:

- de Maatschap ten doel heeft het voor gemeenschappelijke rekening
beleggen van vermogen in onroerend goed-projecten ten behoeve van
particuliere bewoning, gebruik als winkel, garage of parkeerplaats, gelegen
onder meer te Almere, Amstelveen, Arnhem, Breda, Brielle, Capelle aan
den IJssel, Den Bosch, Dordrecht, Drunen, Geldermalsen, Goirle, Gouda,
Groningen, Hellevoetsluis, Leiderdorp, Lisse, Loon op Zand, Nijmegen,
Oosterhout, Raamsdonkveer, Rhenen, Soest, Tilburg, Uden, Voorschoten,

Waalre, Wassenaar, Zeist, Zevenaar en Zoetermeer, hierna te noemen: "het Project";

- de Maatschap wordt gevormd door maximaal éénderduizend vierhonderd twaalf (1.412) vennoten;
de vennoten nemen door middel van één of meer participaties deel in het vermogen van de Maatschap.
De vennoten beschouwen hun maatschapsaandeel als een passieve belegging en wensen derhalve niet een actieve bijdrage te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het maatschapsvermogen;
voorts ontbreekt het de Maatschap aan de specifieke know-how en managementervaring welke vereist is voor het beheer van het Project;
- Achmea de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de Maatschap het beheer over en de begeleiding en de verkoop van de woningen van het Project te voeren;
- betrokkenen van mening zijn dat er een strikte scheiding dient te zijn tussen beheerder en bewaarder in de zin van Wet Toezicht Beleggingsinstellingen en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die als bewaarder in de zin van artikel 1 sub f juncto artikel 9 Wet Toezicht Beleggingsinstellingen kan functioneren en Achmea de meest aangewezen partij, die als beheerder in de zin van artikel 1 sub e juncto artikel 9 van de Wet Toezicht Beleggingsinstellingen kan functioneren.

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1.

1. a. Op veertien februari tweeduizend twee is voor een waarnemer van mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen inzake de maatschapsovereenkomst Maatschap Woningmaatschap XXX, in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elk maatschapsaandeel recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de maatschap.
- b. Op vierentwintig januari tweeduizend twee is voor genoemde notaris mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, verleden de akte houdende oprichting en vaststelling van de statuten van de Stichting.
Op dertien februari tweeduizend twee is voor een waarnemer van genoemde notaris mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, verleden de akte houdende partiële wijziging van de statuten van de Stichting.
Het doel van de Stichting is onder meer de bewaring van de activa van de Maatschap, dit doel wordt bereikt door het verwerven van de activa, bestaande uit onroerende goederen en het daartoe aangaan van hypothecaire geldleningen en/of nadere financieringen voor de verwerving;

- c. De Stichting heeft de volle eigendom van het Project verkregen, blijkens veertig (40) akten tot levering, elk houdende kwijting voor de betaling van de koopsom en de constatering dat partijen geen beroep meer kunnen doen op een ontbindende voorwaarde, op veertien februari tweeduizend twee verleden voor (een waarnemer van) mr. O.H. Over, notaris te Amsterdam, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akten zijn opgenomen, welke bepalingen volledig aan ieder der participanten bekend zijn.
 - d. De Maatschap heeft van de Stichting blijkens akte op veertien februari tweeduizend twee voor een waarnemer van genoemde notaris mr. B.J.M. Geenen-Timmermans, de eigendom, in economische zin, van het Project verkregen.
 - e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Project -als ware het economisch en juridisch eigendom- zal blijven toebehoren aan de Stichting. Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving, financiering en het beheer van het Project alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder te dezen uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
 - f. Ter uitvoering van het hiervoor onder e. bepaalde geeft de Maatschap hierbij volmacht aan de Stichting om gedurende de duur van deze overeenkomst over de eigendom in economische zin van het Project te beschikken en deze zonodig te bezwaren.
2. De Stichting en de Maatschap geven bij deze aan Achmea opdracht tot beheer van het Project voor een periode van maximaal zeven en een/half (7,5) jaar, ingaande op veertien februari tweeduizend twee en mitsdien eindigende op veertien augustus tweeduizend negen, welke opdracht door Achmea bij deze wordt aanvaard.
 3. Achmea zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, het beheer over het Project zelfstandig voeren, echter uitsluitend ten behoeve en voor rekening en risico van de Maatschap.
 4. Achmea zal de vennoten van de Maatschap en de Stichting steeds informeren over alle belangrijke zaken welke het Project betreffen.
 5. Achmea zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het Project met een toelichting opstellen ("de begroting") en ter goedkeuring voorleggen aan het bestuur van de Stichting.
In de begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur;
 - de te verwachten verkoopopbrengst;
 - een liquiditeitsprognose;
 - en indien zulks nodig wordt geacht door Achmea een onderhouds/-reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.

6. Achmea zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren -welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen- zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Stichting.
Achmea stelt zich garant om op eerste verzoek van de Maatschap en/of Stichting aan de Maatschap uit te betalen het door de accountant van de Maatschap vastgestelde totale geldtekort dat is geconstateerd als gevolg van diefstal, bedrog of omkoping begaan of gepleegd door Achmea of door personen werkzaam in enige vorm van dienstverband bij Achmea. Bij de betaling door Achmea gaan alle eventuele vorderingen op derden en/of verzekeringsmaatschappijen tot het beloop van het uitgekeerde bedrag over op Achmea.
7.
 - a. Teneinde structurele leegstand te voorkomen, is Achmea bevoegd namens de Stichting nieuwe huurovereenkomsten sluiten met betrekking tot de registergoederen dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten wijzigen.
 - b. Achmea is bevoegd namens de Stichting overeenkomsten van verkoop en koop met betrekking tot de individuele registergoederen te tekenen.
8. Achmea is bevoegd om op naam van de Stichting, voor rekening en risico van de Maatschap, al datgene te doen en al die handelingen te verrichten die nuttig of nodig zijn voor de uitvoering van haar taken.
9. Achmea zal fungeren als secretariaat van de Maatschap en van de Stichting.
Als zodanig is zij belast met de onmiddellijke uitvoering van de besluiten van de Maatschap en/of de Stichting.
10.
 - a. Achmea voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Project en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten met toelichting en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde registergoederen kan worden opgemaakt.
 - b. Achmea zal –naast de jaarrekening- drie maal per jaar aan alle vennoten een overzicht van de resultaten verstrekken.
Deze rapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten.
De rapportages zullen vooraf door de Stichting worden beoordeeld.
Achmea ontvangt hiervan een schriftelijk verslag.
Indien Achmea niet binnen een redelijke termijn een schriftelijke reactie van de Stichting ontvangt, wordt geacht dat de rapportages akkoord zijn bevonden.
11. Achmea zal aan de register-accountant van de Stichting en de Maatschap tijdig alle gegevens verstrekken.
Voorts zal Achmea de jaarstukken binnen drie 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 Achmea.

12. Achmea zal jaarlijks ten laste van de Stichting -onder inhouding van de benodigde cash-flow voor operationele activiteiten in het komende jaar en de aan Achmea toekomende vergoeding als hierna in Artikel 2. omschreven- de (huur- en verkoop-)opbrengsten van het Project rechtstreeks overmaken naar de bankrekening van de Maatschap.

Artikel 2.

1. Als vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's met betrekking tot het (doen) opmaken van de maatschapsovereenkomst, het oprichting van de Stichting, de promotie van de Maatschap, de Stichting en de aankoop van het Project, zal de Maatschap éénmalig aan Achmea voldoen een bedrag groot zeshonderd zevenennegentig duizend achthonderd dertien Euro (EUR 697.813,00).

De vennoten zullen dit bedrag rechtstreeks aan Achmea voldoen, opdat deze kosten niet ten laste van de exploitatie van het onroerend goed komen, tenzij de liquiditeit van de Maatschap in voldoende mate toereikend is.

Achmea ontvangt deze vergoeding zodra de fiscus heeft bevestigd dat een participatie in de Maatschap voor wat betreft natuurlijke personen voor de Inkomstenbelasting wordt belast in Box III.

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 Achmea voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt vier procent (4%) van de door Achmea geïncasseerde kale huuropbrengst van het Project, tot het moment dat de fiscus heeft bevestigd dat een participatie in de Maatschap voor wat betreft natuurlijke personen voor de Inkomstenbelasting wordt belast in Box III, daarna bedraagt de beheervergoeding vier vijf/tiende procent (4,5%) van de door Achmea geïncasseerde kale huuropbrengst van het Project. De beheervergoeding zal telkens aan Achmea worden betaald nadat de financieringslasten zijn voldaan op de eerste dag van elke opvolgende maand en worden berekend over de in de voorgaande maand geïncasseerde huren. Algehele afrekening van de aan Achmea over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de in Artikel 1 onder 11. bedoelde jaarstukken.
3. De Maatschap zal -voor zover in de begroting voorzien- de door Achmea al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten gemaakt in het kader van deze overeenkomst aan Achmea vergoeden.

Ten behoeve van de kosten voor de aanvraag van de fiscale ruling voor Box III is Achmea gerechtigd deze kosten tot een bedrag van EUR 45.378,00 te betrekken uit de resultaten van de Maatschap.

4. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop van een of meerdere registergoederen komen voor rekening van de Maatschap.
5. De kosten exclusief overdrachtsbelasting en eventuele taxatiekosten verbonden aan de verkoop van de "restcapaciteit" van de registergoederen komen voor rekening van Achmea of opvolgende belegger.
6. Achmea ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) vijf procent (5%) van de gerealiseerde winst.

Te dezen wordt onder winst verstaan het positieve verschil tussen de verkoopopbrengst verminderd met de totale aankoopprijs en verkoop- en promotiekosten.

Onder de totale aankoopprijs wordt verstaan de koopsom van het vastgoed vermeerderd met de aankoopkosten en afsluitprovisie.

In afwijking van het hiervoor in dit lid vermelde zal de kostprijs van de van het Project deeluitmakende onverhuurde achtenveertig (48) woningen op het moment van overeenstemming van aankoop gewaardeerd worden op de netto-verkoopopbrengst.

Achmea ontvangt van al deze verkopen, indien de fiscus heeft bevestigd dat een participatie in de Maatschap voor wat betreft natuurlijke personen voor de Inkomstenbelasting wordt belast in Box III, zes procent (6%) winstdeling waarbij de kostprijs van de hiervoor bedoelde verkopen wordt herberekend en gewogen over alle individuele wooneenheden.

7. De vergoedingen aan Achmea zullen aan Achmea worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Stichting daar bij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.
8. Achmea zal onder goedkeuring van de Stichting en voor rekening van de Maatschap zorgdragen voor het afsluiten van een bestuursaansprakelijkheidsverzekering welke het bestuur van de Stichting verzekert voor:
 - aansprakelijkheid van de bestuurders van de Stichting tegenover de Stichting;
 - aansprakelijkheid van de bestuurders van de Stichting tegenover de Maatschap en andere derden.

Artikel 3

1. De Maatschap zal Achmea 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 hebben in overleg met Achmea een bankrekening geopend bij de ING Bank N.V., en wel onder rekeningnummer 67.42.29.592 ten name van de Stichting voor het ontvangen van de verschillende huur- en verkoopopbrengsten van het Project, alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de operationele uitgaven.

Achmea zal op deze rekening een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden.

Bij liquiditeitsoverschotten zullen deposito's worden aangehouden bij de ING, op bovengenoemde bankrekening tegen marktconforme voorwaarden en voor deposito's marktconforme creditrentes te hanteren.

3. Achmea 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 Achmea toekomen uit hoofde van de hiervoor vermelde vergoedingen aan Achmea.

Artikel 4

1. De Maatschap en de Stichting waarborgen Achmea, dat zij steeds in staat zullen zijn aan Achmea -voor de nakoming van de voor Achmea uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen- de vrije beschikkingsmacht over het Project te verschaffen en waarborgen dat Achmea daarin niet gestoord zal worden door de Maatschap en/of de Stichting en/of derden, voorzover die verplichting niet in strijd komt met de op grond van Artikel 1 lid 5 goedgekeurde begroting en/of de belangen van de vennoten niet dreigen te worden geschaad.
2. Achmea 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. Achmea zal met goedkeuring van de Maatschap en Stichting, op kosten van de Maatschap en op naam van de Stichting, adequate verzekeringen afsluiten om de Maatschap, de Stichting en Achmea 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 Achmea en vice versa, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het Project zal de Maatschap en/of de Stichting in overleg met Achmea, onverwijld alles doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen.

Artikel 6

1. Achmea zal het beheer over het Project hebben met ingang van veertien februari tweeduizend twee.
De onderhavige overeenkomst is van kracht tot veertien augustus tweeduizend negen, zijnde zeven en een/half (7,5) jaar na de ingangsdatum van het beheer over het Project.
Indien de Maatschap wordt verlengd, wordt deze overeenkomst geacht te zijn verlengd voor éénzelfde periode.

In geval van beëindiging van deze overeenkomst geschiedt de vereffening door Achmea.

Achmea 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.

Artikel 7

De bepalingen van de maatschapsovereenkomst, de statuten van de Stichting alsmede de bepalingen van rubriek III van bijlage a. behorende bij artikel 5 van het Besluit toezicht beleggingsinstellingen worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.

Slotbepaling

Achmea en de Maatschap verklaren hierbij bekend te zijn met de inhoud van de heden gepasseerde hypotheekakte alsmede de bijbehorende lijst met natuurlijke personen, waarvan een kopie aan deze akte zal worden gehecht. Indien de bepalingen uit de hypotheekakte afwijken van deze overeenkomst of daarmee samenhangende overeenkomsten prevaleren de bepalingen uit de hypotheekakte. De maatschap en Achmea in haar kwaliteit van beheerder verklaren niet te zullen handelen in strijd met de voorwaarden van de hypothecaire geldlening.

Overeengekomen en getekend op 14 februari 2002.

1. Stichting Woningmaatschap XXX

2. Maatschap Woningmaatschap XXX

3. Staal Bank N.V.

RUBRIEK III Bijlage A
Besluit toezicht beleggingsinstellingen

*behorende bij artikel 5 van het Besluit toezicht
beleggingsinstellingen*

e. **III.** Indien de beleggingsinstelling een bewaarder heeft, dient in de tussen de beleggingsinstelling en de bewaarder gesloten overeenkomst ter zake van beheer en bewaring ter aanvulling op rubriek II hierboven ten minste te worden bepaald dat:

3.1. de bewaarder bij het bewaren uitsluitend in het belang van de deelnemers optreedt;

3.2. de bewaring ten name van de beleggingsinstelling op een zodanige wijze geschiedt dat over de in bewaring gegeven waarden slechts kan worden beschikt door de beleggingsinstelling en de bewaarder tezamen;

3.3. de bewaarder de in bewaring gegeven waarden slechts afgeeft tegen ontvangst van een verklaring van de beleggingsinstelling waaruit blijkt dat afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie.

3.4. de bewaarder volgens het recht van de Staat waar de beleggingsinstelling zetel heeft jegens de beleggingsinstelling en de deelnemers aansprakelijk is voor door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook wanneer de bewaarder de bij hem in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd;

3.5. in geval dat, als bedoeld in punt 2.4., bewijzen van rechten van deelneming worden afgegeven, deze bewijzen ook door de bewaarder worden ondertekend;

3.6. het voorstel door de beheerder van het fonds tot wijziging van de voorwaarden van de beleggingsinstelling tezamen met de bewaarder wordt gedaan;

3.7. indien de bewaarder van een beleggingsfonds te kennen geeft voornemens te zijn zijn functie neer te leggen, binnen een termijn van vier weken een vergadering van deelnemers wordt gehouden om in de benoeming van een nieuwe bewaarder te voorzien.

BIJLAGE 10

UITTREKSEL UIT DE STATUTEN VAN STAAL BANK N.V.,

gevestigd te 's-Gravenhage

Artikel 3 Doel

De vennootschap heeft ten doel de uitoefening van het bankbedrijf en het effectenbedrijf, het beheren van vermogen van anderen, de assurantiebemiddeling, het optreden als trustee, het deelnemen in andere ondernemingen en het verrichten van alle andere diensten en handelingen die met het voorgaande in verband staan of daartoe bevorderlijk kunnen zijn een en ander in de ruimste zin.

HOOFDSTUK III

MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

Artikel 4 Soorten aandelen

1. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt veertig miljoen vijf-honderdduizend gulden (NLG 40.500.000,-).

2. Het is verdeeld in aandelen van één gulden (NLG 1,-), en wel één (1) prioriteitsaandeel, twintigmiljoen tweehonderdvijftig-duizend (20.250.000) gewone aandelen en twintigmiljoen tweehonderdnegevenveertigduizend negenhonderdnegeven-negentig (20.249.999) preferente aandelen.

3. Alle aandelen luiden op naam. Aandeelbewijzen worden niet uitgegeven.

4. Waar in de statuten wordt gesproken van aandelen en aandeelhouders worden daaronder, tenzij het tegendeel blijkt, alle drie in lid 2 genoemde soorten aandelen en houders van die aandelen verstaan.

Artikel 5 Registers van aandeelhouders

1. De directie houdt een register waarin de namen en adressen van alle houders van gewone aandelen en prioriteitsaandelen zijn opgenomen, met vermelding van het op ieder aandeel gestorte bedrag en de aanduiding van de soort der aandelen.

2. De directie houdt voorts een afzonderlijk register waarin de namen en adressen van alle houders van preferente aandelen zijn opgenomen.

3. Iedere aandeelhouder en ieder die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op een aandeel heeft, is verplicht aan de vennootschap schriftelijk zijn adres op te geven.

4. Alle inschrijvingen en aantekeningen in een register worden getekend met inachtneming van de regels van vertegenwoordiging volgens artikel 17.

5. Op de registers is voorts artikel 44 van toepassing.

6. Uittreksels uit een register zijn niet verhandelbaar.

HOOFDSTUK IV

UITGIFTE VAN AANDELEN

Artikel 6 Bevoegd orgaan

1. Uitgifte van aandelen geschiedt ingevolge een besluit van de prioriteit. Deze bevoegdheid van de prioriteit betreft alle nog niet uitgegeven aandelen van het maatschappelijk kapitaal, zoals dit luidt of te eniger tijd zal luiden. De duur van deze bevoegdheid wordt vastgesteld bij besluit van de algemene vergadering en bedraagt ten hoogste vijf jaren.

2. De aanwijzing van de prioriteit als het tot uitgifte bevoegd orgaan kan bij de statuten of bij besluit van de algemene vergadering telkens voor niet langer dan vijf jaren worden verlengd.

Bij de aanwijzing als in lid 1 bedoeld wordt bepaald hoeveel aandelen mogen worden uitgegeven. Een bij besluit van de algemene vergadering gegeven aanwijzing kan, tenzij bij de aanwijzing anders is bepaald, niet worden ingetrokken.

3. Eindigt de bevoegdheid van de prioriteit, dan vindt uitgifte van aandelen voortaan plaats krachtens besluit van de algemene vergadering, behoudens aanwijzing van een ander vennootschapsorgaan door de algemene vergadering.

4. Een besluit van de algemene vergadering tot uitgifte van aandelen of tot aanwijzing van een ander tot uitgifte bevoegd orgaan kan slechts worden genomen op voorstel van de prioriteit.

5. Het bepaalde in de leden 1 tot en met 4 is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

6. Op uitgifte van aandelen en op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen is voorts artikel 45 van toepassing.

Artikel 7 Voorwaarden van uitgifte

Voorkeursrecht

1. Bij het besluit tot uitgifte van aandelen worden de koers en de verdere voorwaarden van uitgifte bepaald. De uitgiftekoers mag behoudens het bepaalde bij artikel 47 lid 1 niet lager dan pari zijn.

2. Iedere houder van gewone aandelen heeft bij uitgifte van gewone aandelen een voorkeursrecht overeenkomstig artikel 46. Hetzelfde geldt voor het verlenen van rechten tot het nemen van gewone aandelen.

3. Het voorkeursrecht kan worden beperkt of uitgesloten ingevolge een besluit van de prioriteit. De bevoegdheid van de prioriteit daartoe eindigt op het tijdstip dat de bevoegdheid van de prioriteit tot uitgifte van aandelen eindigt.

De leden 1 tot en met 4 van artikel 6 zijn van overeenkomstige toepassing.

4. Op de voorwaarden van uitgifte en op het voorkeursrecht is voorts artikel 46 van toepassing.

HOOFDSTUK VII

Artikel 11 Levering van aandelen

1. Voor de levering van een aandeel of de levering van een beperkt recht daarop zijn vereist een daartoe bestemde akte alsmede, behoudens in het geval dat de vennootschap zelf bij die rechtshandeling partij is, schriftelijke erkenning door de vennootschap van de levering.

De erkenning geschiedt in de akte, of door een gedagtekende verklaring houdende de erkenning op de akte of op een notarieel of door de vervreemder gewaarmerkt afschrift of uittreksel daarvan. Met de erkenning staat gelijk de betekening van die akte of dat afschrift of uittreksel aan de vennootschap. Betreft het de levering van niet volgestorte preferente aandelen, dan kan de erkenning slechts geschieden wanneer de akte een vaste dagtekening draagt.

2. Een pandrecht kan ook worden gevestigd zonder erkenning door of betekening aan de vennootschap. Alsdan is artikel 239, Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek van overeenkomstige toepassing, waarbij de in lid 3 van dat artikel bedoelde mededeling van de verpanding door de pandhouder wordt vervangen door erkenning door of betekening aan de vennootschap.

3. De erkenning wordt getekend met inachtneming van de regels van vertegenwoordiging volgens artikel 17.

HOOFDSTUK VIII

Artikel 13 Directie

1. Het bestuur van de vennootschap wordt gevormd door een directie, bestaande uit twee of meer leden.

2. Het aantal leden van de directie wordt vastgesteld door de prioriteit.

3. In plaats van directie kan het bestuur van de vennootschap worden aangeduid als hoofddirectie, groepsdirectie of raad van bestuur. Het daartoe strekkende besluit van de directie is onderworpen aan de goedkeuring van de raad van commissarissen.

Artikel 14 Benoeming, schorsing en ontslag

1. De leden van de directie worden benoemd door de algemene vergadering uit een voordracht van tenminste twee personen, op te maken door de prioriteit.

2. Bij het ontstaan van een vacature nodigt de directie de prioriteit uit binnen drie maanden na de uitnodiging een voordracht te maken.

3. De algemene vergadering is vrij in de benoeming indien de prioriteit niet binnen de voorgeschreven termijn aan de uitnodiging heeft gevolg gegeven.

4. Een tijdig door de prioriteit opgemaakte voordracht is bindend. De algemene vergadering kan echter aan de voordracht steeds het bindend karakter ontnemen bij een besluit genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van de uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.

5. Ieder lid van de directie kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen.

6. Tot een schorsing of ontslag anders dan op voorstel van de prioriteit kan de algemene vergadering slechts besluiten met een meerderheid van ten minste twee derden der uitgebrachte stemmen die meer dan de helft van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen.

7. Ieder lid van de directie kan te allen tijde door de raad van commissarissen worden geschorst.

8. Elke schorsing kan één of meerdere malen worden verlengd, doch in totaal niet langer duren dan drie maanden. Is na verloop van die tijd geen beslissing genomen omtrent de opheffing van de schorsing of ontslag, dan eindigt de schorsing.

Artikel 17 Vertegenwoordiging

1. De directie vertegenwoordigt de vennootschap. De bevoegdheid tot vertegenwoordiging komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende leden van de directie, aan een lid van de directie handelend tezamen met een algemeen procuratiehouder, dan wel aan twee gezamenlijk handelende algemeen procuratiehouders.

2. De directie kan functionarissen met algemene of beperkt vertegenwoordigingsbevoegdheid aanstellen. Elke aanstelling kan te allen tijde worden ingetrokken. Elk dezer functionarissen vertegenwoordigt de vennootschap met inachtneming van de begrenzing aan zijn bevoegdheid gesteld. Hun titulatuur waarvan het woord directeur deel kan uitmaken, wordt door de directie bepaald.

3. Ingeval van een tegenstrijdig belang tussen de vennootschap en een lid van de directie wordt de vennootschap vertegenwoordigd door het lid van de directie of het lid van de raad van commissarissen dat de raad van commissarissen daartoe aanwijst.

Artikel 18 Goedkeuring van besluiten van de directie

1. Onverminderd het elders dienaangaande in de statuten bepaalde zijn aan de goedkeuring van de raad van commissarissen onderworpen de besluiten van de directie omtrent:

- a. uitgifte en verkrijging van aandelen in en schuldbrieven ter laste van de vennootschap of van schuldbrieven ten laste van een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma waarvan de vennootschap volledig aansprakelijk vennote is;
- b. medewerking aan de uitgifte van certificaten van aandelen;
- c. aanvraag van notering of van intrekking der notering van de onder a en b bedoelde stukken in de prijscourant van enige beurs;
- d. het aangaan of verbreken van duurzame samenwerking van de vennootschap of een afhankelijke maatschappij met een ander rechtspersoon of vennootschap dan wel als volledig aansprakelijke vennote in een commanditaire vennootschap of vennootschap onder firma, indien deze samenwerking of verbreking van ingrijpende betekenis is voor de vennootschap;
- e. het nemen van een deelneming ter waarde van tenminste een vierde van het bedrag van het geplaatste kapitaal met de reserves volgens de balans met toelichting van de vennootschap, door haar of een afhankelijke maatschappij in het kapitaal van een andere vennootschap, alsmede het ingrijpend vergroten of verminderen van zulk een deelneming;
- f. investeringen, welke een bedrag gelijk aan tenminste één/vierde gedeelte van het geplaatste kapitaal met de reserves der vennootschap volgens haar balans met toelichting vereisen;
- g. een voorstel tot wijziging van de statuten;
- h. een voorstel tot ontbinding van de vennootschap;
- i. aangifte van faillissement en aanvragen van surséance van betaling;
- j. beëindiging van de dienstbetrekking van een aanmerkelijk aantal werknemers van de vennootschap of van een afhankelijke maatschappij tegelijkertijd of binnen een kort tijdsbestek;
- k. ingrijpende wijziging in de arbeidsomstandigheden van een aanmerkelijk aantal werknemers van de vennootschap of van een afhankelijke maatschappij;
- l. een voorstel tot vermindering van het geplaatste kapitaal;
- m. een voorstel tot fusie in de zin van Titel 7 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

2. Waar in deze statuten gesproken wordt over een afhankelijke maatschappij wordt hieronder verstaan:

- a. een rechtspersoon waaraan de vennootschap of een of meer afhankelijke maatschappijen alleen of samen voor eigen rekening tenminste de helft van het geplaatste kapitaal verschaffen.
 - b. een vennootschap waarvan een onderneming in het handelsregister is ingeschreven en waarvoor de vennootschap of een afhankelijke maatschappij als vennote jegens derden volledig aansprakelijk is voor alle schulden.
3. Het ontbreken van de goedkeuring van de raad van commissarissen op een besluit als bedoeld in lid 1 onderdelen a tot en met l tast de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de directie of van leden van de directie niet aan.

HOOFDSTUK IX

RAAD VAN COMMISSARISSEN

Artikel 20 Aantal leden. Benoembaarheid

1. De vennootschap heeft een raad van commissarissen, bestaande uit natuurlijke personen ten getale van ten minste drie.
2. Het aantal leden van de raad van commissarissen wordt met inachtneming van het in lid 1 bepaalde vastgesteld door de prioriteit.
3. Degene, die de leeftijd van tweeënzeventig jaren heeft bereikt, kan niet tot commissaris worden benoemd.

Artikel 21 Benoeming

1. De commissarissen worden benoemd door de algemene vergadering uit een voordracht van tenminste twee personen, op te maken door de prioriteit.
2. Bij het ontstaan van een vacature nodigt de raad van commissarissen de prioriteit uit binnen drie maanden na de uitnodiging een voordracht op te maken.
3. Het bepaalde in de leden 3 en 4 van artikel 14 is van overeenkomstig toepassing.
4. Bij een voordracht tot benoeming van een commissaris worden van de kandidaat meegedeeld zijn beroep, het bedrag aan door hem gehouden aandelen in het kapitaal van de vennootschap en de betrekkingen, die hij bekleedt of die hij heeft bekleed voor zover die van belang zijn in verband met de vervulling van de taak van een commissaris. Tevens wordt vermeld aan welke rechtspersonen hij reeds als commissaris is verbonden; indien zich daaronder rechtspersonen bevinden, die tot eenzelfde groep behoren, kan met de aanduiding van die groep worden volstaan. De voordracht wordt met redenen omkleed.

Artikel 22 Aftreden, schorsing en ontslag van commissarissen

1. Een commissaris treedt uiterlijk af op de dag waarop de jaarvergadering wordt gehouden in het boekjaar waarin hij de leeftijd van tweeënzeventig jaar bereikt.
2. De commissarissen treden periodiek af volgens een door de raad van commissarissen onder goedkeuring van de prioriteit op te stellen rooster. Elke aldus aftredende commissaris kan zolang hij de leeftijdsgrens niet heeft bereikt worden herbenoemd.
3. Ieder lid van de raad van commissarissen kan te allen tijde door de algemene vergadering worden geschorst en ontslagen. Het bepaalde in de leden 6 en 8 van artikel 14 is van overeenkomstig toepassing.

HOOFDSTUK X

JAARREKENING EN JAARVERSLAG.

WINST

Artikel 26 Boekjaar. Jaarrekening en jaarverslag

1. Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.
2. Jaarlijks, binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging van deze termijn met ten hoogste zes maanden door de algemene vergadering op grond van bijzondere omstandigheden, maakt de directie een jaarrekening op en legt deze voor de aandeelhouders ter inzage ten kantore van de vennootschap. Binnen deze termijn legt de directie ook het jaarverslag over.

Artikel 28 Overlegging aan de algemene vergadering

1. De raad van commissarissen legt de jaarrekening binnen de in artikel 26 lid 2 genoemde termijn ter vaststelling aan de algemene vergadering over. Binnen deze termijn legt de directie ook het jaarverslag over.
2. De algemene vergadering stelt de jaarrekening vast.
3. Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot décharge van de leden van de directie voor het beheer en de leden van de raad van commissarissen voor hun toezicht daarop, voorzover van dat beheer uit de jaarrekening blijkt.

Artikel 29 Reservering. Dividend

1. Uit de winst - het positieve saldo van de winst- en verliesrekening - wordt allereerst, zo mogelijk, op de preferente aandelen en het prioriteitsaandeel een dividend uitgekeerd, waarvan het percentage gelijk is aan het gemiddelde van de prolongatiekoersen - gewogen naar het aantal dagen waarvoor deze koersen golden - gedurende het boekjaar waarover de uitkering geschiedt, verhoogd met anderhalf; onder prolongatiekoers wordt verstaan de prolongatiekoers, welke wordt vastgesteld door de naamloze vennootschap: Amsterdam Exchanges N.V., statutair gevestigd te Amsterdam en gepubliceerd in de Officiële Prijscourant.
2. Indien over enig boekjaar de in het vorige lid bedoelde uitkering op de preferente aandelen en het prioriteitsaandeel niet of niet geheel kan plaatsvinden omdat de winst dat niet toelaat, wordt het tekort uitgekeerd ten laste van het uitkeerbaar deel van het eigen vermogen. Het dividend wordt berekend over het gestorte deel van het nominaal bedrag.
3. Vervolgens wordt door de prioriteit vastgesteld welk deel van de na toepassing van lid 1 overblijvende winst wordt gereserveerd.
4. Het na reservering overblijvende deel van de winst wordt als dividend op de gewone aandelen uitgekeerd.
5. Indien over enig jaar verlies is geleden, wordt over dat jaar geen dividend uitgekeerd. Ook in de volgende jaren kan eerst uitkering van dividend plaats hebben nadat het verlies door winst is goedge maakt. De algemene vergadering kan echter op voorstel van de prioriteit besluiten zulk een verlies te delgen ten laste van het uitkeerbaar deel van het eigen vermogen of ook dividend uit te keren ten laste van het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
6. De prioriteit kan besluiten tot uitkering van interim-dividend.
7. Op uitkeringen aan aandeelhouders is voorts artikel 62 van toepassing.

Artikel 30 Uitkeringen in aandelen en ten laste van de reserves

1. De algemene vergadering kan op voorstel van de prioriteit besluiten dat een uitkering van dividend op gewone aandelen geheel of ten dele plaatsvindt niet in geld, doch in aandelen in de vennootschap of in certificaten daarvan.
2. De algemene vergadering kan op voorstel van de prioriteit besluiten tot uitkering aan houders van gewone aandelen ten laste van het uitkeerbaar deel van het eigen vermogen. Het bepaalde in het voorgaande lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 31 Betaalbaarstelling

Dividenden en andere uitkeringen zijn betaalbaar uiterlijk veertien dagen na vaststelling daarvan. De betaalbaarstelling wordt aangekondigd overeenkomstig artikel 40.

Artikel 38 Vergaderrechten. Toegang

1. Iedere stemgerechtigde aandeelhouder en iedere vruchtgebruiker van aandelen aan wie het stemrecht toekomt is bevoegd de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Indien het betreft gewone aandelen moet van het voornemen de vergadering bij te wonen de directie schriftelijk in kennis worden gesteld. Deze kennisgeving moet uiterlijk de derde dag vóór die van de vergadering door de directie zijn ontvangen.
2. De vergaderrechten volgens lid 1 kunnen worden uitgeoefend bij een schriftelijk gevolmachtigde. De volmacht moet naast de voorgeschreven kennisgeving uiterlijk op de derde dag vóór die van de vergadering door de directie zijn ontvangen. Een pandhouder kan niet gevolmachtigde zijn.
4. Ieder aandeel geeft recht op één stem.
6. Iedere certificaathouder is bevoegd de algemene vergadering van aandeelhouders bij te wonen en daarin het woord te voeren, mits zijn certificaatbewijzen uiterlijk de derde dag vóór die van de vergadering in bewaring zijn gegeven ter plaatse bij de oproeping te vermelden. Het bepaalde in de voorgaande volzin is niet van toepassing op de vruchtgebruiker bedoeld in lid 1 en de aandeelhouder bedoeld in lid 3.

HOOFDSTUK XII

OPROEPINGEN EN KENNISGEVINGEN

Artikel 40

Alle oproepingen voor de algemene vergadering van aandeelhouders en alle kennisgevingen aan aandeelhouders en certificaathouders geschieden door aankondiging in een landelijk verspreid dagblad, onverminderd het bepaalde in artikel 46 lid 3.

HOOFDSTUK XIII

STATUTENWIJZIGING. ONTBINDING

Artikel 41

1. Een besluit tot wijziging van de statuten of tot ontbinding der vennootschap kan slechts worden opgenomen op voorstel van de prioriteit.
2. Wanneer aan de algemene vergadering een voorstel tot statutenwijziging of tot ontbinding der vennootschap wordt gedaan, moet zulks steeds bij de oproeping tot de algemene vergadering van aandeelhouders of bij nadere aankondiging als bedoeld in artikel 34 lid 6 worden vermeld, en moet, indien het

een statutenwijziging betreft, tegelijkertijd een afschrift van het voorstel, waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, ten kantore van de vennootschap ter inzage worden neergelegd en gratis verkrijgbaar worden gesteld voor aandeelhouders en certificaathouders, tot de afloop der vergadering.

Artikel 42 Vereffening

1. Ingeval van ontbinding der vennootschap krachtens besluit van de algemene vergadering zijn de leden van de directie belast met de vereffening van de zaken der vennootschap en de raac van commissarissen met het toezicht daarop.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van de statuten voor zoveel mogelijk van kracht.
3. Uit hetgeen na voldoening van de schulden overblijft, wordt eerst aan de houders van de preferente aandelen uitgekeerd het eventueel nog ontbrekende dividend als bedoeld in artikel 29 lid 2 en het nominaal gestorte bedrag van die aandelen. Indien het saldo daartoe niet toereikend is, geschiedt de uitkering in verhouding van de op die aandelen gestorte bedragen. Het daarna overblijvende wordt overgedragen aan de houders van gewone aandelen naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van ieders gewone aandelen.
4. Op de vereffening zijn voor het overige de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

Artikel 44 Registers van aandeelhouders (artikel 85)

1. In elk register wordt vermeld de datum waarop de aandeelhouders de aandelen hebben verkregen, de datum van de erkenning of betekening alsmede het op ieder aandeel gestorte bedrag.
 2. Een gedeelte van het register van houders van gewone aandelen en prioriteitsaandelen kan buiten Nederland worden gehouden ter voldoening aan aldaar geldende wetgeving of ingevolge beursvoorschriften.
 3. In elk register worden de namen en adressen opgenomen van hen die een recht van vruchtgebruik of een pandrecht op daarin geregistreerde aandelen hebben, met vermelding van de datum waarop zij het recht hebben verkregen, de datum van erkenning of betekening, alsmede, indien het een vruchtgebruiker betreft, met vermelding welke aan de aandelen verbonden rechten hem overeenkomstig artikel 12 lid 1 toekomen. De registers worden regelmatig bijgehouden. In het register van houders van preferente aandelen wordt mede aangetekend elk verleend ontslag van aansprakelijkheid voor nog niet gedane stortingen.
 4. De directie verstrekt desgevraagd aan een aandeelhouder, een vruchtgebruiker en een pandhouder kosteloos een uittreksel uit een register met betrekking tot zijn recht op een aandeel. Rust op het aandeel een vruchtgebruik, dan vermeldt het uittreksel aan wie de in artikel 12 lid 1 bedoelde rechten toekomen.
 5. De directie legt de registers ten kantore van de vennootschap ter inzage van de aandeelhouders, alsmede van de vruchtgebruikers aan wie de in artikel 12 lid 1 bedoelde rechten toekomen. Een en ander geldt niet voor het in lid 2 bedoelde gedeelte van het register van gewone en prioriteitsaandelen. De gegevens omtrent niet volgestorte aandelen zijn ter inzage van een ieder; afschrift of uittreksel wordt tegen kostprijs verstrekt.
- ### **Artikel 45 Uitgifte van aandelen en rechten tot het nemen van aandelen (artikel 96)**
1. Voor de geldigheid van het besluit van de algemene

vergadering tot uitgifte van aandelen of tot aanwijzing van een vennootschapsorgaan als bedoeld in artikel 6 is vereist een voorafgaand of gelijktijdig goedkeurend besluit van elke groep houders van aandelen van eenzelfde soort aan wier rechten de uitgifte afbreuk doet.

2. Binnen acht dagen na een besluit van de algemene vergadering tot uitgifte van aandelen of tot aanwijzing van een vennootschapsorgaan, wordt een volledige tekst van het betrokken besluit neergelegd ten kantore van het handelsregister.

3. Binnen acht dagen na elke uitgifte van aandelen wordt hiervan opgave gedaan ten kantore van het handelsregister met vermelding van aantal en soort.

4. Het hiervoor in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van rechten tot het nemen van aandelen, maar is niet van toepassing op het uitgeven van aandelen aan iemand die een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

Artikel 46 Voorwaarden van uitgifte. Voorkeursrecht (artikelen 96a en 97)

1. Indien bekend is gemaakt welk bedrag zal worden uitgegeven en slechts een lager bedrag kan worden geplaatst, wordt dit laatste bedrag slechts geplaatst indien de voorwaarden van uitgifte dat uitdrukkelijk bepalen.

2. Iedere houder van gewone aandelen heeft bij uitgifte van gewone aandelen een voorkeursrecht naar evenredigheid van het gezamenlijk bedrag van zijn gewone aandelen. Hij heeft evenwel geen voorkeursrecht op aandelen die worden uitgegeven tegen inbreng anders dan in geld.

Ook heeft hij geen voorkeursrecht op aandelen die worden uitgegeven aan werknemers van de vennootschap of van een groepsmaatschappij.

3. De uitgifte met voorkeursrecht en het tijdvak waarin dat kan worden uitgeoefend worden aangekondigd in de Staatscourant, in een landelijk verspreid dagblad en voor zover en voor zolang aandelen of certificaten van aandelen in de vennootschap zijn genoteerd op een Amsterdamse Effectenbeurs, in de Officiële Prijscourant van de Vereniging voor de Effectenhandel of een daarvoor in de plaats tredende officiële publicatie.

4. Het voorkeursrecht kan worden uitgeoefend gedurende tenminste twee weken na de dag van aankondiging in de Staatscourant.

5. Indien aan de algemene vergadering een voorstel tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht wordt gedaan moeten in het voorstel de redenen voor het voorstel en de keuze van de voorgenomen uitgiftekoers schriftelijk worden toegelicht.

6. Voor een besluit van de algemene vergadering tot beperking of uitsluiting van het voorkeursrecht of tot aanwijzing van een vennootschapsorgaan dat daartoe bevoegd is, is een meerderheid van tenminste twee derden der uitgebrachte stemmen vereist, indien minder dan de helft van het geplaatste kapitaal in de vergadering is vertegenwoordigd.

Binnen acht dagen na het besluit wordt een volledige tekst daarvan neergelegd ten kantore van het handelsregister.

7. Bij het verlenen van rechten tot het nemen van gewone aandelen hebben de houders van gewone aandelen een voorkeursrecht; de leden 2 tot en met 6 zijn van overeenkomstige toepassing. Aandeelhouders hebben geen voorkeursrecht op aandelen die worden uitgegeven aan iemand die

een voordien reeds verkregen recht tot het nemen van aandelen uitoefent.

Artikel 62 Uitkeringen aan aandeelhouders (artikelen 103, 104 en 105)

1. Uitkeringen aan aandeelhouders kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het bedrag van het uitkeerbaar deel van het eigen vermogen.

2. Ten laste van een door de wet voorgeschreven reserve mag een tekort slechts worden gedelgd voor zover de wet dat toestaat.

3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.

4. Tussentijdse uitkeringen mogen slechts worden gedaan indien aan het vereiste van het eerste lid is voldaan blijkens een tussentijdse vermogensopstelling.

Deze heeft betrekking op de stand van het vermogen op ten vroegste de eerste dag van de derde maand vóór de maand waarin het besluit tot uitkering van interim-dividend wordt bekend gemaakt. Zij wordt opgemaakt met inachtneming van in het maatschappelijk verkeer als aanvaardbaar beschouwde waarderingsmethoden. In de vermogensopstelling worden de krachtens de wet te reserveren bedragen opgenomen. Zij wordt ondertekend door de leden van de directie; ontbreekt de handtekening van één of meer hunner dan wordt daarvan onder opgave van reden melding gemaakt. De vermogensopstelling wordt binnen acht dagen na de dag waarop het besluit tot uitkering wordt bekend gemaakt, ten kantore van het handelsregister neergelegd.

5. Besluiten tot het doen van tussentijdse en andere uitkeringen worden onverwijld openbaar gemaakt.

6. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering vervalt door een tijdsverloop van vijf jaren.

INSCHRIJVING TOT DEELNEMING WONINGMAATSCHAP XXX

De ondergetekende:

_____ (voorletters + naam)

verklaart hierbij, onder de voorwaarden als opgenomen in het prospectus ("Prospectus"), in te schrijven voor maximaal

_____ (zegge: _____) participatie(s),

en derhalve als vennoot te zullen deelnemen in Maatschap Woningmaatschap XXX, ("de Maatschap"), gevestigd te Den Haag, met evenzovele eenheden, ten belope van een bedrag van vijftwintigduizend euro (€ 25.000) per eenheid, als het hierboven genoemde maximale aantal participaties.

De ondergetekende geeft daartoe hierbij onherroepelijk volmacht aan Staal Bank N.V., gevestigd te Den Haag, om, met inachtneming van het overige in dit formulier bepaalde, namens de ondergetekende te compareren en te ondertekenen de notariële akte houdende de overeenkomst tot het aangaan van de Maatschap zoals deze in dit Prospectus is opgenomen.

De ondergetekende verbindt zich – na ontvangst van het bericht van toewijzing van (een) participatie(s) – bij deze te storten in contanten een bedrag groot vijftwintigduizend euro (€ 25.000) per toegewezen participatie, te voldoen op bankrekening nummer 74.42.40.638 ten name van Stichting Woningmaatschap XXX te Den Haag.

De ondergetekende geeft hierbij nu voor alsdan aan Staal Bank N.V. onherroepelijk volmacht om namens ondergetekende in diens hoedanigheid van vennoot van de Maatschap (of deelnemer in een vennootschap of andere rechtspersoon of personen-associatie waarin de Maatschap te zijner tijd mocht worden omgezet of ingebracht) al die handelingen (waaronder begrepen beschikkingshandelingen, en meer in het bijzonder het tekenen van, maar niet beperkt daartoe, de akte houdende verkrijging door de Stichting van de juridische eigendom van de Projecten) te verrichten of verklaringen te doen, welke noodzakelijk of wenselijk zijn tot uitvoering van door de Vergadering van Vennoten van de Maatschap genomen besluiten of ter verzekering van het bereiken van het met die besluiten nagestreefde doel, waarbij het beding van onherroepelijkheid in het bijzonder is bedongen ten behoeve van de overige vennoten in de Maatschap met dienverstande dat door toetreding tot de Maatschap geen hoofdelijke aansprakelijkheid ontstaat, zulks op grond van het bepaalde in artikel 7A:1680 van het Burgerlijk Wetboek.

De ondergetekende verbindt zich hierbij al die handelingen (daaronder begrepen beschikkingshandelingen) na te laten, die tot gevolg zouden kunnen hebben dat het met de in de vorige alinea bedoelde besluiten nagestreefde doel niet wordt bereikt.

Aldus getekend te _____ op _____ 2002

(handtekening)

