

Prospectus voor de plaatsing van 230 Participaties,  
ieder nominaal groot € 25.000, in

WONINGMAATSCHAP HENGELO

Initiatiefnemer:  
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.  
Landgoed Sparrendaal  
Hoofdstraat 87  
3971 KE Driebergen-Rijsenburg  
Telefoon: 0343-533838  
Fax: 0343-515444  
E-mail: [vsn@vsnnv.nl](mailto:vsn@vsnnv.nl)

Driebergen, 24 oktober 2016

## INHOUDSOPGAVE:

|                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>DEEL 1. SAMENVATTING.....</b>                                       | <b>3</b>   |
| <b>DEEL 2. RISICOFACTOREN .....</b>                                    | <b>15</b>  |
| <b>DEEL 3. HET AANBOD .....</b>                                        | <b>20</b>  |
| 3.1 Overzicht participatieaanbod .....                                 | 20         |
| 3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. ....                           | 24         |
| 3.3 Beleggingsaspecten en -beleid / Dividendbeleid .....               | 28         |
| 3.4 Woningmaatschap Hengelo .....                                      | 30         |
| 3.5 Stichting Woningmaatschap Hengelo.....                             | 31         |
| 3.6 Zenco Custodian & Management B.V. (Alternatieve Bewaarder) .....   | 32         |
| 3.7 Operationele, juridische en financiële verhoudingen.....           | 33         |
| 3.8 Kosten.....                                                        | 35         |
| 3.9 Betrokken partijen .....                                           | 37         |
| 3.10 Het vastgoed .....                                                | 38         |
| 3.11 Belastingen .....                                                 | 46         |
| 3.12 Financiering.....                                                 | 51         |
| 3.13 Rendement.....                                                    | 52         |
| 3.14 Vermogensstructuur (in €).....                                    | 54         |
| 3.15 Totale rendementsprognose (in €) .....                            | 55         |
| 3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €).....                       | 57         |
| 3.17 Verkoop participaties.....                                        | 58         |
| 3.18 Verslaglegging.....                                               | 58         |
| 3.19 Beleggersprofiel .....                                            | 60         |
| 3.20 Overige gegevens .....                                            | 60         |
| 3.21 Rapportages accountant met toelichting beheerder .....            | 65         |
| 3.22 Verklaring Beheerder .....                                        | 72         |
| 3.23 Inschrijving.....                                                 | 73         |
| 3.24 Taxatieverslag.....                                               | 75         |
| <b>DEEL 4. BIJLAGE .....</b>                                           | <b>123</b> |
| 4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp) .....                             | 123        |
| 4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Hengelo (ontwerp) .....     | 133        |
| 4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp) .....                | 137        |
| 4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v..... | 144        |
| 4.5 Inschrijfformulieren.....                                          | 146        |
| 4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v. ....  | 150        |
| 4.7 Registratiedocument beheerder .....                                | 152        |
| 4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....          | 155        |
| 4.9 Leeswijzer .....                                                   | 157        |
| 4.10 Definitielijst.....                                               | 158        |

**DEEL 1. SAMENVATTING**

Deze samenvatting is opgebouwd uit informatieverplichtingen die worden aangeduid met ‘elementen’. Deze elementen zijn genummerd in de afdelingen A – E (A.1 – E.7) van deze samenvatting.

Deze samenvatting bevat alle elementen die vereist zijn om op te nemen in een samenvatting voor de onderhavige effecten (de Participaties) en uitgevende instelling (de Maatschap).

Indien een element vereist is vanwege het type effecten en de uitgevende instelling, wordt het element opgenomen in de samenvatting. Het kan voorkomen dat geen relevante informatie kan worden gegeven met betrekking tot dat element. In dat geval is een korte beschrijving van het element opgenomen met de toevoeging ‘niet van toepassing’.

Indien informatie niet is opgenomen in de kern van het Prospectus met betrekking tot een bepaald element, zal de toevoeging ‘niet van toepassing’ worden opgenomen, gevolgd door een korte beschrijving van de informatieverplichting van het betreffende element.

| Afdeling A - Inleiding en waarschuwingen               |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A.1</b>                                             |                                                                       | Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus d.d. 24 oktober 2016. Iedere beslissing - om in effecten te beleggen in Woningmaatschap Hengelo (verder ook te noemen de “Maatschap”) moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de betreffende lidstaten, de kosten voor de vertaling van dit Prospectus dragen voordat de vordering wordt ingesteld. Degenen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend en om kennisgeving ervan hebben verzocht, kunnen uitsluitend aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting in samenhang met de andere delen van dit Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is of, indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen deel te nemen.                                                                                                                           |
| <b>A.2</b>                                             | <b>Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus</b> | De Initiatiefnemer verleent geen toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties. Op het Prospectus is slechts het Nederlands recht van toepassing. De bijlagen en de door middel van verwijzing opgenomen documenten worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van Participatie in de Maatschap kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontfen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in de Maatschap, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is. |
| Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>B.1</b>                                             | <b>Officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling</b>          | Maatschap Woningmaatschap Hengelo, handelsnaam “Woningmaatschap Hengelo”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|             |                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B.2</b>  | <b>Vestigingsplaats, Rechtsvorm, Wetgeving en Land van oprichting</b>                                                                    | Maatschap Woningmaatschap Hengelo, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE , telefoonnummer 0343-533838. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 16 november 2016 opgericht voor een periode van 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>B.3</b>  | <b>Werkzaamheden en activiteiten</b>                                                                                                     | De Maatschap heeft ten doel het beleggen van haar vermogen, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het vastgoed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>B.4a</b> | <b>Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is</b> | De Maatschap belegt in 20 appartementen in Hengelo, 22 eengezinswoningen in Horst, 16 eengezinswoningen in Emmeloord, 10 eengezinswoningen in Almere, 11 appartementen in Rolde, 4 appartementen en 2 commerciële ruimten in Velsbroek en 18 appartementen in Vlijmen. De markt voor een dergelijke belegging is positief. Er is toenemende vraag naar huurwoningen en huurappartementen en goedkope koopwoningen en koopappartementen. De woningprijzen zijn na de dalingen van de afgelopen jaren gestabiliseerd en sinds 2015 zijn prijsstijgingen zichtbaar. Iedere regio kent een andere woningmarkt. Niet alleen wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad, maar ook wat betreft het krachtenveld van vraag en aanbod. Allerlei ontwikkelingen op bijvoorbeeld demografisch, economisch of infrastructureel gebied hebben invloed. |
| <b>B.4b</b> | <b>Beschrijving van enige bekende tendensen die zich voordoen voor de uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is</b>    | De Maatschap biedt een belegging aan in woningen, appartementen en 2 commerciële ruimten aan particulieren. De huidige markt kenmerkt zich door een gezonde vraag naar dit product.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>B.5</b>  | <b>Groep</b>                                                                                                                             | Niet van toepassing; de Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>B.6</b>  | <b>Stemrecht</b>                                                                                                                         | Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover de beheerder daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die de Maatschap direct of indirect in eigendom houdt of controleert anders dan de Participanten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>B.7</b>  | <b>Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap</b>                                                                   | Niet van toepassing; de Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>B.9</b>  | <b>Winstprognose of -raming</b>                                                                                                          | Potentiële deelnemers wordt een deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 6,5% (IRR-methode vóór belasting). Onder (IRR) rendement, wordt verstaan de resultante van de jaarlijkse verkoopresultaten, huurinkomsten en overige baten minus de te betalen hypotheekrente en exploitatie- en fondskosten, zoals onderhoudskosten, onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de VvE, heffingen, beheerkosten, vergoeding aan Stichting Bewaarder, Alternatieve Bewaarder en eventuele overige kosten. Het rendement is gebaseerd op het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) looptijd van het vastgoedfonds precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg (in de beleggingsproducten) van de Participanten.                           |
| <b>B.10</b> | <b>Voorbehoud mbt afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie</b>                                            | Niet van toepassing; de Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>B.11</b> | <b>Werkkapitaal</b>                                                                                                                      | De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van de Maatschap voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften van de Maatschap te voldoen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|             |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B.12</b> | <b>Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap met betrekking tot negatieve wijzigingen van betekenis in de vooruitzichten van de uitgevende instelling</b>       | Niet van toepassing; de Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 16 november 2016 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>B.13</b> | <b>Beschrijving van recente gebeurtenissen die van bijzonder belang zijn voor de uitgevende instelling en die van grote betekenis zijn voor de beoordeling van haar solvabiliteit</b> | Niet van toepassing; de Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht zodat er geen gebeurtenissen zijn van bijzonder belang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>B.14</b> | <b>Groep</b>                                                                                                                                                                          | Niet van toepassing; de Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>B.15</b> | <b>Beschrijving van de belangrijkste activiteiten</b>                                                                                                                                 | De Maatschap heeft ten doel het beleggen van haar vermogen, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het vastgoed zoals omschreven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>B.22</b> | <b>Geen financiële overzichten na aanvang activiteiten</b>                                                                                                                            | Niet van toepassing; de Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>B.23</b> | <b>Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap</b>                                                                                                                | Niet van toepassing; de Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>B.24</b> | <b>Negatieve wijzigingen van betekenis in de vooruitzichten van de uitgevende instelling na laatst gepubliceerde gegevens</b>                                                         | Niet van toepassing; de Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>B.25</b> | <b>Beschrijving onderliggende activa</b>                                                                                                                                              | <p>Een Participatie in de Maatschap is een belegging in de Objecten, zijnde 20 appartementen in Hengelo, 22 eengezinswoningen in Horst, 16 eengezinswoningen in Emmeloord, 10 eengezinswoningen in Almere, 11 appartementen in Rolde, 4 appartementen en 2 commerciële ruimten in Velsbroek en 18 appartementen in Vlijmen. De Maatschap richt zich op natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen die kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 en die ten behoeve van optimalisatie van het risicorendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow beoogt te genereren, rekening houdend met de genoemde risico's, waaronder met name begrepen het al of niet gedeeltelijke verlies van de inleg. Het juridische eigendom is gevestigd bij de Stichting Woningmaatschap Hengelo. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ABN AMRO. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Een externe taxateur heeft het vastgoed getaxeerd. Hierbij is uitgegaan van toekomstige kasstromen op basis van marktconforme uitgangspunten. Het taxatierapport vermeldt de leegwaarde, de beleggingswaarde en de executiewaarde. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en</li> <li>- een DSCR convenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal 1,25x de jaarlijkse</li> </ul> |

|             |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                                                       | <p>rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.</p> <p>Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering.</p> <p>Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.</p> <p>De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>B.27</b> | <b>Meer uitgifte activa</b>                           | Niet van toepassing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>B.28</b> | <b>Structuur van de transactie</b>                    | De activa zijn gekocht van twee partijen waarbij de juridische levering plaatsvindt aan de Stichting Woningmaatschap Hengelo die het economisch eigendom doorlevert aan de Maatschap Woningmaatschap Hengelo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>B.29</b> | <b>Herkomst en besteding van de middelen</b>          | <p>De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ABN AMRO. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en</li> <li>- een DSCR convenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal 1,25x de jaarlijkse rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.</li> </ul> <p>Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering.</p> <p>Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.</p> <p>De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst.</p> |
| <b>B.30</b> | <b>Eigendom activa</b>                                | Stichting Woningmaatschap Hengelo houdt het juridische eigendom van de activa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>B.34</b> | <b>Beleggingsdoelstelling en het beleggingsbeleid</b> | <p>Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. Bij beleggen in vastgoed is een lange termijnvisie gediend en is flexibiliteit in de exit-strategie geboden, daarom is een Participatie in de Maatschap in principe voor 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging met in eerste instantie telkens 3 jaar. Als de Objecten (niet zijnde de verkoop van een individuele woning of appartement) verkocht kunnen worden, legt de Beheerder, die belast is met de verkoopinitiatieven, het voorstel tot verkoop voor aan de Maatschapsvergadering. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ABN AMRO.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|             |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B.35</b> | <b>Grenswaarden leningen</b>                                                                      | <p>De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ABN AMRO. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en</li> <li>- een DSCR convenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal 1,25x de jaarlijkse rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.</li> </ul> <p>Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering.</p> <p>Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.</p> <p>De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst.</p> |
| <b>B.36</b> | <b>Toezicht</b>                                                                                   | De Maatschap is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De Autoriteit Financiële Markten heeft een permanente vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in Artikel 2:65 van de Wft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>B.37</b> | <b>Beleggersprofiel</b>                                                                           | De Maatschap richt zich op natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen die kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 en die ten behoeve van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow beoogt te genereren, rekening houdend met de genoemde risico's, welke kunnen leiden tot het verlies van een deel van de inleg of de gehele inleg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>B.38</b> | <b>Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde</b> | Niet van toepassing; geen van de individuele Objecten maakt meer dan 20% van de bruto-activa uit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>B.39</b> | <b>Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling</b>                 | Niet van toepassing; de Maatschap belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>B.40</b> | <b>Dienstverleners en vergoedingen</b>                                                            | Er zijn dienstverleners betrokken (geweest) in verband met de aankoop van de Objecten en de oprichting van de Maatschap. De kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de Maatschap in het jaar dat de kosten worden gemaakt of worden geactiveerd. Er zullen dienstverleners betrokken zijn in verband met de exploitatie van de Objecten van de Maatschap. De jaarlijks terugkerende kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de Maatschap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>B.41</b> | <b>Identiteit en toezicht</b>                                                                     | De beheerder van de Maatschap, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., heeft een permanente vergunning van de AFM als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft. De Alternatieve Bewaarder, Zenco Custodian & Management B.V., is de externe organisatie die ten behoeve van de Maatschap de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. De Alternatieve Bewaarder staat als trustkantoor onder toezicht van AFM/DNB ingevolge de Wet Toezicht Trustkantoren. Stichting Woningmaatschap Hengelo, zal optreden als houder van het juridisch eigendom van de Objecten en staat zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|             |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B.42</b> | <b>Intrinsieke Waarde</b>                                  | De gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de looptijd van de Maatschap bedraagt circa € 25.000 plus de beschikbare uitkering over enig jaar per Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt door VSN bepaald en niet door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. BDO Audit & Assurance B.V. zal de jaarrekening controleren en de Beheerder zal ieder halfjaar de intrinsieke waarde bepalen, ten behoeve van de Participanten. Halfjaarlijkse herwaardering van het nog aanwezige vastgoed vindt niet plaats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>B.43</b> | <b>Master-feeder fonds</b>                                 | Niet van toepassing; de Maatschap belegt niet in andere beleggingsinstellingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>B.44</b> | <b>Beschikbaarheid (historische) financiële informatie</b> | De Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>B.45</b> | <b>Portefeuille</b>                                        | Een Participatie in de Maatschap is een belegging in de Objecten, zijnde 20 appartementen in Hengelo, 22 eengezinswoningen in Horst, 16 eengezinswoningen in Emmeloord, 10 eengezinswoningen in Almere, 11 appartementen in Rolde, 4 appartementen en 2 commerciële ruimten in Velsbroek en 18 appartementen in Vlijmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>B.46</b> | <b>Meest recente intrinsieke waarde per effect</b>         | De Maatschap heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen en derhalve is er geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van de Maatschap bedraagt € 25.000 per Participatie inclusief 3% plaatsingskosten. Er wordt derhalve € 25.000 -/- 3% geïnvesteerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>B.47</b> | <b>Beschrijving uitgevende instelling</b>                  | <p>Maatschap Woningmaatschap Hengelo, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 16 november 2016 opgericht. Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ABN AMRO. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en</li> <li>- een DSCR convenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal 1,25x de jaarlijkse rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.</li> </ul> <p>Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering.</p> <p>Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.</p> <p>De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst. De Maatschap wordt per 16 november 2016 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.</p> |
| <b>B.48</b> | <b>Beschrijving begroting 2 voorafgaande jaren</b>         | De Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                              |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B.49</b>                  | <b>Beschrijving uitgevende instelling</b>                     | <p>Maatschap Woningmaatschap Hengelo, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 16 november 2016 opgericht. Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ABN AMRO. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en</li> <li>- een DSCR convenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal 1,25x de jaarlijkse rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.</li> </ul> <p>Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering.</p> <p>Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.</p> <p>De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst. De Maatschap wordt per 16 november 2016 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.</p> |
| <b>B.50</b>                  | <b>Belangrijke historische informatie laatste 2 boekjaren</b> | De Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Afdeling C - Effecten</b> |                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>C.1</b>                   | <b>Type en categorie effecten</b>                             | De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft in de definitie van “effect” onder a. (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>C.2</b>                   | <b>Munteenheid</b>                                            | De Participaties luiden in euro's.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>C.3</b>                   | <b>Aantal Participaties en nominale waarde</b>                | Er worden 230 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|     |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C.4 | <b>Verbonden rechten aan de Participaties</b> | <p>Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van de Maatschap komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en de Maatschap) ten goede aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan echter niet worden gedwongen bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van de Maatschap meer dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door desbetreffende Participant, zonder dat de Vergadering van Participanten daartoe expliciet zal hebben besloten. Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een Maatschapsvergadering gehouden. In die vergadering wordt ondermeer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen op verzoek van 3 of meer Participanten (tussentijdse) vergaderingen worden bijeengeroepen. Alle besluiten waaromtrent niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.</p> <p>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.</p> <p>Een Participant brengt even zoveel stemmen uit als hij aan Participaties bezit. Onverminderd het elders in de maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de Vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Participanten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;</li> <li>b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet;</li> <li>c. (des)investeringen, wanneer daarmee een bedrag van meer dan vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000) is gemoeid;</li> </ul> <p>onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;</li> <li>e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;</li> <li>f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;</li> <li>g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder. Het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.</li> </ul> <p>Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Participanten 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 Participanten.</p> <p>De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Participanten 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 Participanten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.</p> |
|-----|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|             |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C.5</b>  | <b>Beperkingen overdraagbaarheid effecten</b>          | De Participaties zijn overdraagbaar na unanieme toestemming van alle overige Participanten. Er wordt aan de toestemmingsvereisten voldaan als aan alle Participanten schriftelijke toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. Ook door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>C.6</b>  | <b>Geen beursnotering</b>                              | De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>C.7</b>  | <b>Beleid inzake uitkeringen</b>                       | <p>Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het LTV (loan to value) beleid, (bij een te hoge LTV zal beheerder aflossing voorstellen in plaats van uitkering aan Participanten) uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat géén uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2018 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2017. Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Zonder expliciete besluitvorming door de Participanten is er geen verplichting tot extra kapitaalstorting.</p> <p>Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een LTV (loan to value) covenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en</li> <li>- een DSCR covenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal 1,25x de jaarlijkse rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.</li> </ul> <p>Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering. Dit betekent dat ook indien aan deze eisen van de financier niet wordt voldaan géén uitkeringen worden gedaan.</p> |
| <b>C.12</b> | <b>Minimumwaarde van uitgifte</b>                      | 1 Participatie bedraagt € 25.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>C.13</b> | <b>Hoofdinformatie over uit te geven Participaties</b> | Doordat de Participaties verhandelbaar zijn worden deze gekwalificeerd als een effect zoals bedoeld in artikel 1:1 Wft in de definitie van "effect" onder a. De Participaties luiden op naam. Er worden 230 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                              |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>C.15</b>                  | <b>Beschrijving van de beïnvloeding van de waarde door de onderliggende waarde</b> | Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen negatief beïnvloeden. Met name kan gewezen worden op mogelijke fluctuaties op de vastgoedmarkt. Hiermee kan ook de waarde van de Participatie beïnvloed worden. In het uiterste geval kunnen Participanten hun volledige inleg verliezen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Afdeling D - Risico's</b> |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>D.1</b>                   | <b>Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap of de sector</b>  | Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen en de waardeontwikkeling van de belegging negatief beïnvloeden. Met name kan gewezen worden op mogelijke fluctuaties op de vastgoedmarkt, op de mogelijkheid van lagere huurniveaus en leegstand alsmede mindere huurinkomsten als gevolg van stijging van de werkloosheid en de inflatie. Wijziging van wetgeving of in de fiscale behandeling van de Maatschap of het BTW regime kunnen eveneens een negatieve impact hebben. Verder geldt dat er sprake is van een verzekeringsrisico aangezien een aantal mogelijke schaden als gevolg van oorlog, terreur en natuurrampen rampen in zijn algemeenheid van verzekering zijn uitgesloten. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief plaatsingskosten) verliest.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>D.2</b>                   | <b>Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap</b>               | Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen en de waardeontwikkeling van de belegging negatief beïnvloeden. Naast de bij D.1 genoemde risicofactoren zijn de belangrijkste risico's specifiek voor de Maatschap dat toekomstverwachtingen waarop de Beheerder zich heeft gebaseerd niet of onvoldoende uitkomen, er meer onderhoud aan het vastgoed nodig is dan ingeschat, en er vanuit milieu oogpunt saneringskosten voor asbest en bodemverontreiniging moeten worden gemaakt, danwel andere onvoorziene kosten zich openbaren. Verder geldt dat wordt belegd met geleend geld, waardoor er meer risico wordt gelopen ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen. De financiering brengt bovendien met zich mee dat bij het niet kunnen voldoen aan de rente en aflossingsverplichtingen de financier over kan gaan tot executieverkoop van het vastgoed. Daarnaast geldt dat voor een deel van de lening een variabele rente geldt waardoor bij een substantieel stijgende rentemarkt de financieringslasten op kunnen lopen. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief plaatsingskosten) verliest.                                                                                                                             |
| <b>D.3</b>                   | <b>Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties</b>           | Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen en de waardeontwikkeling van de belegging negatief beïnvloeden. Naast de bij D.1 en D.2 genoemde risicofactoren dienen Participanten er onder andere rekening mee te houden dat een belegging in de Maatschap in principe betekent het vastzetten van vermogen voor een lange tijd. Tijdens de looptijd is het beperkt mogelijk om tussentijds uit te stappen. Dit impliceert dat de Participant bij een wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant beperkte mogelijkheden heeft zijn belegging te gelde te maken. Een belegger die wil deelnemen moet dus in beginsel geld gebruiken dat hij gedurende de looptijd van de Maatschap niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven. Participanten dienen er rekening mee te houden dat er zich een situatie voor kan doen dat de Loan to Value (LTV) op enig moment 70% of meer bedraagt. Op grond van het uitkeringsbeleid van de Maatschap zal de Beheerder aan de participantenvergadering voorstellen dat geen winstuitkeringen plaatsvinden indien en voor zover de LTV gelijk of groter is dan 70%. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief plaatsingskosten) verliest. |
| <b>D.4</b>                   | <b>Informatie uitgevende instelling van de Participaties</b>                       | Woningmaatschap Hengelo, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                |                                                                  | bij notariële akte d.d. 16 november 2016 opgericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Afdeling E - Aanbieding</b> |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>E.1</b>                     | <b>Opbrengsten en geschatte kosten</b>                           | De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan € 5.750.000. Het aan te trekken vreemd vermogen bedraagt € 11.450.000. De totale kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van de Objecten worden geschat op € 1.000.000 (overdrachtsbelasting, afsluitprovisie, notariskosten, 3% plaatsingsfee en taxatiekosten).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>E.2a</b>                    | <b>Redenen voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten</b> | De reden voor de aanbidding tot deelname in de Maatschap is de Participanten, via het door de Maatschap beleggen van vermogen in Objecten, in de opbrengst van de bedoelde belegging te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, beheren en vervreemden van de Objecten. De Objecten worden voor circa 33% gefinancierd met de door de Participanten ingeleigde gelden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>E.3</b>                     | <b>Voorwaarden van de aanbidding</b>                             | Natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 (inclusief 3% plaatsingskosten). Er zijn in totaal 230 Participaties beschikbaar van € 25.000 per Participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon. Er kunnen maximaal 230 Participanten toetreden tot de Maatschap. Door ondertekening van het Inschrijfformulier en ontvangst van het bericht van toewijzing is deelname als Participant in de Maatschap bevestigd. De Maatschap zal gedurende de inschrijving concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving van de Maatschap start op het moment van de publicatie van het Prospectus en sluit als alle Participaties zijn toegewezen. Uitgifte van de Participaties en daarmee start van de Maatschap vindt alleen doorgang als alle Participanten zijn geplaatst. Eventueel neemt de Initiatiefnemer een aantal Participaties voor eigen rekening. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats op volgorde van binnenkomst van de Inschrijfformulieren. Participanten en vertegenwoordigers van rechtspersonen dienen bij hun Inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen alsmede, in geval van een rechtspersoon een kopie uittreksel Kamer van Koophandel. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is de bankrekening waarvan de Participatie gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op het Inschrijfformulier. Van toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging met daarin praktische informatie over de stortingsdatum en het tijdstip van toetreding tot de Maatschap. Na storting op de Participatie treedt hij/zij toe tot de Maatschap zonder dat zijn/haar aanwezigheid daarbij noodzakelijk is. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven. |
|                                |                                                                  | Voorts worden de Objecten aangekocht. Met het Inschrijfformulier geeft de Participant hiervoor toestemming en verklaart zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen. De Participant verstrekt aan de Stichting Bewaarder en de Alternatieve Bewaarder een volmacht tot het aangaan van alle overige overeenkomsten die naar het oordeel van de Beheerder noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de Maatschap. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen, alsmede om in geval van onvoorziene omstandigheden de inschrijving vroegtijdig te beëindigen of in te trekken. Tevens wordt het recht voorbehouden om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de inschrijving van de vorige door VSN geïnitieerde Woningmaatschap Maastricht en Woningmaatschap Vlijmen zijn geweigerd voorrang te geven. De Initiatiefnemer kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voorwaarden zijn gesteld, de inschrijving te sluiten. Participatiebedragen worden in dat geval en in                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|            |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                                                                                      | andere gevallen waarin om welke reden dan ook teveel is betaald gerestitueerd door middel van terugstorting op de bankrekening waarvan de Participant het bedrag heeft overgemaakt op de rekening van Stichting Woningmaatschap Hengelo. Er wordt derhalve door de Initiatiefnemer geen plaatsingsgarantie afgegeven. De inschrijving start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit (behoudens verlenging) uiterlijk 3 november 2016 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen. Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het inschrijvingsformulier dat uiterlijk op 3 november in het bezit van VSN dient te zijn. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbidding via de website bekend maken en de Participanten van wie de inschrijving is toegewezen schriftelijk op de hoogte stellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>E.4</b> | <b>Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding</b> | Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Beheerder en anderzijds de plichten jegens de Maatschap. Indien het geval dat zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van een verplichting ten laste van de Maatschap een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de Maatschap en anderzijds de Beheerder, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten nodig. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van de Maatschap, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd is aan de koopprijs en de exploitatie van de Objecten heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (winstdeling) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien de Objecten worden verkocht. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde. Het is in het belang van de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren ing. D. van Severter en E. Verkaik om de inschrijving succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of (deels) gestaakte inschrijving zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders. Immers zijn ten behoeve van de Emissie reeds Fondskosten gemaakt en heeft de Initiatiefnemer een afnameverplichting met betrekking tot de Objecten. Afnameverplichtingen komen ten laste van Initiatiefnemer. Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke- en rechtspersonen. |
| <b>E.5</b> | <b>Identiteit van de aanbieder en lock-up-overeenkomsten</b>                         | De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>E.6</b> | <b>Verwatering</b>                                                                   | Niet van toepassing; de uitgifte van Participaties heeft geen verwatering tot gevolg en er is ook geen sprake van tussentijdse uitgifte van Participaties.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>E.7</b> | <b>Geraamde kosten voor de belegger (plaatsingskosten)</b>                           | De in het Prospectus opgenomen plaatsingskosten betreft 3% over de koopsom van het vastgoed ten gunste van de Initiatiefnemer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## **DEEL 2. RISICOFACTOREN**

Alle materiële risico's van de Maatschap worden hierna beschreven in volgorde van belangrijkheid in overeenstemming met hoofdstuk 5.1 van de Wft en artikel 8 van Bijlage I van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo) van de Wft. Indien zich onverhoopt een calamiteit voordoet, dan zou dit van invloed kunnen zijn op de waarde van de investering en/of op de geprognosticeerde cashflow. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen waardoor het ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan worden verloren en kunnen de uitkeringen aan de Participanten mogelijk niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden. Betrokken partijen hebben getracht de risico's te beperken door middel van een goed ingerichte administratieve organisatie en systeem van interne beheersing (AO/IC). In de AO/IC zijn bovendien preventieve maatregelen getroffen om eventuele interne belangenverstrengeling van betrokken partijen te voorkomen. De interne gedragscode van de Beheerder is gepubliceerd op de website van VSN. Ondanks genoemde AO/IC en andere hiervoor genoemde risicobeperkende maatregelen is er sprake van materiële risico's, zoals in dit hoofdstuk beschreven.

### **Marktwaarderisico**

De waarde bij verkoop van de woningen is mede afhankelijk van algemene macro-economische en meer specifieke marktontwikkelingen. Indien de woningprijzen dalen, zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde van de portefeuille en het rendement lager uitkomen c.q. de Participaties in waarde dalen. Afhankelijk van regionale of lokale ontwikkelingen kunnen waardedalingen ter plaatse afwijken van het landelijke gemiddelde.

### **Exploitatierisico**

Het exploitatierisico is het risico dat vanwege leegstand of lagere huurniveaus te weinig huren worden ontvangen ter dekking van reguliere exploitatielasten en financieringsverplichtingen c.q. dat onverhoopt sprake zal zijn van langdurige leegstand. Indien het resultaat negatief is, kan het rendement lager uitkomen c.q. kunnen de Participaties in waarde dalen.

### **Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen**

In dit Prospectus worden toekomstverwachtingen gepresenteerd welke zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per september 2016 ter beschikking staan van VSN. VSN heeft de nodige zorg betracht bij het onderzoeken van de informatie. Dit sluit niet uit dat er mogelijk ook informatie met een afwijkende opinie voorhanden is. Iedere (potentiële) Participant dient te beseffen dat hij de toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Het risico dat de aannames in de rendementsprognoses negatief afwijken komt volledig ten laste van de Maatschap. De Maatschap heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit Prospectus aan te passen anders dan zij verplicht is volgens van toepassing zijnde wet- of regelgeving. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

### **Financieringsrisico**

Dit betreft het risico dat de inkomsten uit exploitatie en uit verkoop niet voldoende zijn om aan de reguliere rentebetalingen- en aflossingsverplichtingen te voldoen en dat de financier overgaat tot executieverkoop. Bij de executieverkoop verhaalt de financier zich alleen op het onderpand en niet op de individuele Participanten vanwege het "non-recourse" karakter van de financiering. Executieverkoop kan er toe leiden dat het rendement lager uitkomt en de Participaties in waarde dalen waardoor het ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk wordt verloren.

### **Renterisico**

Bij de aanvang van de Maatschap wordt € 11.450.000 gefinancierd door middel van 3 leningdelen. Voor het leningdeel met een rentevaste periode van 7 jaar loopt de Maatschap alleen een renterisico indien wordt besloten om de looptijd van de Maatschap te verlengen en de marktrente na 7 jaar is gestegen en het betreffende leningdeel op dat moment nog niet volledig is afgelost. Voor het leningdeel met een rentevaste periode van 5 jaar loopt de Maatschap een renterisico indien het betreffende leningdeel na 5 jaar nog niet volledig is afgelost en de marktrente op dat moment is

gestegen. Voor het leningdeel met een rentevaste periode van 3 jaar loopt de Maatschap een renterisico indien het betreffende leningdeel na 5 jaar nog niet volledig is afgelost en de marktrente op dat moment is gestegen. Uit voorzichtigheid is in het rendementsmodel gerekend met een gemiddelde rente van 2,60% over de gehele looptijd. Dit is hoger dan het gemiddeld gewogen rentetarief zoals opgenomen in de financiële paragraaf. Het renterisico kan tot gevolg hebben dat het rendement lager uitkomt c.q. de Participaties in waarde dalen.

### **Milieurisico**

De wetgeving omtrent bodemverontreiniging en asbest is in Nederland de laatste decennia aan verandering onderhevig geweest.

Voor alle projecten is een historisch bodemonderzoek op basis van de huidige wetgeving uitgevoerd, met uitzondering van het project Almere gezien het bouwjaar 2003. De bodem van alle projecten is voor het beoogde gebruik en de bestemming geschikt.

De conclusies van de uitgevoerde historische bodemonderzoeken zijn dat de terreinen niet zijn verdacht van (locatiespecifieke) bodemverontreiniging. Het project in Vlijmen is gesaneerd en niet (meer) verdacht van bodemverontreiniging.

Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. In de periode voor 1993 werd overigens bij ontwerp en bouw al op de inwerkingtreding van het asbestverbod geanticipeerd. De aanwezigheid van asbest kan daarmee op voorhand worden uitgesloten en het uitvoeren van een asbestonderzoek is daarmee weinig zinvol bij projecten met een bouwjaar na 1993.

Voor de projecten van voor 1993 (Horst en Rolde) is een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd. Bij deze asbestinventarisatieonderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Voor alle onderzoeken geldt als vanzelfsprekend dat de aanwezigheid van nog niet ontdekt asbesthoudende materialen niet kan worden uitgesloten.

Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm van milieuverontreiniging of asbestbesmetting, ondanks dat op grond van de Beheerder bekende feiten geen aanleiding is om dit te veronderstellen en sanering noodzakelijk is, dan kan dit een negatief effect hebben op het rendement en de waarde van de Participaties en kan de kapitaalinvestering in het slechtste geval verloren gaan.

### **Debiteurenrisico**

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

### **Inflatierisico**

In de prognose van de Maatschap is uitgegaan van onder meer huurinkomsten en kosten. Voor de huurstijging alsmede de stijging van de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de huren en de kosten als de stijging daarvan. De huurstijging is geschat op 1,0% per jaar (op grond van de gemiddelde jaarlijkse huurverhogingen die de huidige huurwetgeving en de nieuwe wetsvoorstellen mogelijk maken) en de kostenstijging op 1,0% per jaar (gemiddelde CBS consumentenprijsindex over de afgelopen 7 jaren). Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van de Maatschap optreden. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.



### **(Rest)waarderisico**

Het (rest)waarderisico is het risico dat de waarde van de vastgoedportefeuille, na verrekening van verkoopkosten, bij vervreemding lager is dan het aan het restbezit toegerekende deel van de fondsinvestering (inclusief geactiveerde aankoopkosten). De waarde van de activa kan als gevolg van het beleggingsbeleid sterk fluctueren. Waardeschommelingen doen zich bovendien meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: inflatie, rentestand, onderhoud, planologische ontwikkelingen, courantheid etc. Dit risico wordt in beginsel niet door de Beheerder noch door de gekozen juridische structuur beïnvloed. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden. Afhankelijk van regionale of lokale ontwikkelingen kunnen waardedalingen ter plaatse afwijken van het landelijke gemiddelde.

### **Juridisch risico**

Bij de uitwerking van de structuur zoals verwoord in dit Prospectus, is een groot aantal partijen betrokken. Hoewel de getroffen regelingen en de gemaakte overeenkomsten met zorg zijn opgesteld, valt niet uit te sluiten dat interpretatieverschillen kunnen ontstaan over bijvoorbeeld de fiscale structuur van de Maatschap, dan wel dat onvoorziene omstandigheden zich voordoen. Daarnaast kan het zijn dat de Maatschap wordt geconfronteerd met juridische procedures aangespannen door bijvoorbeeld dienstverleners, Participanten, huurders of de verkopers en kopers van het vastgoed. Verder is het mogelijk dat wetgeving verandert op bijvoorbeeld het gebied van huurrecht, belastingrecht en de verhuurderheffing. Een en ander kan een negatief effect hebben op het rendement en de waarde van de Participaties.

### **Risico van kosten voor groot onderhoud**

Naast het regulier onderhoud is er, ondanks een door de beheerder uitgevoerd technisch onderzoek vooraf en de opgestelde meerjarenonderhoudsplanung en -begroting, het risico op incidentele kosten voor groot onderhoud die niet uit de lopende exploitatie gedekt kunnen worden. Wat tot gevolg kan hebben dat het rendement lager uitkomt c.q. de Participaties in waarde dalen.

### **Onvoorziene kosten**

Dit betreft het risico van onvoorziene periodieke kosten en kosten van bijvoorbeeld adviseurs. Veranderingen in inzichten van de Belastingdienst, AFM of andere wettelijke wijzigingen en of regelingen kunnen tot gevolg hebben dat de Maatschap kosten moet maken of dat de Maatschap bijvoorbeeld periodiek kosten verschuldigd is. De beheerder kan het in dergelijke gevallen noodzakelijk vinden om in het belang van de Participant een vraagstuk voor te leggen aan een externe adviseur. De hiermee samenhangende kosten zullen ten laste van de Maatschap komen. Dit kan een negatief effect hebben op de waarde van de Participaties.

### **Wetgevingsrisico**

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

### **Aansprakelijkheid**

De Participanten in de Maatschap delen naar evenredigheid van hun Participaties in het vermogen van de Maatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten na aankoop van het vastgoed. Een tekort ontstaat niet als gevolg van aankoop van het vastgoed. De aankoop wordt gefinancierd door de inleg van de Participanten en de financiering. Een tekort ontstaat doordat de kosten de inkomsten overstijgen behoudens de financiële verplichtingen welke voortvloeien uit de hypothecaire financiering ("non-recourse lening"). Eventuele tekorten kunnen leiden tot bijstorting door de Participant na geldige besluitvorming door de Participanten conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst. De omvang van eventuele bijstorting is niet beperkt.

### **Uittredingsrisico / beperkte handelbaarheid**

Een belegging in de Maatschap betekent voor de Participanten in principe het vastzetten van vermogen voor een lange tijd (naar verwachting van 16 november 2016 tot en met 15 november 2023 plus eventuele verlengingen). Een belegger die wil deelnemen moet dus in beginsel geld gebruiken dat hij voor deze periode niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven. Er zijn bij wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant of anderszins slechts beperkte mogelijkheden om tussentijds uit te stappen; er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk na toestemming van alle mede Participanten, via een verzoek aan de Beheerder. Participanten die na een verzoek van de Beheerder om akkoord te gaan met een verkoop van Participaties aan een ander niet binnen 4 weken schriftelijk bezwaar hebben gemaakt worden geacht akkoord te zijn met de verkoop.

### **Beleggen met geleend geld**

De Maatschap belegt na uitgifte van de Participaties voor circa 67% van het totaal benodigde vermogen met geleend geld. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen, wordt een groter risico gelopen. Participanten kunnen hogere rendementen behalen, maar ook een groter verlies lijden op hun inleg. Het verlies is echter beperkt tot de kapitaalsinleg van de Participanten bij aanvang van de Maatschap plus eventuele aanvullende kapitaalsstortingen na geldige besluitvorming conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst (minus eventuele eerdere terugbetaling van kapitaalsinleg).

### **Spreadingsrisico**

De Maatschap belegt in 20 appartementen in Hengelo, 22 eengezinswoningen in Horst, 16 eengezinswoningen in Emmeloord, 10 eengezinswoningen in Almere, 11 appartementen in Rolde, 4 appartementen en 2 commerciële ruimten in Velsbroek en 18 appartementen in Vlijmen. De Maatschap kent daarmee een gespreide portefeuille, zowel qua geografie als type woning. Voor het rendement van de Woningmaatschap is de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden voor dit type woningen en op deze locaties.

### **Risico van onverzekerbare schade**

Er bestaat een risico dat de Maatschap onverzekerbare schade lijdt. Sommige schades zijn namelijk niet te verzekeren, zoals schade ontstaan ten gevolge van oorlog, terreur en natuurrampen. Het risico voor opstal en wettelijke aansprakelijkheid is verzekerd. Als gevolg van onverzekerbare schade kan de waarde van de Participaties dalen of kan de kapitaalleg in het slechtste geval verloren gaan.

### **BTW risico**

VSN heeft met de Belastingdienst een BTW vrijstelling geruled voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vooralsnog vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de BTW doorberekend worden aan de Maatschap. VSN start overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 6,4% in plaats van 6,5%.

### **Liquiditeitsrisico**

De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van VSN worden aangehouden als liquide middelen op de bankrekening van de Woningmaatschap bij (in beginsel) de ABN AMRO Bank te Amsterdam. Door sturing op de jaarlijkse begroting en een behoudend uitkeringsbeleid streeft de Beheerder er naar dat te allen tijde voldoende liquide middelen voorhanden zijn ten behoeve van (onvoorziene) uitgaven. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder aan de participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV (Loan To Value) groter of gelijk is aan 70%. Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:

- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en

- een DSCR convenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal 1,25x de jaarlijkse rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.

Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering. Dit betekent dat ook indien aan deze eisen van de financier niet wordt voldaan géén uitkeringen zullen worden gedaan.

Het risico van liquiditeitstekorten voor de Participant is dat de voor uitkering beschikbare winst pas op een later moment wordt uitgekeerd en de Participant dus pas op een later moment kan beschikken over deze gelden. Het uiteindelijke rendement zal hierdoor weliswaar niet of nauwelijks worden beïnvloed, maar Participanten dienen er mee rekening te houden dat er tussentijd minder uitkering beschikbaar komt dan geprognoseerd.

## **DEEL 3. HET AANBOD**

### **3.1 Overzicht participatieaanbod**

VSN biedt Participaties aan in Woningmaatschap Hengelo. Deze aanbieding wordt gedaan aan particulieren en Nederlandse rechtspersonen. Woningmaatschap Hengelo betreft een instelling voor collectieve belegging in vastgoed, waarbij gedurende de looptijd 100% in vastgoed zal zijn belegd. De oprichting vindt plaats per 16 november 2016 en de Maatschap kent een looptijd van in beginsel zeven jaar. Verlenging is conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst mogelijk.

Inschrijving kan plaatsvinden door storting van € 25.000, of een veelvoud daarvan en door completering van het bij dit Prospectus gevoegde inschrijfformulier. In totaal zijn 230 Participaties beschikbaar.

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

Woningmaatschap Hengelo biedt Participanten de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst 20 appartementen in Hengelo, 22 eengezinswoningen in Horst, 16 eengezinswoningen in Emmeloord, 10 eengezinswoningen in Almere, 11 appartementen in Rolde, 4 appartementen en 2 commerciële ruimten in Velsbroek en 18 appartementen in Vlijmen (verder ook te noemen “het vastgoed”). Potentiële deelnemers wordt hiermede een deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 6,5% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting). Het Prospectus is opgesteld met als uitgangspunt de deelname door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

De Maatschap heeft, conform artikel 1 lid 3 van de Maatschapsovereenkomst (Deel 4.1 van dit Prospectus), ten doel het beleggen van haar vermogen, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het vastgoed zoals omschreven in Deel 3.10 van dit Prospectus.

De totale investering voor de 101 woningen en 2 commerciële ruimten, inclusief de in het rendementsmodel genoemde aankoopkosten, bedraagt € 17.200.000. Het voor de Maatschap benodigde eigen vermogen van € 5.750.000 (230 Participaties ieder groot € 25.000) zal worden verstrekt door de Participanten. Iedere Participant neemt deel in eenheden van € 25.000. Tevens zal ABN AMRO aan de Maatschap een hypothecaire lening verstrekken van totaal € 11.450.000. Het eigen vermogen en de hypothecaire lening zullen worden aangewend voor de verwerving van het vastgoed en de betaling van de aankoopkosten.

De inschrijving is vanaf 24 oktober 2016 en loopt tot en met 3 november 2016 (behoudens verlenging). Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het inschrijvingsformulier dat uiterlijk op 3 november in het bezit van VSN dient te zijn. Participaties worden schriftelijk aangeboden aan de Participanten en prospects van VSN. Prospects zijn potentiële Participanten die reeds eerder blij hebben gegeven van interesse in deelname in VSN Woningmaatschappen. Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (verder ook te noemen “VSN” of de “Beheerder” of de “Initiatiefnemer”) behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Bij de inschrijving worden Participanten gelijk en billijk behandeld. Na de oprichting van de Maatschap kan de werkelijkheid afwijken van de informatie in het Prospectus, maar uiteraard blijft het Prospectus van kracht als basis voor de inschrijving. De inschrijving is bindend.

De Initiatiefnemer kan in geval van bijzondere omstandigheden – bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling – besluiten om de plaatsing van de Participaties terug te trekken. Uitgangspunt is dat

alle Participaties zijn geplaatst om uitgifte van de Participaties doorgang te laten vinden en de Maatschap van start te laten gaan. De Initiatiefnemer zal zich maximaal inspannen om de uitgifte doorgang te laten vinden en zal eventueel een beperkt aantal niet geplaatste Participaties voor eigen rekening nemen, mocht die situatie zich voordoen. In het geval de Initiatiefnemer toch besluit de plaatsing in te trekken zal de betaling van de inleg van € 25.000 per Participatie (inclusief plaatsingsvergoeding) volledig worden gerestitueerd, waardoor er gedurende de aanbiedings-/inschrijvingsperiode geen risico's zijn voor de Participanten.

De stortingsdatum op de Participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 11 november 2016, waarna per 16 november 2016 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Maatschap wordt opgericht op 16 november 2016 en is in beginsel aangegaan voor de duur van zeven jaar met de mogelijkheid tot verlenging met (meerdere malen van) drie jaar. Overeenkomstig artikel 2 van de Maatschapsovereenkomst (zie Deel 4.1 van dit Prospectus) kan alleen tot verlenging worden besloten indien alle Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd in de vergadering zijn en met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, tijdens een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen. De Beheerder houdt in beginsel rekening met een investeringshorizon tot 15 november 2023.

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

VSN richt zich op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed. Zij stelt daarbij het initiëren van beleggingsfondsen in verhuurd vastgoed voor particulieren voorop. Dit heeft VSN tot op heden steeds gedaan in de vorm van het ontwikkelen, structureren en beheren van vastgoedmaatschappen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het vastgoed. VSN heeft 18 werknemers in dienst. Sinds de oprichting van VSN op 4 november 1998 zijn 40 woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 700 miljoen.

De Autoriteit Financiële Markten (hierna: AFM) heeft op 12 januari 2006 ingevolge artikel 4 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (thans artikel 2:67 Wet op het financieel toezicht, hierna ook: Wft) een vergunning verleend aan Vastgoed Syndicering Nederland n.v. in haar hoedanigheid van Beheerder van vastgoedfondsen. Deze vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege over gegaan in een nieuwe AIFMD (Alternative Investment Fund Managers Directive) vergunning van de AFM. Op grond van deze vergunning is de Beheerder bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed. Het registratiedocument van de Beheerder is opgenomen (Deel 4.7 van dit Prospectus).

Teneinde te voldoen aan de AIFMD richtlijn heeft VSN naast de overeenkomst van Beheer en Bewaring met de Maatschap en de Stichting die als bewaarder en juridisch eigenaar van het vastgoed optreedt een Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder gesloten met Zenco Custodian & Management B.V. die optreedt als Alternatieve Bewaarder (hierna te noemen “Zenco” of “Alternatieve Bewaarder”). Zenco is belast met de bewaring van de activa van de Maatschap zoals bedoeld in de AIFMD richtlijnen en oefent uit dien hoofde aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit.

De woningen en appartementen van de Maatschap zijn ten tijde van de verwerving (behoudens mutatie leegstand) geheel verhuurd aan particulieren; de 2 commerciële ruimten zijn verhuurd aan 2 partijen: een fietsenzaak en een pizzabezorgservice. Wanneer huurders vertrekken, worden de lege woningen die geschikt zijn voor verkoop in beginsel te koop aangeboden. In het rekenmodel is als uitgangspunt gehanteerd dat de helft van de leegkomende woningen wordt verkocht en de overige helft opnieuw wordt verhuurd. Reden hierachter is een optimalisering van het rendement voor de langere termijn. In beginsel wordt na zeven jaar het restbezit (het nog verhuurde deel) verkocht en wordt de Maatschap

beëindigd. De mogelijkheid bestaat dat tussentijds, gedurende de looptijd van de Maatschap, een deel van de woningportefeuille in verhuurde staat wordt verkocht. Dit is niet het doel, maar het kan zijn dat de verkoop van dergelijke deelprojecten tegen een op dat moment interessante prijs in het belang van de Participanten is. Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd (eind februari). De uitkering kan afhankelijk gesteld worden van het LTV (loan to value) beleid, wat inhoudt dat op het moment dat de verhouding van de financiering ten opzichte van de waarde van het vastgoed een bepaald percentage (70%) overstijgt, uitkeringen geheel of gedeeltelijk kunnen worden ingehouden. Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:

- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en
- een DSCR convenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudskosten minimaal 1,25x de jaarlijkse rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.

Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering. Dit betekent dat ook indien aan deze eisen van de financier niet wordt voldaan géén uitkeringen zullen worden gedaan.

De definitieve bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Als over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in principe de volgende jaren geen winstuitkering zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien ondanks het verlies wel liquiditeit beschikbaar is voor uitkering kan de vergadering van Participanten ondanks het verlies besluiten de liquiditeit uit te keren.

Het resultaat wordt gerealiseerd door verhuur van het vastgoed, verkoop van individuele woningen en verkoop van het restbezit. Het restbezit betreft de verkoop van alle niet verkochte woningen. Indien de verwachte opbrengst van het restbezit lager is begroot dan het oorspronkelijk aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering, zal er een bijzondere vergadering met de Participanten worden belegd. In deze vergadering wordt bepaald of het vastgoed tegen een lager bedrag wordt verkocht. De Beheerder, de Stichting, Zenco en betrokken personen (medewerkers en bestuurders) kunnen op geen enkel moment vastgoed van de Maatschap kopen. De schatting van het rendement van 6,5% is berekend over een periode van zeven jaar.

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

De Participaties van Woningmaatschap Hengelo worden op naam gesteld en het register van Participanten zal door Stichting Woningmaatschap Hengelo worden bijgehouden.

Taxand Nederland BV te Amsterdam heeft, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de in Nederland wonende Participanten een rulingverzoek ingediend bij de Belastingdienst. Dit rulingverzoek betreft de bevestiging van de Belastingdienst / Directie Grote Ondernemingen Amsterdam dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomstenbelasting als “fiscaal transparant” moet worden aangemerkt en dat een Participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers (natuurlijke personen) voor de inkomstenbelasting wordt belast in “Box 3” (“Sparen en Beleggen”). Rechtspersonen zoals een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969.

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

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

De indirecte kosten van de aankoop van het vastgoed bedragen totaal € 1.000.000 en worden nader toegelicht in Deel 3.8 en Deel 3.14 van dit Prospectus. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 486.000. Dit bedrag is 3% van de koopsom van het vastgoed.

Voor het beheer van het vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke ontvangt VSN een vergoeding van 5% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. Voor de wederverhuur van een woning ontvangt VSN een vergoeding van 1 maand huur. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen en de zakelijke lasten. VSN start overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 6,4% in plaats van 6,5%.

VSN ontvangt een winstdeling van 15% bij verkoop van het vastgoed (individuele verkopen van woningen bij leegkomen, verkoop van verhuurde deelprojecten en restbezit in verhuurde staat bij beëindiging van de Maatschap). Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met verkoopkosten en de koopsom, inclusief de aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten. De winstdeling bij verkoop van individuele verkopen van woningen van 15% wordt jaarlijks per project berekend waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar. De winstdeling wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen en toegelicht in Deel 3.8 van dit Prospectus. Bij verkoop van individuele woningen geldt een minimum vergoeding voor VSN van € 1.000 per woning. Bij verkoop van verhuurde deelprojecten en restbezit geldt een minimum vergoeding van VSN van € 5.000 per verkoop (niet per woning).

Bestuurskosten van de Stichting en de Maatschap alsmede de kosten voor werkzaamheden van Zenco en externe adviseurs zijn voor rekening van de Maatschap. Deze kosten zijn in de exploitatieprognose (Deel 3.15 van dit Prospectus) opgenomen onder fondskosten.

De deelname van de Participanten ligt in beginsel voor bepaalde tijd vast. Tijdens de looptijd is het beperkt mogelijk om tussentijds uit te stappen of de Participatie over te dragen. Dit impliceert dat de Participant bij een wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant beperkte mogelijkheden heeft zijn belegging te gelde te maken. Een belegger die wil deelnemen moet dus geld gebruiken dat hij voor deze periode niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven.

Doordat de Participaties (beperkt) verhandelbaar zijn worden deze gekwalificeerd als een effect zoals bedoeld in artikel 1:1 Wft in de definitie van “effect” onder a.

De Participaties luiden op naam.

Het Prospectus dient te voldoen aan Bijlage I van het BGfo en de Maatschap dient bij de AFM gemeld te worden.

Na vervreemding van de gehele vastgoedportefeuille (naar verwachting per 15 november 2023) zal de Maatschap worden opgeheven.

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

De volgende documenten liggen ter inzage op het kantoor van VSN te Driebergen, Hoofdstraat 87: de koopovereenkomst, de volledige taxatierapporten en -verslagen, de huurovereenkomsten, het meest recente jaarverslag van VSN, de financieringsoffertes en het onderzoeksrapport van de accountant. De fiscale ruling is aangevraagd bij de Belastingdienst.

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

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

Dit aanbod wordt vanaf 24 oktober 2016 openbaar gemaakt via direct-mail (door het aanschrijven van de Participanten en prospects van het relatiebestand van VSN) en door publicatie op de website [www.vsnv.nl](http://www.vsnv.nl).

### 3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

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

Eerdere initiatieven zijn:

- 1 Woningmaatschap Rotterdam - Charlois (15 januari 1999, beëindigd per 31 januari 2014)
- 2 Woningmaatschap Nieuwegein (31 augustus 1999, beëindigd per 30 november 2006)
- 3 Woningmaatschap Monnickendam (15 oktober 1999)\*
- 4 Woningmaatschap Vlissingen (29 december 1999)\*
- 5 Woningmaatschap Den Haag - Kijkduin (15 februari 2000, beëindigd per 7 september 2010)
- 6 Woningmaatschap Rotterdam - Blijdorp (31 oktober 2000, beëindigd per 1 december 2014)
- 7 Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg (31 maart 2000)\*
- 8 Woningmaatschap Maarssen (22 juni 2001)\*
- 9 Woningmaatschap Amstelveen (29 juni 2001)\*
- 10 Woningmaatschap Mierlo (21 december 2001)\*
- 11 Woningmaatschap 's-Hertogenbosch (6 maart 2002)\*
- 12 Woningmaatschap Lelystad (2 april 2002)\*
- 13 Woningmaatschap Eindhoven (2 april 2002)\*
- 14 Woningmaatschap Rotterdam - Lombardijen (2 december 2002, beëindigd per 11 december 2013)
- 15 Woningmaatschap Lelystad - Centrum (30 december 2002, beëindigd per 20 december 2011)
- 16 Woningmaatschap Tilburg (30 december 2002)\*
- 17 Woningmaatschap Zwolle (26 juni 2003)\*
- 18 Woningmaatschap Hellevoetsluis (1 juli 2003)\*
- 19 Woningmaatschap Rijswijk (1 juli 2003)\*
- 20 Woningmaatschap Helmond (30 december 2003)\*
- 21 Woningmaatschap Middelburg (1 maart 2004)\*
- 22 Woningmaatschap Leiden (1 juli 2004)\*
- 23 Woningmaatschap Apeldoorn (22 december 2004)\*
- 24 Woningmaatschap Zutphen (1 maart 2005)\*
- 25 Woningmaatschap Vlissingen - Centrum (31 augustus 2005)\*
- 26 Woningmaatschap Uithoorn (30 maart 2006)\*
- 27 Woningmaatschap Veldhoven (11 mei 2006)\*
- 28 Woningmaatschap Terneuzen (31 maart 2006)\*
- 29 Woningmaatschap Sassenheim (11 mei 2007)\*
- 30 Woningmaatschap Noordwijk (31 mei 2007)



---

|    |                                                            |
|----|------------------------------------------------------------|
| 31 | Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard (30 november 2007)* |
| 32 | Woningmaatschap Velp (20 juni 2008)*                       |
| 33 | Woningmaatschap Berkel - Enschoot (4 november 2009)*       |
| 34 | Woningmaatschap Warnsveld (15 oktober 2010)                |
| 35 | Woningmaatschap Schagen (4 januari 2011)                   |
| 36 | Woningmaatschap Uden (15 december 2011)                    |
| 37 | Woningmaatschap Waddinxveen (3 april 2014)                 |
| 38 | Woningmaatschap Schiedam (15 oktober 2015)                 |
| 39 | Woningmaatschap Maastricht (2 mei 2016)                    |
| 40 | Woningmaatschap Vlijmen (30 juni 2016)                     |

\* Deze Maatschappen zijn overeenkomstig de procedure zoals vermeld in de Maatschapsovereenkomst na de afgesproken termijn van 7 jaar één of meerdere keren met 3 jaar verlengd

De (verwachte) rendementen van de operationele Woningmaatschappen tot op heden zijn als volgt:

|                             |                                                          |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------|
| Rendement tussen -10% en 0% | 3 maatschappen (nr. 29, 30, 32)                          |
| Rendement tussen 0% en 5%   | 7 maatschappen (nr. 22, 23, 25, 26, 28, 34, 35)          |
| Rendement tussen 5% en 10%  | 7 maatschappen (nr. 9, 14, 16, 18, 31, 36, 37)           |
| Rendement tussen 10% en 15% | 7 maatschappen (nr. 3, 10, 11, 20, 21, 33, 38)           |
| Rendement tussen 15% en 20% | 4 maatschappen (nr. 2, 5, 6, 17)                         |
| Rendement hoger dan 20%     | 10 maatschappen (nr. 1, 4, 7, 8, 12, 13, 15, 19, 24, 27) |

Bovengenoemde rendementsindicaties zijn gebaseerd op de gerealiseerde rendementen van de reeds beëindigde Maatschappen en voor de nog lopende Maatschappen op de tot dusver behaalde resultaten. Het beeld is representatief voor zowel het trackrecord van VSN als voor de nieuwe Woningmaatschap Hengelo vanwege het grote aantal reeds door VSN geïnitieerde en beheerde Maatschappen. Bovendien is Woningmaatschap Hengelo vergelijkbaar met de andere Maatschappen qua aard (woningbeleggingen) en risicoprofiel. Genoemde rendementsindicaties van de reeds operationele Woningmaatschappen bieden geen garantie voor het geprognosticeerde rendement van Woningmaatschap Hengelo.

Voor genoemde Maatschappen zijn destijds door de AFM tijdelijke vergunningen verleend of zij zijn geplaatst onder de vrijstellingsregeling van de AFM. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard, Woningmaatschap Velp, Woningmaatschap Berkel - Enschoot, Woningmaatschap Warnsveld, Woningmaatschap Schagen, Woningmaatschap Uden en Woningmaatschap Waddinxveen zijn onder de door de AFM op 12 januari 2006 aan VSN afgegeven vergunning voor het beheren van vastgoedfondsen geplaatst. VSN voldoet aan de door de AFM gestelde minimale kapitaaleis. De overige Maatschappen staan derhalve niet (langer) onder actief toezicht van de AFM en vallen niet onder de huidige Wft.

Op 22 juli 2014 is de AFM vergunning van VSN van rechtswege over gegaan in een nieuwe AIFMD vergunning van de AFM. Woningmaatschap Hengelo zal onder het regime van deze nieuwe vergunning worden geïnitieerd en beheerd. Van alle hiervoor genoemde Woningmaatschappen en hierna genoemde CV's vallen Woningmaatschap Waddinxveen, Woningmaatschap Schiedam, Woningmaatschap Maastricht en Woningmaatschap Vlijmen onder het regime van de AIFMD.

Per 9 juli 2013 heeft VSN het beheer van de volgende fondsen van RFM Regulated Fund Management BV overgenomen:

|    |                               |
|----|-------------------------------|
| 41 | RFM Woningfonds I CV          |
| 42 | RFM Woningfonds II CV         |
| 43 | RFM Woning-Winkelfonds III CV |
| 44 | RFM Woningfonds IV CV         |
| 45 | RFM Woning-Winkelfonds V CV   |
| 46 | RFM Woningfonds VI CV         |

Per 31 december 2013 heeft VSN het beheer van de volgende fondsen van Bouwfonds Investment Management BV overgenomen:

- 47      Solid Fund I CV
- 48      Solid Fund II CV

Per 1 juli 2016 heeft VSN het beheer van de volgende fondsen van Staalbankiers overgenomen:

- 49      Woningmaatschap XXXVIII
- 50      Woningmaatschap XXXIX
- 51      Woningmaatschap XLI

Van de hiervoor genoemde fondsen 41 t/m 51 staan de RFM fondsen III t/m VI en de Woningmaatschappen XXXVIII, XXXIX en XLI onder actief toezicht van de AFM.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, is op 4 november 1998 in Nederland voor onbepaalde tijd opgericht als naamloze vennootschap naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30151881, telefoonnummer 0343-533838. Er is geen sprake van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van VSN, anders dan de hiervoor in de hoofdstuk genoemde overname van het beheer van de fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V. van Bouwfonds Investment Management B.V. in 2013 en van Staalbankiers in 2016. De statutaire directie van VSN wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, de heer E. Verkaik en de heer mr. R. Overbeek.

De heren Van Seventer en Verkaik hebben respectievelijk zevenentwintig en twintig jaar ervaring in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. De heer Overbeek heeft achttien jaar ervaring in het financieren van vastgoed waaronder veel woningfondsen en woningportefeuilles en sinds 2012 in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Deze personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid en zijn tenminste de laatste 5 jaren niet betrokken geweest bij (veroordelingen in verband met) fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie, danwel het onderwerp geweest van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, danwel door een rechtelijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

De heer Van Seventer richt zich binnen de onderneming met name op acquisitie en relatiebeheer participanten, de heer Verkaik op acquisitie, financieel en technisch beheer en de heer Overbeek op compliance, governance, personeel en relatiebeheer participanten.

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

Ter dekking van mogelijke beroepsaansprakelijkheidsrisico's die voortvloeien uit de werkzaamheden van de Beheerder is een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor aansprakelijkheid als gevolg van beroepsnalatigheid, die past bij de gedekte risico's.

VSN heeft anders dan de jaarlijkse externe taxatie van het vastgoed geen van haar taken uitbesteed. De externe taxateur bij opstart is Jones Lang LaSalle B.V. (JLL). JLL voldoet aan de daarvoor in de AIFMD richtlijn gestelde eisen en is onafhankelijk van alle bij de Maatschap betrokken partijen. JLL kan op haar aansprakelijkheid uitsluitend aangesproken worden door de opdrachtgever VSN. Er is geen sprake van belangenconflicten. Voor meer informatie over JLL en haar onafhankelijkheid

verwijzen wij naar het onder Deel 3.24 van dit Prospectus opgenomen taxatieverslag (belangrijkste delen) van JLL.

Voor zover bekend bestaan er géén belangenconflicten tussen de Beheerder, de Woningmaatschap, de Stichting en de Alternatieve Bewaarder. Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Beheerder en anderzijds de plichten jegens de Maatschap. Indien het geval dat zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van een verplichting ten laste van de Maatschap een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de Maatschap en anderzijds de Beheerder, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten nodig. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van de Maatschap, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd is aan de koopprijs en de exploitatie van de Objecten heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (winstdeling) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien de Objecten worden verkocht. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde. Het is in het belang van de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren ing. D. van Seventer en E. Verkaik om de inschrijving succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of (deels) gestaakte inschrijving zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders. Immers zijn ten behoeve van de Emissie reeds Fondskosten gemaakt en heeft de Initiatiefnemer een afnameverplichting met betrekking tot de Objecten. Afnameverplichtingen komen ten laste van Initiatiefnemer. Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke- en rechtspersonen.

Van Seventer Holding B.V. is een zogenaamde grote belegger in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Deze vennootschap houdt 90% van de aandelen in VSN en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30151880. De jaarrekening van Van Seventer Holding B.V. en van haar deelneming VSN zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. Alle aandelen in Van Seventer Holding B.V. zijn gecertificeerd en worden gehouden door Stichting STAK Van Seventer Holding. Alle certificaten van aandelen worden gehouden door de heer ing. D. van Seventer. De overige 10% van de aandelen van VSN worden gehouden door ErfGoed Reeuwijk B.V.

### 3.3 Beleggingsaspecten en -beleid / Dividendbeleid

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

Het beleid voor het beheer van de vastgoedportefeuille van de Maatschap is gericht op waardevermeerdering van de portefeuille, binnen een aanvaardbaar economisch, juridisch en fiscaal risicoprofiel. Dit betekent dat een evenwicht gevonden dient te worden in zorgvuldig en efficiënt beheer. Enerzijds ten aanzien van (groot) onderhoud en de betrokkenheid van huurders bij hun omgeving en anderzijds bij het realiseren van een rendement op het verhuurde vastgoed. Dit beleid kan slechts worden aangepast nadat de vergadering van Participanten hiertoe heeft besloten met instemming van de Bewaarder en de Beheerder.

De verkoopopbrengst van de woningen wordt onder meer bepaald door het percentage woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden etc. (mutatiegraad). De huidige mutatiegraad is gelijk aan het langjarig gemiddelde van 10%. In de rendementsberekening is rekening gehouden met deze mutatiegraad die gebaseerd is op ervaringscijfers. In de portefeuille van Woningmaatschap Hengelo is uitgegaan van een gemiddelde mutatiegraad van 10% op jaarbasis. Hiervan wordt verondersteld dat de helft van de leegkomende woningen wordt verkocht en de overige helft opnieuw wordt verhuurd tegen een gemiddelde huur van circa € 800 per maand. Deze huur is beperkt hoger dan de gemiddelde huur in de Maatschap. De huidige huren variëren van € 645 tot € 937 gemiddeld per complex en komen gemiddeld uit op € 789 per maand.

Leegkomende woningen worden in principe verkocht. Het kan echter voorkomen dat op één locatie tegelijkertijd een aantal woningen tegelijk leegkomt. In dat geval worden niet alle woningen tegelijk verkocht omdat dit onnodig prijsdrukkend werkt. In dat geval wordt een aantal woningen opnieuw verhuurd. Hiermee worden ook onnodige leegstand en daarmee lagere huurinkomsten voorkomen en blijft het rendement op peil. De mogelijkheid tot wederverhuur brengt geen specifieke risico's met zich mee. Het voorkomt juist onnodig rendementsverlies en geeft kans om hogere huren te realiseren.

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

Aan het einde van de beleggingshorizon van zeven jaar zal een deel van de portefeuille niet zijn verkocht. Het is immers ondenkbaar dat alle woningen in zeven jaar tijd leegkomen en worden verkocht. Het resterende gedeelte van de portefeuille (het "restbezit") wordt afhankelijk van de markt in één pakket of in deelpakketten verkocht, teneinde tot beëindiging en vereffening van de Maatschap over te kunnen gaan. In principe gebeurt dit in één keer en op één moment, maar in geval van verkoop in deelpakketten aan meerdere kopers kan hier enige tijd tussen zitten, waardoor er sprake kan zijn van gefaseerde verkoop. Aangezien verkoop van woningen in pakketvorm een drukkend effect kan hebben op de verkoopprijzen, wordt in de berekeningen van het restbezit ondanks de jaarlijks gestegen huren voorzichtigheidshalve uitgegaan van een verkoopprijs, welke na verrekening van verkoopkosten, gelijk is aan de aan het restbezit toegerekende deel van de fondsinvestering (aankoop plus geactiveerde kosten). Naast verkoop van restbezit (in één pakket of deelpakketten) aan het einde van de looptijd van de Maatschap bestaat de mogelijkheid dat tussentijds, gedurende de looptijd van de Maatschap, een deel van de woningportefeuille in verhuurde staat wordt verkocht. Dit is niet het doel, maar het kan zijn dat de verkoop van dergelijke deelprojecten tegen een op dat moment interessante prijs in het belang van de Participanten is.

De procedure bij verkoop van het restbezit is afhankelijk van de marktomstandigheden bij liquidatie van de Maatschap. Uitgangspunt is echter dat de verkoop door een landelijk werkende makelaar wordt

gedaan en dat meerdere partijen de mogelijkheid krijgen een bieding uit te brengen op de portefeuille. De informatie van de portefeuille wordt door de beheerder en de makelaar samengesteld en aan de partijen verstrekt. Indien de Participanten en het Stichtingsbestuur akkoord zijn, wordt het restbezit verkocht. Na verkoop van het restbezit, aflossing van een eventueel resterend hypotheeksaldo en vaststelling van de volledigheid van kosten en opbrengsten, wordt het banksaldo uitgekeerd aan de Participanten. Indien het restbezit voor een hogere prijs dan de aan het vastgoed toegerekende kostprijs wordt verkocht, is over het resultaat 15% winstdeling aan de beheerder verschuldigd met een minimum vergoeding voor VSN van € 5.000 per verkoop (niet per woning). Overigens kan de vergadering van Participanten besluiten de Maatschap voort te zetten voor de duur van tweemaal drie jaar, daarna is de verlengingsperiode afhankelijk van het besluit van de Participanten. In principe gebeurt dit tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende markt andere voorwaarden verantwoordt, dan zal de beheerder deze gewijzigde voorwaarden overleggen met het stichtingsbestuur en ter instemming voorleggen aan de vergadering. Het besluit tot verlenging dient genomen te worden in een vergadering voorafgaand aan het jaar van liquidatie, waarin alle Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van driekwart van de uitgebrachte stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, tijdens een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen. De Maatschap zal alsdan eindigen op 15 november 2026 respectievelijk 15 november 2029.

Conform het investeringsbeleid van VSN betreffen alle investeringen in het vastgoed eigen grond en is er geen sprake van erfpacht. Aankoop van het vastgoed vindt plaats in verhuurde staat zoals omschreven in, Deel 3.10.

Uitgangspunt is dat verkoop van individuele woningen plaats vindt zodra ze zijn leeggekomen; verkoop in verhuurde staat geschiedt in principe alleen bij beëindiging van de Maatschap als restpakket. Tussentijdse verkoop van deelpakketten verhuurde woningen gebeurt alleen na toestemming van de participantenvergadering, conform de besluitvormingsprocedure als overeengekomen in de Maatschapsovereenkomst.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het LTV (loan to value) beleid, (bij een te hoge LTV zal beheerder aflossing voorstellen in plaats van uitkering aan Participanten) uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat géén uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2018 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2017. Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Zonder expliciete besluitvorming door de Participanten is er geen verplichting tot extra kapitaalstorting.

Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:

- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en
- een DSCR convenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal 1,25x de jaarlijkse rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.

Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering. Dit betekent dat ook indien aan deze eisen van de financier niet wordt voldaan géén uitkeringen zullen worden gedaan.

### 3.4 Woningmaatschap Hengelo

De Maatschap Woningmaatschap Hengelo (rechtsvorm Maatschap) wordt per 16 november 2016 in Nederland naar Nederlands recht opgericht bij notariële akte en de handelsnaam luidt Woningmaatschap Hengelo. De Maatschap is gevestigd en houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838. De Maatschap treedt niet naar buiten op. De contractuele doelstelling van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaak projecten, zijnde 101 woningen en 2 commerciële ruimten gelegen in Hengelo, Horst, Rolde, Emmeloord, Velsbroek, Almere en Vlijmen. De volledige tekst van de Maatschapsovereenkomst is opgenomen (Deel 4.1 in dit prospectus).

Van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van de Maatschap is geen sprake aangezien de Maatschap nog moet worden opgericht.

Woningmaatschap Hengelo wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van bovenstaand vastgoed, één en ander zoals beschreven in Deel 3.10 van dit Prospectus. Andere acquisities zijn niet mogelijk. Voor de fiscale behandeling van inkomsten genoten in de Maatschap verwijzen wij u naar Deel 3.11 van dit Prospectus.

De maatschapsvorm heeft het voordeel dat oprichting eenvoudig plaatsvindt door ondertekening van de Maatschapsovereenkomst. Om onzekerheden in de toekomst te voorkomen, is er bij de Maatschap voor gekozen de Maatschapsovereenkomst door de notaris te doen opstellen en te verlijden. Door ondertekening zijn Participanten gehouden aan de voorwaarden, rechten en verplichtingen van deze overeenkomst. Participanten delen naar evenredigheid van het aantal participaties in het eigen vermogen van de Maatschap.

Wijziging van de Maatschapsovereenkomst is slechts mogelijk na besluitvorming door de Participanten conform het daartoe bepaalde in de Maatschapsovereenkomst. In geval van wijziging die er toe leidt dat rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan de Participanten worden opgelegd kunnen Participanten onder de gebruikelijke voorwaarden van de Maatschapsovereenkomst uittreden (binnen een maand na verzending van het afschrift van de notariële akte waarin de wijziging is vastgelegd). Zie artikel 14 lid 2 van de Maatschapsovereenkomst (Deel 4.1 van het Prospectus).

Ten aanzien van de verplichtingen voortvloeiende uit de met de bank gesloten hypotheek is in de hypotheekakte een non-recourse clause opgenomen, hetgeen inhoudt dat de financier bij een eventuele executieverkoop zich alleen zal verhalen op het vastgoed. Als gevolg hiervan is het verhaalsrecht van de bank beperkt tot de opbrengst van het vastgoed. De Participanten zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Dit geldt voor alle verplichtingen behoudens de verplichtingen welke voortvloeien uit de “non-recourse lening”.

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

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

De jaarrekening zal in beginsel worden gecontroleerd door BDO Audit & Assurance B.V. te Utrecht. Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar van de Maatschap loopt van 16 november 2016 tot en met 31 december 2017. Na goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening, zal een exemplaar aan iedere Participant worden toegezonden.

De operationele kosten van de Stichting en Zenco komen integraal ten laste van de Maatschap, overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het eventuele LTV (loan to value) beleid, uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat door de Beheerder aan de participantenvergadering wordt voorgesteld dat geen uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2018 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2017. Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort (dit is het geval indien de vlottende passiva de vlottende activa inclusief liquide middelen per balansdatum overschrijden) zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financierer getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening courant krediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Bijstorting kan alleen plaatsvinden na geldige besluitvorming door de Participanten conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst.

Vanwege liquiditeitstekorten ingehouden winstuitkeringen cumuleren en kunnen later alsnog worden uitgekeerd indien en voorzover de liquiditeit positie dat toelaat en indien Participanten daar toe besluiten.

Indien de financiële positie van de Maatschap dat toelaat (bijvoorbeeld na tussentijdse verkoop van een deel van de vastgoedportefeuille) zal een deel van het door de Participanten ingelegde kapitaal voortijdig terugbetaald kunnen worden. Dit gebeurt voor alle Participaties gelijkelijk en leidt niet tot een uitstapmogelijkheid voor Participanten. Herinvestering van opbrengsten zal niet plaatsvinden.

### **3.5 Stichting Woningmaatschap Hengelo**

Stichting Woningmaatschap Hengelo heeft ten doel op te treden als eigenaar van de eigendomstitels van het vastgoed. Binnen de structuur van de Maatschap treedt de Stichting, namens de Maatschap, ook op als tegenpartij voor de bancaire hypotheek.

De Stichting verworft in eerste instantie de volle eigendom van de vastgoedportefeuille van de verkoper en betaalt daarvoor de overeengekomen koopsom. Deze koopsom wordt gefinancierd door de inleg van alle Participanten en door de verstrekte financiering. In tweede instantie wordt de economische eigendom van het verworven vastgoed aan de Maatschap geleverd.

Daarnaast heeft de Stichting de functie van administratiekantoor. De Stichting delegeert deze taak via de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aan VSN. Deze functie houdt in dat enerzijds een zorgvuldige administratie van het participantenregister wordt bijgehouden en anderzijds een betrouwbare financiële administratie wordt gevoerd van de Maatschap en de Stichting. Alle betalingsverkeer met betrekking tot deze Woningmaatschap vindt plaats via de bankrekening van de Stichting. Anders dan de delegatie uit hoofde van de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aan VSN heeft de Stichting geen van haar taken uitbesteed.

Voor zover bekend bestaan er geen belangenconflicten tussen de Stichting, de Woningmaatschap en de Beheerder.

Stichting Woningmaatschap Hengelo is op 30 september 2016 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen en houdt daar ook kantoor. Het bestuur van de Stichting bestaat uit:

- de heer prof. drs. K. Wezeman, wonende te Haren, voorheen Lid Raad van Bestuur Moret Ernst & Young, thans Ernst & Young, emeritus hoogleraar Administratieve Organisatie verbonden aan de faculteit Economische Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen;
- de heer mr. J.P. Dierkens Schuttevaër, wonende te Groenekan, voorheen notaris bij Hermans-Schuttevaer Notarissen te Utrecht;
- de heer T. Branbergen, wonende te Groningen, voorheen regiodirecteur ABN AMRO Bank en lid Raad van Bestuur Friesland Bank.

Deze personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid en zijn tenminste de laatste 5 jaren niet betrokken geweest bij (veroordelingen in verband met) fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie, danwel het onderwerp geweest van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, danwel door een rechtelijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

Aangezien de Stichting slechts optreedt als Bewaarder van de liquide middelen en van de juridische eigendom van het vastgoed, zullen de liquide middelen en de hypothecaire schuld alsmede alle baten en lasten van de Stichting economisch verantwoord worden in de Maatschap en zullen deze in de jaarrekening van de Maatschap worden verwerkt. De operationele kosten en de rentebaten van de

Stichting worden integraal doorbelast aan de Maatschap, overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

De volledige tekst van de statuten van de Stichting is opgenomen in Deel 4.2 van dit Prospectus. De jaarrekening van de Stichting zal ter inzage liggen ten kantore van VSN te Driebergen, Hoofdstraat 87.

### **3.6 Zenco Custodian & Management B.V. (Alternatieve Bewaarder)**

Zenco treedt op als Alternatieve Bewaarder in de zin van de Wft en de Europese AIFMD-richtlijn (Alternative Investment Fund Managers Directive).

Op 22 juli 2014 is de bestaande AFM vergunning van VSN van rechtswege overgegaan in een nieuwe AFM vergunning conform de eisen van de Europese AIFMD-richtlijn.

Teneinde aan de nieuwe AIFMD eisen te voldoen heeft VSN naast de Overeenkomst van Beheer & Bewaring met de Maatschap en de Stichting die als bewaarder optreedt en de juridische eigendom van het vastgoed houdt in 2014 een overeenkomst gesloten met Zenco Custodian & Management B.V. zodat deze kan optreden als Alternatieve Bewaarder. Zenco is geen juridisch eigenaar van de activa (vastgoed) van de Maatschap, maar voert als Alternatieve Bewaarder, belast met de bewaring van de activa van beleggingsfondsen, aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit ten behoeve van beleggingsfondsen en de Participanten. De door VSN met Zenco gesloten overeenkomst betreft een Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder. Woningmaatschap Hengelo zal door middel van een allonge op de Raamovereenkomst onder de werking van de Raamovereenkomst worden gebracht. Zenco heeft aangegeven geen taken uit te besteden. Overeengekomen is dat indien dat wel gebeurt er overleg met de Beheerder plaats vindt en dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen.

Voor zover bekend bestaan er geen belangenconflicten tussen Zenco, de Beheerder, de Maatschap of de Stichting.

De Alternatieve Bewaarder is jegens de Maatschap of de Participanten aansprakelijk voor verliezen die zij ondervonden doordat de Alternatieve Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder en de AIFMD niet naar behoren nakomt, voor zover



sprake is van opzet of nalatigheid. Bepalingen in de Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder die rechten toekennen aan de Maatschap en/of de Participanten kunnen worden uitgelegd als een onherroepelijk en om niet derdenbeding in de zin van artikel 6:253 lid 4 BW.

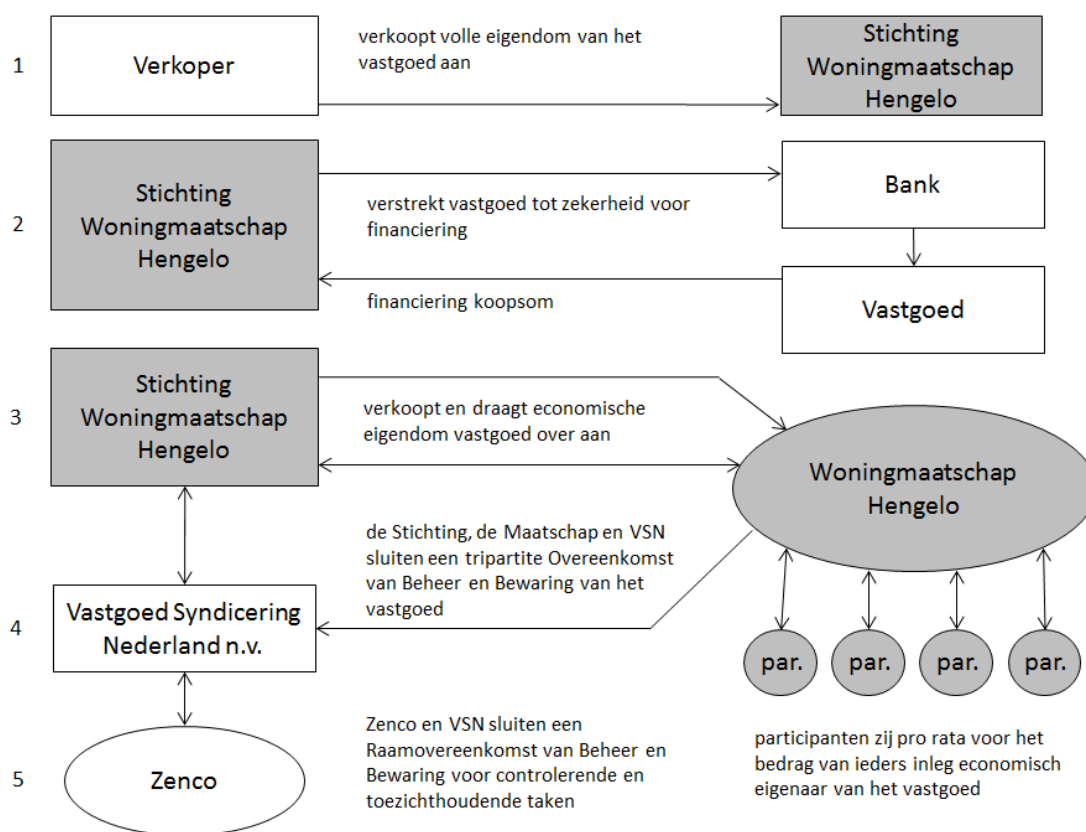
Zenco Custodian & Management B.V. heeft sinds 4 mei 2007 een vergunning van De Nederlandsche Bank, is ingeschreven in het Register Trustkantoren van DNB op grond van de Wtt en kwalificeert zich voor de rol van Alternatieve Bewaarder. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam, heeft haar statutaire zetel te Amsterdam en houdt kantoor te Amsterdam en Rotterdam. Het bestuur bestaat uit de heren J. de Jong, J.E. Missaar en A.T.J.M. Eltink, respectievelijk sinds 1977, 1996 en 2001 verbonden aan Zenco.

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

De kosten van bewaring door Zenco worden integraal doorbelast aan de Maatschap overeenkomstig de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

### 3.7 Operationele, juridische en financiële verhoudingen

Transacties en juridische structuur Woningmaatschap:

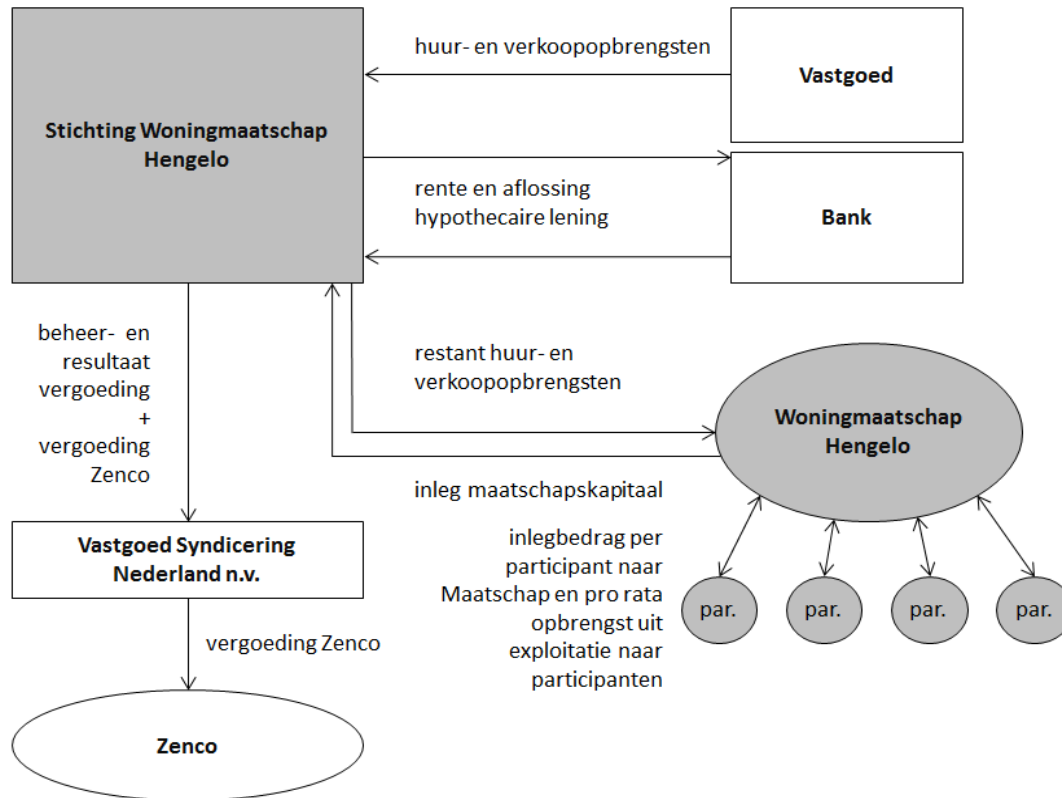


In bovenstaand schema zijn de verschillende stappen aangegeven die leiden tot de formatie van de Maatschap, zoals in Deel 3.4 van dit Prospectus beschreven. In stap 1 verworft de Stichting de volle eigendom van het vastgoed van de verkoper tegen betaling van de koopsom.

De koopsom wordt gefinancierd door de inleg van de Participanten in de Maatschap, vermeerderd met de hypothecaire lening, die door ABN AMRO verstrekt wordt aan de Stichting. Tot zekerheid van deze financiering geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op het vastgoed. Tevens draagt de

Stichting in stap 3 de economische eigendom van het vastgoed over aan de Maatschap. Vervolgens sluiten de Stichting, de Maatschap en VSN in stap 4 de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. Tenslotte komt VSN met Zenco in stap 5 overeen dat de Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder ook op deze Maatschap van toepassing is.

Geldstromen Woningmaatschap:



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

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

### 3.8 Kosten

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

Voor het beheer van het vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke, ontvangt VSN een vergoeding van 5% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. De vergoeding bij wederverhuur van een woning bedraagt 1 maand huur. Deze vergoedingen zijn in de prognose opgenomen onder exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen en de zakelijke lasten. Het totaal van de geraamde beheerkosten bedraagt over de gehele looptijd van de Maatschap € 321.079.

In 2016 start VSN overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 6,4% in plaats van 6,5%.

Bestuurskosten van de Stichting en de Maatschap alsmede de kosten voor Zenco en externe adviseurs zijn voor rekening van de Maatschap. De totale vergoeding aan de Stichting voor de uitvoering van de werkzaamheden als Bewaarder van de Maatschap bedraagt circa € 2.750 op jaarbasis en de kosten (excl. btw) voor Zenco bedragen € 8.500 op jaarbasis en € 2.500 eenmalig bij opstart. Deze kosten maken deel uit van de fondskosten zoals opgenomen (Deel 3.15 van dit Prospectus) en zijn niet opgenomen in de Vermogensstructuur (Deel 3.14 van dit Prospectus).

De (in)directe kosten van de aankoop van het vastgoed bedragen totaal € 1.000.000 en maken onderdeel uit van de te activeren aankoopwaarde. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 486.000 voor het plaatsingsrisico en de door VSN gemaakte kosten in het kader van de oprichting van de Maatschap. Dit bedrag is 3% van de koopsom. Dit bedrag is begrepen in de aankoopsom van de Participatie van € 25.000. Per Participatie wordt derhalve € 25.000 -/- 3% geïnvesteerd. De vergoeding is in de Vermogensstructuur (Deel 3.14 van dit Prospectus) opgenomen als verwervings- en plaatsingskosten. Deze vergoeding dient ter dekking van de kosten verbonden aan de werkzaamheden ter zake van de selectie van het vastgoed, het voeren van onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het arrangeren van de (bancaire) financieringen, kosten toetsing AFM en het uitwerken van de transactie en de bijbehorende overeenkomsten.

VSN ontvangt een winstdeling van 15% bij verkoop van het vastgoed (individuele verkopen van woningen bij leegkomen, verkoop van verhuurde deelprojecten en restbezit in verhuurde staat bij beëindiging van de Maatschap). Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met verkoopkosten en de koopsom, inclusief de aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten. De winstdeling bij verkoop van individuele verkopen van woningen van 15% wordt jaarlijks per project berekend waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar. De winstdeling wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen en toegelicht in Deel 3.8 van dit Prospectus. Bij verkoop van individuele woningen geldt een minimum vergoeding voor VSN van € 1.000 per woning. Bij verkoop van verhuurde deelprojecten en restbezit geldt een minimum vergoeding van VSN van € 5.000 per verkoop (niet per woning).

Voor de verkoop van het vastgoed wordt tijdens de uitponing een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de tussentijdse verkoop van vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit) zijn voor rekening van de Maatschap. De courtage en de overige verkoopkosten bedragen naar verwachting gemiddeld 3% van de gerealiseerde verkoopprijs, conform de begrote opbrengst zoals genoemd in het Prospectus. Tevens is er per woning bij verkoop en bij verhuur een budget voor mutatie-onderhoud opgenomen van respectievelijk € 2.500 en € 1.000.

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

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

VSN heeft met de Belastingdienst een BTW vrijstelling geruled voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de verschuldigde BTW doorberekend worden aan de Maatschap. VSN start overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 6,4% in plaats van 6,5%.

In onderstaande tabel wordt de kostenstructuur van de Maatschap gedurende de looptijd van zeven jaar nader toegelicht (in euro's).

| <b>Totale kosten</b>                                      | <b>Derden</b>    | <b>Aanbieder/<br/>Beheerder/<br/>Bewaarder</b> | <b>Totaal</b>    |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|
| Geactiveerde initiële kosten (excl. overdrachtsbelasting) | 141.350          | 486.000                                        | 627.350          |
| Exploitatiekosten                                         | 1.327.074        | 321.079                                        | 1.648.153        |
| Fondskosten                                               | 148.914          | 19.250                                         | 168.164          |
| Verkoopkosten (incl. winstdeling beheerder)               | 162.796          | 31.000                                         | 193.796          |
| <b>Totaal</b>                                             | <b>1.780.134</b> | <b>857.329</b>                                 | <b>2.637.463</b> |
| % van de fondsinvestering                                 | 10%              | 5%                                             | 15%              |
| Total expense ratio                                       | 2%               | 1%                                             | 3%               |

De genoemde kosten zijn verantwoord in de rendementsberekeningen en zijn derhalve een last voor de Maatschap c.q. de Participant.

De gemiddelde fondsinvestering is hierbij bepaald op totaal € 14.644.802. Dit bedrag is als volgt vastgesteld. Totale fondsinvestering bij aanvang + fondsinvestering per einde (na 7 jaar) / 2 = (€ 17.200.000 + (€ 17.200.000 -/- € 5.110.396)) / 2. Het bedrag van € 5.110.396 betreft de geactiveerde kostprijs (+ initiële kosten) van de verkochte woningen gedurende de 7 jaar.

Kosten van de accountant en de belastingadviseur bij opstart van de Maatschap zijn voor rekening van VSN en komen niet ten laste van de Maatschap c.q. de Participant.

### 3.9 Betrokken partijen

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

|                                                                                                                                                                          | <b>Kosten opstart</b>                         | <b>Kosten jaarlijks</b>                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Maatschap:<br>Woningmaatschap Hengelo, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen                                                                                                | geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap | ten laste van de Maatschap                       |
| Initiatiefnemer / Plaatsing:<br>Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen                                                                  | geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap | ten laste van de Maatschap                       |
| Beheerder:<br>Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen                                                                                    | geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap | ten laste van de Maatschap                       |
| Stichting:<br>Stichting Woningmaatschap Hengelo, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen                                                                                      | geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap | ten laste van de Maatschap                       |
| Alternatieve Bewaarder:<br>Zenco Custodian & Management B.V., Rapenburgerstraat 173, 1011 VM Amsterdam                                                                   | n.v.t.                                        | ten laste van de Maatschap                       |
| Notaris:<br>Loyens & Loeff N.V., Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam                                                                                               | geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap | n.v.t.                                           |
| Accountant:<br>BDO Audit & Assurance B.V., Winthontlaan 2, 3526 KV Utrecht                                                                                               | kosten voor Initiatiefnemer                   | ten laste van de Maatschap                       |
| Taxateur:<br>Jones Lang LaSalle B.V., Strawinskylaan 3103, 1077 ZX Amsterdam                                                                                             | geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap | ten laste van de Maatschap                       |
| Bouwkundigen:<br>Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V., Boerhaavelaan 34, 2713 HX Zoetermeer<br>Hofstede c.s. Milieuadviseurs, Maliebaan 48a, 3581 CS Utrecht | geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap | indien van toepassing ten laste van de Maatschap |
| Belastingadviseurs:<br>Taxand Nederland BV, Piet Heinkade 133, 1001 RJ Amsterdam                                                                                         | kosten voor Initiatiefnemer                   | indien van toepassing ten laste van de Maatschap |

### 3.10 Het vastgoed

#### Algemene informatie

|                                | Eengezins<br>woningen | Apparte<br>menten | Taxatie<br>leegwaarde<br>VSN | Taxatie<br>leegwaarde<br>taxateur | Aankoopsom<br>(k.k.) | Taxatie<br>marktwaarde<br>taxateur | Jaarhuur per<br>1-7-2016 | Gemiddelde<br>huur |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Hengelo</b>                 |                       | 20                | € 145.000                    | € 151.250                         | € 2.934.204          | € 2.970.000                        | € 177.246                | € 739              |
| <b>Horst</b>                   | 22                    |                   | € 195.000                    | € 195.000                         | € 3.685.044          | € 3.730.000                        | € 216.991                | € 822              |
| <b>Emmeloord</b>               | 16                    |                   | € 205.000                    | € 206.875                         | € 2.756.373          | € 2.790.000                        | € 164.592                | € 857              |
| <b>Almere</b>                  | 10                    |                   | € 201.000                    | € 201.000                         | € 1.877.100          | € 1.900.000                        | € 112.490                | € 937              |
| <b>Rolde</b>                   |                       | 11                | € 155.000                    | € 155.909                         | € 1.649.872          | € 1.670.000                        | € 108.852                | € 825              |
| <b>Velserbroek</b>             |                       | 4                 | € 210.000                    | € 210.000                         | € 622.407            | € 630.000                          | € 36.768                 | € 766              |
| <b>Commerciële ruimtes (2)</b> |                       |                   | € 250.000                    | € 256.500                         | € 500.000            | € 513.000                          | € 45.133                 |                    |
| <b>Sub-totaal</b>              | 48                    | 35                | € 15.525.000                 | € 15.703.000                      | € 14.025.000         | € 14.203.000                       | € 862.072                |                    |
| <b>Vlijmen</b>                 |                       | 18                | € 147.500                    | € 147.778                         | € 2.175.000          | € 2.220.000                        | € 139.402                | € 645              |
| <b>Totaal</b>                  | <b>48</b>             | <b>53</b>         | <b>€ 18.180.000</b>          | <b>€ 18.363.000</b>               | <b>€ 16.200.000</b>  | <b>€ 16.423.000</b>                | <b>€ 1.001.474</b>       | <b>€ 789</b>       |

In augustus 2016 heeft VSN ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Hengelo met Stichting Bedrijfstakpensioenfondsen voor het Kappersbedrijf overeenstemming bereikt over een 'één op één' transactie. Het vastgoed in Hengelo, Horst, Emmeloord, Almere, Rolde en Velserbroek wordt gekocht tegen een koopprijs van € 14.025.000 (kosten koper) en wordt vervolgens per 16 november 2016 notarieel aan Stichting Woningmaatschap Hengelo in verhuurde staat geleverd. Er geldt uit hoofde van de koopovereenkomst een afnameverplichting voor VSN per genoemde datum. Indien de overeenkomst door VSN wordt ontbonden, is VSN een boete aan verkoper verschuldigd van 10% van de koopsom. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het vastgoed voorgedaan. De koopprijs van € 14.025.000 (kosten koper) komt overeen met 16,3 maal de jaarhuur per juli 2016. Deze prijs in verhuurde staat is door VSN bepaald op door verkoper aangeleverde informatie en op basis van eigen marktverkenning. In het bijgevoegde taxatierapport van JLL (Deel 3.24 van dit Prospectus) komt de leegwaarde uit op totaal € 15.703.000 (kosten koper) en de waarde in verhuurde staat op € 14.203.000 (kosten koper). De waardering in verhuurde staat door VSN van € 14.025.000 is niet gebaseerd op deze taxatie maar op het oordeel van lokale makelaars aan wie VSN naast de landelijke taxateur gevraagd heeft naar de waardering van de portefeuille. Tussen de waarden in verhuurde staat van deze portefeuille van de landelijke taxateur en VSN zit een marginaal verschil van € 178.000. De lokale makelaars waren bij een aantal projecten echter behoudender in de leegwaarde berekening dan de landelijke taxateur. Deze behoudendere leegwaarden zijn als uitgangspunt gehanteerd in de rendementsberekening van de Maatschap. De huurkapitalisatie factor bij aankoop, inclusief 2% overdrachtsbelasting (6% voor de 2 commerciële ruimten) en geactiveerde kosten, bedraagt 17,3 (€ 14.890.000 / € 862.072). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 5,8% (€ 862.072 / € 14.890.000).

In september 2016 heeft VSN eveneens ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Hengelo overeenstemming bereikt een één op één transactie met Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund te Amsterdam. Het vastgoed in Vlijmen wordt gekocht tegen een koopprijs van € 2.175.000 (kosten koper) en wordt vervolgens per 16 november 2016 notarieel aan Stichting Woningmaatschap Hengelo in verhuurde staat geleverd. Er geldt uit hoofde van de koopovereenkomst een afnameverplichting voor VSN per genoemde datum. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, is VSN een boete aan verkoper verschuldigd van 10% van de koopsom. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het vastgoed voorgedaan. De koopprijs van € 2.175.000 (kosten koper) komt overeen met 15,6 maal de jaarhuur per juli 2016. Deze prijs in verhuurde staat is door VSN bepaald op door verkoper aangeleverde informatie en op basis van eigen marktverkenning. In het bijgevoegde taxatierapport van JLL (Deel 3.24) komt de leegwaarde uit op totaal € 2.660.000 (kosten koper) en de waarde in verhuurde staat op € 2.220.000 (kosten koper). De waardering in verhuurde staat door VSN van € 2.175.000 is niet gebaseerd op deze taxatie maar mede bepaald naar eigen (behoudend) oordeel en op basis van informatie van lokale makelaars. De huurkapitalisatie factor bij aankoop, inclusief 2% overdrachtsbelasting en geactiveerde kosten, bedraagt 16,6 (€ 2.310.000 / € 139.402). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6,0% (€ 139.402 / € 2.310.000).

De taxatierapporten zijn opgesteld conform de International Valuation Standards (IVS) en de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) door Jones Lang LaSalle B.V. (handelsnaam JLL), opgericht in Nederland op 4 december 2007, voor onbepaalde tijd. Jones Lang LaSalle B.V. is een besloten vennootschap onder Nederlands recht, gevestigd aan de Strawinskyalaan 3103, 1077 ZX te Amsterdam (inschrijving kamer van koophandel nr. 34288231). Telefoonnummer 020-540 5400.

De in de rendementsmodellen gehanteerde leegwaarden zijn mede op basis van de diverse lokale taxatierapporten door VSN bepaald. De huurcontracten voor de woningen en de appartementen zijn voor onbepaalde tijd met de huurders afgesloten. De 2 huurcontracten van de 2 commerciële ruimten kennen een looptijd tot en met september 2019 (fietsenwinkel) en augustus 2020 (pizzabezorgservice).

Door Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V. te Zoetermeer zijn bouwtechnische onderzoeksrapporten en meerjarenbegrotingen opgesteld van het vastgoed. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud.

Jaarlijks in het vierde kwartaal vindt hertaxatie (per cyclus van 3 jaar (1x fysiek en 2x desktop)) van het vastgoed plaats door een onafhankelijke externe taxateur. Deze taxatie vormt de basis van de jaarrekening welke door de accountant wordt beoordeeld. De hoogte van de waardering kan invloed hebben op de intrinsieke waarde van de Participatie.

### **Beschrijving portefeuille**

De vastgoedportefeuille van Woningmaatschap Hengelo bestaat uit courante woningen met een spreiding over zeven plaatsen. De portefeuille bestaat uit 20 appartementen in Hengelo, 22 grondgebonden woningen in Horst, 16 grondgebonden woningen in Emmeloord, 10 grondgebonden woningen in Almere, 11 appartementen in Rolde, 4 appartementen en 2 commerciële ruimten in Velsbroek en 18 appartementen in Vlijmen. Het betreft voor het grootste gedeelte een onaangeboden portefeuille (met uitzondering van het project Emmeloord). Alle objecten liggen op eigen grond; er is geen sprake van erfpacht.

Het uitgangspunt voor de portefeuille is dat leegkomende woningen worden verkocht en eventueel worden de woningen waar nodig opnieuw verhuurd. Met een combinatie van verkoop en verhuur is rekening gehouden in het rekenmodel.

De markt voor woningbeleggingen in genoemde plaatsen wordt positief ingeschat. De woningen zijn courant en de verkoop- en verhuurmogelijkheden worden in regionale / lokale markt als goed ingeschat.

### **Hengelo**

Hengelo is een stad in de provincie Overijssel en heeft ruim 80.000 inwoners. Hengelo is na Enschede, Zwolle en Deventer de vierde stad van Overijssel en na Enschede de grootste plaats in Twente. Hengelo wordt vaak gezien als een (voormalige) industriestad. Veel technische industrie is van oudsher gevestigd in Hengelo. Gelet op het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid vervult Hengelo echt een regiofunctie. De stad kent uitstekende voorzieningen op het gebied van wonen, onderwijs, cultuur, gezondheidszorg, sport en recreatie. De bereikbaarheid van Hengelo is goed vanwege de nabijgelegen snelweg A1 en een intercity verbinding met de Randstad.

Het appartementencomplex ligt aan het Mitchamplein op loopafstand van het gezellige centrum van Hengelo. Het project bestaat uit 20 appartementen met een eigen afgesloten parkeerterrein met bouwjaar 1996. Het betreft een complex met zes verdiepingen (zeven woonlagen). Zes woonlagen bestaan uit 3 appartementen en één woonlaag heeft 2 appartementen (de zesde verdieping).

De 20 appartementen hebben een woonoppervlakte van 81 – 85 m<sup>2</sup> en energielabel B en C. Het complex bestaat uit twee verschillende type appartementen, type A en B. De appartementen zijn in grote lijnen identiek qua indeling, maar variëren in de ligging van het balkon. Indeling van de

appartementen is als volgt: ruime hal, woonkamer met half open keuken, twee flinke slaapkamers, een badkamer met douche, een apart toilet en een riant balkon. Elke appartement heeft een in pandige bijkeuken voor de wasmachine en heeft eigen cv. Daarnaast heeft elk appartement een berging in de kelder. Het complex kent 20 losse parkeerplaatsen. Er is een lift in het complex aanwezig.

Op het dak van het appartementencomplex zijn opstelplaatsen voor antennes gevestigd. Er zijn hiervoor twee huurcontracten afgesloten. De inkomsten van deze huurovereenkomst komen ten goede van de Vereniging van Eigenaren (VvE), wat uiteindelijk weer leidt tot lagere exploitatielasten van het complex.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze appartementen bedraagt circa € 150.000. De gemiddelde huur bedraagt € 739 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

De technische staat van de appartementen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien behalve het ter plaatse reinigen van het gevelmetselwerk en het uitvoeren van wat reparatiewerkzaamheden aan het voegwerk. Met het uitvoeren van deze werkzaamheden is rekening gehouden in de exploitatiebegroting.

## **Horst**

Horst is de belangrijkste plaats van de gemeente Horst aan de Maas, in de provincie Limburg. Horst aan de Maas heeft circa 40.000 inwoners. Horst heeft internationaal naam gemaakt door de champignonenteelt. In Horst wordt ongeveer de helft van de hele productie in Nederland aan champignons geproduceerd. Horst ligt aan de A73 en heeft een eigen NS-station (Horst-Sevenum) dat echter relatief ver buiten Horst ligt.

In de kindvriendelijke, groene en ruim opgezette wijk Stuksbeemden liggen de 22 eengezinswoningen met bouwjaar 1989. Deze woningen hebben een woonoppervlakte van 117 m<sup>2</sup> en hebben een energielabel B. De eengezinswoningen betreffen semi-bungalows van het type twee-onder-één-kap, geschakeld met de garages. De woningen hebben een bijzondere gebruikswaarde door de aanwezigheid van een badkamer en slaapkamer op de begane grond. De bungalows zijn zo ontworpen, dat deze door de diverse indelingsvarianten, zowel voor jonge als oudere gezinnen uitermate geschikt zijn.

De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, een woonkamer met een open keuken, een hal met toilet, een badkamer en slaapkamer en een garage welke vanuit de woning te bereiken is. De 1<sup>e</sup> verdieping omvat een overloop, een berging en 2 slaapkamers. Alle woningen hebben een ruime achtertuin met een eigen berging welke aansluit op de keuken of woonkamer (afhankelijk van het type). Het betreft courante eengezinswoningen. De woningen kennen diversiteit in ligging en perceeloppervlakte.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 195.000. De gemiddelde huur bedraagt € 822 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat bij wederverhuur een kleine plus is te realiseren.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is verder geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien, behalve wat kleine herstelreparaties aan het metselwerk en de hemelwaterafvoeren. Het schilderwerk is recent uitgevoerd. Met het uitvoeren van de kleine herstelwerkzaamheden is rekening gehouden in de exploitatiebegroting.

## **Emmeloord**

Emmeloord is de hoofdplaats van de gemeente Noordoostpolder in de provincie Flevoland met circa 25.000 inwoners. Emmeloord vormt de centrale plaats in de polder en vormt duidelijk een regiofunctie



voor tien omliggende kleinere dorpen. Emmeloord betreft het voorzieningencentrum van de Noordoostpolder; scholen, werkgelegenheid, sportvoorzieningen, horeca, ziekenhuizen en uitgebreide winkelveorzieningen. Emmeloord ligt direct aan de snelweg A6.

Het project in Emmeloord bestaat uit 16 eengezinswoningen met bouwjaar 1994 gelegen aan de Nieuwlandenlaan en Oostergo in de wijk De Erven. De wijk is ruim van opzet en beschikt over een buurtwinkelcentrum. Deze woningen hebben een woonoppervlakte van 123 m<sup>2</sup> en hebben een energielabel C. Het betreft allemaal twee-onder-één-kap woningen met met garage. Een enkele woning is in het verleden verkocht.

De woningen zijn geheel identiek qua indeling. De begane grond een ruime woonkamer met halfopen hoekkeuken, een hal met toilet, meter- en bergkast en de trap naar de 1e verdieping. De 1e verdieping omvat een overloop, 3 ruime slaapkamers, een badkamer met ligbad, separate douche, 2e toilet en wastafel. De woningen hebben een vaste trap naar de zolder welke de mogelijkheid biedt tot vierde slaapkamer. Tevens is hier de cv ketel opgesteld. De woningen hebben allemaal een garage en een ruime voor- en achtertuin. De woningen kennen diversiteit in ligging en perceeloppervlakte.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 206.000. De woningen zijn mede door de prijs geschikt voor tweeverdienende starters of doorstromers met een modaal inkomen. De gemiddelde huur bedraagt € 857 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat bij wederverhuur een plus is te realiseren en de markthuurlig gemiddeld op circa € 875 per maand ligt.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is verder geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien. Het schilderwerk is recent uitgevoerd.

## **Almere**

Almere is een stad en gemeente in de provincie Flevoland met circa 198.000 inwoners en grenst aan zijn landzijde aan de gemeenten Lelystad en Zeewolde. Aan zijn waterkant ligt Almere aan het Gooimeer, IJmeer en Markermeer. Almere behoort tot de 10 grootste gemeenten van Nederland. Almere kent een relatief jonge bevolking. Almere kent een goede ontsluiting qua openbaar vervoer en heeft met de snelwegen A27 en A6 een goede verbinding met de Randstad.

Het project in Almere bestaat uit 10 eengezinswoningen met bouwjaar 2003 gelegen aan de Azorenweg in de kindvriendelijke en centraal gelegen Eilandenbuurt. Deze ruime courante eengezinswoningen hebben een woonoppervlakte van 162 – 176 m<sup>2</sup> en hebben een energielabel A en B.

Van dit project zijn 8 woningen identiek qua indeling. De begane grond heeft een zeer ruime woonkamer met trapkast en schuifpui naar de tuin, een moderne keuken met diverse inbouwapparatuur, een hal met toilet, meterkast en de trap naar de 1e verdieping. De 1e verdieping omvat twee zeer ruime slaapkamers, een complete badkamer met douche, ligbad, wastafel en 2e toilet. De woningen hebben een vaste trap naar de zolder waar een derde en vierde slaapkamer kan worden / is gevestigd. Tevens is hier de cv combi ketel opgesteld. In de tuin van deze woningen bevindt zich een royale berging.

Twee woningen in het project zijn ruime hoekwoningen met een aparte hobbyruimte van circa 30 m<sup>2</sup> in de achtertuin. Deze kunnen voor allerlei doeleinden worden gebruikt. De indeling van de woningen is verder identiek aan de andere woningen.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 201.000. De woningen zijn mede door de prijs en ruimte geschikt voor tweeverdienende starters of doorstromers met een gezin.

De gemiddelde huur bedraagt € 937 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de maximaal redelijke huurprijs op hetzelfde niveau, mogelijk iets lager, ligt.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is verder geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien. Het schilderwerk is recent uitgevoerd.

### **Rolde**

Rolde is een dorp in de gemeente Aa en Hunze in de provincie Drenthe. Het dorp Rolde heeft ruim 4.000 inwoners. Het dorp ligt aan de N33 tussen Assen en Eemshaven en heeft alle dagelijkse voorzieningen.

Het appartementencomplex ligt aan het Plein in Rolde op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen in een mooie groene omgeving. Het project bestaat uit 11 appartementen met bouwjaar 1992. De 11 appartementen hebben een woonoppervlakte van 89 – 101 m<sup>2</sup> en energielabel B en C. Het complex bestaat uit 3 woonlagen met vier verschillende type appartementen. De appartementen zijn in grote lijnen identiek qua indeling, maar variëren in de ligging en qua buitenruimte. Indeling van de appartementen is als volgt: ruime hal, een ruime woonkamer met toegang tot het terras, een open keuken, een inpandige berging, twee slaapkamers en een badkamer met ligbad en wastafel. Er is een apart toilet in de hal. Er is een lift in het complex aanwezig.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze appartementen bedraagt circa € 155.000. De gemiddelde huur bedraagt € 825 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de maximaal redelijke huurprijs op eenzelfde niveau, mogelijk iets lager, ligt.

De technische staat van de appartementen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is verder geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien, behalve de vervanging van de bitumineuze dakbedekking op termijn. Met het uitvoeren van deze herstelwerkzaamheden is rekening gehouden in de exploitatiebegroting.

### **Velserbroek**

Velserbroek is een dorp in de gemeente Velsen in de provincie Noord-Holland. Het dorp heeft ruim 16.000 inwoners en is inmiddels de op één na grootste kern in de gemeente Velsen. Velserbroek is ontstaan als uitbreidingsgebied voor Haarlem. De bereikbaarheid van Velserbroek is goed vanwege de ligging direct aan de A9.

Het appartementencomplex ligt aan Neptunus Bastion in het centrum van Velserbroek. Het project bestaat uit 4 appartementen (maisonettes) en 2 commerciële ruimten met bouwjaar 1997.

De 4 appartementen (maisonettes) hebben een woonoppervlakte van 85 – 104 m<sup>2</sup> en energielabel B en C. De appartementen (maisonettes) zijn in grote lijnen identiek qua indeling, maar variëren in de ligging, qua woonoppervlakte en qua buitenruimte. Indeling van de appartementen is als volgt: een entree/hal met meterkast, een woonkamer met toegang tot het (dak)terras, een halfopen keuken, een inpandige berging, een hal met toilet en trap naar de volgende verdieping. De volgende verdieping omvat twee of drie slaapkamers, een badkamer met ligbad en wastafel en bergruimte. Elk appartement heeft ook nog een aparte losse berging in het complex. Er is geen lift in het complex aanwezig.

De 2 commerciële ruimten bevinden zich op de begane grond en zijn thans verhuurd aan 2 partijen: een fietsenwinkel (looptijd huurcontract tot en met september 2019) en een pizzabezorgservice (looptijd huurcontract tot en met augustus 2020). De verhuurde commerciële ruimten zijn gelet op hun centrubestemming geschikt voor detailhandel en zakelijke dienstverlening. De ligging in het centrum is gunstig en het betreft een zichtlocatie. Het is de verwachting dat bij wederverhuur de geldende huurprijzen minimaal gerealiseerd kunnen worden.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van de woningen bedraagt € 210.000. Het positieve van deze prijsklasse is dat deze in Velsbroek niet tot nauwelijks aanwezig is wat de verkoopsnelheid zal bevorderen.

De gemiddelde huur van de woningen bedraagt € 766 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de maximaal redelijke huurprijs op hetzelfde niveau, mogelijk iets lager, ligt gezien er door de vorige eigenaar huurkortingen zijn verstrekt.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is verder geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien behalve wat scheurvorming in het metselwerk en de kwaliteit van de aluminium schuiframen verdient aandacht. Met het uitvoeren van deze herstelwerkzaamheden is rekening gehouden in de exploitatiebegroting. Het schilderwerk is recent uitgevoerd.

## **Vlijmen**

Vlijmen is een plaats in de gemeente Heusden (Noord-Brabant) met circa 14.000 inwoners. Vlijmen heeft een zeer aantrekkelijke omgeving. Aan de zuidzijde ligt een uitgestrekt bosgebied met als hoogtepunt de Loonse en Drunese Duinen. Ten Oosten van Vlijmen ligt 's-Hertogenbosch, de hoofdstad van Brabant. Vlijmen is zeer goed te bereiken, vanwege de directe ligging aan de A59.

De portefeuille in Vlijmen bestaat uit 18 appartementen met bouwjaar 1996 gelegen aan de Oliemaat. De appartementen bevinden zich in het dorpshart van Vlijmen boven het winkelcentrum met alle dagelijkse voorzieningen. De afstand vanaf de appartementen tot en met het stadscentrum van 's-Hertogenbosch is nog geen 10 kilometer.

De 18 appartementen hebben een woonoppervlakte van 72 - 106 m<sup>2</sup> en hebben een energielabel B en C. De appartementen bestaan uit drie verschillende typen (A, B en C). Type A (2 stuks) heeft een woonoppervlakte van 106 m<sup>2</sup> en de appartementen type B (12 stuks) en C (4 stuks) hebben 72 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Op de eerste verdieping, boven de winkels, bevinden zich eveneens ruime bergingen. Tevens is er op de begane grond nog een gezamenlijke fietsen- en motorenberging beschikbaar. Elk type kent de volgende indeling: entree, woonkamer, keuken (gesloten), badkamer, apart toilet en twee slaapkamers. Bij type A bevindt de tweede, even grote slaapkamer zich op de bovenverdieping alsmede veel bergruimte. De appartementen van type B en C hebben een balkon en type A heeft een groot terras op de galerij. Alle appartementen hebben een eigen cv combiketel. Er is een lift in het complex aanwezig.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van de appartementen van 72 m<sup>2</sup> bedraagt € 145.000 en de gemiddelde getaxeerde leegwaarde van de appartementen van 106 m<sup>2</sup> bedraagt € 167.500. Door de nabije ligging van de woningen bij 's-Hertogenbosch en de prijsstelling van deze woningen worden kopers en huurders uit 's-Hertogenbosch verwacht. De gemiddelde huur bedraagt € 645 per maand. De type A appartementen zijn verhuurd voor gemiddeld € 716 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat bij wederverhuur een plus is te realiseren en de markthuur gemiddeld op minimaal € 750 per maand ligt. De type A en B appartementen zijn verhuurd voor gemiddeld € 636 per maand. Bij eventuele wederverhuur is de inschatting dat afhankelijk van de woning een kleine plus te realiseren is en de markthuur op basis van de WWS punten (sociale huur) gemiddeld op minimaal € 640 per maand ligt.

De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is verder geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien.

### **Toelichting bodem- en asbestonderzoek portefeuille**

Voor alle projecten is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, met uitzondering van het project Almere gezien het bouwjaar 2003. De bodem van alle projecten is voor het beoogde gebruik en de bestemming geschikt.

Op basis van de huidige wetgeving en uitgevoerd historisch bodemonderzoek is de bodem van de projecten voor het beoogde gebruik en bestemming geschikt. De conclusies van de uitgevoerde historische bodemonderzoeken zijn dat de terreinen niet zijn verdacht van (locatiespecifieke) bodemverontreiniging. Het project in Vlijmen is gesaneerd en niet (meer) verdacht van bodemverontreiniging.

Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. In de periode voor 1993 werd overigens bij ontwerp en bouw al op de inwerkingtreding van het asbestverbod geanticipeerd. De aanwezigheid van asbest kan daarmee op voorhand worden uitgesloten en het uitvoeren van een asbestonderzoek is daarmee weinig zinvol bij projecten met een bouwjaar na 1993.

Voor de projecten van voor 1993 (Horst en Rolde) is een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd. Bij deze asbestinventarisatieonderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. Voor alle onderzoeken geldt als vanzelfsprekend dat de aanwezigheid van nog niet ontdekt asbesthoudende materialen niet kan worden uitgesloten.

### **Woningmarkt**

De woningmarkt laat in 2016 evenals in 2015 diverse positieve signalen zien zoals fors meer verkopen, positieve economische vooruitzichten en een lichte stijging van woningprijzen. De prijzen zijn ten opzichte van één jaar geleden gestegen met 5,6%. Deze prijsontwikkeling is landelijk, maar wel per regio of plaats zeer verschillend. Daarnaast kenmerkte de markt zich voornamelijk door meer transacties. Dit is een bemoedigende trend omdat hiermee wordt aangegeven dat het consumentenvertrouwen toeneemt.

Daarnaast kenmerkte de woningmarkt zich ook door meer vertrouwen bij particulieren met betrekking tot de verkoop van hun eigen woning. Dit leidt ertoe dat particulieren in tegenstelling tot in de voorliggende jaren weer vaker een woning durven te kopen voordat zij hun eigen woning hebben verkocht.

VSN verwacht voor 2016 en volgende jaren dat de positieve ontwikkelingen, de (lichte) prijsstijgingen en de stijging van het aantal transacties op de woningmarkt, zich blijven voortzetten (afhankelijk van de regio). De basis voor de voortzetting van deze trend zit in het consumentenvertrouwen als gevolg van betere economische vooruitzichten, de aanhoudende lage rente, stijgende huurprijzen en positieve ontwikkelingen en berichten over de woningmarkt door diverse professionele marktpartijen zoals o.a. NVM en banken. De verwachting is dat door de toenemende bevolkings- en huishoudensgroei de vraag naar huur- en koopwoningen blijft toenemen. Tegenover deze positieve signalen staan o.a. de jaarlijks verdere beperking van de financieringsruimte bij banken voor (startende) particulieren, de verdere afbouw van de Nationale Hypotheek Garantie (rentevoordeel bij woningfinanciering), de toegenomen politieke onrust in Europa en de afhankelijkheid van de wereldeconomie voor het economische herstel in Nederland. Het is voor dit jaar nog positief dat de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kostengrens per 1 juli 2016 toch niet verlaagd is naar € 225.000 maar € 245.000 blijft. In het licht van de gestegen huizenprijzen is de verlaging van de kostengrens per 1 juli niet doorgevoerd. Vanaf 1 januari 2017 wordt de kostengrens opnieuw vastgesteld en is de verwachting wel dat deze wordt afgebouwd.

Op basis van voorgaande blijven wij overtuigd van het feit dat een reële prijsstelling, een goede en actieve presentatie (de woning zelf en alle marketing uitingen), een goede innovatieve actieve en adviserende makelaar en verkoopbevorderende en waardevermeerderende investeringen (ook in verband met financieringsmogelijkheden) de basis zijn om in 2016 en opvolgende jaren te kunnen profiteren van de verder verbeterende woningmarkt. Wel zullen hierbij regionale verschillen zichtbaar blijven.

Ondanks de verbeterende kopersmarkt, kan het opnieuw verhuren van woningen zeker voorkomen. De verhuurmarkt blijft goed als gevolg van het achterblijven van (sociale) nieuwbouw door onder andere corporaties. Particulieren die nog wachten met de aankoop van een woning of die de door hen gewenste woning (nog) niet kunnen financieren, kiezen regelmatig (eerst) voor huur. In veel gevallen realiseren wij met minimale investeringen bij wederverhuur een hogere huurprijs. Dit komt zowel de cashflow als de waarde van de woningportefeuille ten goede.

Tegenover de jaarlijkse huurverhogingen staat de verhuurderheffing die de Maatschap is verschuldigd. Deze heffing voor woningen met een maximumhuur van € 710,68 per maand (vanaf 1 januari 2015) zal de komende jaren licht stijgen en is op basis van de huidige politieke afspraken tot minimaal 2017 verschuldigd. De eerste 10 woningen die aan dit criterium voldoen zijn vrijgesteld. De heffing is derhalve verschuldigd als de portefeuille uit meer dan 10 woningen bestaat met een huur onder de liberalisatiegrens. Dat is bij deze portefeuille voor een heel beperkt gedeelte het geval.

De liberalisatiegrens zal in 2016, 2017 en 2018 gelijk blijven ten opzichte van 2015. Doordat de liberalisatiegrens gelijk blijft, bestaat de mogelijkheid dat huren die nu net onder de liberalisatiegrens liggen, vanaf juli 2016 of 1 juli 2017 boven de liberalisatiegrens stijgen, waardoor voor deze woningen de verhuurderheffing in 2017 of 2018 niet meer verschuldigd is. Indien een verandering in de huurgrens voor liberalisering wordt doorgevoerd heeft dit gevolgen voor de berekening van de verhuurderheffing ten laste van de Maatschap. Deze grens is namelijk medebepalend voor de berekening van deze heffing. Komt deze grens hoger te liggen dan de huidige grens dan neemt de verhuurderheffing voor de Maatschap toe en vice versa. Het aanpassen van deze liberalisatiegrens heeft geen directe gevolgen voor de huurstroom in de Maatschap aangezien de huidige huurcontracten van toepassing blijven. Alleen bij mogelijke wederverhuur van woningen heeft de hoogte van de liberalisatiegrens invloed op de Maatschap. Indien een woning boven de liberalisatiegrens kan worden verhuurd, bepaalt de markt, ofwel vraag en aanbod, de huurprijs en niet het woningwaarderingssysteem. De verandering in de huurgrens voor liberalisering heeft geen materiële invloed.

### **Visie NVM (bron: NVM)**

De woningmarkt heeft het eerste halfjaar van 2016 de positieve trend van de voorgaande periode voortgezet. Dat blijkt uit de nieuwste cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM over het tweede kwartaal 2016 die zijn gepresenteerd in het persbericht van 7 juli 2016.

De transactiepreizen zijn ten opzichte van één jaar geleden gestegen naar gemiddeld € 234.000, dit is een plus van 5,6%. De verkoopprijs van de gemiddeld verkochte woning ligt nog wel bijna 7% onder het niveau bij de start van de crisis. Deze prijsontwikkeling is landelijk, maar verschilt (sterk) per regio of plaats. Uit de NVM cijfers over het tweede kwartaal 2016 blijkt dat er sprake is van een goed tweede kwartaal, met meer transacties en stijgende verkoopprijzen, maar dat dit de tweedeling op de woningmarkt niet verhindert en deze steeds groter wordt. NVM-voorzitter Ger Jaarsma: *“De verschillen in Nederland zijn groot en worden steeds groter, met regio’s die het goed doen en regio’s die stelselmatig achterblijven. De balans raakt zoek. De regio’s waar het goed gaat, gaan steeds beter, terwijl het herstel in de achterblijvende regio’s trager verloopt. Dat is structureel.”*

Het aantal transacties steeg met 15% ten opzichte van een jaar geleden. In totaal zijn er in het tweede kwartaal 2016 naar schatting 55.500 transacties geweest. De looptijd van verkochte woningen bedraagt nu 90 dagen, 21 dagen minder dan een jaar geleden. Bijna 13% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht.

Het aantal woningen dat in Nederland te koop staat neemt steeds sneller af. Halverwege het 2de kwartaal 2016 (de peildatum voor het aanbod) staan er bij NVM-makelaars bijna 111.500 woningen in aanbod (totale markt: 145.000 woningen). Dat is 21% minder dan een jaar geleden. Een potentiële koper kon in het tweede kwartaal 2016 kiezen uit amper 8 woningen. Het vorige kwartaal had een consument nog keuze uit 10 woningen.

(Bron: NVM: Analyse Woningmarkt van de bestaande koopwoningen 2e kwartaal 2016)

### 3.11 Belastingen

#### Algemeen

Dit hoofdstuk is opgesteld door Taxand Nederland B.V. te Amsterdam en geldt voor alle in Nederland woonachtige en/of gevestigde Participanten. Het is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 1 juli 2016. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) komen voor rekening en risico van de Participanten. De Maatschapsovereenkomst is zodanig verwoord dat naast natuurlijke personen ook rechtspersonen zoals naamloze en besloten vennootschappen, stichtingen en verenigingen kunnen participeren in de Maatschap. Taxand Nederland B.V. heeft de BTW aspecten van Maatschap Hengelo (hierna: ‘Maatschap’) niet beoordeeld dan wel gecontroleerd en heeft daarom hierover niets opgenomen in onderhavige fiscale paragraaf van het Prospectus. De informatie inzake BTW in deze paragraaf is derhalve afkomstig van VSN en onder haar verantwoordelijkheid opgenomen.

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

Taxand Nederland B.V. te Amsterdam heeft, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de in Nederland wonende en/of gevestigde Participanten een rulingverzoek ingediend bij de Belastingdienst. In dit rulingverzoek wordt van het vastgoedkenniscentrum van de Belastingdienst de bevestiging gevraagd dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomstenbelasting als “fiscaal transparant” moet worden aangemerkt en dat:

- a. een Participatie in de Maatschap voor particuliere beleggers (‘Participanten/natuurlijke personen’) voor de inkomstenbelasting wordt belast in “Box 3” (“Sparen en Beleggen”) en
- b. een Participatie in de Maatschap voor de Participanten/rechtspersonen rechtstreeks bij de deelnemende vennootschappen, stichtingen en verenigingen in de heffing van de vennootschapsbelasting wordt betrokken (tenzij deze deelnemende vennootschappen dan wel stichtingen en verenigingen onder een subjectieve of objectieve vrijstelling vallen op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969).

#### Fiscale transparantie

Een maatschap is voor fiscale doeleinden uitsluitend transparant, indien de Participaties slechts overdraagbaar zijn met unanieme toestemming van alle Participanten. Dit betekent dat vervanging en/of toetreding van Participanten, buiten het geval van vererving of legaat alleen mogelijk is met unanieme toestemming van alle Participanten (het zogenaamde toestemmingsvereiste). Fiscale transparantie houdt in dat de Maatschap niet zelfstandig belastingplichtig is en dat iedere Participant afzonderlijk in de belastingheffing wordt betrokken voor zijn Participatie. De resultaten van de Maatschap worden fiscaal daarom rechtstreeks toegerekend aan de Participanten op basis van de in de Maatschapsovereenkomst bepaalde, feitelijke winstverdeling.

In de Maatschapsovereenkomst (artikel 4 van de Maatschapsovereenkomst) is daartoe bepaald dat de Participaties, buiten het geval van vererving en legaat slechts overdraagbaar zijn indien aan alle Participanten hiervoor schriftelijke toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. In het geval van overlijden van een Participant geldt wat in Deel 3.17 (verkoop Participaties) van dit Prospectus en in artikel 5 van de Maatschapsovereenkomst is bepaald. Als gevolg hiervan kan een Participatie door vererving of legaat, vrij overgaan; hiervoor dient geen schriftelijke toestemming te worden gevraagd aan alle overige Participanten.

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

De Staatssecretaris van Financiën is bovendien van mening dat de vestiging van een recht van vruchtgebruik en andere transacties (bijvoorbeeld fusie en (af)splitsing) waarbij een wezenlijk deel van het economisch belang in een maatschap wordt vervreemd, kan leiden tot doorbreking van de transparantie, indien hiervoor geen unanieme toestemming is verleend door alle Participanten. Hoewel bij dit standpunt kanttekeningen kunnen worden geplaatst en het standpunt nog niet in rechte is getoetst, dient met een dergelijke 'bestrijding' van de transparantie rekening te worden gehouden indien zich een dergelijke economische overdracht zonder voorafgaande toestemming van alle Participanten voordoet.

Mocht er bij (economische) overdrachten van een Participatie niet zijn voldaan aan het hiervoor behandelde toestemmingsvereiste dan is er geen sprake van fiscale transparantie. Dit betekent dat de Maatschap zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en de resultaten van de Maatschap fiscaal niet rechtstreeks aan de Participanten worden toegerekend. De fiscale behandeling van de Participatie in een niet fiscale transparantie maatschap is afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden van de Participanten en valt buiten de scope van de fiscale paragraaf van het Prospectus.

### **Inkomstenbelasting**

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

De Maatschap zal bestaande woningen aankopen, verhuuractiviteiten entameren en eventueel bij leegstand het vastgoed verkopen of verhuren. Er wordt geen actief verkoop beleid gevoerd en er is geen sprake van het verrichten van achterstallig onderhoud door de Maatschap. Op basis van deze feiten en omstandigheden is aan de Belastingdienst verzocht te bevestigen dat een Participant in de Maatschap voor particuliere beleggers voor de inkomstenbelasting wordt belast in Box 3.

Verder kunnen er zich bepaalde bijzondere persoonlijke omstandigheden bij de Participanten/natuurlijke personen voordoen waardoor de Participatie in Box 1 valt (zie hierna). Indien een Participant/natuurlijk persoon de Participatie tot zijn of haar ondernemingsvermogen rekent, valt de Participatie in ieder geval onder de heffing van Box 1.

#### *Box 1 – Werkzaamheden die het normaal vermogensbeheer te buiten gaan*

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

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

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

### *Box 1 – Ter beschikking stelling*

Van een resultaat uit overige werkzaamheden kan eveneens sprake zijn in de omstandigheden zoals beschreven in artikel 3.91 en 3.92 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 (ter beschikking stelling). Van ter beschikking stelling is sprake indien een vermogensbestanddeel dat tot het privévermogen van de Participant/natuurlijk persoon behoort in de eigen vennootschap of een vennootschap van een verbonden persoon (bijvoorbeeld de partner) of in de eigen onderneming rendabel wordt gemaakt.

Een voorbeeld hiervan is het ter beschikking stellen van vastgoed dat tot het privévermogen van de ter beschikkingsteller hoort. Van voorstaande zou bijvoorbeeld sprake zijn indien de Participatie tot het privévermogen van de Participant behoort en het onderhavige vastgoed wordt verhuurd aan een vennootschap waarin dezelfde Participant dan wel een verbonden persoon meer dan 5% van de aandelen houdt (zijnde een aanmerkelijk belang).

### *Box 3 – Forfaitaire rendementsheffing*

In Box 3 (2016) wordt belasting geheven over een forfaitaire rendement uit sparen en beleggen. Het forfaitaire rendement uit sparen en beleggen wordt gesteld op 4% van de rendementsgrondslag aan het begin van het kalenderjaar. Over dit forfaitaire rendement is vervolgens belasting verschuldigd naar een tarief van 30%. Het netto vermogen wordt daarom effectief belast tegen 1,2%.

De rendementsgrondslag wordt bepaald door de waarde van de bezittingen te verminderen met de waarde van de schulden die niet al bij de bepaling van inkomen uit werk en woning (Box 1) dan wel inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) in aanmerking zijn genomen. Nederlandse belastingschulden dienen hierbij buiten beschouwing te worden gelaten. Er is sprake van een vrijstelling (heffingsvrije vermogen) voor een bedrag van € 24.437 (2016) per belastingplichtige. De ouderentoeslag voor het heffingsvrije vermogen is per 1 januari 2016 vervallen.

Zoals in het Belastingplan 2016 reeds is aangekondigd wordt vanaf 2017 het forfaitaire rendement in Box 3 afhankelijk gemaakt van de omvang van het vermogen. De nieuwe forfaits worden jaarlijks aangepast aan de hand van de werkelijke rendementen in de daaraan voorafgaande jarende structuur.

Box 3 wordt ingedeeld in drie schijven. Bij iedere volgende schijf wordt het forfaitaire voordeel hoger. In de eerste schijf wordt het bedrag t/m € 75.000 belast. In de tweede schijf wordt het bedrag van € 75.001 t/m € 975.000 belast. En in de derde schijf wordt het bedrag vanaf € 975.001 belast. Tevens wordt er rekening gehouden met een heffingsvrijvermogen van € 25.000 per persoon.

Daarnaast wordt er in de drie schijven met twee percentages gerekend. Iedere schijf wordt gesplitst in een deel dat geacht wordt rendementsklasse 1 te zijn en in een deel dat wordt geacht rendementsklasse 2 te zijn. Bij rendementsklasse 1 wordt voor het forfaitaire rendement aangesloten bij de spaarrente in het verleden. Bij rendementsklasse 2 wordt voor het forfaitaire rendement aangesloten bij de gemiddelde vergoeding op beleggingen in het verleden. In rendementsklasse 1 wordt gerekend met een forfaitair rendement van 1,63%. In rendementsklasse 2 wordt gerekend met een forfaitair rendement van 5,5%.

In elke schijf is de verhouding rendementsklasse 1 tot rendementsklasse 2 vastgesteld door de wetgever. In schijf 1 wordt 67% als rendementsklasse 1 aangemerkt en 33% als rendementsklasse 2. In schijf 2 wordt 21% als rendementsklasse 1 aangemerkt en 79% als rendementsklasse 2. In de derde schijf wordt 100% als rendementsklasse 2 aangemerkt.

Het forfaitaire voordeel wordt vervolgens belast tegen 30%.

Voor een Participatie wordt voor de vaststelling van het forfaitaire rendement, de rendementsgrondslag berekend over de waarde (na aftrek van schulden welke samenhangen met de Participatie) van de Participatie aan het begin van het kalenderjaar. De algemene waarderingsregel voor Box 3 is: waarde in het economische verkeer. Per 1 januari 2011 geldt echter voor alle woningen in Box 3 (dit geldt derhalve ook voor Participaties in woningmaatschappen) dat de waardering plaatsvindt op basis van de WOZ-waarde waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. De WOZ-waarde van de woning wordt vermenigvuldigd met het



‘leegwaarderatio’ dat tussen de 45% en 85% (2016) ligt en is afhankelijk van de verhouding tussen de jaarhuur en de WOZ-waarde. Op basis van recente jurisprudentie is het in beginsel mogelijk van het waarderingsforfait (WOZ-waarde vermenigvuldigd met het leegwaarderatio) af te wijken indien de werkelijke waarde 10% lager ligt dan het waarderingsforfait.

Het daadwerkelijk resultaat uit de participatie en eventuele vermogenswinsten spelen geen rol voor de bepaling van het forfaitaire rendement. Kosten, inclusief de rente verschuldigd op leningen aangegaan ter financiering van de Participatie, kunnen niet in aftrek worden gebracht. Zoals vermeld verminderen de leningen echter wel de waarde van de Participatie.

### **Vennootschapsbelasting**

Rechtspersonen zoals een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Rechtspersonen zoals een stichting of een vereniging zijn afhankelijk van de feiten en omstandigheden belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (voor de uiteindelijke fiscale behandeling, welke per stichting of vereniging kan verschillen, wordt derhalve geadviseerd om te allen tijde hun eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen). Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon deelneemt in de Maatschap worden zowel het lopende resultaat (opbrengsten verminderd met aftrekbare kosten voor de Maatschap) als de winst (en eventueel het verlies) bij vervreemding van de participatie in de heffing van de vennootschapsbelasting betrokken. De Participant/rechtspersoon dient een aangifte vennootschapsbelasting op te stellen en in te dienen bij de Belastingdienst. De activa en passiva die in de Maatschap aanwezig zijn, worden pro rata parte toegerekend aan de Participant/rechtspersoon en in de aangifte verantwoord.

Het resultaat uit de Participatie zal bij een Participant/rechtspersoon (pro rata parte van de gerechtigdheid) onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting. Bij de berekening van dit resultaat kunnen kosten die verband houden met de Participatie, inclusief eventuele rente op leningen aangegaan ter financiering van de Participatie, door de Participant/rechtspersoon in aftrek worden gebracht.

Over het totale resultaat van de Participant/rechtspersoon tot een bedrag van € 200.000 is 20% (2016) vennootschapsbelasting verschuldigd, aannemende dat er geen sprake is van andere winsten en/of verliezen in de Participant/rechtspersoon. Over het meerdere is 25% (2016) vennootschapsbelasting verschuldigd. Een mogelijk verlies kan met overige winsten van de Participant/rechtspersoon binnen het jaar worden verrekend. Indien daarna nog verlies resteert, kan dit verlies worden verrekend met winsten van het voorafgaande boekjaar en in beginsel de negen toekomstige boekjaren.

### **Erfbelasting**

In het geval van het ten tijde van het overlijden in Nederland woonachtige Participant/natuurlijk persoon, wordt de waarde van zijn Participatie(s) in de heffing van Nederlandse Erfbelasting (vroeger successierecht genaamd) betrokken. De waardering van de participatie op het moment van overlijden vindt hierbij plaats op basis van de WOZ-waarde geldend in het jaar van overlijden, waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. Deze systematiek is dezelfde als bij de waardering in Box 3. De hoogte van het erfbelastingtarief (10% - 40%) en eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap.

### **Overdrachtsbelasting**

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen Participaties in onroerende zaken, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting (het tarief 2016 voor woningen bedraagt 2% en voor overige onroerende zaken (de 2 commerciële ruimten) 6%), tenzij een vrijstelling geldt. Daarnaast kan er een vermindering van toepassing zijn indien de verkrijging plaatsvindt binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging. In het kort betekent dit dat de aankoop van het vastgoed door de Maatschap belast is met overdrachtsbelasting. Bij de verkoop van het vastgoed is in beginsel ook overdrachtsbelasting verschuldigd, welke voor rekening komt van de koper.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van de Maatschap per saldo eenmaal overdrachtsbelasting verschuldigd is. Ook bij een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is het uitgangspunt dat deze verkrijging in beginsel is belast bij de verkrijger van de Participatie (of het economisch recht daarvan).

Echter, de verkrijging van belangen tot een derde gedeelte in beleggingsfondsen of fondsen voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in de Wet financieel toezicht (Wft) zijn per 1 januari 2014 buiten het bereik van de overdrachtsbelasting gebracht.

Volgens de Nederlandse toezichthouder de AFM, is de Maatschap een beleggingsfonds in de zin van de Wft. Op basis van huidige wetgeving vindt er bij een latere verkrijging van een Participatie in een beleggingsfonds in de zin van de Wft geen belaste verkrijging plaats, mits de verkrijger van de Participatie in een beleggingsfonds in de zin van de Wft voor minder dan een derde deel eigendom van het geplaatste kapitaal verkrijgt en houdt. Bij een verkrijging van meer dan een derde deel van het geplaatste kapitaal is de verkrijger naar rato van zijn bezit overdrachtsbelasting verschuldigd berekend over de waarde van de onroerende zaken in de Maatschap of de eventuele hogere tegenprestatie. Bij vervanging van Participanten gedurende de looptijd van de Maatschap zal de vervangende Participant en zijn belastingadviseur aan de hand van de dan geldende stand van wetgeving en jurisprudentie moeten beoordelen of zich ter zake van de desbetreffende vervanging een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting voordoet, welke voor rekening komt van de vervangende Participant.

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

#### **BTW**

VSN start overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 6,4% in plaats van 6,5%.

### 3.12 Financiering

Naast het eigen vermogensdeel van € 5.750.000 wordt bij aankoop van het vastgoed een bedrag van € 11.450.000 (67%) gefinancierd bij ABN AMRO. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Tot zekerheid van het te financieren deel zal een hypothecaire inschrijving op het aangekochte vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de schuldeiser.

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

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gehanteerde leegwaarde      | Totaal 101 woningen en 2 commerciële ruimten: € 18.363.000 *)<br>(externe makelaar)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Hypothecaire lening         | Totaal € 11.450.000, verdeeld over 3 leningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lening I                    | € 2.650.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rentepercentage             | 2,00%, 3 jaar vast tot 15 november 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Lening II                   | € 3.800.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rentepercentage             | 2,15%, 5 jaar vast tot 15 november 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Lening III                  | € 5.000.000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rentepercentage             | 2,45%, 7 jaar vast tot 15 november 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Geldgever                   | ABN AMRO Bank N.V.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Debiteur                    | Stichting Woningmaatschap Hengelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Renteberekening             | 2,60% gemiddeld gedurende de looptijd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Aflossing per deelroyement  | Bij verkoop van de woningen zal 110% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag per woning worden afgelost, het resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Periodieke aflossing        | 2,5% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom waarbij geen rekening wordt gehouden met de aflossing bij deelroyement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Extra aflossing/convenanten | Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:<br>- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 3 jaar aflopende met 2,5% per jaar tot max. 67,5%) mag bedragen, en<br>- een DSCR convenant, waarbij de huuropbrengst na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten minimaal 1,25x de jaarlijkse rentelasten plus de periodieke aflossingsverplichting van 2,5% van de oorspronkelijke hoofdsom dient te bedragen.<br>Daarnaast is afgesproken dat er bij een LTV van meer dan 72,5% (in 3 jaar aflopend met 2,5% per jaar tot maximaal 65,0%) een cash sweep zal worden ingevoerd, hetgeen betekent dat opbrengsten welke normaliter voor uitkering aan participanten ter beschikking staan zullen worden aangewend ter aflossing op de financiering.<br>Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.<br>De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst. |
| Boetevrije aflossing        | € 1.717.500 per jaar (15% van de oorspronkelijke hoofdsom)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Afsluitprovisie             | € 80.150 (0,70%)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Taxatiekosten               | € 24.200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zekerheden                  | Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen (geldend voor alle leningdelen I, II en III).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

\*) Toelichting op de gehanteerde leegwaarde van € 18.363.000 in verhouding tot de in paragraaf 3.8, 3.14 en 3.15 genoemde totale fondsinvestering van € 17.200.000: het eerste getal betreft de waarde van het vastgoed indien alle woningen vrij van huur zijn en in een normale markt verkocht kunnen worden; het tweede getal betreft het benodigde vermogen ten behoeve van de aankoop van het verhuurde vastgoed inclusief kosten. In de regel is de waarde van verhuurde woningen lager dan de waarde van niet verhuurde (lege) woningen.

De financieringsovereenkomst alsmede de volledige taxatieverslagen liggen ter inzage bij VSN, Hoofdstraat 87 te Driebergen.

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

Bij alle berekeningen in het Prospectus is uitgegaan van een gemiddeld rentepercentage van 2,60%. Dit is (beperkt) hoger dan het gewogen gemiddelde (2,40%) bij de opstart van de Maatschap van de verschillende leningdelen. Wij gaan ervan uit dat de gemiddelde rente gedurende de looptijd van het fonds de gehanteerde 2,60% niet overschrijdt. Hierbij veronderstellen we dat positieve en negatieve fluctuaties van de rente tijdens de looptijd van de Maatschap in dit percentage verdisconteerd zijn.

### 3.13 Rendement

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

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

Het rendement zal voor de Participant worden bepaald door de exploitatie van het vastgoed en door verkopen te realiseren tegen een hogere prijs dan de kostprijs inclusief aankoopkosten. Daarnaast is voor de belegger van belang de fiscale behandeling van de Participaties en het resultaat. Voor het rendement verwijzen wij u naar de financiële overzichten in Deel 3.14, Deel 3.15 en Deel 3.16 van dit Prospectus.

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

| Rendementsprognose                         | pessimistisch | realistisch | optimistisch |
|--------------------------------------------|---------------|-------------|--------------|
| Jaarlijkse waardeinstijging onroerend goed | -3,0%         | 0%          | 3,0%         |
| Jaarlijkse verkoopmutatie 3%               | 1,1%          | 7,4%        | 11,6%        |
| Jaarlijkse verkoopmutatie 5%               | 0,9%          | <b>6,5%</b> | 11,3%        |
| Jaarlijkse verkoopmutatie 7%               | 0,8%          | 6,9%        | 11,0%        |
| Leegwaarde per woning na 7 jaar            | € 145.811     | € 175.050   | € 209.018    |

De prognoses bij deze scenarioanalyse zijn door de Beheerder zorgvuldig opgesteld, eventuele afwijkingen zowel positief als negatief komen volledig ten bate of ten laste van de Maatschap. De in Deel 3.14, Deel 3.15 en Deel 3.16 van dit Prospectus uitgewerkte financiële overzichten zijn gebaseerd op het realistische scenario, waarbij de waarde van het vastgoed gedurende de jaren gelijk blijft en een mutatiegraad van 10% is gehanteerd. Hiervan wordt verondersteld dat de helft van de leegkomende woningen wordt verkocht en de overige helft opnieuw wordt verhuurd. Het break-even scenario, waarbij vanuit de totale cash flows de inleg gedurende de beoogde looptijd van de

Maatschap terugbetaald kan worden, doet zich voor in het geval van het scenario, waarbij de waarde van het vastgoed gedurende de looptijd van de Maatschap jaarlijks met 3% daalt en de verkoopmutatie 7% is.

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

- a berekeningsperiode 16 november 2016 – 15 november 2023; cash flow in hele jaren gepresenteerd;
- b totale theoretische huuropbrengst per 16 november 2016 van € 1.001.474 op jaarbasis;
- c huurverhoging: gemiddeld 1,0% op jaarbasis, wederverhuur tegen gemiddeld € 800 per maand;
- d frictie leegstand: het verkochte aantal woningen gedurende gemiddeld 4 maanden;
- e exploitatiekosten: 25% van de jaarhuur als volgt opgebouwd:
  - onderhoud 15% (VvE, inclusief regulier schilderwerk en eventueel groot onderhoud)
  - beheervergoeding Beheerder 5% over de geïncasseerde huur en servicekosten, exclusief eventuele verschuldigde BTW
  - gemeentelijke lasten 3%
  - verzekeringen 1%
  - overig 1%
- f verhuurderheffing is van toepassing op circa 25 woningen, waarbij de eerste 10 woningen zijn vrijgesteld;
- g mutatiekosten bij verhuur € 1.000, bij verkoop € 2.500;
- h fondskosten jaarlijks: € 19.500 (accountantskosten, kosten Stichting en Zenco, advieskosten etc.);
- i fondskosten eenmalig: AFM vergoedingen € 27.500;
- j indexatie fondskosten: 1,0%;
- k waardebepaling op basis van de taxatierapporten of beperkt lagere waarde (gemiddelde leegwaarde van € 175.050 per woning); mutatiegraad van de woningen: 10% van het aantal woningen per begin van het jaar, verondersteld wordt dat hiervan 5% wordt verkocht en 5% wordt verhuurd;
- l rekenrente financieringskosten: 2,60% gemiddeld;
- m verkoopkosten: 3% van de verkoopopbrengst;
- n winstdeling Beheerder: 15% over het resultaat met een minimum van € 1.000 per woning over de gerealiseerde winst bij verkoop van individuele woningen;
- o de aanschafwaarde betreft het aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering (koopprijs inclusief geactiveerde kosten);
- p bij de waardebepaling van het restbezit is verondersteld dat de waarde van het restbezit gelijk is aan de bij opstart toegekende waarde inclusief geactiveerde kosten. De aankoopsom bestaat uit de aanschafwaarde van de woningen vermeerderd met bijkomende kosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, afsluitprovisie financiering en vergoeding Beheerder). Dit houdt in dat de waarde circa 6,2% hoger dient te zijn dan bij aankoop. Als gevolg van huurverhogingen gedurende de komende 7 jaar is deze verwachting aannemelijk.

Een aantal van bovenstaande uitgangspunten zijn niet door de Beheerder te beïnvloeden en gelden als een vaststaand gegeven (a, b, h (deels), o, p en i), zijn afhankelijk van externe factoren of wet- en regelgeving (c, f, h, d en e (deels)) of liggen vast in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (g, n, e (deels)). De uitgangspunten onder e (onderhoud, gemeentelijke lasten, verzekeringen en overig), h (deels), j, l en m betreffen een inschatting van de Beheerder. Door de wijze waarop de Beheerder gedurende de looptijd het Beheer uitvoert (verkoop/verhuur/verhuurbeleid/onderhoud) is het uiteindelijke rendement in beperkte mate door de Beheerder te beïnvloeden.

### 3.14 Vermogensstructuur (in €)

|                                               |               |                         |
|-----------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| <b>Koopprijs vastgoed k.k.</b>                |               | 16.200.000              |
| <b>Kosten koper:</b>                          |               |                         |
| Overdrachtsbelasting                          | 350.880       |                         |
| Notariskosten en kadastrale rechten           | <u>21.770</u> |                         |
|                                               |               | <u>372.650</u>          |
| <b>Koopprijs vastgoed vrij op naam</b>        |               | 16.572.650              |
| <b>Initiële kosten:</b>                       |               |                         |
| Verwervings- en plaatsingskosten              | 486.000       |                         |
| Oprichtingskosten vastgoedfonds               | 7.000         |                         |
| Notariskosten financiering                    | 15.000        |                         |
| Afsluitprovisie en taxatiekosten financiering | 104.350       |                         |
| Bouwkundige advieskosten                      | <u>15.000</u> |                         |
|                                               |               | <u>627.350</u>          |
| <b>Totale fondsinvestering</b>                |               | 17.200.000              |
| Totaal benodigd vermogen                      |               | <u>17.200.000</u>       |
| Hypothecaire financiering                     |               | 11.450.000              |
| <b>Benodigd Eigen Vermogen</b>                |               | <u><b>5.750.000</b></u> |

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

Het bedrag “Totale fondsinvestering” kan in werkelijkheid minimaal afwijken, bijvoorbeeld vanwege iets hogere of lagere notariskosten. Dit heeft geen materieel effect op de prognose.

### 3.15 Totale rendementsprognose (in €)

#### EXPLOITATIE RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

|                                               | 2017           | 2018           | 2019           | 2020           | 2021           | 2022           | 2023           | Totaal           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Huuropbrengst woningen                        | 932.669        | 822.474        | 734.105        | 653.644        | 581.353        | 507.550        | 432.214        | 4.664.009        |
| Huuropbrengst woningen wederverhuur           | 24.120         | 72.722         | 122.415        | 168.149        | 209.791        | 252.249        | 295.535        | 1.144.980        |
| Huur comm                                     | 42.633         | 43.084         | 46.036         | 46.487         | 46.938         | 47.390         | 47.841         | 320.409          |
| Fricitie leegstand                            | -33.578        | -31.914        | -32.261        | -26.089        | -26.371        | -26.660        | -26.954        | -203.826         |
| <b>Totaal huurinkomsten</b>                   | <b>965.845</b> | <b>906.365</b> | <b>870.296</b> | <b>842.191</b> | <b>811.710</b> | <b>780.529</b> | <b>748.636</b> | <b>5.925.572</b> |
| Exploitatiekosten                             | 241.461        | 226.591        | 217.574        | 210.548        | 202.928        | 195.132        | 187.159        | 1.481.393        |
| Verhuurderheffing                             | 6.720          | 6.020          | 5.320          | 4.690          | 4.130          | 3.570          | 3.010          | 33.460           |
| Mutatiekosten wederverhuur (let op fee v      | 5.000          | 5.000          | 5.000          | 4.000          | 4.000          | 4.000          | 4.000          | 31.000           |
| Kosten verhuur beheerder                      | 4.000          | 4.000          | 4.000          | 3.200          | 3.200          | 3.200          | 3.200          | 24.800           |
| Verkoopkosten, geen meeropbr, expl            | 12.500         | 12.500         | 12.500         | 10.000         | 10.000         | 10.000         | 10.000         | 77.500           |
| Fondskosten <sup>*1</sup>                     | 47.000         | 19.695         | 19.892         | 20.091         | 20.292         | 20.495         | 20.700         | 168.164          |
| Hypotheekrente bank                           | 286.210        | 263.230        | 240.251        | 218.825        | 198.952        | 179.080        | 159.208        | 1.545.756        |
| <b>Exploitatiekosten</b>                      | <b>602.891</b> | <b>537.037</b> | <b>504.536</b> | <b>471.353</b> | <b>443.502</b> | <b>415.477</b> | <b>387.276</b> | <b>3.362.073</b> |
| <b>Exploitatieresultaat</b>                   | <b>362.953</b> | <b>369.329</b> | <b>365.759</b> | <b>370.838</b> | <b>368.209</b> | <b>365.052</b> | <b>361.360</b> | <b>2.563.500</b> |
| <b>Exploitatieresultaat per participatie</b>  | <b>1.578</b>   | <b>1.606</b>   | <b>1.590</b>   | <b>1.612</b>   | <b>1.601</b>   | <b>1.587</b>   | <b>1.571</b>   | <b>11.146</b>    |
| <b>Exploitatie rendement per participatie</b> | <b>6,3%</b>    | <b>6,4%</b>    | <b>6,4%</b>    | <b>6,4%</b>    | <b>6,4%</b>    | <b>6,3%</b>    | <b>6,3%</b>    | <b>6,4%</b>      |

<sup>\*1</sup> Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur en advieskosten

#### VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

|                                                                     | 2017              | 2018             | 2019             | 2020             | 2021             | 2022             | 2023             | Totaal           |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Aantal woningen primo                                               | 101               | 96               | 91               | 86               | 82               | 78               | 74               | 101              |
| Verkopen                                                            | 5                 | 5                | 5                | 4                | 4                | 4                | 4                | 31               |
| Aantal woningen ultimo                                              | 96                | 91               | 86               | 82               | 78               | 74               | 70               | 70               |
| Aantal nieuwe verhuur                                               | 5                 | 5                | 5                | 4                | 4                | 4                | 4                | 31               |
| Mutatiegraad                                                        | 9,90%             | 10,42%           | 10,99%           | 9,30%            | 9,76%            | 10,26%           | 10,81%           | 61,39%           |
| Gem. verkoopprijs                                                   | 175.050           | 175.050          | 175.050          | 175.050          | 175.050          | 175.050          | 175.050          |                  |
| Verkoopopbrengst                                                    | 875.248           | 875.248          | 875.248          | 700.198          | 700.198          | 700.198          | 700.198          | 5.426.535        |
| Verkoopinvestering (let op aandeel vsn)                             | 0                 | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Aanschafwaarde (incl. geactiveerde kosten koper en initiële kosten) | 824.257           | 824.257          | 824.257          | 659.406          | 659.406          | 659.406          | 659.406          | 5.110.396        |
| Verkoopkosten                                                       | 26.257            | 26.257           | 26.257           | 21.006           | 21.006           | 21.006           | 21.006           | 162.796          |
| <b>Brutowinst</b>                                                   | <b>24.733</b>     | <b>24.733</b>    | <b>24.733</b>    | <b>19.786</b>    | <b>19.786</b>    | <b>19.786</b>    | <b>19.786</b>    | <b>153.343</b>   |
| <b>Winstdeling beheerder (minimum)</b>                              | <b>5.000</b>      | <b>5.000</b>     | <b>5.000</b>     | <b>4.000</b>     | <b>4.000</b>     | <b>4.000</b>     | <b>4.000</b>     | <b>31.000</b>    |
| <b>Verkoopresultaat</b>                                             | <b>19.733</b>     | <b>19.733</b>    | <b>19.733</b>    | <b>15.786</b>    | <b>15.786</b>    | <b>15.786</b>    | <b>15.786</b>    | <b>122.343</b>   |
| <b>Verkoopresultaat per participatie</b>                            | <b>86</b>         | <b>86</b>        | <b>86</b>        | <b>69</b>        | <b>69</b>        | <b>69</b>        | <b>69</b>        | <b>532</b>       |
| <b>Verkoop rendement per participatie</b>                           | <b>0,3%</b>       | <b>0,3%</b>      | <b>0,3%</b>      | <b>0,3%</b>      | <b>0,3%</b>      | <b>0,3%</b>      | <b>0,3%</b>      | <b>0,30%</b>     |
| Financiering begin van het jaar                                     | 11.450.000        | 10.566.163       | 9.682.327        | 8.798.490        | 8.034.171        | 7.269.851        | 6.505.532        | 11.450.000       |
| Aflossing bij verkoop                                               | 597.587           | 597.587          | 597.587          | 478.069          | 478.069          | 478.069          | 478.069          | 3.705.037        |
| Aflossing uit direct rendement                                      | 286.250           | 286.250          | 286.250          | 286.250          | 286.250          | 286.250          | 286.250          | 2.003.750        |
| <b>Financiering eind van het jaar</b>                               | <b>10.566.163</b> | <b>9.682.327</b> | <b>8.798.490</b> | <b>8.034.171</b> | <b>7.269.851</b> | <b>6.505.532</b> | <b>5.741.213</b> | <b>5.741.213</b> |

**TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)**

|                                  | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | Totaal |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Exploitatieresultaat             | 1.578  | 1.606  | 1.590  | 1.612  | 1.601  | 1.587  | 1.571  | 11.145 |
| Verkoopresultaat                 | 86     | 86     | 86     | 69     | 69     | 69     | 69     | 532    |
| Totaal resultaat                 | 1.664  | 1.692  | 1.676  | 1.681  | 1.670  | 1.656  | 1.640  | 11.677 |
| Eigen vermogen per 31 december   | 26.664 | 26.692 | 26.676 | 26.681 | 26.670 | 26.656 | 26.640 | 23.335 |
| Rendement op inleg <sup>*1</sup> | 6,66%  | 6,77%  | 6,70%  | 6,72%  | 6,68%  | 6,62%  | 6,56%  | 6,67%  |

\*1 Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde

**PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTCAPACITEIT**

|                                                                                              |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Aankoopprijs gehele portefeuille<br>(inclusief geactiveerde kosten koper en initiële kosten) | 17.200.000        |
| Aanschafprijs verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardeinstijging)                 | <u>5.110.396</u>  |
| Aanschafprijs restcapaciteit                                                                 | <u>12.089.604</u> |

|                                           |   |
|-------------------------------------------|---|
| Verkoop woningen:                         |   |
| Resultaat op aanschafprijs restcapaciteit | 0 |
| Resultaat per participatie                | 0 |

**CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP**

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Verkoopopbrengst restcapaciteit woningen       | 11.539.604       |
| Verkoop comm                                   | <u>550.000</u>   |
|                                                | 12.089.604       |
| Aflossing restant hypotheaire lening maatschap | <u>5.741.213</u> |
| Cashflow op restcapaciteit                     | <u>6.348.391</u> |
| Cashflow restcapaciteit per participatie       | <u>27.602</u>    |



### 3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €)

#### PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Exploitatieresultaat              | 11.146              |
| Verkoopresultaat                  | 532                 |
| Resultaat uit verkoop restbezit   | 0                   |
|                                   | <hr/>               |
| Totaal resultaat per participatie | 11.678              |
| De inleg is aangegroeid tot       | <hr/> <b>36.678</b> |

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

#### PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASHFLOW PER PARTICIPATIE

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

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

|                                                     | 2016    | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | Totaal  |
|-----------------------------------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Inleg                                               | -25.000 |        |        |        |        |        |        |        | -25.000 |
| Exploitatieresultaat                                |         | 1.578  | 1.606  | 1.590  | 1.612  | 1.601  | 1.587  | 1.571  | 11.145  |
| Verkoopresultaat                                    |         | 86     | 86     | 86     | 69     | 69     | 69     | 69     | 532     |
| Aflossing uit direct rendement                      |         | -1.245 | -1.245 | -1.245 | -1.245 | -1.245 | -1.245 | -1.245 | -8.712  |
| Extra uitkering door lagere aflossing dan kostprijs |         | 986    | 986    | 986    | 788    | 788    | 788    | 788    | 6.110   |
| Restitutie inleg                                    |         |        |        |        |        |        |        | 27.602 | 27.602  |
|                                                     |         |        |        |        |        |        |        |        | <hr/>   |
| Cashflow                                            | -25.000 | 1.405  | 1.433  | 1.417  | 1.224  | 1.213  | 1.199  | 28.785 | 11.677  |

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

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| <b>6,5% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing <sup>*1</sup></b> |
|------------------------------------------------------------------------|

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

<sup>\*1</sup> = De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

### 3.17 Verkoop participaties

Bij overlijden van een Participant kunnen de erfgenamen van die Participant in het algemeen de Participatie in de Maatschap voortzetten, mits zij het gestorte bedrag in de Maatschap laten. Zij treden dan in de plaats van de overleden Participant en zijn dan eveneens gerechtigd tot de opbrengsten en de vruchten van de Maatschap.

Indien de erfgenamen geen gebruik wensen te maken van de mogelijkheid de Participatie voort te zetten, dan voorziet de Maatschapsovereenkomst in een regeling waarbij de Participaties van de overleden Participant komen te vervallen en aan de Maatschap worden overgedragen. Aan de erfgenamen wordt vergoed de inleg, te verminderen met een korting van 20% van de oorspronkelijke inleg of, indien terugbetaling kapitaal heeft plaatsgevonden, van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van de vastgoedportefeuille en de marktvariabelen geactualiseerd worden. Alle kosten komen voor rekening van de erfgenamen van de Participant. Het bedrag dat voor de uitkoop nodig zal zijn wordt gefinancierd door de overblijvende Participanten, door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag. In dat geval neemt het aandeel van iedere overblijvende Participant in de Maatschap naar evenredigheid toe.

Conform Bijlage I van het BGfo is het wettelijk geregeld dat na een unaniem besluit tot beleidswijziging van de Maatschap (zie Deel 3.3) een Participant, anders dan in geval van overlijden kan uittreden.

Indien een Participant zijn Participatie wenst over te dragen aan een ander, dient hij hiertoe een schriftelijk verzoek in te dienen bij de Beheerder (taak gedelegeerd door het Maatschapsbestuur) onder opgave van de gegevens van degene aan wie hij zijn Participatie wil overdragen. De Beheerder zal na de benodigde wettelijke toetsingen van degene die de Participatie wil overnemen toestemming vragen aan alle Participanten. Alle Participanten dienen hun toestemming te verlenen, waarbij geldt dat Participanten die niet binnen 4 weken schriftelijk bezwaar maken geacht worden akkoord te zijn met de gewenste overdracht. Kosten van overdracht bedragen € 650 excl. BTW per overdracht. Onder overdracht wordt tevens begrepen overdracht door juridische splitsing en juridische fusie van rechtspersonen. Ook hiervoor is uitdrukkelijk toestemming van alle Participanten vereist.

De prijs voor overdracht van Participaties wordt bepaald in onderhandeling tussen de overdragende en ontvangende partij. De Beheerder speelt in deze prijsbepaling geen rol. De Participaties zijn niet beursgenoteerd. De intrinsieke waarde van de Participaties wordt tweemaal per jaar door de Beheerder vastgesteld, per 30 juni en per 31 december, en wordt vermeld in het jaarverslag en het halfjaarverslag. De intrinsieke waarde kan hoogstens een richting geven in de onderhandelingen van een Participant bij de bepaling van een verkoopprijs bij overdracht. Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten door de Beheerder niet gecompenseerd voor schade voortvloeiende uit een onjuiste berekening daarvan.

De intrinsieke waarde wordt bepaald door de waarde van alle bezittingen van de Maatschap te verminderen met de schulden die er zijn. De waarde van het vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per 31 december van ieder jaar. Deze taxatie dient derhalve als basis voor zowel de bepaling van de intrinsieke waarde per 31 december als per de daarop volgende 30 juni.

### 3.18 Verslaglegging

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

Na opstart van de Maatschap worden geen activa meer ingekocht en is er geen plicht om Participaties in te kopen.

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op aanschafwaarde, waarin mede begrepen alle directe verwervingskosten, zoals notariskosten, afsluitprovisie en de aan VSN verschuldigde vergoeding (verwervings- en plaatsingskosten) of lagere waarde (op basis van een externe taxatie) beoordeeld op basis van de toegepaste grondslagen.

Jaarlijks wordt er een begroting opgesteld welke wordt getoetst en goedgekeurd door het stichtingsbestuur.

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

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

Op basis van de rendementsmodellen worden er geen exploitatietekorten verwacht gedurende de looptijd.

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

Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar zal eindigen op 31 december 2017. Vóór 1 maart van ieder jaar maakt VSN een verslag op over het verstreken boekjaar van de Maatschap.

Het verslag over het boekjaar 2017 alsmede de jaarverslagen nadien zullen worden voorzien van een accountantsverklaring en zullen aan iedere participant worden verstrekt. De vaststelling van de jaarrekening van de Maatschap geschiedt door de Vergadering van Participanten.

Binnen negen weken na het verstrijken van ieder kalenderkwartaal zullen de Participanten een tussentijds verslag ontvangen. Ook dit verslag wordt aan iedere Participant ter beschikking gesteld. De vergelijkende cijfers worden hierbij voor dezelfde periode van het voorgaande boekjaar verstrekt.

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

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

Tenminste één maal per jaar vindt een Vergadering van Participanten plaats waarin door VSN rekening en verantwoording wordt afgelegd.

Daar Woningmaatschap Hengelo per 16 november 2016 wordt opgericht, heeft Woningmaatschap Hengelo nog geen financiële overzichten opgesteld.

De gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de looptijd van de Maatschap bedraagt circa € 25.000 plus de beschikbare uitkering over enig jaar per Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt door VSN bepaald en niet door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. BDO Audit & Assurance B.V. zal de jaarrekening controleren en de Beheerder zal ieder halfjaar de intrinsieke waarde bepalen, ten behoeve van de participanten. Tussentijdse herwaardering van het nog aanwezige vastgoed vindt hierbij niet plaats.

De intrinsieke waarde wordt bepaald door de waarde van alle bezittingen van de Maatschap te verminderen met de schulden die er zijn. De waarde van het vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar (tot maximaal de aanschafwaarde, waarin mede begrepen alle directe verwervingskosten). De genoemde gemiddelde intrinsieke waarde van € 25.000 per

Participatie gedurende de looptijd van de Maatschap is gebaseerd op de veronderstelling dat de inleg van € 25.000 na beëindiging van de Maatschap nog steeds € 25.000 waard is en wordt gerestitueerd, er van uitgaande dat de waarde van het restbezit vastgoed bij beëindiging van de Maatschap gelijk is aan de oorspronkelijke kostprijs (aanschafwaarde) inclusief geactiveerde kosten koper (verwervingskosten).

Viermaal per jaar, in de jaarrekening, halfjaarrekening en kwartaalrapportages meldt de Beheerder de omvang van de lopende financiering en de Loan To Value (LTV).

### 3.19 Beleggersprofiel

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

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

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

- dat kennis is genomen van de volledige tekst van dit Prospectus;
- dat het een risicodragende maar defensieve belegging betreft;
- dat de Maatschap investeert in 101 woningen en 2 commerciële ruimten in Hengelo, Horst, Emmeloord, Almere, Rolde, Velsersbroek en Vlijmen;
- dat wordt aangeraden niet met vreemd vermogen deel te nemen in het eigen vermogen van de Maatschap;
- dat voldoende liquiditeit wordt aangehouden om op (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan financiële verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven);
- dat in het geval de opbrengst lager is dan verwacht, dit gecompenseerd kan worden met vermogen en/of andere inkomsten;
- dat de Maatschap voor bepaalde tijd is opgericht en dat de investeringshorizon thans circa zeven jaar (behoudens verlenging(en)) bedraagt, dus een middellange termijn belegging betreft;
- dat de reden van de belegging bekend is (bijvoorbeeld: extra inkomen, vermogensopbouw, voldoen van toekomstige uitgaven, oudedagsvoorziening etc.).

### 3.20 Overige gegevens

Verantwoordelijk voor dit Prospectus is Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen. Voor zover hun bekend, verklaart zij dat, na het treffen van alle redelijke maatregelen om zulks te garanderen, de gegevens in het Prospectus in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan vermelding de strekking van het Prospectus zou wijzigen.

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

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

Aan deelname in Woningmaatschap Hengelo zijn financiële risico's verbonden. Mogelijke Participanten dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en hen

wordt aangeraden hun eventuele deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

Analyses, berekeningen en prognoses worden in dit Prospectus verstrekt om Participanten inzicht te geven in de aangeboden belegging, maar vormen geen garantie voor het geprognoseerde rendement.

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

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

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

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

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

Voor zover VSN en de Maatschap daarvan op de hoogte zijn, is er van de aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen slechts één persoon voornemens om op de aanbieding in te schrijven. Deze persoon betreft de heer E. Verkaik, bestuurder van VSN. Zijn voornemen is om voor maximaal 2 Participaties in te schrijven. Het is (potentiële) Participanten niet toegestaan om voor meer dan tien procent van de aanbieding in te schrijven. Medewerkers van de Beheerder wordt de mogelijkheid geboden om te participeren in de Maatschap tegen dezelfde condities als die welke gelden voor de overige (potentiële) Participanten. Medewerkers van Zenco zijn uitgesloten van deelname. Naar verwachting zullen medewerkers van de beheerder voor totaal maximaal 6 Participaties inschrijven.

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

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

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

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

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

De Maatschap zal per 16 november 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 16 november 2016 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

VSN informeert Participanten via haar website met een persoonlijk inlog ([www.vsnv.nl](http://www.vsnv.nl)). Op deze website is onder andere de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de Beheerder alsmede de Maatschap beschikbaar.

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

- het Prospectus en de voorwaarden van de Maatschap, waaronder de Overeenkomst van Beheer en Bewaring;
- het jaarverslag van de Beheerder inclusief de goedkeurende verklaring van de accountant;
- het jaarverslag van de Maatschap en de goedkeurende verklaring van de accountant;
- de meest recente halfjaarcijfers van de Beheerder en de Maatschap;
- de uittreksels van de Kamer van Koophandel van de Beheerder en Bewaarder;
- de vergunning van de Beheerder.

De intrinsieke waarde van de Participatie wordt tweemaal per jaar vastgesteld, per 30 juni en per 31 december en wordt vermeld in het jaarverslag en de halfjaarcijfers van de Maatschap.

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

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

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

Alle relevante stukken zoals de vergunning van de Beheerder, de Maatschapsovereenkomst, de overeenkomst van beheer en bewaring en overige stukken zijn kosteloos opvraagbaar.

VSN kent een interne klachtenregeling. Deze regeling waarborgt dat klachten van beleggers in de vastgoedfondsen door VSN tijdig en adequaat worden vastgelegd en behandeld. Klachten kunnen gemeld worden bij het secretariaat van VSN, dit kan per e-mail, telefonisch of schriftelijk. De interne klachtenregeling is op aanvraag van beleggers in de vastgoedfondsen beschikbaar.

Na het doorlopen van de interne klachtenprocedure stelt VSN beleggers desgewenst in staat hun klachten door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD) te laten beoordelen.

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

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

De directie van VSN heeft zich gecommitteerd aan een Interne Gedragscode waarin normen zijn vastgelegd die VSN bij haar handelen in acht dient te nemen. De gedragscode is gepubliceerd op de website van VSN.

VSN behandelt de Participanten in de Maatschap gelijk en billijk zonder enige voorkeursbehandeling tussen de Participanten.

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

De Maatschap wordt op 16 november 2016 opgericht en daarom kan geen historisch overzicht worden gegeven van haar belangrijkste activiteiten, noch van haar jaarrekening en andere financiële informatie.

De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van de Maatschap voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften van de Maatschap te voldoen.

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

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

De inschrijving vangt aan op 24 oktober 2016 en loopt tot en met 3 november 2016 (behoudens verlenging). Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het inschrijvingsformulier dat uiterlijk op 3 november in het bezit van VSN dient te zijn. VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling gedeeltelijk toe te wijzen, te weigeren en de inschrijving voortijdig te sluiten.

De data van storting (11 november 2016) respectievelijk van uitgifte (16 november 2016) van de Participaties zijn indicatief en kunnen vervroegd c.q. verlaat worden. In het geval van vervroeging zal VSN de Participanten tenminste zeven dagen van tevoren schriftelijk informeren.

De bij de geprognosticeerde cijfers (Deel 3.14, 3.15 en 3.16 van dit Prospectus) gehanteerde aanvangsdatum van 16 november 2016 kan beperkt wijzigen. Dit leidt ertoe dat de beleggingshorizon van de Maatschap wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

De Beheerder bevestigt dat publicatie door de Beheerder van documenten van derden, zoals o.a. taxatieverslagen van taxateurs en onderzoeksrapporten en verklaringen van accountants, geschiedt met instemming van de betrokken partijen. De Beheerder bevestigt dat deze informatie van derden correct is weergegeven en, voorzover VSN dit weet en heeft kunnen opmaken uit de door betrokken derden verstrekte informatie, daarbij geen feiten zijn weggelaten waardoor de verstrekte informatie onjuist of misleidend wordt.

De volgende documenten liggen ter inzage op het kantoor van VSN te Driebergen, Hoofdstraat 87: de koopovereenkomst, de volledige taxatierapporten en -verslagen, de huurovereenkomsten, het meest recente jaarverslag van VSN, de financieringsofferte(s) en het onderzoeksrapport van de accountant. De fiscale ruling is aangevraagd bij de Belastingdienst.

Het Prospectus wordt beheerst door Nederlands recht en uitsluitend de Nederlandse rechter is bevoegd ten aanzien van geschillen met betrekking tot dit Prospectus.

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

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen  
Driebergen, 24 oktober 2016

ing. D. van Seventer  
E. Verkaik  
mr. R. Overbeek



### 3.21 Rapportages accountant met toelichting beheerder



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

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

## Onderzoeksrapport

*Section 1.01 Aan: de directie van Vastgoed Syndicering Nederland n.v.*

### *Opdracht en verantwoordelijkheden*

Wij hebben de in paragraaf 3.13, 3.14, 3.15 en 3.16 van de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus opgenomen geprognosticeerde rendementsberekening van Woningmaatschap Hengelo te Driebergen voor de periode 16 november 2016 tot en met 15 november 2023 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, waarvan de belangrijkste zijn vermeld in paragraaf 3.13, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

### *Werkzaamheden*

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

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

### *Conclusie en oordeel*

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose. Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd zullen worden in toekomstige jaarrekeningen in aanmerking zijn genomen.

### *Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten*

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

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



*Beperking in het gebruik (en verspreidingskring)*

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is opgesteld voor opname in het prospectus van Woningmaatschap Hengelo en is uitsluitend bedoeld voor een specifieke gebruikersgroep bestaande uit Vastgoed Syndicering Nederland n.v. en de hieraan gelieerde potentiële investeerders voor Woningmaatschap Hengelo en dient derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt of verspreid aan anderen.

Utrecht, 10 oktober 2016

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.W.A. Eradus'.

R.W.A. Eradus RA



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

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

## **RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE PROSPECTUS WONINGMAATSCHAP HENGLO**

### **Opdracht**

Wij hebben een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus van Woningmaatschap Hengelo zoals omschreven in onze opdrachtbrief van 13 september 2016. Deze rapportage bevat de uitkomsten van deze werkzaamheden.

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

### **Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden**

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

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

### **Beschrijving uitgevoerde specifieke werkzaamheden en feitelijke bevindingen**

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht:

Wij zijn nagegaan of de op grond van Bijlage I, Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen, vermelde gegevens zijn opgenomen in de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus van Woningmaatschap Hengelo.

Uit ons onderzoek blijkt dat in deze prospectus de gegevens zijn vermeld zoals opgenomen in Bijlage I, Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen, met uitzondering van de gegevens volgens de artikelen 5.4, 5.7 t/m 5.11, 5.13, 5.14, 6.4, 6.7, 6.10, 6.11, 6.12, 7.3, 7.5, 7.9 t/m 7.14, 8.3b, 8.5, 8.6 en 11.3. De reden van het niet vermelden van de gegevens uit deze artikelen is nader door Vastgoed Syndicering Nederland n.v. toegelicht in het hierna opgenomen overzicht in de prospectus van Woningmaatschap Hengelo. Daarnaast zijn er geen gegevens vermeld volgens de artikelen 1.3, 1.5, 1.6, 1.8, 3.1, 3.3, 3.5, 5.1, 5.3, 5.12, 5.15 t/m 5.18, 5.20, 7.1, 7.4 en 11.1, omdat er sprake is van een ABL en deze artikelen hierop niet van toepassing zijn.

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



*Beperking in verspreidingskring en het gebruik*

Deze rapportage is opgesteld voor opname in de prospectus van Woningmaatschap Hengelo en is uitsluitend bedoeld voor de vennootschap en de hieraan gelieerde potentiële investeerders voor Woningmaatschap Hengelo en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) aangezien anderen die niet op de hoogte zijn van het doel van de werkzaamheden de resultaten onjuist kunnen interpreteren. Wij verzoeken u derhalve de rapportage niet aan anderen te verstrekken zonder onze uitdrukkelijke toestemming vooraf.

Utrecht, 10 oktober 2016

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.W.A. Eradus RA'.

R.W.A. Eradus RA

**Bijlagen:**

- Toelichting op reden van niet vermelden gegevens zoals opgenomen in Bijlage I, Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen (BGFO) benoemd in het rapport van feitelijke bevindingen BDO Accountants en Belastingadviseurs B.V.
- Prospectus van Woningmaatschap Hengelo

**Toelichting op reden van niet vermelden gegevens zoals opgenomen in Bijlage I, Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen (BGFO) benoemd in het rapport van feitelijke bevindingen BDO Accountants en Belastingadviseurs B.V.**

| <u>Artikel</u> | <u>Omschrijving</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <u>Toelichting</u>                                                                                                                                                                              |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.4            | Indien van toepassing: de bevoegdheid om als debiteur leningen aan te gaan of financiële instrumenten uit te lenen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NVT                                                                                                                                                                                             |
| 5.7            | Indien van toepassing: een verklaring dat de icbe in met de beheerder van een icbe, de beleggingsmaatschappij of de bewaarder van een icbe gelieerde partijen kan beleggen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NVT.<br>Belegging is bekend bij opstart en is een niet gelieerde partij. Na opstart kunnen er geen andere beleggingen worden gedaan en zal niet in andere beleggingsinstellingen worden belegd. |
| 5.8            | Indien van toepassing: een verklaring dat de icbe direct of indirect kan beleggen in andere beleggingsinstellingen of icbe's.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NVT.<br>De Maatschap belegt alleen in vastgoed, zoals bij opstart bekend en zal niet in andere beleggingsinstellingen beleggen.                                                                 |
| 5.9            | Indien de icbe twintig procent of meer van het beheerde vermogen direct of indirect belegt in een andere beleggingsinstelling of icbe:<br>a. een beschrijving van de wijze waarop informatie wordt verschaft over de andere beleggingsinstelling of icbe: en<br>b. indien van toepassing: de afspraken tussen de icbe en de andere beleggingsinstelling of icbe over de verdeling van kosten en aan wie het voordeel ten goede komt.                                                                                                                                                                                                                           | NVT.<br>De Maatschap belegt alleen in vastgoed, zoals bij opstart bekend.                                                                                                                       |
| 5.10           | Indien van toepassing: een verklaring dat de icbe belegt in een andere beleggingsmaatschappij, maatschappij voor collectieve belegging in effecten of die een met de beheerder, beleggingsmaatschappij, maatschappij voor collectieve belegging in effecten of bewaarder gelieerde partij is of in een andere beleggingsinstelling of icbe die beheerd wordt door een met de beheerder, beleggingsmaatschappij, maatschappij voor collectieve belegging in effecten of bewaarder gelieerde partij en de voorwaarden waaronder verkoop of inkoop van, alsmede terugbetaling op de rechten van deelneming in de andere beleggingsinstelling of icbe plaatsvindt. | NVT.<br>De Maatschap belegt alleen in vastgoed, zoals bij opstart bekend.                                                                                                                       |
| 5.11           | Indien de icbe 85 procent of meer van het beheerde vermogen direct of indirect belegt in een andere beleggingsinstelling of icbe: een beschrijving van het beleggingsbeleid van de andere beleggingsinstelling of icbe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | NVT.<br>De Maatschap belegt alleen in vastgoed, zoals bij opstart bekend.                                                                                                                       |
| 5.13           | Indien van toepassing: de gereguleerde markt en de andere markten in financiële instrumenten waar de financiële instrumenten worden verhandeld waarin de icbe belegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | NVT.<br>De Maatschap belegt alleen in vastgoed, zoals bij opstart bekend.                                                                                                                       |
| 5.14           | Indien van toepassing: de wijze waarop en de voorwaarden waaronder derden in opdracht van de maatschappij voor collectieve belegging in effecten of in opdracht van haar beheerder de markt in deelnemingsrechten onderhouden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NVT.<br>De deelnemingsrechten worden niet door derden onderhouden.                                                                                                                              |
| 6.4            | Indien van toepassing: de kosten die worden gemaakt of vergoedingen die worden gevraagd in verband met het in- en uitlenen van financiële instrumenten, en de wijze waarop deze kosten ten laste komen van het resultaat, in mindering worden gebracht op het beheerde vermogen of anderszins ten laste komen van de deelnemers in de icbe, onderscheidenlijk aan wie deze vergoedingen ten goede komen.                                                                                                                                                                                                                                                       | NVT.<br>De Maatschap leent geen financiële instrumenten in of uit.                                                                                                                              |
| 6.7            | Indien de hoogte van de in 6.1 tot en met 6.6 bedoelde kosten nog niet bekend is: het maximum van deze kosten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | NVT.<br>De Maatschap leent geen financiële instrumenten in of uit.                                                                                                                              |
| 6.10           | De wijze waarop de op- en afslagen worden berekend en aan wie de op- en afslagen ten goede komen, alsmede alle overige eenmalige bedragen die de deelnemers in de icbe betalen bij toe- en uitstreding, inclusief de berekeningsgrondslag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | NVT.<br>Het De Maatschap berekent geen op- en afslagen.                                                                                                                                         |
| 6.11           | Indien van toepassing: beschrijving van afspraken over retourprovisies met vermelding van degenen aan wie de retourprovisies ten goede komen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NVT.<br>De Maatschap betaalt geen retourprovisies                                                                                                                                               |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                         |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.12 | Indien van toepassing: beschrijving van afspraken over goederen die de beheerder, de bewaarder, de bestuurders van de beheerder, maatschappij voor collectieve belegging in effecten of bewaarder, met de beheerder, maatschappij voor collectieve belegging in effecten of bewaarder gelieerde partijen of derden voor het uitvoeren van opdrachten ten behoeve van de beheerder of de icbe ontvangen of in het vooruitzicht worden gesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NVT.<br>Betrokkenen ontvangen geen goederen en worden geen goederen in het vooruitzicht gesteld.                                        |
| 7.3  | Een verklaring omtrent een eventuele notering van de icbe op een gereguleerde markt of een andere markt in financiële instrumenten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | NVT.<br>de participaties zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd. |
| 7.5  | Indien van toepassing: de wijze waarop de bepaling plaatsvindt van de prijs bij het aanbieden, de verkoop- of inkoopprijs, alsmede van het bedrag bij terugbetaling van de waarde van de rechten van deelneming, in het bijzonder:<br>a. de wijze waarop en regelmaat waarmee deze prijzen worden berekend; en<br>b. hoe, waar en met welke regelmaat deze prijzen worden gepubliceerd.<br><br>Deze verplichting is niet van toepassing op icbe's waarvan de rechten van deelneming zijn toegelaten tot de notering op een door de Autoriteit Financiële Markten aangewezen gereguleerde markt of andere markt in financiële instrumenten of waarvan aannemelijk is dat die rechten van deelneming daartoe spoedig zullen worden toegelaten; deze verplichting is evenmin van toepassing op de in artikel 126, eerste lid, bedoelde maatschappijen voor collectieve belegging in effecten. | NVT,<br>De Maatschap is closed-end.                                                                                                     |
| 7.9  | Een Verklaring dat de icbe gehouden is om, op verzoek van de deelnemers, haar rechten van deelneming ten laste van de activa direct of indirect in te kopen of de waarde van de rechten van deelneming terug te betalen. Deze verplichting geldt niet voor de maatschappij voor collectieve belegging in effecten, bedoeld in artikel 126, eerste lid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | NVT,<br>De Maatschap is closed-end.                                                                                                     |
| 7.10 | De plaatsen in elke lidstaat waar de icbe haar rechten van deelneming in de handel brengt dan wel doet brengen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | NVT,<br>De Maatschap is closed-end.                                                                                                     |
| 7.11 | Indien het een icbe betreft die rechten van deelneming aanbiedt met een verschillend risicoprofiel:<br>de soorten van rechten van deelneming; en<br>b. wijze waarop een deelnemer in de icbe een belegging in een soort van deelneming kan omzetten naar een andere aangeboden soort van deelneming in de icbe en de kosten die daaraan voor de deelnemer zijn verbonden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NVT,<br>De Maatschap is closed-end met gelijke rechten van deelneming.                                                                  |
| 7.12 | Indien het een icbe betreft waarvan de rechten van deelneming op verzoek van de deelnemers ten laste van de activa direct of indirect worden ingekocht of terugbetaald, voor zover redelijkerwijs voorzienbaar: de gevallen waarin in het belang van de deelnemers de inkoop van de rechten van deelneming of de terugbetaling van de waarde van de rechten van deelneming kunnen worden opgeschort, alsmede de wijze waarop onderscheidenlijk inkoop en terugbetaling kan worden opgeschort.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | NVT,<br>De Maatschap is closed-end.                                                                                                     |
| 7.13 | Indien het een icbe betreft waarvan de rechten van deelneming op verzoek van de deelnemers ten laste van de activa direct of indirect worden ingekocht of terugbetaald: een verklaring dat er voldoende waarborgen aanwezig zijn opdat, behoudens wettelijke bepalingen en de in 7.12 bedoelde gevallen, aan de verplichting om in te kopen en terug te betalen kan worden voldaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | NVT.<br>De Maatschap is closed-end.                                                                                                     |
| 7.14 | Indien het een maatschappij voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in artikel 126, tweede lid, betreft: de gereguleerde markt of de andere markt in financiële instrumenten in de staat van verhandeling waarvan de notering de prijs bepaalt voor de transacties die door de maatschappij voor collectieve belegging in effecten in die staat buiten de gereguleerde markt of de markt in financiële instrumenten om worden verricht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | De Maatschap belegt alleen in vastgoed zoals bij opstart bekend.                                                                        |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                            |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 8.3b | b. risico's voor het vermogen, met inbegrip van het potentiële risico van erosie als gevolg van intrekkingen van rechten van deelneming en winstuitkeringen die hoger zijn dan het beleggingsrendement.                                                                                                                                                                                                                                                                 | De Maatschap is closed-end en de winstuitkering wordt volledig uitgekeerd. |
| 8.5  | Indien van toepassing: een afzonderlijke en herkenbare melding dat een beleggingsinstelling is onderverdeeld in te onderscheiden categorieën van deelnemers, waarbij voor de categorieën een afzonderlijk beleggingsbeleid geldt en een of meerdere categorieën van deelnemers op grond van het beleggingsbeleid financiële risico's lopen die verder gaan dan het door hen ter belegging in de icbe bijeengebrachte vermogen.                                          | Deelnemers worden niet in categorieën verdeeld.                            |
| 8.6  | Indien de icbe financiële instrumenten in- of uitleent:<br>a. tot welk percentage ten opzichte van de beleggingsportefeuille financiële instrumenten maximaal in- of uitgeleend mogen worden;<br>b. beschrijving van de zekerheden die de icbe verkrijgt;<br>c. beschrijving van de soorten instellingen waarvan of waaraan financiële instrumenten mogen worden in- onderscheidenlijk uitgeleend; en<br>d. de risico's verbonden aan het in- of uitlenen van effecten. | Fonds belegt alleen in vastgoed, zoals bij opstart bekend.                 |
| 11.3 | Vermelding van de omstandigheden waaronder en wijze waarop deelnemers gecompenseerd worden voor een onjuist berekende intrinsieke waarde, in het bijzonder het eventuele maximale afwijgingspercentage ten opzichte van de juist berekende intrinsieke waarde dat gecompenseerd wordt.                                                                                                                                                                                  | Er is geen sprake van een compensatieregeling.                             |

### **3.22 Verklaring Beheerder**

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

Driebergen, 24 oktober 2016

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.



### 3.23 Inschrijving

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

1. De inschrijving vangt aan op 24 oktober 2016 en loopt tot en met 3 november 2016 (behoudens verlenging). VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde inschrijfformulier en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver, uittreksel KvK bij een rechtspersoon en legitimatiebewijs van de bestuurder van de rechtspersoon alsmede een UBO verklaring. Ontvangst van het inschrijfformulier vergezeld van een geldig kopie paspoort en/of rijbewijs door VSN, geeft recht op inschrijving. **Het inschrijvingsformulier dient uiterlijk 3 november in het bezit van VSN te zijn.**
2. Deelname in de Maatschap met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.
3. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgaaf van redenen. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de inschrijving van de vorige door VSN geïnitieerde Woningmaatschap Maastricht en Woningmaatschap Vlijmen zijn geweigerd voorrang te geven.
4. De Beheerder kan beslissen de uitgifte van Participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van Participaties uit te stellen indien zich omstandigheden - bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen - zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Indien het besluit wordt genomen tot terugtrekking van de plaatsing van de Participaties ontvangen inschrijvers hiervan onverwijld schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Een eventueel besluit tot terugtrekking van de uitgifte van Participaties wordt direct na het einde van de inschrijvingsperiode genomen.
5. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde, dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in Woningmaatschap Hengelo terug te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in de in dit Prospectus opgenomen paragraaf “Betrokken Partijen” schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).
6. VSN neemt het toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de inschrijvingsformulieren. Participanten worden schriftelijk geïnformeerd over de toewijzing.
7. VSN zal van deze sluiting en toewijzing onmiddellijk melding maken aan de geaccepteerde inschrijvers en aan inschrijvers die niet meer voor inschrijving in aanmerking komen. De inschrijving is bindend en de inschrijver verbindt zich tot een maximaal aantal Participaties.
8. Het te financieren deel ad. € 11.450.000 zal verstrekt worden door ABN AMRO tegen de voorwaarden zoals genoemd in Deel 3.12 van het Prospectus.
9. Bij de melding ontvangt u tevens het verzoek uw deelnamebedrag met valutadatum 11 november 2016 te storten op bankrekening NL23ABNA0479117969 bij ABN AMRO N.V. te Amsterdam ten name van Stichting Woningmaatschap Hengelo, onder vermelding van het aantal Participaties en de naam van de Participant.
10. Ingeval van eventuele, om welke redenen dan ook, te veel door inschrijver betaalde bedragen zal terugstoring plaatsvinden op hetzelfde rekeningnummer als van waar stortingen zijn gedaan. Dit geldt eveneens bij het onverhoopt terugtrekken van de plaatsing (zie hiervoor punt 4.) In dit geval zal de volledige reeds gestorte inleg van € 25.000 (inclusief plaatsingsvergoeding) worden gerestitueerd.
11. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan VSN om alle handelingen te verrichten, die strekken tot toetreding tot de Woningmaatschap Hengelo, tot het aangaan van een bancaire hypotheek zoals hierboven beschreven en tot de aankoop van de in dit Prospectus beschreven vastgoedportefeuille.
12. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot uitgifte (levering) van Participaties in Woningmaatschap Hengelo,

- gevestigd te Driebergen, alsmede iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het Prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van ABN AMRO in hoofdsom groot (€ 11.450.000).
13. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbidding via de website bekend maken en de Participanten van wie de inschrijving is toegewezen schriftelijk op de hoogte stellen. Nadat alle Participaties zijn geplaatst ontvangen de Participanten van de Beheerder de Maatschapsovereenkomst.

### 3.24 Taxatieverslag

## Taxatierapport

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Portefeuille van 7 woningcomplexen gelegen in de plaatsen Almere, Emmeloord, Hengelo (Ov), Horst, Rolde, Velsersbroek en Vlijmen

Dossiernummer: 04481, 12170-12175



## Inhoudsopgave

|          |                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Uitgangspunten van de taxatie .....</b>       | <b>1</b>  |
| 1.1      | Taxatieopdracht .....                            | 1         |
| 1.2      | Waardebegrip .....                               | 2         |
| 1.3      | Doel van de waardering .....                     | 2         |
| 1.4      | Soort taxatie .....                              | 2         |
| 1.5      | Waardepeildatum .....                            | 2         |
| 1.6      | Opdrachtbrief .....                              | 2         |
| 1.7      | Inspectie .....                                  | 2         |
| 1.8      | Kwalificatie taxateur(s) .....                   | 2         |
| 1.9      | Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid ..... | 2         |
| 1.10     | Interne rotatie .....                            | 3         |
| 1.11     | Educatie .....                                   | 3         |
| 1.12     | Plausibiliteitstoets controlerend taxateur ..... | 3         |
| 1.13     | Interne kwaliteitsborging .....                  | 4         |
| 1.14     | Informatiebronnen .....                          | 4         |
| <b>2</b> | <b>Objectinformatie Almere .....</b>             | <b>5</b>  |
| 2.1      | Huurgegevens .....                               | 5         |
| 2.2      | Objectbeschrijving .....                         | 5         |
| 2.3      | Onderhoudstoestand .....                         | 5         |
| 2.4      | Samenstelling van het object .....               | 5         |
| 2.5      | Ligging en bereikbaarheid .....                  | 5         |
| 2.6      | Duurzaamheid .....                               | 6         |
| 2.7      | Kadastrale gegevens .....                        | 6         |
| 2.8      | Zakelijke rechten .....                          | 6         |
| 2.9      | Bestemming .....                                 | 6         |
| 2.10     | Courantheid .....                                | 6         |
| 2.11     | SWOT-analyse .....                               | 7         |
| 2.12     | Referenties .....                                | 7         |
| 2.13     | Opmerkingen .....                                | 8         |
| <b>3</b> | <b>Objectinformatie Emmeloord .....</b>          | <b>9</b>  |
| 3.1      | Huurgegevens .....                               | 9         |
| 3.2      | Objectbeschrijving .....                         | 9         |
| 3.3      | Onderhoudstoestand .....                         | 9         |
| 3.4      | Samenstelling van het object .....               | 9         |
| 3.5      | Ligging en bereikbaarheid .....                  | 9         |
| 3.6      | Duurzaamheid .....                               | 10        |
| 3.7      | Kadastrale gegevens .....                        | 10        |
| 3.8      | Zakelijke rechten .....                          | 10        |
| 3.9      | Bestemming .....                                 | 10        |
| 3.10     | Courantheid .....                                | 10        |
| 3.11     | SWOT-analyse .....                               | 11        |
| 3.12     | Referenties .....                                | 11        |
| 3.13     | Opmerkingen .....                                | 12        |
| <b>4</b> | <b>Objectinformatie Hengelo (Ov) .....</b>       | <b>13</b> |
| 4.1      | Huurgegevens .....                               | 13        |
| 4.2      | Objectbeschrijving .....                         | 13        |
| 4.3      | Onderhoudstoestand .....                         | 13        |
| 4.4      | Samenstelling van het object .....               | 13        |
| 4.5      | Ligging en bereikbaarheid .....                  | 14        |
| 4.6      | Duurzaamheid .....                               | 14        |

|          |                                            |           |
|----------|--------------------------------------------|-----------|
| 4.7      | Kadastrale gegevens .....                  | 14        |
| 4.8      | Zakelijke rechten .....                    | 14        |
| 4.9      | Bestemming .....                           | 15        |
| 4.10     | Courantheid .....                          | 15        |
| 4.11     | SWOT-analyse .....                         | 15        |
| 4.12     | Referenties .....                          | 15        |
| 4.13     | Opmerkingen .....                          | 16        |
| <b>5</b> | <b>Objectinformatie Horst .....</b>        | <b>17</b> |
| 5.1      | Huurgegevens .....                         | 17        |
| 5.2      | Objectbeschrijving .....                   | 17        |
| 5.3      | Onderhoudstoestand .....                   | 17        |
| 5.4      | Samenstelling van het object .....         | 17        |
| 5.5      | Ligging en bereikbaarheid .....            | 17        |
| 5.6      | Duurzaamheid .....                         | 17        |
| 5.7      | Kadastrale gegevens .....                  | 18        |
| 5.8      | Zakelijke rechten .....                    | 18        |
| 5.9      | Bestemming .....                           | 18        |
| 5.10     | Courantheid .....                          | 18        |
| 5.11     | SWOT-analyse .....                         | 19        |
| 5.12     | Referenties .....                          | 19        |
| 5.13     | Opmerkingen .....                          | 20        |
| <b>6</b> | <b>Objectinformatie Rolde .....</b>        | <b>21</b> |
| 6.1      | Huurgegevens .....                         | 21        |
| 6.2      | Objectbeschrijving .....                   | 21        |
| 6.3      | Onderhoudstoestand .....                   | 21        |
| 6.4      | Samenstelling van het object .....         | 21        |
| 6.5      | Ligging en bereikbaarheid .....            | 22        |
| 6.6      | Duurzaamheid .....                         | 22        |
| 6.7      | Kadastrale gegevens .....                  | 22        |
| 6.8      | Zakelijke rechten .....                    | 22        |
| 6.9      | Bestemming .....                           | 22        |
| 6.10     | Courantheid .....                          | 23        |
| 6.11     | SWOT-analyse .....                         | 23        |
| 6.12     | Referenties .....                          | 23        |
| 6.13     | Opmerkingen .....                          | 24        |
| <b>7</b> | <b>Objectinformatie Velsersbroek .....</b> | <b>25</b> |
| 7.1      | Huurgegevens .....                         | 25        |
| 7.2      | Objectbeschrijving .....                   | 25        |
| 7.3      | Onderhoudstoestand .....                   | 25        |
| 7.4      | Samenstelling van het object .....         | 26        |
| 7.5      | Ligging en bereikbaarheid .....            | 26        |
| 7.6      | Duurzaamheid .....                         | 26        |
| 7.7      | Kadastrale gegevens .....                  | 26        |
| 7.8      | Zakelijke rechten .....                    | 27        |
| 7.9      | Bestemming .....                           | 27        |
| 7.10     | Courantheid .....                          | 27        |
| 7.11     | SWOT-analyse .....                         | 27        |
| 7.12     | Referenties woningen .....                 | 28        |
| 7.13     | Referenties winkelruimte .....             | 29        |
| 7.14     | Opmerkingen .....                          | 29        |
| <b>8</b> | <b>Objectinformatie Vlijmen .....</b>      | <b>30</b> |
| 8.1      | Huurgegevens .....                         | 30        |
| 8.2      | Objectbeschrijving .....                   | 30        |
| 8.3      | Onderhoudstoestand .....                   | 30        |

|           |                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.4       | Samenstelling van het object .....                                | 30        |
| 8.5       | Ligging en bereikbaarheid .....                                   | 31        |
| 8.6       | Duurzaamheid .....                                                | 31        |
| 8.7       | Kadastrale gegevens .....                                         | 31        |
| 8.8       | Zakelijke rechten .....                                           | 32        |
| 8.9       | Bestemming .....                                                  | 32        |
| 8.10      | Courantheid .....                                                 | 32        |
| 8.11      | SWOT-analyse .....                                                | 32        |
| 8.12      | Referenties .....                                                 | 33        |
| 8.13      | Opmerkingen .....                                                 | 34        |
| <b>9</b>  | <b>Marktsituatie .....</b>                                        | <b>35</b> |
| 9.1       | Algemeen .....                                                    | 35        |
| 9.2       | Voorraad .....                                                    | 35        |
| 9.3       | Aanbod .....                                                      | 35        |
| 9.4       | Plannen en opleveringen .....                                     | 35        |
| 9.5       | Opname .....                                                      | 36        |
| 9.6       | Transactieprijns en duur .....                                    | 36        |
| 9.7       | Beleggingsmarkt .....                                             | 36        |
| <b>10</b> | <b>Waardering .....</b>                                           | <b>38</b> |
| 10.1      | Waarderingsmethode .....                                          | 38        |
| 10.2      | Opmerkingen .....                                                 | 39        |
| 10.3      | Bijzondere uitgangspunten .....                                   | 39        |
| 10.4      | Opinie over de mogelijke opbrengst bij executoriale verkoop ..... | 39        |
| 10.5      | Plausibiliteitsverklaring .....                                   | 40        |
| 10.6      | Algemene Uitgangspunten .....                                     | 40        |
| 10.7      | Aansprakelijkheid .....                                           | 41        |
| 10.8      | Waarde .....                                                      | 42        |

## Bijlagen

- Bijlage 1 Algemene Uitgangspunten
- Bijlage 2 Kadaster
- Bijlage 3 Plattegrond locatie
- Bijlage 4 Foto('s)
- Bijlage 5 Waardenoverzicht
- Bijlage 6 Berekeningen

# 1 Uitgangspunten van de taxatie

## 1.1 Taxatieopdracht

Jones Lang LaSalle BV, Valuation Advisory (JLL VA), kantoorhoudende aan de Strawinskylaan 3103 te Amsterdam,

verklaart,

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van een perceel grond met daarop 10 eengezinswoningen, staande en gelegen aan de

**Azorenweg 22-36 (even), Corsicastraat 25 en Mallorcastraat 26 in Almere**

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van twee percelen grond met daarop in totaal 16 eengezinswoningen, staande en gelegen aan de

**Nieuwlandenlaan 11-13, 14-28 en Oostergo 2-12 in Emmeloord**

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, 40 appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de appartementen met bijbehorende parkeerplaatsen, 3 antennes en toebehoren, staande en gelegen aan het

**Mitchamplein 5-43 in Hengelo (Ov)**

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van twee percelen grond met daarop in totaal 22 eengezinswoningen, staande en gelegen aan de

**Slooyerbroek 25-52 in Horst**

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, 11 appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de appartementen met toebehoren, staande en gelegen aan het

**Plein 1-11 in Rolde**

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, 6 appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van 4 appartementen en 2 commerciële ruimten met toebehoren, staande en gelegen aan

**Neptunus Bastion 3-9 en Velserbroekse Dreef 17-19 in Velserbroek**

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, 1 appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de appartementen met toebehoren, staande en gelegen aan het

**Oliemaat 101-110 en 201-208 in Vlijmen**

De opdracht is verstrekt door Vastgoed Syndicering Nederland N.V., zoals beschreven in de opdrachtbevestiging van 5 juli 2016 met referentie RD/LP/16204. De opdrachtbevestiging is getekend retour ontvangen op 6 juli 2016.



## 1.2 Waardebegrip

Bij de waardering hanteren wij de waardebegrippen "marktwaaarde" en "markthuur".

**Marktwaaarde** Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

**Markthuur** Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

De waardering is in overeenstemming met de International Valuation Standards (IVS) en de reglementen van het Nederland Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

## 1.3 Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van financieringsdoeleinden, voor de ABN AMRO bank en voor het prospectus ten behoeve van een door Vastgoed Syndicering Nederland N.V. bij participanten op te zetten beleggingsfonds.

## 1.4 Soort taxatie

Voor deze objecten is een initiële taxatie uitgevoerd. Het beleggingsfonds houdt het object als belegging.

## 1.5 Waardepeildatum

De taxatie is uitgevoerd met waardepeildatum 8 juli 2016.

## 1.6 Opdrachtbrief

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken vastgelegd in de opdrachtbrief.

## 1.7 Inspectie

Op 7 en 8 juli zijn de objecten extern geïnspecteerd door H.A. Visser MSc RT en C. Rampersad MSc.

## 1.8 Kwalificatie taxateur(s)

De taxateur verklaart te zijn ingeschreven als Register Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en deze taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT.

In het geval dat een professionele taxatiedienst onder het toepassingsbereik van het addendum Grootzakelijk van het NRVT valt, voldoet de taxateur aan de additionele vereisten op het gebied van vakbekwaamheid, opleidingsvereisten en werkervaring.

## 1.9 Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid

De taxateur verklaart dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateur wordt gewaarborgd door naleving van de Algemene gedrags- en beroepsregels van de NRVT.



Zowel de IVS ethische code als de ethische code van JLL bevatten voorschriften die ingaan op hoe professionals moeten omgaan met het houden van financiële belangen in cliënten. Het is verboden (geborgd middels de code of conduct) voor medewerkers van JLL om financiële banden en belangen te hebben in vastgoed gerelateerde bedrijven ofwel zelf direct in vastgoed te beleggen.

Er is geen financiële afhankelijkheid bij het uitvoeren van deze specifieke taxatieopdracht. Zowel de jaarlijkse omzet van JLL VA als de totale inkomsten uit honoraria van overige dienstverlening van JLL aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet.

De vergoeding die JLL VA ontvangt voor haar taxatiewerkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van de taxaties.

De taxateur ziet geen bedreigingen voor het onafhankelijk en objectief kunnen uitvoeren van de opdracht en concludeert dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn om de opdracht te kunnen accepteren.

De organisatie hanteert "Chinese Walls" die ongepaste beïnvloeding of informatie-uitwisseling tussen de verschillende afdelingen binnen de organisatie voorkomen.

#### **1.10 Interne roulatie**

De taxateur is conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt niet meer dan zes jaar en/of 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken. JLL VA is niet meer dan negen jaar en/of 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

#### **1.11 Educatie**

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoet de taxateur aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van het minimaal aantal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Bij de handtekening van de taxateur staat een vermelding van de gevolgde opleiding en bij welke brancheorganisatie en/of registers de taxateur is ingeschreven (RT en/of RICS).

De taxateur verklaart met betrekking tot het getaxeerde object over actuele lokale en (inter)nationale kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

#### **1.12 Plausibiliteitsstoets controlerend taxateur**

Een plausibiliteitsstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

Voordat dit taxatierapport is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitsstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De verklaring dat de plausibiliteitsstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring.

**1.13 Interne kwaliteitsborging**

JLL heeft een interne procedure voor kwaliteitsmanagement op basis van ISO 9001.

De taxateurs volgen het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt dat de vereisten bevat waaraan de taxatieopdracht en het daaruit voortvloeiende taxatierapport minimaal moeten voldoen. Deze vereisten richten zich tot de geregistreerde taxateur die daarvoor onderworpen is aan de tuchtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVt.

In geval van een klacht van een opdrachtgever geldt de tuchtspraak van het NRVt. Het NRVt tuchtcollege toetst uitsluitend aan de NRVt-regelgeving. Daarnaast hanteert JLL als RICS-regulated firm de klachtafhandelingsprocedure van de RICS.

**1.14 Informatiebronnen**

Ten behoeve van het uitvoeren van de waardering hebben wij de volgende informatie gevraagd:

| Informatie                                                                        | Opgevraagd bij:       | Ontvangen<br>J.(ingezien) /N | Details                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Plattegronden                                                                     | opdrachtgever         | J                            | n.v.t.                                                                    |
| Meetstaten NEN 2580 / rapport International Property Measurement Standards (IPMS) | opdrachtgever         | J                            | n.v.t.                                                                    |
| Actuele huuroverzichten                                                           | opdrachtgever         | J                            | n.v.t.                                                                    |
| Huurovereenkomsten                                                                | opdrachtgever         | J                            | Commerciële ruimten + antennes                                            |
| Allonges, addenda en side letters                                                 | opdrachtgever         | J                            | Commerciële ruimten + antennes                                            |
| Eigendomsbewijzen                                                                 | opdrachtgever         | J                            | n.v.t.                                                                    |
| Erfpachtcontracten                                                                | opdrachtgever         | N                            | n.v.t.                                                                    |
| Kadastrale informatie                                                             | kadaster              | J                            | n.v.t.                                                                    |
| Bestemmingsplaninformatie                                                         | ruimtelijkeplannen.nl | J                            | n.v.t.                                                                    |
| Overzicht technische / gebouwgebonden installaties                                | opdrachtgever         | J                            | Niet voor alle complexen.                                                 |
| Overzicht met zakelijke lasten zoals OZB, waterschap en rioolrecht                | opdrachtgever         | J                            | n.v.t.                                                                    |
| Onderhoudsprognoses / onderhoudscertificaten                                      | opdrachtgever         | J                            | Onderhoudscontracten                                                      |
| Historische kostprijsgegevens of rapport brandverzekering                         | opdrachtgever         | N                            | n.v.t.                                                                    |
| Milieurapportage (bodemverontreiniging / gevaarlijke stoffen)                     | opdrachtgever         | J                            | Asbestrapportage en historisch bodemonderzoek (niet voor alle complexen). |
| Duurzaamheidscertificaten (o.a. EPC, GreenCalc+, BREEAM)                          | opdrachtgever         | J                            | n.v.t.                                                                    |
| Overige informatie die van toepassing kan zijn op de waardering                   | n.v.t.                | n.v.t.                       | n.v.t.                                                                    |

Met ondertekening van de opdrachtbrief is door de opdrachtgever bevestigd dat de door of namens hem verstrekte informatie volledig en juist is.

## 2 Objectinformatie Almere

### 2.1 Huurgegevens

De 10 eengezinswoningen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 112.490,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 110.520,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,50% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is niet uitgepand en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

### 2.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 10 eengezinswoningen die in 2003 zijn gebouwd. De woningen bestaan uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen, met een gebruiksoppervlak van respectievelijk circa 146 m<sup>2</sup> en 162 m<sup>2</sup>. De hoekwoningen gelegen aan de Corsicastraat 25 en de Mallorcastraat 26, met een gebruiksoppervlak van circa 146 m<sup>2</sup>, hebben een separate hobby/werkruimte van circa 28 m<sup>2</sup> gelegen aan de achterzijde van het gebouw.

De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben een metselstenen gevel en zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is plat en vermoedelijk bedekt met een bitumineuze dakbedekking. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie, die net als het bouwjaar van de woning uit 2003 dateert.

De woningen beschikken niet over eigen parkeervoorzieningen. In de omgeving zijn er voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar.

### 2.3 Onderhoudstoestand

Ons algemene oordeel is dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Wij hebben, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

### 2.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 1.586 m<sup>2</sup>, volgens het NEN 2580 meetcertificaat rapport, opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv op 8 december 2015. Aan de hand van het meetcertificaat blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

| Woningtype      | Aantal eenheden | Oppervlakte (GO) m <sup>2</sup> |
|-----------------|-----------------|---------------------------------|
| EGW – Type T4-4 | 8               | 162                             |
| EGW – Type P4-1 | 2               | 146                             |
| Totaal:         | 10              | 1.586                           |

### 2.5 Ligging en bereikbaarheid

Het gewaardeerde is gelegen in Almere, in de Eilandenbuurt. Deze wijk ligt ten noordoosten van het centrum van Almere. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. In de omgeving zijn diverse voorzieningen beschikbaar, zoals scholen, supermarkten en gezondheidscentrum. De bereikbaarheid met zowel eigen als het openbaar vervoer is goed.

De op- en afritten met de autosnelweg A6 (Almere – Joure) zijn op circa 1,5 kilometer afstand gelegen. Vanaf de autosnelweg A6 is de autosnelweg A27 (Almere - Breda) binnen enkele minuten te bereiken. Op circa 10 minuten loopafstand is treinstation Almere Oostvaarders gelegen, welke diverse trein- en busverbindingen biedt.

## 2.6 Duurzaamheid

Alle woningen, met uitzondering van de woning aan de Mallorcastraat 26, hebben een energie label B dat is afgegeven op 20 februari 2013. De woning aan de Mallorcastraat 26 heeft een energielabel A. Op een schaal van A++++ tot G is dit een bovengemiddelde/goede classificatie. Dit betekent dat het gebouw voldoende duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

## 2.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 8 april 2016 wordt het perceel als volgt kadastraal aangeduid:

Gemeente: Almere  
Sectie: B  
Nummer: 6511  
Grootte: 14 a 15 ca (1.415 m<sup>2</sup>)  
Cultuur: Wonen Erf-Tuin

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemd perceel het eigendom is van Stichting Bedrijfspensioenfonds Voor Het Kappersbedrijf, statutair gevestigd te Utrecht.

## 2.8 Zakelijke rechten

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nationaal monument:            | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wet Voorkeursrecht gemeenten:  | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beperkingen:                   | Geen beperkingen vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aantekening kadastraal object: | Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Overige bijzondere rechten:    | In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde. |

## 2.9 Bestemming

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de huidige of toekomstige bestemming. Wij gaan ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

## 2.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft moderne eengezinswoningen uit 2003. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 2 maanden.

De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

De verkoopbaarheid van het eigendom is goed. Vanwege de aantrekkelijke woningmarkt en de grote vraag naar het beleggingsproduct woningen, verwachten wij dat het eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 3 tot 6 maanden.

## 2.11 SWOT-analyse

|                      |                                                       |                                                                |                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Strengths</b>     | Jonge woningen                                        | -                                                              | <b>Weaknesses</b> |
|                      | Diverse voorzieningen in de omgeving                  | -                                                              |                   |
| <b>Opportunities</b> | Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment       | Concurrerend aanbod in de omgeving                             | <b>Threats</b>    |
|                      | Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden | Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden |                   |

## 2.12 Referenties

### 2.12.1 Verhuurtransacties

| Plaats | Adres                 | Bouwjaar  | Oppervlak (m² go) | Huur / maand | Opmerking                     |
|--------|-----------------------|-----------|-------------------|--------------|-------------------------------|
| Almere | Azorenweg 48          | 2001-2010 | 160               | € 907,-      | Aankod. 21 dagen in aankod.   |
| Almere | Gran Canariastraat 24 | 2003      | 137               | € 850,-      | Verhuurd. 10 dagen in aankod. |
| Almere | Puerto Ricostraat 26  | 2000      | 160               | € 825,-      | Verhuurd. 49 dagen in aankod. |

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. Wij beoordelen de referentie aan de Azorenweg 48 als het best vergelijkbaar. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van respectievelijk € 910,- en € 965,- per maand.

### 2.12.2 Kooptransacties

| Plaats | Adres                 | Bouwjaar | Oppervlak (m² go) | Transactieprijz k.k. | Prijs / m² | Datum           |
|--------|-----------------------|----------|-------------------|----------------------|------------|-----------------|
| Almere | Azorenweg 71          | 2003     | 160               | € 230.500,-          | € 1.441,-  | 5 april 2016    |
| Almere | Azorenweg 75          | 2003     | 160               | € 231.000,-          | € 1.444,-  | 7 april 2016    |
| Almere | Gran Canariastraat 24 | 2003     | 166               | € 197.500,-          | € 1.190,-  | 17 mei 2016     |
| Almere | Azorenweg 93          | 2003     | 147               | € 179.750,-          | € 1.223,-  | 13 januari 2016 |
| Almere | Gran Canariastraat 60 | 2004     | 170               | € 225.000,-          | € 1.324,-  | 28 mei 2016     |

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. Het betreffen allemaal woningen die tussen particulieren van eigenaar zijn gewisseld. De kwaliteit van deze woningen kan over het algemeen als beter worden beschouwd. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van respectievelijk € 200.000,- en € 205.000,-.

### 2.12.3 Beleggingstransacties

| Plaats              | Object                      | Bouwjaar | Transactieprijs k.k. | BAR k.k. | Transactiedatum |
|---------------------|-----------------------------|----------|----------------------|----------|-----------------|
| Purmerend           | Plateel – Toon Dupuisstraat | 2010     | € 2.960.000,-        | 5,85%    | 2015 Q4         |
| Alkmaar en omgeving | Vertrouwelijk               | 2013     | € 5.110.000,-        | 5,77%    | 2015 Q2         |
| Flevoland           | Vertrouwelijk               | 2016     | € 5.160.000,-        | 5,61%    | 2014 Q4         |

Gehanteerde beleggingstransacties betreffen jonge eengezinswoningen, gelijk aan het gewaardeerde. Alle complexen zijn gelegen in de Randstad. Laats genoemde transactie betreft nieuwbouw. Gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij het gewaardeerde gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement k.k. van 5,92% (op huurprijs).

### 2.13 Opmerkingen

Opdrachtgever heeft voor het gewaardeerde een Due Diligence Rapport verstrekt dat is opgesteld door Loyens & Loeff N.V. Het rapport bevat geen bijzonderheden met betrekking tot het gewaardeerde.

### 3 Objectinformatie Emmeloord

#### 3.1 Huurgegevens

De 16 eengezinswoningen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 164.592,- per jaar. Onze inschatting van de markthuurg per jaar bedraagt € 168.000,-. Wij hebben een mutatiegraad van 10,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is niet uitgepand en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

#### 3.2 Objectbeschrijving

De eengezinswoningen betreffen twee-onder-één kap woningen die in 1994 zijn gebouwd. Alle woningen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 123 vierkante meter. De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben een metselstenen gevel en zijn voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is hellend en gedekt met pannen. Alle woningen worden verwarmd door middel van een eigen cv-installatie, die in 2009/2010 nog zijn vervangen.

Alle woningen zijn voorzien van een garagebox op eigen terrein. Daarnaast zijn er in de omgeving voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar.

#### 3.3 Onderhoudstoestand

Ons algemene oordeel is dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Wij hebben, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

#### 3.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 1.970 m<sup>2</sup>, volgens het NEN 2580 meetcertificaat rapport, opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv op 10 juni 2014. Aan de hand van het meetcertificaat blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

| Woningtype               | Aantal eenheden | Oppervlakte (GO) m <sup>2</sup> |
|--------------------------|-----------------|---------------------------------|
| EGW – Twee-onder-één kap | 16              | 123                             |
| Totaal:                  | 16              | 1.970                           |

#### 3.5 Ligging en bereikbaarheid

Het gewaardeerde is gelegen in Emmeloord, in de woonwijk De Erven. Deze wijk ligt ten noorden van het centrum van Emmeloord. De wijk bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. In de omgeving zijn diverse voorzieningen beschikbaar, zoals scholen, supermarkten en sportvelden. De bereikbaarheid met het eigen vervoer is goed. De Nieuwlandenaan heeft een rechtstreekse verbinding met de provinciale weg N351, die onder meer verbinding heeft met de autosnelweg A6 (Almere – Joure). De afstand tot de snelweg is circa 2,5 kilometer. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is matig. Op loopafstand is een bushalte gelegen die verbinding biedt met het busstation van Emmeloord. Er is geen treinstation in Emmeloord.



**3.6 Duurzaamheid**

Het object heeft een energie label C dat is afgegeven op 1 december 2009. Op een schaal van A+++ tot G is dit een gemiddelde classificatie. Dit betekent dat het gebouw voldoende duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

**3.7 Kadastrale gegevens**

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 8 april 2016 worden de percelen als volgt kadastraal aangeduid:

| Kadastrale gemeente: Noordoostpolder   Sectie: AZ |                   |            |       |                |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------|-------|----------------|
| Nummer                                            | Adres             | Grootte    | m²    | Cultuur        |
| 7417                                              | Nieuwlandenaan 14 | 31 a 36 ca | 3.136 | Wonen erf-tuin |
| 8622                                              | Nieuwlandenaan 11 | 27 a 90 ca | 2.790 | Wonen erf-tuin |
| Totaal m²:                                        |                   |            | 5.926 |                |

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde percelen het eigendom zijn van Stichting Bedrijfspensioenfonds Voor Het Kappersbedrijf, statutair gevestigd te Utrecht.

**3.8 Zakelijke rechten**

Nationaal monument: Niet van toepassing.  
 Wet Voorkeursrecht gemeenten: Niet van toepassing.  
 Beperkingen: Geen beperkingen vermeld in het kadastraal bericht.  
 Aantekening kadastraal object: Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht.  
 Overige bijzondere rechten: In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

**3.9 Bestemming**

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de huidige of toekomstige bestemming. Wij gaan ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

**3.10 Courantheid**

Het gewaardeerde betreft twee-onder-één-kap woningen met een eigen garagebox naast de woning uit 1994. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 2 maanden. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.



De verkoopbaarheid van het eigendom is goed. Vanwege de aantrekkelijke woningmarkt en de grote vraag naar het beleggingsproduct woningen, verwachten wij dat het eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 3 tot 6 maanden.

### 3.11 SWOT-analyse

|                      |                                                                      |                                                                |                   |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Strengths</b>     | Betreffen ruim opgezette woningen met eigen garage                   | Afhankelijk van regionale/lokale vraag.                        | <b>Weaknesses</b> |
|                      | Goede bereikbaarheid met eigen vervoer door ligging bij uitvalswegen | Beperkte bereikbaarheid met openbaar vervoer                   |                   |
|                      | Diverse voorzieningen in de omgeving                                 | -                                                              |                   |
| <b>Opportunities</b> | Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment                      | Concurrerend aanbod in de omgeving                             | <b>Threats</b>    |
|                      | Kleine huurpotentie                                                  | Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden |                   |
|                      | Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden                | -                                                              |                   |

### 3.12 Referenties

#### 3.12.1 Verhuurtransacties

| Plaats      | Adres           | Bouwjaar  | Oppervlak (m² go) | Huur / maand | Opmerking                                          |
|-------------|-----------------|-----------|-------------------|--------------|----------------------------------------------------|
| Emmeloord   | Baronielaan 7   | 1991-2000 | 129               | € 860,-      | 2 <sup>de</sup> 1-kap woning. 105 dagen in aanbod. |
| Emmeloord   | Baronielaan 27  | 1991-2000 | 129               | € 806,-      | 2 <sup>de</sup> 1-kap woning. 42 dagen in aanbod.  |
| Ens         | Binnenhof 11    | 1992      | 105               | € 850,-      | 2 <sup>de</sup> 1-kap woning. 10 dagen in aanbod.  |
| Swifterbant | Koraalstraat 13 | 1991-2000 | 125               | € 825,-      | 2 <sup>de</sup> 1-kap woning. 42 dagen in aanbod.  |

Vanwege het beperkt aantal verhuurtransacties van twee-onder-één-kap woningen in Emmeloord, hebben wij in omliggende gemeenten naar transacties van vergelijkbare woningen gezocht. Wij beoordelen de referentie aan de Baronielaan 7 in Emmeloord als best vergelijkbaar. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van respectievelijk € 875,- per maand.

#### 3.12.2 Kooptransacties

| Plaats    | Adres             | Bouwjaar | Oppervlak (m² go) | Transactieprijs k.k. | Prijs / m² | Datum            |
|-----------|-------------------|----------|-------------------|----------------------|------------|------------------|
| Emmeloord | Westerkwartier 7  | 1989     | 125               | € 202.500,-          | € 1.620,-  | 18 april 2016    |
| Emmeloord | Terschelling 12   | 1994     | 145               | € 217.000,-          | € 1.497,-  | 17 augustus 2015 |
| Emmeloord | Westergolaan 23   | 1994     | 134               | € 225.000,-          | € 1.679,-  | 30 oktober 2015  |
| Emmeloord | Opsterland 2      | 1993     | 141               | € 265.000,-          | € 1.879,-  | 19 augustus 2015 |
| Emmeloord | Schiermonnikoog 4 | 1995     | 149               | € 263.500,-          | € 1.768,-  | 29 maart 2016    |

De gehanteerde referenties betreffen allemaal twee-onder-één-kap woningen in de directe omgeving. Het betreffen allemaal woningen die tussen particulieren van eigenaar zijn gewisseld. De kwaliteit van deze woningen kan over het algemeen als beter worden beschouwd. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van respectievelijk € 205.000,- en € 210.000,-. De woningen aan de Oostergo hebben wij een iets hogere leegwaarde gegeven vanwege haar gunstigere ligging.

### 3.12.3 Beleggingstransacties

| Plaats                 | Object        | Bouwjaar | Transactieprijs k.k. | BAR k.k. | Transactiedatum |
|------------------------|---------------|----------|----------------------|----------|-----------------|
| Twente                 | Vertrouwelijk | 1991     | € 2.530.000,-        | 6,37%    | 2014 Q4         |
| Zuidoost-Drenthe       | Vertrouwelijk | 1999     | € 3.230.000,-        | 6,25%    | 2014 Q4         |
| Zuidoost-Noord-Brabant | Vertrouwelijk | 1993     | € 5.470.000,-        | 6,82%    | 2015 Q1         |

De eerste twee genoemde referentietransacties betreffen twee-onder-één kap woningen gelegen in het oosten en noorden van het land. Het zijn woningen van een vergelijkbare grootte en bouwjaar. Echter dateren de transacties uit het vierde kwartaal van 2014. Laatst genoemde transactie betreft een complex bestaande uit rijwoningen gelegen in minder sterke regio, vergeleken met het gewaardeerde. Gelet op bovenstaande referentietransacties en de verbeterde marktomstandigheden hebben wij het gewaardeerde gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement k.k. van 5,90% (op huurprijs).

### 3.13 Opmerkingen

Opdrachtgever heeft een asbestinventarisatie rapport verstrekt. Het rapport is opgesteld door Hofstede cs Milieud adviseurs met de datum 19 april 2016. Er heeft een steekproefsgewijze asbestinventarisatie Type A plaatsgevonden, met als doel het in kaart brengen van direct zichtbare asbesthoudende materialen en de daaraan verbonden mogelijke risico's. De conclusie van het rapport is dat er bij het onderzoek geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De aanwezigheid van nog niet ontdekt asbesthoudend materiaal kan niet worden uitgesloten.

Naast het asbestinventarisatie rapport heeft opdrachtgever een historisch bodemonderzoeksrapport verstrekt, welke is opgesteld door Hofstede cs Milieud adviseurs op 18 april 2016. De conclusie van het rapport is dat het historisch bodemonderzoek geen belemmeringen/beperkingen aan het licht heeft gebracht en dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging.

Opdrachtgever heeft voor het gewaardeerde een Due Diligence Rapport verstrekt dat is opgesteld door Loyens & Loeff N.V. Het rapport bevat geen bijzonderheden met betrekking tot het gewaardeerde.

## 4 Objectinformatie Hengelo (Ov)

### 4.1 Huurgegevens

De 20 meergezinswoningen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 196.105,- per jaar. Dit bedrag is inclusief de verhuur van één berging (€ 137,04) en de huuropbrengsten (€ 18.722,-) die voortvloeien uit de verhuur van de antenne opstelpunten op het dak. Echter, de huuropbrengsten van de antennes komen toe aan de "Vereniging van Eigenaars Mitchamplain 5 tot en met 43 (oneven nummers)" te Hengelo. De totale theoretische huuropbrengsten exclusief de opbrengsten uit de antennes bedraagt € 177.383,-.

Onze inschatting van de markthuur voor de woningen bedraagt € 175.098,- per jaar. Wij hebben een mutatiegraad van 10,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is niet uitgepand en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

### 4.2 Objectbeschrijving

De appartementen zijn gelegen in de kleinschalige woontoren "Mitchamborgh", welke is gebouwd in 1996. De woningen kunnen worden onderverdeeld in 2 typen; Type A en Type B. De gebruiksoppervlakte van deze woningen zijn respectievelijk circa 81m² en 85m². Alle woningen hebben haar eigen privé buitenruimte. Het appartementencomplex is traditioneel gebouwd, heeft een metselstenen gevel, kunststof kozijnen met dubbele beglazing en is voorzien van een plat dak met vermoedelijk een bitumineuze dakbedekking. Alle woningen worden verwarmd door middel van een eigen cv-installatie, die in 2011 is vernieuwd. Van twee woningen is in 2015 de keuken volledig vernieuwd.

Aan de achterzijde van het gewaardeerde is een parkeerterrein gelegen ten behoeve van de bewoners van het appartementencomplex. Het parkeerterrein wordt met behulp van een slagboom afgesloten.

### 4.3 Onderhoudstoestand

Ons algemene oordeel is dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Wij hebben, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

### 4.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 1.678 m², volgens het NEN 2580 meetcertificaat rapport, opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv op 3 juni 2014. Aan de hand van het meetcertificaat blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

| Woningtype   | Aantal eenheden | Oppervlakte (GO) m² |
|--------------|-----------------|---------------------|
| MGW – Type A | 6               | 81                  |
| MGW – Type B | 14              | 85                  |
| Antenne      | 3               | n.v.t.              |
| Totaal:      | 23              | 1.678               |

#### 4.5 Ligging en bereikbaarheid

Het appartementencomplex "Mltchamborgh" is gelegen aan de rand van het centrum van Hengelo. Het centrum is op loopafstand gelegen. Vanwege haar goede ligging ten opzichte van het centrum zijn er in de omgeving diverse voorzieningen beschikbaar, waaronder scholen, winkels (ook voor de dagelijkse voorzieningen) en horeca.

Zowel de bereikbaarheid met het eigen vervoer alsmede het openbaar vervoer is goed. Vanuit het centrum is de rijksweg A35 (Zwolle – Enschede) rechtstreeks te bereiken, die onder meer een directe verbinding heeft met de autosnelweg A1 (Amsterdam – Duitse grens). Voor het gewaardeerde is een bushalte gelegen die onder meer een direct verbinding heeft met het treinstation van Hengelo. Te voet is het treinstation in 10 minuten te belopen.

#### 4.6 Duurzaamheid

Alle woningen, met uitzondering van de woningen gelegen aan Mitchamplain 9, 39 en 43, hebben het energie label C dat is afgegeven op 1 december 2009. De overige woningen hebben het energie label B. Op een schaal van A+++ tot G is dit een (boven)gemiddelde classificatie. Dit betekent dat het gebouw voldoende duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

#### 4.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 8 april 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

| Kadastrale gemeente: Hengelo (O)   Sectie: B |                                                                 |           |       |                     |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------------------|
| Appartementsrecht                            | De appartementsrechten behoren tot de navolgende grondpercelen: |           |       |                     |
| Nummer                                       | Nummer                                                          | Grootte   | m²    | Cultuur             |
| 11136 A1 t/m A20,                            | 5479                                                            | 7 a 14 ca | 714   | Wonen (Appartement) |
| 11136 A21 t/m A40,                           | 5480                                                            | 3 a 80 ca | 380   | Parkeren            |
| Totale grootte grondpercelen (m²):           |                                                                 |           | 1.094 |                     |

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het eigendom zijn van Stichting Bedrijfspensioenfonds Voor Het Kappersbedrijf, statutair gevestigd te Utrecht.

#### 4.8 Zakelijke rechten

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nationaal monument:            | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wet Voorkeursrecht gemeenten:  | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beperkingen:                   | Geen beperkingen vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aantekening kadastraal object: | Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Overige bijzondere rechten:    | In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde. |

#### 4.9 Bestemming

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de huidige of toekomstige bestemming. Wij gaan ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

#### 4.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft appartementen nabij het centrum van Hengelo uit 1996. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 2 maanden. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

De verkoopbaarheid van het eigendom is goed. Vanwege de aantrekkelijke woningmarkt en de grote vraag naar het beleggingsproduct woningen, verwachten wij dat het eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 3 tot 6 maanden.

#### 4.11 SWOT-analyse

|                      |                                                                                          |                                                                |                   |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Strengths</b>     | Appartementen hebben de beschikking over ruime balkons en haar eigen parkeerfaciliteiten | -                                                              | <b>Weaknesses</b> |
|                      | Nabij het centrum van Hengelo gelegen                                                    | -                                                              |                   |
|                      | Goede bereikbaarheid met zowel het eigen als het openbaar vervoer                        | -                                                              |                   |
| <b>Opportunities</b> | Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment                                          | Concurrerend aanbod in de omgeving                             | <b>Threats</b>    |
|                      | Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden                                    | Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden |                   |

#### 4.12 Referenties

##### 4.12.1 Verhuurtransacties

| Plaats       | Adres            | Bouwjaar | Oppervlak (m² go) | Huur / maand | Opmerking                     |
|--------------|------------------|----------|-------------------|--------------|-------------------------------|
| Hengelo (Ov) | Spoorstraat 31   | 1999     | 88                | € 750,-      | Verhuurd. 28 dagen in aanbod. |
| Hengelo (Ov) | Spoorstraat 59   | 1999     | 90                | € 714,-      | Verhuurd. 28 dagen in aanbod. |
| Hengelo (Ov) | Stationsplein 33 | 1959     | 80                | € 695,-      | Verhuurd. 21 dagen in aanbod. |
| Hengelo (Ov) | Bankastraat 62   | 1965     | 75                | € 650,-      | Verhuurd. 42 dagen in aanbod. |
| Hengelo (Ov) | Curiestraat 63   | 1994     | 75                | € 692,-      | Verhuurd. 60 dagen in aanbod. |

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. Wij beoordelen de referenties gelet op de Spoorstraat het best vergelijkbaar gelet op kwaliteit. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuurl gehanteerd van respectievelijk € 715,- en € 735,- per maand.

## 4.12.2 Kooptransacties

| Plaats       | Adres                   | Bouwjaar | Oppervlak (m <sup>2</sup> go) | Transactieprijs k.k. | Prijs / m <sup>2</sup> | Datum             |
|--------------|-------------------------|----------|-------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Hengelo (Ov) | Bomesestraat 2 G        | 1989     | 88                            | € 117.500,-          | € 1.335,-              | 30 mei 2015       |
| Hengelo (Ov) | Flemingstraat 15        | 1955     | 80                            | € 123.500,-          | € 1.544,-              | 11 augustus 2015  |
| Hengelo (Ov) | Oldenzaalsestraat 5L    | 1990     | 88                            | € 134.500,-          | € 1.528,-              | 27 maart 2015     |
| Hengelo (Ov) | Coldstream 106          | 2000     | 88                            | € 162.500,-          | € 1.847,-              | 7 januari 2016    |
| Hengelo (Ov) | Jan van Galenstraat 202 | 1993     | 88                            | € 165.000,-          | € 1.875,-              | 18 september 2015 |

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. Het betreffen allemaal woningen die tussen particulieren van eigenaar zijn gewisseld. Op een aantal uitzonderingen na, kan de kwaliteit van bovengenoemde woningen over het algemeen als beter worden beschouwd. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van respectievelijk € 147.500,- en € 152.500,-.

## 4.12.3 Beleggingstransacties

| Plaats        | Object                   | Bouwjaar | Transactieprijs k.k. | BAR k.k. | Transactiedatum |
|---------------|--------------------------|----------|----------------------|----------|-----------------|
| Veluwe        | Vertrouwelijk            | 1987     | € 1.220.000,-        | 6,70%    | 2016 Q1         |
| Eindhoven     | De Hoeve – Imkerstraat 2 | 1996     | € 17.400.000,-       | 6,62%    | 2015 Q4         |
| Regio Utrecht | Vertrouwelijk            | 1996     | € 5.020.000,-        | 7,20%    | 2015 Q4         |

De eerste genoemde referentietransactie betreft een iets ouder appartementencomplex gelegen in een vergelijkbare omgeving als het gewaardeerde. De transactie in Eindhoven betreft een grootschalig seniorencomplex, bestaande uit 104 appartementen. Wij hebben het gewaardeerde als beter beoordeelt, dan bovengenoemde transacties. Gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij het gewaardeerde gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement k.k. van 5,97% (op huurprijs).

## 4.13 Opmerkingen

Opdrachtgever heeft een historisch bodemonderzoeksrapport verstrekt, welke is opgesteld door Hofstede & Milieuadviseurs op 18 april 2016. De conclusie van het rapport is dat het historisch bodemonderzoek geen belemmeringen/beperkingen aan het licht heeft gebracht en dat het terrein niet verdacht is van (locatie specifieke) bodemverontreiniging.

Op het dak van het complex bevinden zich opstelplaatsen voor antennes en zijn verhuurd aan telecombedrijven. De opbrengsten die uit de verhuur voortvloeien komen ten gunste van de VvE (Vereniging van Eigenaars Mitchamplain 5 tot en met 43 (oneven nummers) te Hengelo). De jaarlijkse opbrengsten bedragen €18.722,-. De huurovereenkomst loopt tot en met 31 oktober 2019. De contante waarde van de huurinkomsten voor de resterende looptijd van het contract hebben wij als additionele correctiepost opgenomen in de waardering.

Opdrachtgever heeft voor het gewaardeerde een Due Diligence Rapport verstrekt dat is opgesteld door Loyens & Loeff N.V. Het rapport vermeldt drie aandachtspunten voor het gewaardeerde;

- *Ten aanzien van de Registergoederen Hengelo (O) is sprake van twee huurovereenkomsten waarbij een deel van het dak is verhuurd ten behoeve van een zend- en ontvangstinstallatie voor communicatiedoeleinden.*
- *Ten aanzien van de Registergoederen Hengelo (O) bestaat een recht van opstal ten behoeve van de gemeente Hengelo (Overijssel) op een deel van het grondperceel.*
- *Ten aanzien van de Registergoederen Hengelo (O) bestaat een toestemmingsregeling voor de verkoop van losse parkeerplaatsen (conform de splitsingsakte (deel 59306 nummer 92)).*



## 5 Objectinformatie Horst

### 5.1 Huurgegevens

Van de 22 eengezinswoningen zijn er op taxatiedatum 21 verhuurd. Er staat 1 appartement leeg. De totale theoretische huuropbrengst per jaar van het complex bedraagt € 216.991,-. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 219.120,-. Wij hebben een mutatiegraad van 10,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is niet uitgepand en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

### 5.2 Objectbeschrijving

De woningen zijn gebouwd in 1989 en hebben een gebruiksoppervlakte van circa 117 vierkante meter. De eengezinswoningen zijn traditioneel gebouwd, hebben een metselstenen gevel en zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is hellend en gedekt met pannen. Alle woningen worden verwarmd door middel van een eigen cv-installatie, die in 2007 is vernieuwd.

Alle woningen hebben een garagebox op eigen terrein. Daarnaast zijn er in de omgeving voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar.

### 5.3 Onderhoudstoestand

Ons algemene oordeel is dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Wij hebben, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

### 5.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 2.571 m<sup>2</sup>, volgens het NEN 2580 meetcertificaat rapport, opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv op 4 april 2014. Aan de hand van het meetcertificaat blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

| Woningtype   | Aantal woningen | Oppervlakte (GO) m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------|---------------------------------|
| EGW – Type A | 22              | 117                             |
| Totaal:      | 22              | 2.571                           |

### 5.5 Ligging en bereikbaarheid

De woningen zijn gelegen aan de oostzijde van het centrum van Horst. Het centrum is op loopafstand gelegen. Vanwege haar goede ligging ten opzichte van het centrum zijn er in de omgeving diverse voorzieningen beschikbaar, waaronder scholen, winkels (dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen) en horeca. De bereikbaarheid met het eigen vervoer is goed. Horst is gelegen naast de autosnelweg A73. De op- en afritten met de autosnelweg zijn op circa 5 minuten rijafstand gelegen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is matig. Een bushalte is gelegen op loopafstand die onder meer verbinding biedt met het treinstation Horst-Sevenum. Echter, dit treinstation ligt relatief ver buiten Horst.

### 5.6 Duurzaamheid

Het object heeft een energie label B dat is afgegeven op 1 december 2009. Op een schaal van A+++ tot G is dit een bovengemiddelde classificatie. Dit betekent dat het gebouw voldoende duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

## 5.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 8 april 2016 worden de percelen als volgt kadastraal aangeduid:

| Kadastrale gemeente: Horst   Sectie: R |                 |            |       |                |
|----------------------------------------|-----------------|------------|-------|----------------|
| Nummer                                 | Adres           | Grootte    | m²    | Cultuur        |
| 556                                    | Slooyerbroek 25 | 26 a 27 ca | 2.627 | Wonen Erf-Tuin |
| 589                                    | Slooyerbroek 34 | 24 a 30 ca | 2.430 | Wonen Erf-Tuin |
| Totaal m²:                             |                 |            | 5.057 |                |

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde percelen het eigendom zijn van Stichting Bedrijfspensioenfonds Voor Het Kappersbedrijf, statutair gevestigd te Utrecht.

## 5.8 Zakelijke rechten

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nationaal monument:            | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wet Voorkeursrecht gemeenten:  | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beperkingen:                   | Geen beperkingen vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aantekening kadastraal object: | Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Overige bijzondere rechten:    | In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde. |

## 5.9 Bestemming

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de huidige of toekomstige bestemming. Wij gaan ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

## 5.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft twee-onder-één-kap woningen, voorzien van een eigen garagebox, vlakbij het centrum van Horst en dateren uit 1989. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 3 maanden. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

De verkoopbaarheid van het eigendom is goed. Vanwege de aantrekkelijke woningmarkt en de grote vraag naar het beleggingsproduct woningen, verwachten wij dat het eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 3 tot 6 maanden.



## 5.11 SWOT-analyse

|                      |                                                                    |                                                                |                   |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Strengtis</b>     | Betreffen ruime woningen met het Energielabel B en eigen garagebox | Bepaalde bereikbaarheid met het openbaar vervoer               | <b>Weaknesses</b> |
|                      | Nabij het centrum van Horst gelegen                                | -                                                              |                   |
|                      | Goede bereikbaarheid met zowel het eigen als het openbaar vervoer  | -                                                              |                   |
| <b>Opportunities</b> | Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment                    | Concurrerend aanbod in de omgeving                             | <b>Threats</b>    |
|                      | Lichte huurpotentie                                                | Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden |                   |
|                      | Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden              | -                                                              |                   |

## 5.12 Referenties

## 5.12.1 Verhuurtransacties

| Plaats | Adres                        | Bouwjaar  | Oppervlak (m <sup>2</sup> go) | Huur / maand | Opmerking                     |
|--------|------------------------------|-----------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|
| Venlo  | Hogeschoorweg 254            | 1981-1990 | 120                           | € 825,-      | Verhuurd. 28 dagen in aanbod. |
| Venlo  | Florence Nightingalestraat 5 | 1991-2000 | 108                           | € 816,-      | Verhuurd. 21 dagen in aanbod. |
| Lomm   | Maaszicht 6                  | Na 2011   | 135                           | € 860,-      | Verhuurd. 28 dagen in aanbod. |
| Velden | Op 't Aardbroek 34           | 1991-2000 | 115                           | € 790,-      | Verhuurd. 56 dagen in aanbod. |
| Horst  | Leopold Haffmanstraat 44     | 2001-2010 | 125                           | € 954,-      | Verhuurd. 42 dagen in aanbod. |

Vanwege het beperkt aantal verhuurtransacties van twee-onder-één-kap woningen in Horst, hebben wij in omliggende gemeenten naar transacties van vergelijkbare woningen gezocht. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van respectievelijk € 830,- per maand.

## 5.12.2 Kooptransacties

| Plaats | Adres                 | Bouwjaar | Oppervlak (m <sup>2</sup> go) | Transactieprijs k.k. | Prijs / m <sup>2</sup> | Datum            |
|--------|-----------------------|----------|-------------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Horst  | Middelrijk 5          | 1975     | 119                           | € 203.000,-          | € 1.706,-              | 8 oktober 2015   |
| Horst  | Frans Halsstraat 1    | 1972     | 112                           | € 210.000,-          | € 1.875,-              | 22 maart 2016    |
| Horst  | Westerhofstraat 15    | 1964     | 108                           | € 180.000,-          | € 1.667,-              | 11 juni 2015     |
| Horst  | Pr. Margrietstraat 20 | 1965     | 126                           | € 205.000,-          | € 1.627,-              | 23 december 2015 |
| Horst  | Vliesstraat 6         | 1953     | 90                            | € 173.000,-          | € 1.922,-              | 12 augustus 2015 |

De gehanteerde referenties betreffen allemaal twee-onder-één-kap woningen in de directe omgeving. Het betreffen allemaal woningen die tussen particulieren van eigenaar zijn gewisseld. De kwaliteit van deze woningen kan over het algemeen als beter worden beschouwd. De woningen zijn daarentegen een stuk ouder ten opzichte van het gewaardeerde. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van € 195.000,-.

## 5.12.3 Beleggingstransacties

| Plaats                 | Object        | Bouwjaar | Transactieprijs k.k. | BAR k.k. | Transactiedatum |
|------------------------|---------------|----------|----------------------|----------|-----------------|
| Twente                 | Vertrouwelijk | 1991     | € 2.530.000,-        | 6,37%    | 2014 Q4         |
| Zuidoost-Drenthe       | Vertrouwelijk | 1999     | € 3.230.000,-        | 6,25%    | 2014 Q4         |
| Zuidoost-Noord-Brabant | Vertrouwelijk | 1993     | € 5.470.000,-        | 6,82%    | 2015 Q1         |

De eerste twee genoemde referentietransacties betreffen twee-onder-één kap woningen gelegen in het oosten en noorden van het land. Het zijn woningen van een vergelijkbare grootte en bouwjaar. Laatst genoemde transactie betreft een complex bestaande uit rijwoningen gelegen in minder sterke regio, vergeleken met het gewaardeerde. Gelet op bovenstaande referentietransacties, de verbeterde marktomstandigheden sinds eind 2014 en de locatie van het gewaardeerde, die wij als beter beschouwen, hebben wij het gewaardeerde op een bruto aanvangsrendement k.k. van 5,82% (op huurprijs) gewaardeerd.

## 5.13 Opmerkingen

Opdrachtgever heeft een asbestinventarisatie rapport verstrekt. Het rapport is opgesteld door Hofstede cs Milieuviseurs met de datum 19 april 2016. Er heeft een steekproefsgewijze asbestinventarisatie Type A plaatsgevonden, met als doel het in kaart brengen van direct zichtbare asbesthoudende materialen en de daaraan verbonden mogelijke risico's. De conclusie van het rapport is dat er bij het onderzoek geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De aanwezigheid van nog niet ontdekt asbesthoudend materiaal kan niet worden uitgesloten.

Naast het asbestinventarisatie rapport heeft opdrachtgever een historisch bodemonderzoeksrapport verstrekt, welke is opgesteld door Hofstede cs Milieuviseurs op 18 april 2016. De conclusie van het rapport is dat het historisch bodemonderzoek geen belemmeringen/beperkingen aan het licht heeft gebracht en dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging.

Opdrachtgever heeft voor het gewaardeerde een Due Diligence Rapport verstrekt dat is opgesteld door Loyens & Loeff N.V. Het rapport vermeldt een aandachtspunt voor het gewaardeerde;

- *Ten aanzien van de Registergoederen Horst bestaat een ontbindende voorwaarde van de gemeente Horst in geval de bouw van de 22 woningen niet binnen een termijn van 2 jaar gereed was gekomen. Naar het zich laat aanzien is deze ontbindende voorwaarde door de tijd achterhaald. De gemeente Horst is hierover aangeschreven en zij hebben bevestigd dat deze voorwaarde kan komen te vervallen en daartoe een volmacht tot afstand ontbindingsrecht casu quo ontbindende voorwaarde ondertekend op basis waarvan bij de levering afstand zal worden gedaan van vorenbedoeld ontbindingsrecht casu quo ontbindende voorwaarden.*

## 6 Objectinformatie Rolde

### 6.1 Huurgegevens

De 11 meergezinswoningen zijn op taxatiedatum allen verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst per jaar van het complex bedraagt € 108.852,-. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 101.700,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,50% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is niet uitgepand en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

### 6.2 Objectbeschrijving

De appartementen zijn gerealiseerd in 1992. De grootte van de appartementen varieert van circa 89 m<sup>2</sup> tot en met 101 m<sup>2</sup>. De woningen zijn traditioneel gebouwd en hebben een metselstenen gevel. De houten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. Het dak is gedeeltelijk hellen en gedeeltelijk plat. Het hellende gedeelte is gedekt met pannen en het platte dak is vermoedelijke voorzien van bitumineuze dakbedekking. Verder heeft het gebouw de beschikking over één personenlift. De appartementen worden verwarmd door middel van een eigen cv-installatie.

Het appartementencomplex heeft niet de beschikking over eigen parkeerplaatsen. Er zijn voldoende parkeermogelijkheden in de omgeving beschikbaar.

### 6.3 Onderhoudstoestand

Ons algemene oordeel is dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Wij hebben, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

### 6.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 1.026 m<sup>2</sup>, volgens het NEN 2580 meetcertificaat rapport, opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv op 4 april 2014. Aan de hand van het meetcertificaat blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

| Woningtype                        | Aantal woningen | Oppervlakte (GO) m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| MGW – BG Hoek                     | 2               | 91                              |
| MGW – BG Tussen                   | 2               | 89                              |
| MGW – 1 <sup>e</sup> verd. Hoek   | 2               | 91                              |
| MGW – 1 <sup>e</sup> verd. Tussen | 2               | 89                              |
| MGW – 2 <sup>e</sup> verd. Hoek   | 2               | 101                             |
| MGW – 2 <sup>e</sup> verd. Tussen | 1               | 101                             |
| <b>Totaal:</b>                    | <b>11</b>       | <b>1.026</b>                    |

## 6.5 Ligging en bereikbaarheid

Het appartementencomplex is gelegen in Rolde, gemeente Aa en Hunze in de provincie Drenthe. Het complex staat aan de rand van de dorpskern van Rolde. Dit zorgt ervoor dat de dagelijkse voorzieningen op loopafstand zijn gelegen. Voor niet-dagelijkse voorzieningen kan worden uitgeweken naar Assen dat op circa 10 minuten rijafstand is gelegen. De bereikbaarheid met eigen vervoer is redelijk. Rolde ligt aan de provinciale weg N33, en heeft hiermee een rechtstreekse verbinding met Assen en de autosnelweg A28 (Utrecht – Groningen). Rolde is voor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer afhankelijk van de bus. Op loopafstand is een bushalte gelegen die onder andere een verbinding biedt met Assen.

## 6.6 Duurzaamheid

Alle woningen hebben, met uitzondering van de woningen aan Plein 9 en 11, hebben een energie label C dat is afgegeven op 1 december 2009. De overige woningen hebben een energielabel B. Op een schaal van A+++ tot G is dit een gemiddelde classificatie. Dit betekent dat het gebouw voldoende duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

## 6.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 8 april 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

| Kadastrale gemeente: Rolde  Sectie: R           |        |                                                                 |     |         |
|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------|-----|---------|
| Appartementsrecht                               |        | De appartementsrechten behoren tot het navolgende grondperceel: |     |         |
| Nummer                                          | Nummer | Grootte                                                         | m²  | Cultuur |
| 4516 A1 t/m A11                                 | 4096   | 7 a 25 ca                                                       | 725 | Wonen   |
| Totale grootte grondperceel/grondpercelen (m²): |        |                                                                 | 725 |         |

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het eigendom zijn van Stichting Bedrijfspensioenfonds Voor Het Kappersbedrijf, statutair gevestigd te Utrecht.

## 6.8 Zakelijke rechten

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nationaal monument:            | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wet Voorkeursrecht gemeenten:  | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beperkingen:                   | Geen beperkingen vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aantekening kadastraal object: | Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Overige bijzondere rechten:    | In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde. |

## 6.9 Bestemming

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de huidige of toekomstige bestemming. Wij gaan ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

## 6.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft een appartementencomplex nabij het centrum van Rolde en is gebouwd in 1992. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 3 maanden. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

De verkoopbaarheid van het eigendom is goed. Vanwege de aantrekkelijke woningmarkt en de grote vraag naar het beleggingsproduct woningen, verwachten wij dat het eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 3 tot 6 maanden.

## 6.11 SWOT-analyse

|                      |                                                                                                                       |                                                                |                   |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Strengths</b>     | Viakbij het centrum van Rolde gelegen                                                                                 | Bepaalde bereikbaarheid met het openbaar vervoer               | <b>Weaknesses</b> |
|                      | Assen als buurgemeente                                                                                                | -                                                              |                   |
|                      | Aantrekkelijke gemeente voor de doelgroep van het complex en doorstroming vanuit eengezinswoningen naar appartementen | -                                                              |                   |
| <b>Opportunities</b> | Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment                                                                       | Concurrerend aanbod in de omgeving                             | <b>Threats</b>    |
|                      | Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden                                                                 | Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden |                   |

## 6.12 Referenties

## 6.12.1 Verhuurtransacties

| Plaats | Adres             | Bouwjaar  | Oppervlak (m <sup>2</sup> go) | Huur / maand | Opmerking                     |
|--------|-------------------|-----------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|
| Assen  | Fuutmesschen 31   | 1999      | 72                            | € 740,-      | Verhuurd. 60 dagen in aanbod. |
| Gieten | Stationsstraat 67 | 2001-2010 | 80                            | € 725,-      | Verhuurd. 14 dagen in aanbod. |
| Assen  | Zuidhoege 89      | 1997      | 85                            | € 745,-      | Verhuurd. 21 dagen in aanbod. |
| Assen  | Kleuvenstee 74    | 1991-2000 | 90                            | € 700,-      | Verhuurd. 90 dagen in aanbod. |
| Assen  | Parkplein 4       | 1971-2000 | 100                           | € 860,-      | Verhuurd. 35 dagen in aanbod. |

Vanwege het beperkt aantal referentieobjecten in Rolde, hebben wij in omliggende gemeenten naar transacties van vergelijkbare woningen gezocht. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van respectievelijk € 750,- en € 825,- per maand.

## 6.12.2 Kooptransacties

| Plaats    | Adres                    | Bouwjaar | Oppervlak (m² go) | Transactieprijs k.k. | Prijs / m² | Datum             |
|-----------|--------------------------|----------|-------------------|----------------------|------------|-------------------|
| Gieten    | Tellinghof 4             | 1993     | 86                | € 155.000,-          | € 1.802,-  | 23 oktober 2015   |
| Appelscha | Annie Vondelingstraat 16 | 2000     | 87                | € 155.000,-          | € 1.782,-  | 7 juni 2016       |
| Gieten    | Middendorp 7             | 1987     | 100               | € 170.000,-          | € 1.700,-  | 4 februari 2016   |
| Odooim    | Ds. Van Lunzenlaan 8     | 2001     | 100               | € 170.000,-          | € 1.700,-  | 5 juli 2016       |
| Exloo     | Oude Kampweg 1C          | 1993     | 102               | € 195.000,-          | € 1.912,-  | 28 september 2015 |

Vanwege het beperkt aantal referentieobjecten in Rolde, hebben wij in omliggende gemeenten naar transacties van vergelijkbare woningen gezocht. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van respectievelijk € 152.500,- en € 165.000,-.

## 6.12.3 Beleggingstransacties

| Plaats         | Object        | Bouwjaar | Transactieprijs k.k. | BAR k.k. | Transactiedatum |
|----------------|---------------|----------|----------------------|----------|-----------------|
| Veluwe         | Vertrouwelijk | 1987     | € 1.220.000,-        | 6,70%    | 2016 Q1         |
| Amhem/Nijmegen | Vertrouwelijk | 1965     | € 4.080.000,-        | 6,77%    | 2016 Q1         |
| Son en Breugel | Piet Heinlaan | 1993     | € 2.400.000,-        | 6,78%    | 2015 Q4         |

De eerste genoemde referentietransactie betreft een iets ouder appartementencomplex. De transactie in Eindhoven betreft een grootschalig seniorencomplex, bestaande uit 104 appartementen. Wij hebben het gewaardeerde als beter beoordeeld, dan bovengenoemde transacties. Gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij het gewaardeerde gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement k.k. van 6,52% (op huurprijs).

## 6.13. Opmerkingen

Opdrachtgever heeft een asbestinventarisatie rapport verstrekt. Het rapport is opgesteld door Hofstede cs Milieudviseurs met de datum 19 april 2016. Er heeft een steekproefsgewijze asbestinventarisatie Type A plaatsgevonden, met als doel het in kaart brengen van direct zichtbare asbesthoudende materialen en de daaraan verbonden mogelijke risico's. De conclusie van het rapport is dat er bij het onderzoek geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. De aanwezigheid van nog niet ontdekt asbesthoudend materiaal kan niet worden uitgesloten.

Naast het asbestinventarisatie rapport heeft opdrachtgever een historisch bodemonderzoeksrapport verstrekt, welke is opgesteld door Hofstede cs Milieudviseurs op 18 april 2016. De conclusie van het rapport is dat het historisch bodemonderzoek geen belemmeringen/beperkingen aan het licht heeft gebracht en dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging.



## 7 Objectinformatie Velserbroek

### 7.1 Huurgegevens

De 4 appartementen zijn op de taxatiedatum allen verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst per jaar van de woningen bedraagt € 36.768,-. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 36.900,-. Wij hebben een mutatiegraad van 10,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op een inschatting van reëel te verwachten mutaties. Binnen het gewaardeerde is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

De commerciële ruimte in het gewaardeerde zijn verhuurd aan twee huurders; Fietsenwinkel Van Doorn en Pizza Service Velserbroek. Fietsenwinkel Van Doorn heeft een huurovereenkomst tot en met 30 september 2019, met een optieperiode van 5 jaar. Huurder had een break-optie per 1 oktober 2016 (opzegtermijn van 6 maanden), maar heeft hier geen gebruik van gemaakt. Vanwege het niet gebruik maken van de break-optie, krijgt huurder een huurvrije periode van 2 maanden voor de maanden oktober en november 2016. De huurinkomsten bedragen € 30.134,-. Huurder 'Pizza Service Velserbroek' heeft een huurovereenkomst tot en met 30 augustus 2020 en een optieperiode van 5 jaar. Huurder krijgt over de periode 1 september 2015 tot en met 31 augustus 2016 een huurkorting van € 5.000,-, evenredig verdeeld over de maanden. Voor de periode 1 september 2016 tot en met 31 augustus 2017 krijgt huurder een additionele huurkorting van € 2.500,-, die evenredig zal worden verdeeld over de 12 maanden.

De totale huuropbrengsten uit het commerciële gedeelte bedragen € 45.134,-. Onze inschatting van de markthuur bedraagt € 52.200,-. De gewogen gemiddelde resterende huurtermijn bedraagt 3,54 jaar.

### 7.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde is gebouwd in 1979 en bestaat uit 4 appartementen met een gebruiksoppervlakte van respectievelijk 85 m<sup>2</sup> en 104 m<sup>2</sup> en twee winkelunits op de begane grond. De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben een metselstenen gevel en zijn voorzien van een plat dak met vermoedelijk bitumineuze dakbedekking. De kozijnen zijn van kunststof en hebben dubbele beglazing. Het entree van de woningen is gelegen aan de achterzijde van het complex.

Op de begane grond zijn twee commerciële ruimten gelegen, welke kadastraal zijn gesplitst van de woningen, met een verhuurbaar vloeroppervlak van respectievelijk 132 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup>. De winkels zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Laden en lossen is mogelijk aan de achterzijde van het gewaardeerde.

Het complex heeft niet de beschikking over eigen parkeerplaatsen. Er zijn voldoende (betaalde) parkeermogelijkheden in de omgeving beschikbaar.

### 7.3 Onderhoudstoestand

Ons algemene oordeel is dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Wij hebben, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

#### 7.4 Samenstelling van het object

De totale gebruiksoppervlakte van de woningen bedraagt 360 m<sup>2</sup>, volgens het NEN 2580 meetcertificaat rapport, opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv op 29 maart 2016. Aan de hand van het meetcertificaat blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

| Woningtype     | Aantal eenheden | Oppervlakte (GO) m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------|---------------------------------|
| MGW – Type A   | 3               | 85                              |
| MGW – Type B   | 1               | 104                             |
| <b>Totaal:</b> | <b>4</b>        | <b>360</b>                      |

Daarnaast bestaat het object uit twee commerciële ruimten met een verhuurbaar vloeroppervlak van respectievelijk 132 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup>. Het totale verhuurbare vloeroppervlak van de commerciële ruimten is 232 m<sup>2</sup>.

#### 7.5 Ligging en bereikbaarheid

Het gewaardeerde is gelegen in het centrum van Velsbroek. Velsbroek is een dorp in de gemeente Velsen en ligt ten noorden van Haarlem. Vanwege de centrale ligging in Velsbroek, is het voorzieningenniveau hoog. Diverse supermarkten, winkels, horeca en scholen zijn in de nabijheid gelegen. De bereikbaarheid met de auto is goed. Velsbroek ligt naast de autosnelweg A9 (Amsterdam – Den Helder). In circa 20 minuten is Amsterdam te bereiken. Met het openbaar vervoer is het gewaardeerde redelijk te bereiken. Op loopafstand zijn diverse bushaltes gelegen. Op fietsafstand zijn de treinstations Santpoort Noord en Driehuis te bereiken.

#### 7.6 Duurzaamheid

De woningen hebben een energie index lopend van 1,30 tot en met 1,37 dat is afgegeven op 25 maart 2016. Dit komt ongeveer overeen met het energie label A. Op een schaal van A+++ tot G is dit een goede classificatie. Dit betekent dat het gebouw voldoende duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

De commerciële ruimten hebben een energielabel A dat is afgegeven op 27 maart 2016. Op een schaal van A+++ tot G is dit een goede classificatie. Dit betekent dat het gebouw voldoende duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

#### 7.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 8 april 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

| Kadastrale gemeente: Velsen   Sectie: P        |                                                                 |          |                |                              |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------|----------------|------------------------------|
| Appartementsrecht                              | De appartementsrechten behoren tot de navolgende grondpercelen: |          |                |                              |
| Nummer                                         | Nummer                                                          | Grootte  | m <sup>2</sup> | Cultuur                      |
| 4995 A1 t/m A4                                 | 4092                                                            | 3 a 9 ca | 309            | Wonen                        |
| 4995 A5 t/m A6                                 | 4092                                                            | 3 a 9 ca | 309            | Bedrijvigheid (Detailhandel) |
| Totale grootte grondperceel (m <sup>2</sup> ): |                                                                 |          | 309            |                              |

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het eigendom zijn van Stichting Bedrijfspensioenfonds Voor Het Kappersbedrijf, statutair gevestigd te Utrecht.



## 7.8 Zakelijke rechten

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nationaal monument:            | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wet Voorkeursrecht gemeenten:  | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beperkingen:                   | Geen beperkingen vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aantekening kadastraal object: | Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Overige bijzondere rechten:    | In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde. |

## 7.9 Bestemming

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de huidige of toekomstige bestemming. Wij gaan ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

## 7.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft 4 maisonnettes gelegen boven twee winkelunits in het centrum van Velserbroek. Het complex is gebouwd in 1979. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandperiode bij leegstand van 3 maanden. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

De courantheid van de winkelruimten beoordelen wij als gemiddeld. In onze waardering houden wij rekening met een leegstandperiode van 12 maanden bij expiratie. En verwachten wij dat er 3 maanden aan incentives benodigd zijn om de winkel op marktconforme condities te wederverhuren.

De verkoopbaarheid van het eigendom is goed. Vanwege de aantrekkelijke woningmarkt en de grote vraag naar het beleggingsproduct woningen, verwachten wij dat het eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 3 tot 6 maanden.

## 7.11 SWOT-analyse

|                      |                                                                                     |                                                                |                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Strengths</b>     | Gelegen in het centrum van Velserbroek                                              | -                                                              | <b>Weaknesses</b> |
|                      | Hoog voorzieningenniveau in de omgeving                                             | -                                                              |                   |
|                      | Beide winkelruimten langjarig verhuurd                                              | -                                                              |                   |
| <b>Opportunities</b> | Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment                                     | Concurrerend aanbod in de omgeving                             | <b>Threats</b>    |
|                      | Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden                               | Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden |                   |
|                      | Huurpotentie voor de winkelruimte staande en gelegen aan de Velserbroekse Dreef 19. | Moelijke markomstandigheden op de Nederlandse winkelmarkt      |                   |

## 7.12 Referenties woningen

## 7.12.1 Verhuurtransacties

| Plaats      | Adres              | Bouwjaar | Oppervlak (m <sup>2</sup> go) | Huur / maand | Opmerking                                |
|-------------|--------------------|----------|-------------------------------|--------------|------------------------------------------|
| Velserbroek | Zwanebloembocht 23 | 1989     | 75                            | € 865,-      | Verhuurd.                                |
| Velserbroek | Hagelingerweg 99   | 1970     | 150                           | € 995,-      | Maisonette. Verhuurd. 90 dagen in aanbod |

Het aantal verhuurtransacties in Verserbroek en omgeving is zeer beperkt. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van respectievelijk € 750,- en € 825,- per maand.

## 7.12.2 Kooptransacties

| Plaats      | Adres               | Bouwjaar | Oppervlak (m <sup>2</sup> go) | Transactieprijs k.k. | Prijs / m <sup>2</sup> | Datum            |
|-------------|---------------------|----------|-------------------------------|----------------------|------------------------|------------------|
| Velserbroek | Maan Bastion 36     | 1990     | 72                            | € 175.000,-          | € 2.431,-              | 12 februari 2016 |
| Velserbroek | Zwanebloembocht 55  | 1989     | 75                            | € 190.000,-          | € 2.533,-              | 29 oktober 2015  |
| Velserbroek | Maan Bastion 156    | 1991     | 85                            | € 190.000,-          | € 2.235,-              | 30 december 2015 |
| Velserbroek | Galle Promenade 166 | 1995     | 95                            | € 230.000,-          | € 2.421,-              | 2 december 2015  |

De gehanteerde referenties betreffen allemaal meergezinswoningen in de directe omgeving. Het aantal referenties is beperkt. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van respectievelijk € 205.000,- en € 225.000,-.

## 7.12.3 Beleggingstransacties

| Plaats            | Object        | Bouwjaar | Transactieprijs k.k. | BAR k.k. | Transactiedatum |
|-------------------|---------------|----------|----------------------|----------|-----------------|
| Amhem/Nijmegen    | Vertrouwelijk | 1965     | € 4.080.000,-        | 6,77%    | 2016 Q1         |
| Regio Utrecht     | Vertrouwelijk | 1987     | € 1.630.000,-        | 7,00%    | 2015 Q4         |
| Oost-Zuid-Holland | Vertrouwelijk | 1974     | € 4.630.000,-        | 7,47%    | 2015 Q4         |

Bovengenoemde woningcomplexen betreffen allemaal wat oudere complexen. Echter, vinden wij de locatie van het gewaardeerde beter dan de gehanteerde referenties. Mede gelet op de gehanteerde beleggingstransacties en de ligging van het gewaardeerde ten opzichte van het winkelcentrum Verserbroek, hebben wij de woningen gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement k.k. van 5,84% (op huurprijs).

### 7.13 Referenties winkelruimte

#### 7.13.1 Verhuurtransacties

| Plaats     | Adres          | Bouwjaar | Oppervlak (m² go) | Huur / maand | Opmerking                                                  |
|------------|----------------|----------|-------------------|--------------|------------------------------------------------------------|
| Amersfoort | Leusderweg 112 | 1984     | 110               | € 200,-      | Q2 2016. Secundaire locatie.                               |
| Huizen     | Achterbaan 18  | 1992     | 102               | € 200,-      | Q1 2016. Centrum van Huizen. Mindere locatie               |
| Alkmaar    | Laat 201       | 1876     | 181               | € 220,-      | Q4 2015. Betreft secundaire locatie binnen centrum Alkmaar |

Het aantal verhuurtransacties in Velsbroek en omgeving is zeer beperkt. Daarom hebben wij het zoekgebied vergroot. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties en de locatie van het gewaardeerde, hebben wij een markthuur gehanteerd van € 225,- per vierkante meter.

#### 7.13.2 Beleggingstransacties

| Plaats               | Adres                   | Transactieprijs k.k. | m²  | BAR k.k.  | Transactiedatum |
|----------------------|-------------------------|----------------------|-----|-----------|-----------------|
| Haarlem              | Gedempte Oude Gracht 84 | € 305.000,-          | 135 | € 2.260,- | 2015 Q4.        |
| Agglomeratie Haarlem | Vertrouwelijk           | € 535.000,-          | 408 | 9,34%     | 2015 Q4.        |
| Regio Utrecht        | Vertrouwelijk           | € 695.000,-          | 276 | 8,25%     | 2015 Q4         |

Het aantal verhuurtransacties in Velsbroek en omgeving is zeer beperkt. Daarom hebben wij het zoekgebied vergroot. Mede gelet op de gehanteerde beleggingstransacties en de ligging van het gewaardeerde ten opzichte van het winkelcentrum Velsbroek, hebben wij de winkelruimten gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement k.k. van 8,80% (op huurprijs).

### 7.14 Opmerkingen

Opdrachtgever heeft een historisch bodemonderzoeksrapport verstrekt, welke is opgesteld door Hofstede cs Milieuvadvisers op 18 april 2016. De conclusie van het rapport is dat het historisch bodemonderzoek geen belemmeringen/beperkingen aan het licht heeft gebracht en dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging.

## 8 Objectinformatie Vlijmen

### 8.1 Huurgegevens

Van de in totaal 18 appartementen zijn op de taxatiedatum alle woningen verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst van de woningen bedraagt € 139.433,- per jaar. Onze inschatting van de markthuurler per jaar bedraagt € 141.212,-. Wij hebben een mutatiegraad van 10,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is niet uitgepand en er is sprake van niet-geliberaliseerde huur.

### 8.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde is gebouwd in 1996 en bestaat uit 18 appartementen. Twee appartementen betreffen maisonnettes (Type A) met een gebruiksoppervlak van circa 107 m<sup>2</sup>. De overige 16 appartementen (Type B en C) hebben een gebruiksoppervlak van 73 m<sup>2</sup>. De woningen zijn traditioneel gebouwd en hebben een metselstenen gevel. Het dak is gedeeltelijk hellend en gedeeltelijk plat. Het hellende deel is gedekt met pannen en het platte dak is vermoedelijk voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De kozijnen zijn van hout en hebben dubbele beglazing. De woningtypes B en C zijn voorzien van een balkon. Woningtype A, de maisonnette, heeft haar eigen terras op de galerij. Het entree van de woningen is gelegen aan de achterzijde van het complex. Verder hebben de woningen de beschikking over 1 lift.

Het complex heeft niet de beschikking over eigen parkeerplaatsen. Er zijn voldoende (betaalde) parkeermogelijkheden in de omgeving beschikbaar.

### 8.3 Onderhoudstoestand

Ons algemene oordeel is dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Wij hebben, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

### 8.4 Samenstelling van het object

De totale gebruiksoppervlakte van de woningen bedraagt 1.378 m<sup>2</sup>, volgens opgave van opdrachtgever. Aan de hand van de door opdrachtgever verstrekte informatie blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

| Woningtype     | Aantal eenheden | Oppervlakte (GO) m <sup>2</sup> |
|----------------|-----------------|---------------------------------|
| MGW – Type A   | 2               | 106,50                          |
| MGW – Type B1  | 6               | 72,80                           |
| MGW – Type C1  | 2               | 72,80                           |
| MGW – Type B2  | 6               | 72,80                           |
| MGW – Type C2  | 2               | 72,80                           |
| <b>Totaal:</b> | <b>18</b>       | <b>1.378</b>                    |

### 8.5 Ligging en bereikbaarheid

Het gewaardeerde is gelegen in het centrum van Vijlmen. Vijlmen is een plaats in de gemeente Heusden en ligt ten westen van 's-Hertogenbosch. De plaats Vijlmen telt circa 14.000 inwoners. De woningen zijn gelegen boven het winkelcentrum "Oliemaat". Dit winkelcentrum heeft de beschikking over onder meer 2 supermarkten. Vanwege de centrale ligging in Vijlmen, is het voorzieningenniveau hoog. Diverse supermarkten, winkels, horeca en scholen zijn in de nabijheid gelegen. De bereikbaarheid met de auto is goed. Vijlmen ligt naast de autosnelweg A59 (Zeeland – Oss). In circa 10 minuten is 's-Hertogenbosch te bereiken. Utrecht en Rotterdam zijn beide op circa 50 minuten rijafstand gelegen. Met het openbaar vervoer is het gewaardeerde redelijk te bereiken. Voor het complex is een bushalte gelegen die onder meer een verbinding biedt met het station van 's-Hertogenbosch.

### 8.6 Duurzaamheid

De woningen hebben een energie index lopend van 1,32 tot en met 1,53 dat is afgegeven op 3 april 2015. Dit komt ongeveer overeen met het energie label B en C. Op een schaal van A++++ tot G is dit een goede classificatie. Dit betekent dat het gebouw voldoende duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

### 8.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 1 september 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

| Kadastrale gemeente: Vijlmen   Sectie: L |                                                                |           |      |                                 |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|------|---------------------------------|
| Appartementsrecht                        | Het appartementsrecht behoren tot de navolgende grondpercelen: |           |      |                                 |
| Nummer                                   | Nummer                                                         | Grootte   | m²   | Cultuur                         |
| 3034 A2                                  | 2995                                                           | 35 ca     | 35   | Parkeren                        |
|                                          | 2996                                                           | 90 ca     | 90   | Parkeren                        |
|                                          | 2998                                                           | 1 ca      | 1    | Terrein nieuwbouw-wonen         |
|                                          | 3000                                                           | 5 ca      | 5    | Terrein nieuwbouw-bedrijvigheid |
|                                          | 3002                                                           | 3 ca      | 3    | Parkeren                        |
|                                          | 3003                                                           | 2 ca      | 2    | Terrein nieuwbouw-bedrijvigheid |
|                                          | 3005                                                           | 2 ca      | 2    | Terrein nieuwbouw-bedrijvigheid |
|                                          | 3007                                                           | 2 ca      | 2    | Terrein nieuwbouw-bedrijvigheid |
|                                          | 3010                                                           | 6 a 71 ca | 671  | Wonen met bedrijvigheid         |
|                                          | 3011                                                           | n.b.      | n.b. | Wegen                           |
| Totale grootte grondperceel (m²):        |                                                                |           | 811  |                                 |

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde appartementsrecht het eigendom is van Stichting Achmea Dutch Retail Property Fund, statutair gevestigd te Amsterdam.

**8.8 Zakelijke rechten**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nationaal monument:            | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Wet Voorkeursrecht gemeenten:  | Niet van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beperkingen:                   | Geen beperkingen vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aantekening kadastraal object: | Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Overige bijzondere rechten:    | In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde. |

**8.9 Bestemming**

Wij hebben geen onderzoek verricht naar de huidige of toekomstige bestemming. Wij gaan ervan uit dat het huidige gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

**8.10 Courantheid**

Het gewaardeerde betreft 18 appartementen gelegen boven winkelcentrum "De Oliemaat" in het centrum van Vlijmen. Het complex is gebouwd in 1996. De vraag naar appartementen dichtbij voorzieningen is groot, de verhuurperiode van recente verhuurtransacties binnen het complex bedraagt 1 maand. De kwaliteit van het gebouw (lift en berging aanwezig) en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid beoordeeld als goed. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

De verkoopbaarheid van het eigendom is goed. Vanwege de aantrekkende woningmarkt en de grote vraag naar het beleggingsproduct woningen, verwachten wij dat het eigendom verkocht kan worden in een verkooptraject van ongeveer 3 tot 6 maanden.

**8.11 SWOT-analyse**

|                      |                                                             |                                                                |                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Strengths</b>     | Gelegen in het centrum van Vlijmen, boven het winkelcentrum | -                                                              | <b>Weaknesses</b> |
|                      | Hoog voorzieningenniveau in de directe omgeving             | -                                                              |                   |
|                      | Complex is voorzien van lift                                | -                                                              |                   |
| <b>Opportunities</b> | Aantrekkende woningmarkt biedt kansen bij uitpanden         | Concurrerend aanbod in de omgeving                             | <b>Threats</b>    |
|                      | -                                                           | Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden |                   |
|                      | -                                                           | -                                                              |                   |

## 8.12 Referenties

## 8.12.1 Verhuurtransacties

| Plaats | Adres                         | Bouwjaar | Oppervlak (m <sup>2</sup> go) | Huur / maand | Opmerking                                                                                          |
|--------|-------------------------------|----------|-------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vijmen | Plein 30                      | 1970     | 100                           | 795          | Verhuurd 2016 Q2: Maisonnette. Moderne keuken en badkamer                                          |
| Veghel | Meijerijgaarde 12             | 1975     | 73                            | 650          | Verhuurd, 2016 Q3. Vergelijkbare ligging boven winkels in het centrum. Eenvoudig afwerkingsniveau. |
| Vijmen | Jonkheer de la Courtstraat 37 | 2012     | 124                           | 730          | Verhuurd, 2016 Q2. Ondanks recentere bouwjaar beoordeeld als minder, want bovenwoning.             |

Het aantal vergelijkbare verhuurtransacties in Vijmen en omgeving is zeer beperkt. Voor de woningen is een gereguleerde huurprijs van toepassing. Met uitzondering van de maisonnettes zien wij mede op basis van de referentietransacties, dat het niet mogelijk zal zijn om deze woningen te liberaliseren. De markthuur voor de appartementen van 73m<sup>2</sup> is gebaseerd op het aantal WWS-punten en bedraagt gemiddeld ongeveer € 640,- per maand. Voor de appartementen (maisonnettes) van 107 m<sup>2</sup>, hebben wij een markthuur gehanteerd van € 750,- per maand.

## 8.12.2 Kooptransacties

| Plaats           | Adres                   | Bouwjaar | Oppervlak (m <sup>2</sup> go) | Transactieprijs k.k. | Prijs / m <sup>2</sup> | Datum     |
|------------------|-------------------------|----------|-------------------------------|----------------------|------------------------|-----------|
| Vijmen           | Sint Catharinastraat 3C | 2005     | 62                            | 110.000              | 1.744                  | 5-11-2015 |
| 's-Hertogenbosch | Maaspoortweg 337        | 1984     | 72                            | 147.500              | 2.049                  | 31-8-2015 |
| Kaatsheuvel      | Poorthuys 106           | 1990     | 80                            | 135.000              | 1.688                  | 21-6-2016 |
| Vijmen           | De Klok 56              | 2005     | 102                           | 172.500              | 1.691                  | 30-6-2016 |
| Vijmen           | Vlaamsche Hoeve 156     | 2001     | 96                            | 165.000              | 1.719                  | 22-3-2016 |

De gehanteerde referenties betreffen allemaal meergezinswoningen in Vijmen en omgeving. Gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van € 145.000 voor de appartementen van 73 m<sup>2</sup> en € 170.000 voor de appartementen van 107 m<sup>2</sup>.

## 8.12.3 Beleggingstransacties

| Plaats                     | Object        | Bouwjaar | Transactieprijs k.k. | BAR k.k. | Transactiedatum |
|----------------------------|---------------|----------|----------------------|----------|-----------------|
| Veluwe                     | vertrouwelijk | 1987     | 1.220.000            | 6,70%    | 2016 Q1         |
| Amhem/Nijmegen             | vertrouwelijk | 1965     | 4.080.000            | 6,77%    | 2016 Q1         |
| Agglomeratie 's-Gravenhage | vertrouwelijk | 1957     | 3.670.000            | 6,10%    | 2016 Q1         |

Bovengenoemde referenties zijn allemaal complexen met appartementen verhuurd onder de liberalisatiegrens. De appartementen binnen deze complexen hebben een gemiddelde grootte van 81 m<sup>2</sup> en zijn daarom goed vergelijkbaar met het getaxeerde. De referentie in de Veluwe is gelegen in een woonwijk van een middelgrote plaats. Voorzieningen zijn op grotere afstand vergeleken met getaxeerde. Wij hebben dit complex dan ook beoordeeld als minder.

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

---

Het complex in regio Arnhem/Nijmegen is gelegen dichtbij een stadscentrum. Ouder bouwjaar en iets verder van voorzieningen, daarom beoordeeld als minder dan het getaxeerde. De referentie in agglomeratie 's-Gravenhage is beoordeeld als beter vanwege de macro en micro locatie. Het is gelegen dichtbij winkelcentrum en ook dichtbij ov-knooppunt.

Gelet op de gehanteerde beleggingstransacties hebben wij het complex gewaardeerd op een bruto aanvangsrendement k.k van 6,28% (op huurprijs).

#### 8.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit object geen opmerkingen.



## 9 Marktsituatie

### 9.1 Algemeen

Nederland kende in april 2016 een bevolkingsomvang van ruim 16.899.000. De gemiddelde huishoudensgrootte in Nederland bedraagt 2,23 personen. Het aantal particuliere huishoudens per 1 april 2016 komt neer op circa 7.668.900. Rond 2040 is volgens de bevolkingsprognose de bevolking van Nederland toegenomen tot circa 17.983.000. Het aantal huishoudens is dan naar waarschijnlijkheid toegenomen tot circa 8.593.200 waarbij de huishoudensgrootte afneemt naar 2,10 personen. Het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt fors toe en komt naar verwachting uit op 3.722.000 rond 2040.

Tabel 1: Primos prognose Nederland tot en met 2040

|                    | 2015       | 2020       | 2025       | 2030       | 2035       | 2040       |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Bevolking          | 16.899.000 | 17.249.000 | 17.524.000 | 17.749.000 | 17.906.000 | 17.983.000 |
| Huishoudens        | 7.668.000  | 8.013.000  | 8.265.000  | 8.442.000  | 8.541.000  | 8.593.000  |
| Woningvoorraad     | 7.581.000  | 7.887.000  | 8.156.000  | 8.352.000  | 8.473.000  | 8.546.000  |
| Huishoudensgrootte | 2,23       | 2,19       | 2,15       | 2,15       | 2,11       | 2,10       |

Bron: Primos prognose (2016).

### 9.2 Voorraad

De woningvoorraad in Nederland heeft per oktober 2007 de grens van 7.000.000 woningen overschreden. In de daaropvolgende jaren (2008 tot 2010) is de woningvoorraad met 182.000 toegenomen. In 2012 nam de woningvoorraad in Nederland eveneens toe en bedroeg eind 2012 circa 7.387.000 woningen. In 2013 en 2014 is de woningvoorraad verder gegroeid tot 7.581.000 woningen in het eerste kwartaal van 2016. Na een sterk 2015, laat de Nederlandse woningmarkt wederom in het eerste kwartaal van 2016 een groei zien. In totaal verwisselden in het eerste kwartaal van 2016 circa 45.000 huizen van eigenaar. In vergelijking met hetzelfde kwartaal vorig jaar is dit een stijging van 20%. Op basis van de NVM-cijfers verwisselende er in totaal over de afgelopen vier kwartalen circa 147.500 woningen, hetgeen neerkomt op ruim 193.000 transacties over de gehele markt.

### 9.3 Aanbod

Halverwege het eerste kwartaal van 2016 (peildatum voor het aanbod) staan er bij NVM 117.200 woningen te koop, wat 17% minder is dan het voorgaande jaar. In de totale markt telt het aanbod nu 153.000 koopwoningen. Deze daling wordt niet alleen veroorzaakt door kortere verkooptijden en een hogere transactiedynamiek.

In het eerste kwartaal van 2016 is de daling van het aanbod het sterkst bij appartementen en bedraagt 26,6% ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aanbod vrijstaande woningen is met 9,4% het minst sterk gedaald. Het duurt nu in theorie 11 maanden om het totale woningaanbod te verkopen. In het dieptepunt van de crisis was dit ruim twee jaar.

### 9.4 Plannen en opleveringen

Het bouwvolume is sinds de intrede van de kredietcrisis sterk afgenomen. In 2010 zijn er circa 69.900 woningen toegevoegd aan de voorraad. In 2011 en 2012 daalde dit aantal naar respectievelijk 45.400 en 48.400 woningen. De overheid verwacht een bruto toevoeging van 318.900 woningen tussen 2015 en 2020, een gemiddelde groei van 63.600 woningen per jaar. Het woningtekort bedroeg 161.600 in 2012 en in 2015 is er een woningtekort van 218.800 woningen.

Het woningtekort zal naar verwachting toenemen tot 292.600 woningen in 2025<sup>1</sup>. Vervolgens zal het woningtekort licht afnemen tot 184.100 in 2040. Vervolgens zal het woningtekort licht afnemen tot 184.100 in 2040.

De regionale diversiteit speelt een grote rol in het woningtekort. Het woningtekort speelt met name in de grote steden zoals waar Amsterdam en Utrecht. In deze steden wordt een tekort verwacht van respectievelijk 54.700 en 27.200 in 2040..

## 9.5 Opname

In het eerste kwartaal van 2016 zijn 20% meer woningen verkocht dan in dezelfde periode in het voorgaande jaar. Het is het elfde opeenvolgende kwartaal dat het aantal transacties hoger is dan het kwartaal een jaar eerder. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2015 zijn er in het eerste kwartaal van 2016 12,4% minder transacties: het aandeel tussenwoningen en hoekwoningen in de verkopen neemt af ten gunste van het aandeel appartementen.

De regionale verschillen in Nederland zijn echter nog steeds groot. Opmerkelijk is dat het aantal transacties in de NVM-regio Amsterdam. Gemiddeld gezien steeg het aantal transacties in Nederland met 20% gedurende het eerste kwartaal van 2016 in vergelijking met hetzelfde kwartaal in 2015. De regio Amsterdam groeide echter met 2% in vergelijking met een jaar eerder. Een verklaring voor het verschil is een beperkte mate van geschikt aanbod op de Amsterdamse markt.

## 9.6 Transactieprijs en duur

De transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning ligt voor het 9e achtereenvolgende kwartaal hoger dan een jaar eerder. In vergelijking met een jaar eerder is de prijs gestegen met circa 5,5%. In het eerste kwartaal van 2016 is de transactieprijs gemiddeld 225.000 euro. De prijs van de gemiddeld verkochte woning ligt hierdoor 11,3% hoger dan op het dieptepunt. In het eerste kwartaal van 2016 was er ook een verschil in prijsstijging tussen de goedkope en dure woningen. Duurdere woningen stegen met circa 4% in prijs, waar de goedkopere woningen 6% stegen.

De woningen in Amsterdam ondervonden een prijsstijging van meer dan 20%. Ditzelfde geldt voor omliggende gebieden zoals Zuid-Kennemerland en de Bollenstreek waar de prijsontwikkeling met rond 10% boven het landelijk gemiddelde uitstijgt.

Ook staan woningen korter te koop: de verkoop van de gemiddeld verkochte woning is in het afgelopen kwartaal van 2016 108 dagen oftewel 3,5 maand. Hiermee is de verkooptijd in een jaar tijd met 11% gedaald. Amsterdam kende zelfs een verkooptijd van slechts 29 dagen gemiddeld..

## 9.7 Beleggingsmarkt

Binnen de beleggingsmarkt voor huurwoningen blijft de interesse vanuit beleggers onverminderd groot. Het totale beleggingsvolume binnen de woningmarkt steeg tot een recordniveau van € 2,8 miljard in 2015. Voornamelijk het vierde kwartaal van 2015 liet sterke cijfers zien met € 1,27 miljard aan woningbeleggingen. De beleggersinteresse in huurwoningen bleef in het eerste kwartaal van 2016 op peil en kwam uit op circa € 512 miljoen. Het woningbeleggingsvolume oversteeg hiermee voor het eerst sinds de crisis het volume over alle voorgaande eerste kwartalen.

Het hoge beleggingsvolume gedurende het eerste kwartaal werd gedreven door zowel portefeuilletransacties (52%) als single-asset transacties (48%). De grootste portefeuilletransactie betrof de verkoop van de Duitse belegger Holland Immo Group. Haar portefeuille, met in totaal 1.275 wooneenheden, werd verkocht aan Patrizia Immobilien voor € 152,5 miljoen. Naast portefeuille transacties vonden er ook grote single-asset transacties plaats in het eerste kwartaal.

---

<sup>1</sup> Primos, 2016.

De meest omvangrijke single-asset transactie had betrekking op het woongebouw Xavier op de Amsterdamse Zuidas. Het woongebouw, met 159 meergezinswoningen en momenteel in aanbouw, is gekocht door Syntrus Achmea Real Estate & Finance van BPD voor € 67 miljoen.

Door de aanhoudende interesse van (internationale) beleggers in Nederlands woningvastgoed zijn de top bruto aanvangsrendementen voor meergezinswoningen (MGW) gedurende het eerste kwartaal in de steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag aangescherpt. In Amsterdam wordt het scherpste rendement behaald en bedraagt momenteel 3,85% NAR KK. In Utrecht is het rendement stabiel gebleven en bedraagt 4,25% NAR KK en in Rotterdam en Den Haag ligt het rendement weer respectievelijk 20 en 30 basispunten hoger. In Eindhoven ligt het rendement op 4,75% NAR KK.

Naast de meergezinswoningen zijn is ook het top bruto aanvangsrendementen voor eengezinswoningen (EGW) voor Den Haag aangescherpt. Het rendement in Den Haag bedraagt momenteel 4,15% NAR KK. Het scherpste top bruto aanvangsrendement wordt nog steeds behaald in Utrecht en bedraagt 4,10% NAR KK. Het rendement in Eindhoven bedraagt 50 basispunten hoger.

## 10 Waardering

### 10.1 Waarderingsmethode

#### 10.1.1 Kapitalisatiemethode

De *hardcore* / *topslice* methode (HCT-methode) is gebaseerd op het kapitaliseren van zekere inkomsten van een volledig verhuurd gebouw. Zekere inkomsten zijn de inkomsten met het laagste risicoprofiel. Bij een oververhuurd gebouw geldt de (lagere) markthuur als zekere inkomsten. Bij een onderverhuurd gebouw geldt de (lagere) huurprijs als zekere inkomsten. De zekere inkomsten, na aftrek van de jaarlijkse exploitatielasten, kapitaliseren wij met de 'net yield'.

Vervolgens berekenen wij bijstellingen voor oververhuur (*topslice*) of onderverhuur (*reversion*), indien van toepassing. De meerhuur bij een *topslice* maken wij contant met een percentage op basis van het risicoprofiel van de inkomsten. In het geval van onderverhuur kapitaliseren wij het verschil tussen de *reversion* / markthuur en *hardcore*, met een hogere net yield dan de net yield op zekere inkomsten, dit vanwege het feit dat deze inkomsten een ander risicoprofiel kennen.

Tot slot berekenen wij verschillende aftrekposten. In geval van leegstand schatten wij het verlies op inkomsten, verhuurkosten en kosten van incentives en verbeteringen. Deze trekken wij af van de waarde. Voor alle huurders schatten wij de kans op leegstand aan het einde van de huurovereenkomst in. De kosten bij expiratie berekenen wij en deze vermenigvuldigen wij met het percentage dat de kans op leegstand weergeeft. In het geval van additionele correcties, zoals erfpachtcorrecties, huurvrije perioden, BTW-verlies, annuïteiten en achterstallig onderhoud (gelijk aan de in de DCF-methode gehanteerde correcties) trekken wij de contante waarde af van de waarde vrij op naam.

#### 10.1.2 Discounted cash flow methode

In het rekenmodel hebben wij een 20-jarig cashflow scenario opgezet. De cashflows bepalen wij als volgt:

De huurinkomsten van een volledig verhuurd gebouw (totale cashflow) verminderen wij met de jaarlijkse exploitatielasten, welke ten laste komen van de eigenaar/verhuurder.

De huurprijzen indexeren wij met het langjarig gemiddeld inflatiecijfer tot aan het moment van expiratie. Het gehanteerde inflatiecijfer komt overeen met de Consensus Forecast en is conform de richtlijnen van de IPD/ROZ Vastgoedindex.

Bij expiratie van lopende huurcontracten schatten wij de kans op vertrek van de huurder in. Dit percentage gebruiken wij om het verlies van huurinkomsten en verhuur- en marketingkosten te berekenen. Deze kosten trekken wij af van de totale cashflow.

Bij vernieuwing van een huurcontract schatten wij de kans in dat de huurprijs wordt verhoogd of verlaagd tot de markthuur. Of dat de verhoging of verlaging beperkt blijft tot een bepaald percentage van het verschil tussen de huurprijs en markthuur.

Het rekenmodel indexeert de markthuren jaarlijks met eenzelfde percentage tot en met het moment van de tweede expiratie (onder de aanname dat deze vijf jaar na de eerste expiratie plaatsvindt). Na deze periode is het mogelijk de markthuren te indexeren met een ander percentage.

Tot slot berekenen wij de niet operationele kosten, zoals incentives en renovaties en trekken deze af van de cashflow (wanneer van toepassing). Dit resulteert in een totale netto cashflow.

Bij additionele correcties, zoals erfpachtcorrecties, huurvrije periodes, BTW-verlies, annuïteiten of achterstallig onderhoud, geven wij de contante waarde van deze uitgaven of kosten weer in jaar 1 van de cashflow als additionele correctie.

In het blad "IRR" specificeren wij de aannames met betrekking tot groei van de huurprijs, markthuur en exploitatielasten.

Het blad "IRR" geeft een exit-waarde en een BAR op markthuur in jaar 20 aan. De exit-waarde baseren wij op de toekomstige inkomsten vanaf jaar 21, rekening houdend met alle elementen die zijn gebruikt in de cashflow van de eerste 20 jaar. De waarde baseren wij verder op een fictieve cashflow voor de komende 79 jaar, met de aanname dat er geen verdere groei plaatsvindt. De exit-waarde is de contante waarde van de cashflows na jaar 20, contant gemaakt met het percentage (IRR) dat is gebruikt voor het contant maken van de cashflows van de eerste twintig jaar. Het resulterende BAR berekenen wij door de geïndexeerde markthuur te delen door deze exit-waarde.

Het met de IRR contant maken van de cashflow, van jaar 1 tot en met 20 en de exit-waarde aan het einde van jaar 20 na taxatiedatum, resulteert in de vrij op naam waarde op taxatiedatum.

De waarde vrij op naam verminderd met de kosten koper (overdrachtsbelasting, notariskosten en kosten inschrijving in kadaster) geeft de waarde k.k. weer.

## 10.2 Opmerkingen

De in de opdrachtbrief afgesproken diepgang van de werkzaamheden (full valuation, hertaxatie of update) is gedurende de taxatie niet aangepast.

## 10.3 Bijzondere uitgangspunten

Geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

## 10.4 Opinie over de mogelijke opbrengst bij executoriale verkoop

Naast het bepalen van de marktwaarde heeft opdrachtgever ons ook verzocht een opinie te geven over de mogelijke opbrengst bij een gedwongen onderhandse verkoop. Bij deze verkoopmethodiek is de volgende aanname van toepassing:

- Bij de gedwongen executoriale verkoop is sprake van een verkort verkoopproces. De bij deze opinie gehanteerde verkoopperiode is beperkt tot maximaal 6 tot 9 maanden, uitgaande van de huidige huursituatie.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop voor de eengezinswoningen staande en gelegen aan de Azorenweg 22 t/m 36 (even), Corsicastraat 25 en Mallorcastraat 26 in Almere, € 1.700.000,- k.k. bedraagt.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop voor de eengezinswoningen staande en gelegen aan de Nieuwlandlaan 11-13 (oneven), 14 t/m 28 (even) en Oostergo 2-12 (even) in Emmeloord, € 2.500.000,- k.k. bedraagt.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop voor de meergezinswoningen staande en gelegen aan het Mitchamplain 5 t/m 43 (oneven) in Hengelo (Ov), € 2.700.000,- k.k. bedraagt.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop voor de eengezinswoningen staande en gelegen aan de Slooyerbroek 25 t/m 47 (oneven) en 34 t/m 52 (even) in Horst, € 3.350.000,- k.k. bedraagt.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop voor de meergezinswoningen staande en gelegen aan het Plein 1 t/m 11 in Rolde, € 1.500.000,- k.k. bedraagt.



Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop voor de meergezinswoningen staande en gelegen aan het Neptunus Bastion 3 t/m 9 (oneven) in Velsbroek, € 550.000,- k.k. bedraagt.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop voor de commerciële ruimten staande en gelegen aan de en Velsbroekse Dreef 17-19 in Velsbroek, € 400.000,- k.k. bedraagt.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop voor de meergezinswoningen staande en gelegen aan de Oliemaat 101-110 en 201-208 in Vlijmen, € 2.000.000,- k.k. bedraagt.

Deze opinie over de mogelijke opbrengst is slechts van toepassing op de taxatiedatum. In het geval van een mogelijke gedwongen verkoop in de toekomst, kan door de opdrachtgever in geen geval aanspraak worden gemaakt op de gegeven opinie.

#### 10.5 Plausibiliteitsverklaring

Dit taxatierapport is beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde door een controlerend taxateur.

Conform de voorschriften van NRVt gebeurt dit op basis van de volgende uitgangspunten:

- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Alle bijlagen in relatie tot de inhoud van het taxatierapport zijn bekeken.
- De controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de taxatiedienst aannemelijk en geloofwaardig is uitgevoerd en dat de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS).

Ondertekening controlerend taxateur (intern)



drs. G.C.J. Vonck RT  
Register-Taxateur van onroerende zaken  
ingeschreven bij het NRVt

onder nummer RT 455820895

Amsterdam, d.d. 15 september 2016

#### 10.6 Algemene Uitgangspunten

In bijlage 1 staan onze algemene uitgangspunten beschreven. De algemene uitgangspunten zijn van toepassing op deze waardering, tenzij elders in de rapportage uitdrukkelijk anders vermeld.

## 10.7 Aansprakelijkheid

1. De aansprakelijkheid van JLL richting opdrachtgever en (een) eventuele derde(n) voortvloeiend uit haar dienstverlening is beperkt tot directe schade en tot een maximum bedrag van EUR 250.000 (tweehonderdvijftigduizend euro). JLL is niet aansprakelijk voor indirecte schade, gederfde winst, economisch verlies, gemiste kansen of andersoortige indirecte schade of gevolgschade. Tevens is JLL niet aansprakelijk voor enige schade die voortvloeit uit advies dat geen onderdeel uitmaakt van de deze opdracht. In het bijzonder mag geen enkel advies van JLL worden gekwalificeerd als juridisch advies, belasting advies of financieel advies. De opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor het inhuren van specialistische adviseurs op voornoemde gebieden.
2. JLL heeft voor de in lid 1 bedoelde beroepsaansprakelijkheid een in de branche gebruikelijke verzekering afgesloten. Uitkering van enige schadevergoeding waartoe JLL verplicht zou zijn vindt niet plaats dan indien, nadat en voorzover dit bedrag door de verzekeraar is uitgekeerd of uitkering onherroepelijk en onvoorwaardelijk is toegezegd door de verzekeraar of een gerechtelijke instantie daarover heeft geoordeeld.
3. JLL is nimmer aansprakelijk voor tekortkomingen, handelingen van, of een nalaten door derden die door JLL zijn ingeschakeld dan wel door de opdrachtgever zijn ingeschakeld in geval van een co-instructie ten behoeve van deze opdracht, ongeacht de vraag of de inschakeling ten name van de opdrachtgever dan wel ten name van JLL is geschied.
4. De bevoegdheid van opdrachtgever om zich op een tekortkoming van JLL te beroepen vervalt indien opdrachtgever niet binnen bewakende tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijze had moeten ontdekken, schriftelijk en met redenen omkleed bij JLL melding heeft gedaan van de tekortkoming. Deze bevoegdheid vervalt in ieder geval indien zodanig protest niet binnen een jaar na het beëindigen van de opdracht is gedaan.
5. Elke aanspraak tot schadevergoeding vervalt indien het niet binnen 1 (één) jaar na ontdekking bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt.

#### 10.8 Waarde

Aan de objecten hebben wij onder de in het rapport genoemde condities de volgende waarde toegekend:

|                                                                         |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Azorenweg 22-36 (even), Corsicastraat 25 en Mallorcastraat 26 in Almere | € 1.900.000,- k.k.<br>(één miljoen negenhonderd duizend euro kosten koper)          |
| Nieuwlandendlaan 11-13, 14-28 en Oostergo 2-12 in Emmeloord             | € 2.790.000,- k.k.<br>(twee miljoen zeshonderd negentigduizend euro kosten koper)   |
| Mitchamplain 5-43 in Hengelo (Ov)                                       | € 2.970.000,- k.k.<br>(twee miljoen negenhonderd zeventigduizend euro kosten koper) |
| Slooyerbroek 25-52 in Horst                                             | € 3.730.000,- k.k.<br>(drie miljoen zeshonderd dertigduizend euro kosten koper)     |
| Plein 1-11 in Rolde                                                     | € 1.670.000,- k.k.<br>(één miljoen zeshonderd veertigduizend euro kosten koper)     |
| Neptunus Bastion 3-9 (oneven) in Velserbroek (woningen)                 | € 630.000,- k.k.<br>(zeshonderd dertigduizend euro kosten koper)                    |
| Velserbroekse Dreef 17-19 in Velserbroek (commercieel)                  | € 513.000,- k.k.<br>(vijfhonderd dertigduizend euro kosten koper)                   |
| Oliemaat 101-110 en 201-208 in Vlijmen                                  | € 2.220.000,- k.k.<br>(twee miljoen tweehonderd twintigduizend euro kosten koper)   |

Deze waarde is gerapporteerd op 15 september 2016.



R. van den Dolder RT  
Register-Taxateur van onroerende zaken  
ingeschreven bij het NRVt onder  
nummer RT417097073



H.A. Visser RT  
Register-Taxateur van onroerende zaken  
ingeschreven bij het NRVt onder  
nummer RT317803079



**BIJLAGE 5**  
**WAARDENOVERZICHT**

I



Waardenoverzicht per 8 juli 2015

## Vastgoed Syndicering Nederland NV

### Woningen

| JLL nr.                | Plaats      | Adres                                | Scenario          | Type object        | aantal woningen | aantal pp | aantal overig | huurgifje (€) | Markthaar (€)  | HPMI %         | Exploitatiekosten | Misalepercentage | Misaleingepandpercentage | NAR van huurgifje | B.A.R.L.L. huurgifje | Multipier L.L. huurgifje | L.R.  | Legendaire (€)    | multivaarde L.L. (€) | Legendaire ratio % | Exclusie waarde   |
|------------------------|-------------|--------------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|-----------|---------------|---------------|----------------|----------------|-------------------|------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|--------------------------|-------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| 12170                  | Amere       | Azorenweg 22-36 (even), Conicastraat | scenario alponden | leegstaandwoningen | 10              | -         | -             | 112.690       | 110.620        | 1,78%          | 17,52%            | 7,50%            | 1                        | 4,77%             | 5,90%                | 16,89                    | 6,20% | 2.010.000         | 1.900.000            | 94,5%              | 1.700.000         |
| 12171                  | Ermsloord   | Neuwijksestraat 11-13, 14-28 en Oud  | scenario alponden | leegstaandwoningen | 16              | -         | -             | 164.592       | 168.000        | -2,03%         | 15,36%            | 10,00%           | 1                        | 4,82%             | 5,90%                | 16,95                    | 7,55% | 3.310.000         | 2.790.000            | 84,5%              | 2.500.000         |
| 12172                  | Hengelo (O) | Mitcherplein 5 - 43                  | scenario alponden | meergezinswoningen | 29              | -         | 3             | 177.393       | 175.988        | 1,30%          | 17,09%            | 10,00%           | 1                        | 4,81%             | 5,97%                | 16,74                    | 6,19% | 3.025.000         | 2.970.000            | 98,2%              | 2.700.000         |
| 12173                  | Heist       | Scooydenroek 25 - 52                 | scenario alponden | leegstaandwoningen | 22              | -         | -             | 216.991       | 219.120        | -0,97%         | 18,04%            | 10,00%           | 1                        | 4,82%             | 5,82%                | 17,19                    | 6,60% | 4.350.000         | 3.730.000            | 86,9%              | 3.580.000         |
| 12174                  | Rode        | Pluin 1 - 11                         | scenario alponden | meergezinswoningen | 11              | -         | -             | 108.862       | 101.700        | 7,03%          | 17,96%            | 7,50%            | 1                        | 5,27%             | 6,52%                | 15,34                    | 6,40% | 1.715.000         | 1.670.000            | 97,4%              | 1.500.000         |
| 12175                  | Veserbroek  | Nephtus Bastion 3-6                  | scenario alponden | meergezinswoningen | 4               | -         | -             | 36.768        | 36.900         | -0,36%         | 17,77%            | 10,00%           | 1                        | 4,64%             | 5,84%                | 17,13                    | 8,85% | 840.000           | 530.000              | 75,0%              | 550.000           |
| 04481                  | Vijlen      | Clémence 101-110, 201-208            | scenario alponden | meergezinswoningen | 18              | -         | -             | 159.433       | 144.212        | -1,26%         | 24,07%            | 10,00%           | 1                        | 4,62%             | 6,29%                | 15,92                    | 7,50% | 2.660.000         | 2.220.000            | 83,0%              | 2.000.000         |
| <b>Totaal Woningen</b> |             |                                      |                   |                    |                 |           |               |               | <b>946.610</b> | <b>982.560</b> | <b>0,42%</b>      |                  |                          |                   | <b>6,01%</b>         | <b>10,63</b>             |       | <b>17.860.000</b> | <b>15.910.000</b>    | <b>89,1%</b>       | <b>14.300.000</b> |

### Commerciële ruimte

|                                  |            |                          |   |        |   |   |   |        |               |               |                |        |    |       |              |              |       |          |                |               |                |
|----------------------------------|------------|--------------------------|---|--------|---|---|---|--------|---------------|---------------|----------------|--------|----|-------|--------------|--------------|-------|----------|----------------|---------------|----------------|
| 12176                            | Veserbroek | Veserbroekse Dreef 17-19 | - | winkel | - | - | 2 | 45.134 | 52.200        | -13,54%       | 8,07%          | n.v.t. | 12 | 7,46% | 8,80%        | 11,37        | 6,65% | -        | 510.000        | n.v.t.        | 400.000        |
| <b>Totaal Commerciële ruimte</b> |            |                          |   |        |   |   |   |        | <b>45.134</b> | <b>52.200</b> | <b>-13,54%</b> |        |    |       | <b>8,80%</b> | <b>11,37</b> |       | <b>-</b> | <b>510.000</b> | <b>n.v.t.</b> | <b>400.000</b> |

## DEEL 4. BIJLAGE

### 4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)

#### Maatschapsovereenkomst

##### **Maatschap Woningmaatschap Hengelo**

Op ●tweeduizend zestien is voor mij, mr. ●Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

[●medewerker Loyens & Loeff NV●],

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

**Maatschap Woningmaatschap Hengelo**, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, te weten:

1. ●, deelnemer voor ● participatie.

De comparant verklaarde, handelend als vermeld, als volgt:

#### **Considerans**

De hiervoor vermelde volmachtgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van heden een maatschap aan te gaan, welke maatschap als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de maatschap in onroerende zaken, onder meer bestemd voor particuliere bewoning, en onder andere gelegen te Vlijmen, Almere, Emmeloord, Hengelo (Overijssel), Horst, Rolde en Velsersbroek, waartoe onder meer behoren de volgende onroerende zaken:

1. ●,

hierna (tezamen): het **Project**.

De maatschap zal daartoe onder meer een driepartijenovereenkomst sluiten met een rechtspersoon met de specifieke knowhow en management ervaring, vereist voor het beheer van het Project, alsmede een rechtspersoon, die tot taak zal krijgen de bewaring van de activa der maatschap.

De comparant, handelend als vermeld voor en namens de hierboven vermelde volmachtgevers, verklaarde bij deze dat de maatschap beheerst zal worden door de volgende bepalingen en voorwaarden:

#### **Definities**

In deze akte wordt met de navolgende definities bedoeld met:

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maatschap:         | de Maatschap Woningmaatschap Hengelo, een maatschap naar Nederlands recht, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aangegaan op ●november tweeduizend zestien voor een periode van zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal ●twee honderd dertig (230) vennoten; |
| Vennoten:          | de natuurlijke personen en/of (Nederlandse) rechtspersonen, die als vennoot zullen toetreden tot de Maatschap;                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Maatschapsaandeel: | een evenredige aanspraak op het eigen vermogen van de Maatschap;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Participatie:      | een bedrag groot vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vergadering:       | de vergadering van de Vennoten;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Beheerder:         | de rechtspersoon belast met het beheer van het vermogen van de Maatschap, die bij dit beheer uitsluitend optreedt in het belang van de Vennoten;                                                                                                                                                                                                                                   |
| Bewaarder:         | de rechtspersoon belast met de bewaring van de activa van de Maatschap, die bij die bewaring uitsluitend optreedt in het belang van de Vennoten.                                                                                                                                                                                                                                   |

#### **Naam, vestiging en doel**

##### **Artikel 1**

1. De Maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap Hengelo.
2. De Maatschap houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug.

3. Het doel van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaken, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning, onder meer gelegen te Vlijmen, Almere, Emmeloord, Hengelo (Overijssel), Horst, Rolde en Velsbroek, zulks teneinde de Vennoten in de opbrengst van deze beleggingen te doen delen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het verwerven, het vervreemden, het bezwaren, het huren en verhuren van (belangen in) onroerende zaken, het aangaan van overeenkomsten van geldlening en het zich verbinden voor verplichtingen van de Maatschap door het verstrekken van garanties en zekerheden, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

#### **Aanvang en duur**

##### **Artikel 2**

1. De Maatschap is aangevangen op ●november tweeduizend zestien en is aangegaan voor zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging zoals omschreven in dit artikel.
2. Door uittreding van een Vennoot eindigt de Maatschap slechts ten opzichte van die Vennoot en duurt zij voort tussen de overige Vennoten.  
Uittreding wordt hierbij opgevat in de zin van artikel 5.
3. Op voorstel van het bestuur kan een besluit tot ontbinding vóór ● november tweeduizend drieëntwintig genomen worden met algehele stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
4. In een Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar ●tweeduizend tweeëntwintig voor ●een december tweeduizend tweeëntwintig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap.
5. Indien op basis van het in lid 4 bepaalde besloten wordt de Maatschap voort te zetten zal dit geschieden voor de duur van drie (3) jaar en in beginsel tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende marktomstandigheden andere voorwaarden verantwoorden; in dat laatste geval zal alsdan de Beheerder deze voorwaarden met de Bewaarder overleggen en ter verdere besluitvorming aan de Vergadering voorleggen. De Maatschap zal alsdan eindigen op ● november tweeduizend zesentwintig.
6. In een Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar ●tweeduizend vijftientwintig voor ●een december tweeduizend vijftientwintig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap.
7. Indien op basis van het lid 6 bepaalde besloten wordt de Maatschap voort te zetten zal dit geschieden voor de duur van drie (3) jaar en in beginsel tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende marktomstandigheden andere voorwaarden verantwoorden; in dat laatste geval zal alsdan de Beheerder deze voorwaarden met de Bewaarder overleggen en ter verdere besluitvorming aan de Vergadering voorleggen. De Maatschap zal alsdan eindigen op ●tweeduizend negentwintig.
8. In de Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar ●tweeduizend achtentwintig voor ●een december tweeduizend achtentwintig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap, en, zo ja, in welke vorm.
9. Indien in een Vergadering besloten wordt om de Maatschap niet voort te zetten, dient de Maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de Maatschap, in het bijzonder omtrent de (economische gerechtigdheid tot de) registergoederen, welke alsdan tot de activa van de Maatschap behoren.
10. De besluiten bedoeld in lid 4 en lid 6 van dit artikel dienen genomen te worden in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van drie kwart van de uitgebrachte stemmen.  
Indien op de hiervoor in lid 4 en lid 6 bedoelde vergaderingen niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt binnen één maand na de datum van de in lid 4 respectievelijk lid 6 bedoelde vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met de in de vorige zin bedoelde gekwalificeerde

meerderheid van drie kwart van de alsdan uitgebrachte stemmen een geldig besluit genomen kan worden.

11. De besluiten bedoeld in lid 8 en lid 9 van dit artikel dienen genomen te worden met algemene stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn. Indien op de hiervoor in lid 8 en lid 9 bedoelde vergaderingen niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt binnen één maand na de datum van de in lid 8 respectievelijk lid 9 bedoelde vergadering een nieuwe vergadering bijengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met een gekwalificeerde meerderheid van drie kwart van de alsdan uitgebrachte stemmen een geldig besluit genomen kan worden.

### **Inbreng. Vermogen**

#### **Artikel 3**

1. Een Vennoot brengt in de Maatschap (minimaal) in als storting ter verkrijging van een (1) Participatie: een bedrag in contanten groot vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00). Een Vennoot kan meerdere participaties houden.
2. Het eigen vermogen van de Maatschap is verdeeld in Maatschapsaandelen bestaande uit één of meer Participaties.  
Het vermogen van de Maatschap is voor rekening en risico van de Vennoten in verhouding met het Maatschapsaandeel van iedere Vennoot.  
Alle inkomsten, uitgaven en verliezen van de Maatschap danwel van enige belegging van het vermogen van de Maatschap komen ten bate respectievelijk ten laste van de Vennoten in verhouding tot ieders Maatschapsaandeel.

### **Vennoten, register en (niet)overdraagbaarheid**

#### **Artikel 4**

1. Vennoten kunnen uitsluitend natuurlijke personen danwel rechtspersonen zijn.
2. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle Vennoten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door elk der Vennoten genomen Participaties. Iedere Vennoot is verplicht aan het bestuur schriftelijk zijn adres op te geven, alsmede het bestuur op de hoogte te brengen van eventuele mutaties.
3. Alle mededelingen en kennisgevingen die in het kader van de Maatschap worden gedaan geschieden bij brief aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in lid 2.
4. Een Vennoot kan zijn gehele Maatschapsaandeel, danwel een of meer van diens Participaties, niet vervreemden, bezwaren of in gebruik geven, onder welke titel of welke benaming ook, tenzij daarvan nadrukkelijk anders blijkt uit dit artikel 4 danwel uit artikel 5.
5. Onverminderd het bepaalde in dit artikel 4 en/of artikel 5 van deze akte, zal het evenwel nimmer mogelijk zijn dat iemand additioneel als Vennoot toetreedt tot de Maatschap.
6. In afwijking casu quo aanvulling op het in lid 4 van dit artikel bepaalde, is het een Vennoot toegestaan zijn gehele Maatschapsaandeel, danwel een of meer van diens Participaties, aan een derde over te dragen mits de betreffende Vennoot daartoe vooraf schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van alle overige Vennoten van de Maatschap, waarbij het verzoek tot goedkeuring dient plaats te vinden op de wijze als omschreven hierna in lid 7. Een vervreemding als hiervoor bedoeld met goedkeuring van alle Vennoten doet de Maatschap niet eindigen.
7. Indien een Vennoot zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) in het vennootschapsvermogen wenst te vervreemden als omschreven in lid 6, dan dient die Vennoot daarvan schriftelijk kennis te geven aan het bestuur van de Maatschap onder opgave van de naam en het volledige adres van (i) degene(n) aan wie hij zijn Maatschapsaandeel en/of Participatie(s) wenst over te dragen als omschreven in lid 6, zulks in beide omstandigheden met alle daarbij behorende relevante gegevens.  
Het bestuur van de Maatschap zal de ontvangst van de vorenbedoelde kennisgeving binnen drie (3) weken bevestigen aan de betreffende Vennoot.  
Tenminste twee (2) maal per jaar bij het verzenden van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers van de Maatschap aan de Vennoten, of zoveel vaker als het bestuur van de Maatschap zulks nodig

- of wenselijk acht, zal het bestuur van de Maatschap de Vennoten schriftelijk berichten omtrent de eventueel ontvangen kennisgeving(en) van overdracht in de voorgaande periode en de Vennoten verzoeken daartoe goedkeuring te verlenen. Als geen van de Vennoten zijn toestemming heeft geweigerd, zal het bestuur van de Maatschap de betreffende Vennoot dienovereenkomstig informeren en zal die betreffende Vennoot de verzochte rechtshandeling kunnen gaan uitvoeren.
8. De betreffende overdracht als omschreven in lid 6 dient te geschieden bij notariële of onderhandse akte. De voorgenomen overdracht als omschreven in lid 6 heeft ten opzichte van de andere Vennoten eerst gevolg, nadat de notariële of onderhandse akte is betekend aan het bestuur van de Maatschap, danwel het bestuur van de Maatschap de overdracht als omschreven in lid 6 schriftelijk heeft aangenomen of erkend. Het bestuur van de Maatschap zal van de overdracht aantekening doen in het register van vennoten.
  9. Daar waar in de leden 6 en/of 7 van dit artikel wordt gesproken over schriftelijke goedkeuring van een Vennoot, wordt de goedkeuring van een Vennoot geacht te zijn verleend indien genoemde toestemming niet binnen vier (4) weken door die betreffende Vennoot schriftelijk zal zijn geweigerd. De genoemde termijn van vier (4) weken gaat in op de dag na die waarop aan alle Vennoten schriftelijk goedkeuring is gevraagd door het bestuur van de Maatschap als omschreven in lid 7.
  10. In geval van een overdracht als bedoeld in lid 6 van dit artikel zal de betreffende overdragende Vennoot de kosten en verschotten die de Beheerder en/of het bestuur van de Maatschap dient te maken in dat kader voor zijn rekening te nemen en te vergoeden.
  11. Een Vennoot-rechtspersoon behoeft te allen tijde de goedkeuring van de overige Vennoten indien die betreffende Vennoot wenst over te gaan tot een fusie en/of splitsing en/of ontbinding als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijk verzoek tot goedkeuring zal zoveel mogelijk dienen te geschieden in lijn met het hiervoor in dit artikel bepaalde.
  12. Indien een Vennoot zich niet houdt aan de voorwaarden, verplichtingen en beperkingen als bedoeld in dit artikel, dan zal dat volledig voor rekening en risico zijn van die betreffende Vennoot en zal die betreffende Vennoot aansprakelijk zijn voor alle uit een dergelijk handelen of nalaten voortvloeiende schade voor de overige Vennoten.
  13. Indien en zodra een Vennoot zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) heeft overgedragen aan danwel zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) onder algemene titel is overgegaan op een verkrijger, die niet reeds een Vennoot is, dan zal die verkrijger geacht worden (voor dat deel) te zijn toegetreden tot de Maatschap.
  14. Indien en zodra een Vennoot zijn gehele Maatschapsaandeel en Participatie(s) heeft overgedragen aan danwel zijn gehele Maatschapsaandeel danwel Participatie(s) onder algemene titel is overgegaan op een verkrijger, dan zal die betreffende Vennoot geacht worden te zijn uitgetreden uit de Maatschap.

## **Uittreding van Vennoten**

### **Artikel 5**

1. Behoudens in geval van een overdracht als bedoeld in artikel 4, houdt een Vennoot uitsluitend op Vennoot te zijn:
  - a. door alle gevallen van verlies door die Vennoot van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
  - b. ingeval de Vergadering hem de Maatschap heeft opgezegd;
  - c. ingeval de Vennoot de Maatschap heeft opgezegd;
  - d. ingeval van overlijden van een Vennoot, indien de Vennoot een natuurlijk persoon is.
2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, is vereist een eenstemmig besluit door de Vergadering genomen, waarbij de Vennoot aan wie wordt opgezegd geen stem mag uitbrengen.

Opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, kan slechts geschieden wegens gewichtige redenen. Hieronder worden verstaan gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek.

Opzegging kan slechts geschieden onder opgave van redenen tegen het einde van het boekjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.

3. Een Vennoot kan de Maatschap slechts opzeggen indien door wijziging van deze maatschapsovereenkomst als bedoeld in artikel 14 rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd. Een dergelijke opzegging kan slechts door een Vennoot worden gedaan binnen een (1) maand nadat hij een afschrift heeft ontvangen van de notariële akte, als bedoeld in artikel 14 lid 2.
4. In geval van overlijden van een Vennoot wordt de Maatschap tussen de overige Vennoten en de gezamenlijke erfgenamen van de overleden Vennoot, in de plaats van de overleden Vennoot, voortgezet, tenzij alle erfgenamen bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, gericht respectievelijk betekend aan het bestuur, binnen zes (6) maanden na het overlijden van de Vennoot unaniem hebben medegedeeld zodanige voortzetting niet te wensen.
5. In geval van overlijden van een Vennoot zonder dat de Maatschap met diens erfgenamen wordt voortgezet, zomede indien zich ten aanzien van een Vennoot een omstandigheid voordoet als bedoeld in lid 1 letters a, b of c, zullen de overige Vennoten verplicht zijn het aandeel van de desbetreffende Vennoot, hierna te noemen: de **Gewezen vennoot**, in alle tot de Maatschap behorende activa over te nemen respectievelijk die activa zich te doen toedelen en alle ten laste van de Maatschap bestaande passiva voor hun rekening te nemen en voorts aan de Gewezen vennoot casu quo diens erfgenamen uit te keren het bedrag van zijn inbreng ter zake van zijn Participatie(s), te verminderen met een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van de oorspronkelijke inleg of indien (voortijdige) terugbetaling van (een gedeelte van) kapitaal heeft plaatsgevonden van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde, te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van de portefeuille en de marktvariabelen geactualiseerd worden.  
Alle kosten die zijn gemoeid met bovenbedoelde overnames en/of toedelingen komen voor rekening van de (gezamenlijke erfgenamen van de) Gewezen vennoot, met uitzondering van de (eventueel) terzake verschuldigde overdrachtsbelasting, die voor rekening van de overige Vennoten zal komen.  
De uitkering van voormeld bedrag zal, zonder enige rentevergoeding, geschieden binnen twaalf (12) maanden nadat de desbetreffende, in lid 1 bedoelde, omstandigheid zich heeft voorgedaan.
6. Waar in dit artikel wordt gesproken van Gewezen vennoot wordt/worden daaronder mede zijn wettelijke vertegenwoordiger(s) verstaan.

### **Bestuur, samenstelling, benoeming en defungeren**

#### **Artikel 6**

1. Het bestuur van de Maatschap bestaat uit minimaal twee (2) Vennoten.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.  
In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door de Vergadering benoemd en ontslagen.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
5. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
6. Een bestuurslid defungeert:
  - a. door zijn overlijden;
  - b. door zijn aftreden;
  - c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
  - d. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
  - e. doordat hij uittreedt als Vennoot

## **Bestuur, taak en bevoegdheden**

### **Artikel 7**

1. Het bestuur is belast met het besturen van de Maatschap, zulks met inachtneming van de beperkingen als omschreven in artikel 10.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het - al dan niet in economische zin - kopen, verhuren, huren, verkopen, verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen.
3. Het bestuur is niet bevoegd overeenkomsten te sluiten waarbij de Maatschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

## **Bestuur en Vertegenwoordiging**

### **Artikel 8**

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

## **Bestuur en besluitvorming**

### **Artikel 9**

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of twee overige bestuursleden zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of twee overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.  
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de bestuursvergadering voltallig is, doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de bestuursvergadering hebben de bestuursleden, alsmede zij die door de ter bestuursvergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten.  
Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter bestuursvergadering doen vertegenwoordigen.  
Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter bestuursvergadering vertegenwoordigen.
5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.  
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit (onder meer) afhankelijk is van het aantal ter bestuursvergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter bestuursvergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe bestuursvergadering bijengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze bestuursvergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal bestuursleden.  
De bijeenroeping van deze nieuwe bestuursvergadering geschiedt niet eerder dan twee (2), doch niet later dan vier (4) weken na de eerste bestuursvergadering.



8. De bestuursvergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de bestuursvergadering zelf in haar leiding.
9. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding, onverminderd de vergoeding van werkelijk gemaakte kosten.
10. Van het verhandelde in de bestuursvergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de bestuursvergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende bestuursvergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in bestuursvergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.  
Van een buiten de bestuursvergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende bestuursvergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die bestuursvergadering ondertekend.  
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.

### **Maatschapsvergadering: Besluitvorming**

#### **Artikel 10**

1. Vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of drie (3) Vennoten zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een Vergadering geschiedt door de voorzitter of de drie (3) hierboven bedoelde Vennoten, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk aan het adres van iedere Vennoot en op de website van de Beheerder, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.  
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk en via de website van de Beheerder is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de Vergadering voltallig is, hetzij doordat alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der Vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Vergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de Vergadering hebben de Vennoten, alsmede zij die door de ter Vergadering aanwezige Vennoten worden toegelaten.  
Een Vennoot kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medevennoot ter Vergadering doen vertegenwoordigen.  
Een Vennoot kan meerdere medevennoten ter Vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.  
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.  
Een Vennoot brengt even zoveel stemmen uit als hij aan Participaties bezit.
6. Onverminderd het elders in deze maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de Vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
  - a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;
  - b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet;

- c. (des)investeringen, wanneer daarmee een bedrag van meer dan vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00) is gemoeid;  
onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;
  - d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
  - e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
  - f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
  - g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder. Het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten en dit aantal ter Vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Vennoten. De bijeenroeping van deze nieuwe Vergadering geschiedt niet eerder dan twee (2), doch niet later dan vier (4) weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.
9. Van het verhandelde in de Vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de Vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende Vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
10. De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.  
Van een buiten de Vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende Vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die Vergadering ondertekend.  
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.
11. De vertegenwoordigers van de Beheerder en de Bewaarder zullen steeds gerechtigd zijn de Vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.

## **Boekjaar en jaarstukken**

### **Artikel 11**

- 1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
- 2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Maatschap zodanige aantekeningen te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
- 3. Jaarlijks wordt door het bestuur binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de Vergadering van deze termijn met ten hoogste zes (6) maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans per éénendertig 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 onder meer de opbrengsten van het Project en overige inkomsten, alsmede de kosten van het Project waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de

beheerkosten en alle kosten welke door derden terzake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de Maatschap.

In de jaarrekening zullen de onroerende zaken (casu quo de economische gerechtigdheid daartoe) worden gewaardeerd op de kostprijs danwel de lagere marktwaarde.

Onder kostprijs wordt verstaan de verwervingswaarde van de onroerende zaken vermeerderd met de geactiveerde aankoopkosten.

De overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

4. Het bestuur verleent aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.  
Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle Vennoten.
5. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar door de Vergadering bij een met volstreekte meerderheid genomen besluit, zulks behoudens in geval van verlenging als bedoeld in lid 3.  
De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de Vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor in lid 4 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant.  
Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot decharge van het bestuur voor het beheer.
6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden zeven (7) jaar lang te bewaren.

### **Winst- en verliesverdeling**

#### **Artikel 12**

1. De winst - het positieve saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat van de winst en verliesrekening, - vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen - wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de Vennoten uitgekeerd, tenzij de Vergadering anders besluit. In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
2. Iedere Vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van (de inbreng op) zijn Maatschapsaandeel. Indien een Vennoot zijn winstaandeel niet (volledig) opneemt, wordt het (resterende) winstaandeel geboekt in rekening-courant met die Vennoot.
3. Verliezen worden door de Vennoten gedragen in de in lid 2 bedoelde verhouding. Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.
4. Indien blijkens de vastgestelde winst en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden of op andere wijze er een liquiditeitstekort is ontstaan, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies en/of tekort niet is aangezuiverd door toekomstige winsten of bijstortingen van participanten. Bijstortingen als bedoeld in de vorige zin zullen plaatsvinden krachtens een daartoe strekkend besluit van de Vergadering, in welk geval de Vennoten alsdan gehouden zijn om onverwijld na een zodanig besluit over te gaan tot de in de vorige zin bedoelde (bij)storting op een door het bestuur van de Maatschap op te geven rekening.  
Indien een verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering door de Vergadering worden bepaald of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Vennoten.

### **Geschillen**

#### **Artikel 13**

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

## Wijziging overeenkomst

### Artikel 14

1. Wanneer een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst wordt gedaan, moet een afschrift van het voorstel waarin de voorgedragen wijziging woordelijk is opgenomen, worden verzonden aan het adres van iedere Vennoot en zal een afschrift worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Deze maatschapsovereenkomst kan slechts worden gewijzigd door een daartoe genomen besluit, mits met schriftelijke instemming van de Beheerder en de Bewaarder. Een dergelijk besluit dient genomen te worden in een Vergadering, waarin tenminste drie vierde (3/4e) van alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd dient zijn, met een meerderheid van tenminste drie vierde (3/4e) van de uitgebrachte stemmen.  
Indien op de hiervoor bedoelde vergadering niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt binnen één maand na de datum van de eerste vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met de in de vorige zin bedoelde gekwalificeerde meerderheid een geldig besluit genomen kan worden.
2. Bedoelde wijziging is eerst van kracht nadat een (1) maand is verstreken na het opmaken van een notariële akte daarvan. Alsdan zal een afschrift van bedoelde notariële akte worden verzonden aan het adres van iedere Vennoot en zal een afschrift worden gepubliceerd op de website van de Beheerder tezamen met een toelichting terzake de wijzigingen.
3. Indien bedoelde wijziging er toe leidt dat rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd, kunnen de Vennoten, onder de gebruikelijke voorwaarden zoals omschreven in artikel 4, uittreden binnen een (1) maand na verzending van het afschrift van de in lid 2 van dit artikel bedoelde notariële akte.

## Nederlands recht

### Artikel 15

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

### Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

- I. in afwijking van het in artikel 6 gestelde worden vooralsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
  1. ●, als voorzitter;
  2. ●, als secretaris/penningmeester;
- II. het eerste boekjaar van de Maatschap is aangevangen ● november tweeduizend zestien en eindigt op ● eenendertig december tweeduizend zeventien;
- III. tot accountant van de Maatschap wordt benoemd:  
BDO Audit & Assurance B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven, met hoofdvestiging aan het adres: Dr. Holtropaan 23, 5652 XR Eindhoven, mede kantoorhoudende Winthontlaan 2, 3526 KV Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186;
- IV. de ● Vennoten in de Maatschap nemen ieder voor het achter hun naam vermelde aantal participaties deel, waarvan blijkt uit na te melden onderhandse akten.

### Volmachten

Van de volmachtverlening aan de comparant blijkt uit ● onderhandse akten van volmacht, die (in kopie) aan deze akte zullen worden gehecht (Bijlage 1).

### Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

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

## 4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Hengelo (ontwerp)

### Definities

#### Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

- stichting:** de in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te Driebergen-Rijsenburg, gevestigde stichting:  
Stichting Woningmaatschap Hengelo;
- maatschap:** de maatschap: Maatschap Woningmaatschap Hengelo, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, met kantooradres Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aan te gaan in het jaar tweeduizend zestien voor een (initiële) periode van circa zeven jaar, met de mogelijkheid van verlenging, waarvan de participaties aan maximaal twee honderd tweeëntwintig (230) personen worden aangeboden;
- vennoten:** de tot de maatschap toegetreden natuurlijke- en/of rechtspersonen.

#### Naam en zetel

#### Artikel 2

1. De stichting draagt de naam:  
Stichting Woningmaatschap Hengelo.
2. Zij heeft haar zetel in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te Driebergen-Rijsenburg.

### Doel

#### Artikel 3

De stichting heeft ten doel:

- a. het optreden als bewaarder van de maatschap, zijnde een beleggingsinstelling als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht;
- b. het, zowel voor eigen rekening en op eigen naam als ook in de sub a. bedoelde hoedanigheid, direct of indirect in juridische en/of economische zin verwerven, exploiteren, vervreemden en bezwaren - waaronder uitdrukkelijk begrepen het vestigen van een recht van hypotheek - van onroerende zaken, onder meer bestemd voor particuliere bewoning, in onder andere Vlijmen, Almere, Emmeloord, Hengelo (Overijssel), Horst, Rolde en Velsersbroek en in het kader van al het vorenstaande het aangaan van (hypothecaire) leningen en/of kredieten;
- c. het innen van kapitaalstortingen van deelnemers in de maatschap, waarna het vermogen van de maatschap wordt belegd in de hiervoor bedoelde onroerende zaken of belangen in onroerende zaken; en
- d. het (doen) ontvangen van de huur- en verkoopopbrengsten en andere baten en het doen van uitgaven in het kader van de verwerving van deze opbrengsten, zulks ten behoeve van de maatschap,

en al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

#### Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren

#### Artikel 4

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal van ten minste twee en ten hoogste vijf personen. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. Vennoten van de maatschap kunnen geen lid van het bestuur zijn.
2. Bestuursleden worden voor onbepaalde tijd benoemd door het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan en kan een secretaris en een penningmeester aanwijzen, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
4. Een bestuurslid defungeert:
  - a. door zijn overlijden;
  - b. door zijn aftreden;

- c. doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of verzoekt om toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Faillissementswet;
- d. door zijn ondercuratelestelling, alsmede door een rechterlijke beslissing waarbij een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
- e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
- f. door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen.

#### **Bestuur: taak en bevoegdheden**

##### **Artikel 5**

- 1. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting.
- 2. Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen, en tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een ander verbindt en tot vertegenwoordiging van de stichting ter zake van deze handelingen, mits het besluit daartoe is genomen met algemene stemmen, uitgebracht in een (buitengewone) bestuursvergadering waarin alle alsdan in functie zijnde bestuursleden aanwezig of vertegenwoordigd zijn (unanimiteit).
- 3. De bestuursleden ontvangen een vergoeding voor hun werkzaamheden en voor werkelijk gemaakte kosten.

#### **Bestuur: vertegenwoordiging**

##### **Artikel 6**

- 1. De stichting wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan twee gezamenlijk handelende bestuursleden.
- 2. Het bestuur kan besluiten tot het verlenen van volmacht aan één of meer bestuursleden alsook aan derden, om de stichting binnen de grenzen van die volmacht te vertegenwoordigen.

#### **Bestuur: besluitvorming**

##### **Artikel 7**

- 1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls een bestuurslid een bestuursvergadering bijeenroept, doch tenminste éénmaal per jaar.
- 2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door het betreffende bestuurslid, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste zeven dagen. Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan zeven dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de vergadering voltallig is en geen van de bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
- 3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam of Utrecht.
- 4. Toegang tot de vergaderingen hebben de bestuursleden, alsmede zij die door de ter vergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten. Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter vergadering doen vertegenwoordigen. Onder schriftelijk wordt in deze statuten verstaan bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen, mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld. Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter vergadering vertegenwoordigen.
- 5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
- 6. Alle besluiten waaromtrent bij deze statuten niet anders is bepaald, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.  
Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
- 7. Indien in deze statuten is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter vergadering

niet aanwezig of vertegenwoordigd was, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering.

In de tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.

8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. Tot dat ogenblik wordt het voorzitterschap waargenomen door het in leeftijd oudste ter vergadering aanwezige bestuurslid.
9. Van het verhandelde in de vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter van de vergadering en de notulist ondertekend.
10. Besluiten van het bestuur kunnen ook buiten vergadering worden genomen, schriftelijk of op andere wijze, mits het desbetreffende voorstel aan alle in functie zijnde bestuursleden is voorgelegd en geen van hen zich tegen de desbetreffende wijze van besluitvorming verzet. Van een besluit buiten vergadering dat niet schriftelijk is genomen wordt door de voorzitter van het bestuur of een door hem aangewezen bestuurslid een verslag opgemaakt dat door de voorzitter, alsmede één van de overige bestuursleden wordt ondertekend. Schriftelijke besluitvorming geschiedt door middel van schriftelijke verklaringen van alle in functie zijnde bestuursleden.

## **Boekjaar en jaarstukken**

### **Artikel 8**

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur zendt naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek een afschrift van de in lid 3 bedoelde stukken aan een vennoot.
5. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende zeven jaren te bewaren, onverminderd het hierna in lid 6 bepaalde.
6. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gegevens gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.

## **Statutenwijziging**

### **Artikel 9**

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging behoeft een meerderheid van tenminste twee derden van de stemmen, uitgebracht in een voltallige vergadering. Is een vergadering, waarin een voorstel tot statutenwijziging aan de orde is, niet voltallig, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In de tweede vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van tenminste twee derden van de uitgebrachte stemmen.

3. Bij de oproeping tot de vergadering, waarin een statutenwijziging zal worden voorgesteld, dient een afschrift van het voorstel, bevattende de woordelijke tekst van de voorgestelde wijziging, te worden gevoegd.
4. Een statutenwijziging treedt eerst in werking nadat daarvan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

### **Ontbinding**

#### **Artikel 10**

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

### **Reglementen**

#### **Artikel 11**

1. Het bestuur kan één of meer reglementen vaststellen.
2. Op een besluit tot vaststelling en wijziging van een reglement is het bepaalde in artikel 9 leden 2 en 3 van overeenkomstige toepassing.

### **Overgangsbepaling**

#### **Artikel 12**

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

### **Slotbepaling**

Ten slotte heeft de comparant verklaard, handelend als vermeld, dat bij deze oprichting worden benoemd tot eerste bestuursleden van de stichting:

1. de heer Jacobus Pieter Dierkens Schuttevaer, geboren te Voorburg op zes februari negentienhonderd zesenvestig, wonende Vijverlaan 29-A, 3737 RG Groenekan;
2. de heer prof. drs. Klaas Wezeman, geboren te Groningen op twintig februari negentienhonderd veertig, wonende Meerweg 114, 9752 JL Haren; en
3. de heer Teun Branbergen, geboren te Onstwedde op zeventien april negentienhonderd eenenvijftig, wonende Saaksumborg 37, 9722 WN Groningen.

### **Volmacht**

Van gemelde volmachten aan de comparant blijkt uit drie (3) onderhandse akten, welke aan deze akte zullen worden gehecht (Bijlage).

### **Slot**

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

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

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna

door mij, notaris, ondertekend, om●



### 4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)

#### De ondergetekenden:

1. **Stichting Woningmaatschap Hengelo**, een stichting, statutair gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer ●, hierna te noemen: "**Stichting**";  
te dezen vertegenwoordigd door:

\_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder

en \_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder

2. **Maatschap Woningmaatschap Hengelo**, een maatschap, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, hierna te noemen: "**Maatschap**";  
te dezen vertegenwoordigd door:

\_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder

en \_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder

en

3. **Vastgoed Syndicering Nederland n.v.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Driebergen, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30151881, hierna te noemen: "**VSN**";  
te dezen vertegenwoordigd door:

\_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder

en \_\_\_\_\_

hoedanigheid: bestuurder

in aanmerking nemende dat:

- de Maatschap ten doel heeft het als belegging voor gezamenlijke rekening, in economische en/of juridische zin, in eigendom verwerven van de navolgende registergoederen:
  - a. de tien (10) woonhuizen met twee bijbehorende bedrijfs (berging/hobby)ruimtes met ondergrond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 1339 VL Almere, Azorenweg 22 tot en met 36 (even nummers), te 1339 WL Almere, Corsicastraat 25 en te 1339 XE Almere, Mallorcastraat 26;
  - b. de acht (8) woonhuizen met ondergrond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 8302 LM Emmeloord, Nieuwlandenlaan 14 tot en met 28 (even nummers);
  - c. de acht (8) woonhuizen met ondergrond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 8302 LP Emmeloord, Nieuwlandenlaan 11 en 13 en 8302 LK Emmeloord, Oostergo 2 tot en met 12 (even nummers);
  - d. de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen en verdere toebehoren, plaatselijk bekend te 7556 SC Hengelo (Overijssel), Mitchamplain 5

- tot en met 43 (oneven nummers) en enkele parkeerplaatsen aldaar;
- e. de twaalf (12) woonhuizen met ondergrond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 5961 LX Horst, Slooyerbroek 25 tot en met 33 (oneven nummers) en te 5961 LZ Horst, Slooyerbroek 35 tot en met 47 (oneven nummers);
  - f. de tien (10) woonhuizen met ondergrond en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend te 5961 LV Horst, Slooyerbroek 34 tot en met 50 (even nummers) en te 5961 LW Horst, Slooyerbroek 52;
  - g. de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen en verdere toebehoren, plaatselijk bekend te 9451 BW Rolde, Plein 1 tot en met 11 (alle nummers);
  - h. de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen en verdere toebehoren, plaatselijk bekend te 1991 PS Velsbroek, Neptunus Bastion 3, 5, 7, 9, 17 en 19;
  - [●i. de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woningen en verdere toebehoren, plaatselijk bekend te 5251 AE Vlijmen, Oliemaat 101 tot en met 110 (alle nummers) en 201 tot en met 208 (alle nummers), ●]
- hierna voormelde registergoederen gezamenlijk te noemen: het "**Project**", zoals deze registergoederen nader zijn omschreven in de betreffende hierna te noemen leveringsakte(n);
- de Maatschap wordt gevormd door maximaal ●twee honderd dertig (230) vennoten;
  - de vennoten door middel van een of meer participaties deelnemen in het vermogen van de Maatschap;
  - de vennoten hun maatschapsaandeel als een passieve belegging beschouwen en derhalve niet een actieve bijdrage wensen te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het maatschapsvermogen;
  - het de Maatschap voorts aan de specifieke knowhow en managementervaring ontbreekt welke vereist is voor het beheer van het Project;
  - VSN de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de Maatschap het beheer over en de begeleiding en de verkoop van de woningen van het Project te voeren;
  - betrokkenen van mening zijn dat er een onderscheid dient te zijn tussen beheerder en bewaarder in de zin van Wet op het financieel toezicht (hierna: **Wft**) en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die kan functioneren als bewaarder in de zin van artikel 1:1 Wft, niet zijnde de alternatieve bewaarder uit hoofde van de zogeheten "Alternative Investment Fund Managers Directive" (hierna: **AIFMD**), en VSN de meest aangewezen partij, die als beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft kan functioneren;
  - VSN en de Stichting uitsluitend in het belang van de Maatschap zal optreden bij het beheren casu quo bewaren van het Project,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1

1. a. Op ●november 2016 is voor (een waarnemer van) mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen waaronder de Maatschap is aangegaan, in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap.
- b. Op ● 2016 is voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende oprichting, tevens inhoudende de vaststelling van de statuten, van de Stichting. De statuten van de Stichting zijn nadien niet meer zijn gewijzigd.  
Het doel van de Stichting is onder meer het optreden als bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft, niet zijnde de alternatieve bewaarder uit hoofde van de AIFMD.
- c. De Stichting zal in juridische zin het Project verkrijgen bij notariële akte van levering te verlijden op ●november 2016 voor mr. ●W.A. Groen, notaris te Amsterdam, onder alle

bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen, welke bepalingen, volgens verklaring van het bestuur van de Maatschap, volledig aan ieder der participanten bekend zijn.

VSN is verplicht kosteloos aan de participanten een afschrift van de hiervoor bedoelde akte te verstrekken.

- d. De Maatschap heeft het Project in economische zin verkregen bij akte op ●november 2016 voor genoemde (een waarnemer van) notaris mr. W.A. Groen verleden, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen, welke bepalingen, volgens verklaring van het bestuur van de Maatschap, volledig aan ieder der participanten bekend zijn.

VSN is verplicht kosteloos aan de participanten een afschrift van de hiervoor bedoelde akte te verstrekken.

- e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Project in juridische zin zal blijven toebehoren aan de Stichting, terwijl het Project in economische zin aan de Maatschap zal blijven toebehoren.

Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving en financiering van het Project, waaronder ook kosten van eventuele toekomstige herfinancieringen (indien daartoe besloten wordt), alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.

2. De Maatschap geeft bij deze aan VSN opdracht tot het beheer van het Project voor een periode van maximaal zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, ingaande op ●november 2016 en mitsdien – behoudens verlenging - eindigende op ●november 2023 om 23:59 uur (Nederlandse tijd), welke opdracht door VSN bij deze wordt aanvaard.

Het beleid van VSN is er op gericht om naast een gunstig exploitatie resultaat eveneens maximale verkoopresultaten te realiseren. Leegkomende woningen worden in beginsel niet meer verhuurd maar verkocht aan derden; slechts als structurele leegstand dreigt, zal VSN, namens de Stichting nieuwe huurovereenkomsten sluiten met betrekking tot de registergoederen dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten wijzigen.

3. VSN is slechts bevoegd om na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting rechtshandelingen binnen het raamwerk van deze overeenkomst namens de Stichting te verrichten voor zover die rechtshandelingen een waarde of belang van vijftientig duizend euro (EUR 25.000,00) te boven gaan, met dien verstande dat VSN wel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting bevoegd en gevolmachtigd is om namens de Stichting, en - voor zover nodig - namens de Maatschap, overeenkomsten van koop en verkoop en daarmee samenhangende akte(n) van levering met betrekking tot de individuele registergoederen, deel uitmakende van het Project, aan te gaan en te ondertekenen.

4. VSN zal kwartaalgewijs aan alle vennoten een overzicht van de kwartaalresultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten. Voorts zal VSN de Stichting ieder kwartaal schriftelijk informeren over alle gerealiseerde transacties in relatie en met betrekking tot de vermogensbestanddelen. Op eerste schriftelijke verzoek van de Autoriteit Financiële Markten zal een afschrift van de aan de Stichting beschikbaar gestelde informatie worden toegestuurd.

5. Jaarlijks binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt VSN de halfjaarcijfers op. Deze halfjaarcijfers worden aan alle vennoten kosteloos verstrekt.

6. VSN zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het Project met een toelichting opstellen (hierna te noemen: de "**begroting**") en voor marginale toetsing voorleggen aan het bestuur van de Stichting.

In de begroting is onder meer opgenomen:

- de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten;
- de te verwachten verkoopopbrengst;

- een liquiditeitsprognose;
  - en indien zulks nodig wordt geacht door VSN een onderhouds/reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.
7. VSN zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Stichting.
  8. VSN voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Project en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie (3) maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten met toelichting en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde registergoederen kan worden opgemaakt.
  9. VSN zal aan de registeraccountant van de Stichting en de Maatschap tijdig alle relevante gegevens verstrekken. Voorts zal VSN de jaarstukken binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar opmaken.  
De registeraccountant controleert de jaarstukken en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en zal deze verklaring sturen aan de Maatschap, de Stichting en VSN.
  10. VSN zal steeds onder inhouding van de benodigde cashflow voor operationele activiteiten in het komende jaar en de aan VSN toekomende vergoeding als hierna in Artikel 2 omschreven de (huur- en verkoop)opbrengsten van het project rechtstreeks overmaken naar de bankrekening van de Stichting.
  11. VSN zal alle vennoten op de hoogte stellen van een wijziging in/van de vergunning afgegeven door de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wet Financieel Toezicht (Wft), casu quo het verzoek daartoe. Deze mededeling wordt verzonden aan het adres van iedere vennoot.
  12. Een voorstel tot wijziging van de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden wordt door VSN en de Stichting tezamen gedaan.
  13. Partijen zijn ermee bekend dat VSN een overeenkomst (al dan niet in de vorm van een raamovereenkomst alternatieve bewaarder) zal sluiten met een daartoe aangewezen alternatieve bewaarder uit hoofde van de AIFMD richtlijnen, teneinde aan deze AIFMD richtlijnen te voldoen, een en ander in lijn met hetgeen daaromtrent is beschreven in het aan partijen onderling genoegzaam bekende prospectus dat in dit kader is opgemaakt. De jaarlijkse kosten voor de controlerende en toezichthoudende taken van de alternatieve bewaarder komen voor rekening van de Maatschap.

## Artikel 2

1. Als vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's met betrekking tot het (doen) opmaken van de maatschapsovereenkomst, het oprichten van de Stichting, de promotie van de Maatschap, de Stichting en de verwerving van het Project, zal de Maatschap éénmalig aan VSN voldoen een bedrag van vier honderd zes en tachtig duizend euro (EUR 486.000,00).  
De overige kosten (verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, de verschuldigde provisie) terzake van de verwerving en financiering van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de door VSN geïncasseerde huuropbrengst van het Project, inclusief servicekosten.  
De beheervergoeding zal telkens aan VSN worden betaald op de voorlaatste dag van elk kwartaal (eventueel per maand vooruit gefactureerd) en worden berekend over de in dat kwartaal geïncasseerde huren.  
VSN ontvangt bij iedere nieuw aangegane verhuurovereenkomst met betrekking tot één of meer woning(en) van het Project een eenmalige vergoeding gelijk aan een bedrag van een maand huur van die woning inclusief servicekosten.  
Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig (30) dagen na het opmaken van de in Artikel 1 onder 9. bedoelde jaarstukken.

3. a. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) - waaronder mitsdien begrepen verkoop van individuele woningen van het Project, verkoop van delen van het Project en verkoop als bedoeld in lid 8 van dit artikel (verkoop van "restbezit") - een vergoeding van vijftien procent (15%) van de gerealiseerde winst. Ten deze wordt onder winst verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en de aankoopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten. De hiervoor bedoelde winstdeling wordt jaarlijks per Project berekend en vastgesteld, waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar, zulks evenwel rekening houdend met het hierna onder 3.b sub (i) en sub (ii) bepaalde.
- b. In aanvulling op het onder 3.a bepaalde geldt evenwel dat:
  - (i) in geval van verkoop van een individuele woning te allen tijde - en ongeacht of sprake is van een positieve- of negatieve winstdeling als onder 3.a bedoeld - een minimum vergoeding van eenduizend euro (EUR 1.000,00) per woning verschuldigd is aan VSN;
  - (ii) in geval van verkoop van (verhuurde) delen van het Project (derhalve niet zijnde verkoop van een individuele woning) te allen tijde - en ongeacht of sprake is van een positieve- of negatieve winstdeling als onder 3.a bedoeld - een minimum vergoeding van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per verkoop van het betreffende gedeelte van het Project verschuldigd is aan VSN;
  - (iii) in geval van verkoop van het zogeheten (verhuurde) restbezit van de Maatschap - zijnde het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode - te allen tijde een minimum vergoeding van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) verschuldigd is bij die verkoop aan VSN.
4. De vergoedingen aan VSN zullen aan VSN worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Stichting daarbij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.
5. Bij alle hiervoor genoemde vergoedingen, welke zijn uitgedrukt in een percentage, is, als gevolg van de vrijstelling voor de omzetbelasting die voor de beheerder geldt geen omzetbelasting (BTW) berekend. Indien de beheerder in de toekomst alsnog BTW verschuldigd geraakt, zal zulks ten laste komen van de Maatschap.
6. De Maatschap zal, voor zover in de begroting voorzien, de door VSN al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten, gemaakt in het kader van deze overeenkomst, aan VSN vergoeden.
7. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop en/of verhuur van een of meerdere registergoederen en/of kosten verbonden aan een herfinanciering van het Project komen voor rekening van de Maatschap.  
De kosten welke verband houden met (extern) advies welke in het kader van wetswijzigingen ingewonnen dient te worden met het oog op de Maatschap, komen voor rekening van de Maatschap.
8. De kosten van verkoop van het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode (het zogeheten "restbezit") komen ten laste van de Maatschap, met uitzondering van de overdrachtsbelasting.

### Artikel 3

1. De Maatschap zal VSN voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om het Project te kunnen exploiteren volgens de goedgekeurde begroting als bedoeld in Artikel 1 lid 6.
2. De Maatschap en de Stichting kunnen in overleg met VSN meerdere bankrekeningen bij ABN AMRO Bank N.V. ten name van de Stichting openen voor het ontvangen van de verschillende huur- en verkoopopbrengsten van het Project, alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de operationele uitgaven.  
VSN zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden. Bij liquiditeitsoverschotten zullen

deposito's en/of spaarrekeningen worden aangehouden bij ABN AMRO Bank N.V. en/of een andere Nederlandse bankinstelling.

3. VSN is bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk gemachtigd van de hiervoor vermelde rekeningen ten name van de Stichting naar haar eigen rekeningen die bedragen over te maken, welke aan VSN toekomen uit hoofde van de hiervoor vermelde vergoedingen aan VSN.

#### **Artikel 4**

1. De Maatschap en de Stichting waarborgen VSN, dat zij steeds in staat zullen zijn aan VSN voor de nakoming van de voor VSN uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen de vrije beschikkingsmacht over het Project te verschaffen en waarborgen dat VSN daarin niet gestoord zal worden door de Maatschap en/of de Stichting en/of derden, voorzover die verplichting niet in strijd komt met de op grond van Artikel 1 lid 6 goedgekeurde begroting en/of de belangen van de vennoten niet dreigen te worden geschaad.
2. VSN verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst, alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de Maatschap en/of de Stichting aan de verzoeker af te geven.

#### **Artikel 5**

1. VSN zal met goedkeuring van de Maatschap en de Stichting, op kosten van de Maatschap en op naam van de Stichting, adequate verzekeringen afsluiten om de Maatschap, de Stichting en VSN en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen alle risico's en aansprakelijkheden, die kunnen voortvloeien uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de Maatschap en/of de Stichting, jegens VSN en vice versa, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het Project zal de Maatschap en/of de Stichting in overleg met VSN, onverwijld alles doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen.
3. De Stichting is volgens het Nederlandse recht jegens de Maatschap en de vennoten aansprakelijk voor de door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Stichting de bij haar in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

#### **Artikel 6**

1. VSN zal het beheer over het Project hebben met ingang van ●november 2016.  
De onderhavige overeenkomst is van kracht tot en met ●november 2023, zijnde zeven (7) jaar na de ingangsdatum van het beheer over het Project.  
Indien de Maatschap wordt verlengd, wordt deze overeenkomst geacht te zijn verlengd voor éénzelfde periode als de verlengingstermijn van de Maatschap.  
In geval van beëindiging van deze overeenkomst geschiedt de vereffening door VSN.  
VSN legt rekening en verantwoording af aan de Maatschap en de Stichting alvorens tot uitkering aan de Maatschap over te gaan.
2. Indien een der partijen niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting, welke voor haar uit de onderhavige overeenkomst mocht voortvloeien, alsmede in geval van faillissement, surséance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een partij, heeft de andere partij het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd de haar verder toekomende rechten.
3. In geval van wanprestatie van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend

- schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
4. Iedere partij is altijd bevoegd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, te rekenen vanaf de eerstvolgende vergadering van vennoten van de Maatschap.
  5. Indien VSN het voornemen te kennen geeft zijn functie als beheerder neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van vennoten gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder te voorzien.

#### **Artikel 7**

1. De bepalingen van de maatschapsovereenkomst en de statuten van de Stichting worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.
2. Op deze overeenkomst en de inhoud daarvan is Nederlands recht van toepassing.

## 4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.



## Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

**KvK-nummer** 30151881

**Pagina** 1 (van 2)

### Rechtspersoon

|                                      |                                                                 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| RSIN                                 | 807475075                                                       |
| Rechtsvorm                           | Naamloze Vennootschap                                           |
| Statutaire naam                      | Vastgoed Syndicering Nederland n.v.                             |
| Statutaire zetel                     | Driebergen                                                      |
| Eerste inschrijving handelsregister  | 11-11-1998                                                      |
| Datum akte van oprichting            | 04-11-1998                                                      |
| Datum akte laatste statutenwijziging | 13-06-2013                                                      |
| Maatschappelijk kapitaal             | EUR 225.000,00                                                  |
| Geplaatst kapitaal                   | EUR 225.000,00                                                  |
| Gestort kapitaal                     | EUR 225.000,00                                                  |
| Deponering jaarstuk                  | De jaarrekening over boekjaar 2015 is gedeponerd op 30-06-2016. |

### Onderneming

|                        |                                                                                                                   |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Handelsnaam            | Vastgoed Syndicering Nederland n.v.                                                                               |
| Startdatum onderneming | 28-09-1998                                                                                                        |
| Activiteiten           | SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties<br>SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed |

### Werkzame personen

18

### Vestiging

|                                              |                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vestigingsnummer                             | 000009171959                                                                                                                                                                         |
| Handelsnaam                                  | Vastgoed Syndicering Nederland n.v.                                                                                                                                                  |
| Bezoekadres                                  | Hoofdstraat 87, 3971KE Driebergen-Rijsenburg                                                                                                                                         |
| Postadres                                    | Postbus 268, 3970AG Driebergen-Rijsenburg                                                                                                                                            |
| Telefoonnummer                               | 0343533838                                                                                                                                                                           |
| Faxnummer                                    | 0343515444                                                                                                                                                                           |
| Datum vestiging                              | 28-09-1998                                                                                                                                                                           |
| Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds | 04-11-1998                                                                                                                                                                           |
| Activiteiten                                 | SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties<br>SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed<br>Het geven van vermogensadvies op het gebied van onroerend goed. |

### Werkzame personen

18

### Bestuurders

|                               |                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Naam                          | van Seventer, Dick                                           |
| Geboortedatum en -plaats      | 11-05-1955, Avereest                                         |
| Datum in functie              | 09-03-1999                                                   |
| Bevoegdheid                   | Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten) |
| Aanvang (huidige) bevoegdheid | 13-06-2013                                                   |

**Waarmerk**  
KvK

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op [www.kvk.nl/egd](http://www.kvk.nl/egd). De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

6-09-15 10:53:28





## Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

**KvK-nummer** 30151881

**Pagina 2 (van 2)**

|                               |                                                              |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Naam                          | Verkaik, Edwin                                               |
| Geboortedatum en -plaats      | 22-09-1970, Reeuwijk                                         |
| Datum in functie              | 01-01-2008                                                   |
| Bevoegdheid                   | Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten) |
| Aanvang (huidige) bevoegdheid | 13-06-2013                                                   |
| Naam                          | Overbeek, Reinout                                            |
| Geboortedatum en -plaats      | 25-03-1965, Haarlem                                          |
| Datum in functie              | 01-04-2012 (datum registratie: 02-04-2012)                   |
| Bevoegdheid                   | Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten) |
| Aanvang (huidige) bevoegdheid | 13-06-2013                                                   |

Uittreksel is vervaardigd op 15-09-2016 om 10.53 uur.

**Waarmerk**  
KvK

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op [www.kvk.nl/egd](http://www.kvk.nl/egd). De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

2016-09-15 10:53:28

## 4.5 Inschrijfformulieren

### Inschrijfformulier Natuurlijke Persoon

#### Stichting Woningmaatschap Hengelo

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE DRIEBERGEN

Tel: 0343 - 533 838; Fax: 0343 - 515 444

E-mail: vsn@vsnnv.nl

De ondergetekende:

Naam: \_\_\_\_\_

Voornamen (voluit): \_\_\_\_\_

Geboortedatum: \_\_\_\_\_

Geboorteplaats: \_\_\_\_\_

Burgerlijke staat: \_\_\_\_\_

alleenstaand / samenwonend / gehuwd / ongehuwd\*

Indien ongehuwd: \_\_\_\_\_

wel / geen geregistreerd partnerschap \*

Adres: \_\_\_\_\_

Postcode / Woonplaats: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Land: \_\_\_\_\_

Telefoonnummer / Mobiel nummer: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Faxnummer: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_

IBAN-Bankrekeningnr t.b.v. uitkeringen: \_\_\_\_\_

Nummer paspoort of rijbewijs: \_\_\_\_\_

(kopie bijvoegen)

Herkomst te investeren middelen: \_\_\_\_\_

verklaart en bevestigt, handelende voor zich dan wel als gemachtigde (machtiging bijvoegen), jegens medeondergetekende Vastgoed Syndicering Nederland n.v., het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Hengelo (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 24 oktober 2016 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op ..... **(aantal) participaties** Woningmaatschap Hengelo à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftienduizend euro) per participatie.
3. Na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 11 november 2016** over te maken op bankrekening NL23ABNA0479117969 bij ABN AMRO te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Hengelo, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Hengelo".
4. *Geen / wel \** een Politiek Prominent Persoon (PPP) \*\* te zijn.
5. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Hengelo te Driebergen en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van ABN AMRO in hoofdsom maximaal totaal elf miljoen vierhonderd vijftig duizend euro (€ 11.450.000) en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het

verlijden van de akte van levering en overige akten en documenten die daarmee verband houden.

7. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: \_\_\_\_\_ Datum: \_ \_ 2016

Handtekening:

\_\_\_\_\_  
Inschrijver en Volmachtgever

\* Doorhalen wat niet van toepassing is. Indien u wel een Politiek Prominent Persoon bent zullen wij u een PPP verklaring toesturen.

\*\* Een PPP is iemand die een prominente politieke of publieke functie bekleedt of het afgelopen jaar bekleed heeft, iemand die naaste familie (echtgenoten, kinderen en hun echtgenoten, ouders) is van een PPP of iemand die een nauwe zakelijke band heeft met een PPP. Voorbeelden van PPP's zijn:

- Ministers, staatsecretarissen en parlementsleden
- Leden van hoge rechterlijke instanties
- Leden van rekenkamers en directies van centrale banken
- Ambassadeurs en zaakgelastigden
- Hoge legerofficieren
- Leden van bestuursorganen, leidinggevendende of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven

## Inschrijfformulier Nederlandse Rechtspersoon

### Stichting Woningmaatschap Hengelo

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE DRIEBERGEN

Tel: 0343 - 533 838; Fax: 0343 - 515 444

E-mail: vsn@vsnnv.nl

De ondergetekende (bevoegd bestuurder conform KvK):

Naam: \_\_\_\_\_  
Voornamen (voluit): \_\_\_\_\_  
Geboortedatum: \_\_\_\_\_  
Geboorteplaats: \_\_\_\_\_  
Adres: \_\_\_\_\_  
Postcode / Woonplaats: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Land: \_\_\_\_\_  
Telefoonnummer / Mobiel nummer: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Faxnummer: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_  
Nummer paspoort of rijbewijs \_\_\_\_\_ (kopie bijvoegen)

namens:

Naam rechtspersoon (statutaire naam): \_\_\_\_\_  
Statutair adres: \_\_\_\_\_  
Postcode / Plaats: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Feitelijk adres (t.b.v. correspondentie): \_\_\_\_\_  
Postcode / Plaats: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Datum van oprichting: \_\_\_\_\_  
Bankrekeningnummer t.b.v. uitkeringen \_\_\_\_\_ (kopie bankafschrift bijvoegen)  
Nummer Kamer van Koophandel \_\_\_\_\_ (origineel uittreksel bijvoegen)

verklaart en bevestigt jegens medeondergetekende Vastgoed Syndicering Nederland n.v., het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Hengelo (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 24 oktober 2016 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op ..... **(aantal) participaties** Woningmaatschap Hengelo à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftienduizend euro) per participatie.
3. Na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 11 november 2016** over te maken op bankrekening NL23ABNA0479117969 bij ABN AMRO te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Hengelo, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Hengelo".
4. Dat *wel/geen* \* sprake is van (een) uiteindelijk belanghebbende(n) \*\* en dat die belanghebbende(n) *geen / wel* \* een Politiek Prominent Persoon (PPP) \*\*\* is.
5. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Hengelo te Driebergen en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in

het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van ABN AMRO in hoofdsom maximaal totaal elf miljoen vierhonderd vijftig duizend euro (€ 11.450.000) en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van levering en overige akten en documenten die daarmee verband houden.

7. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_ \_ 2016

Handtekening:

\_\_\_\_\_  
Inschrijver en Volmachtgever

\* Doorhalen wat niet van toepassing is. Indien sprake is van een persoon die uiteindelijk belanghebbende is, verzoeken wij u bijgaande "UBO verklaring" in te vullen en ons toe te sturen. Indien daarnaast sprake is van een Politiek Prominent Persoon zullen wij u een "PPP verklaring" toesturen.

\*\* Uiteindelijk belanghebbende is:

-Bij een rechtspersoon: de natuurlijke persoon die direct dan wel indirect een belang houdt van meer dan 25% in het kapitaal van de rechtspersoon; of meer dan 25% van de stemrechten kan uitoefenen in de algemene vergadering van de rechtspersoon; of feitelijke zeggenschap kan uitoefenen in de rechtspersoon; of begunstigde van 25% of meer van het vermogen van de rechtspersoon of de trust is; of een bijzondere zeggenschap heeft over 25% of meer van het vermogen van de rechtspersoon;

-Bij optreden als venoot van een personenvennootschap: de natuurlijke persoon die bij ontbinding recht heeft op een aandeel in de gemeenschap van meer dan 25%; of recht heeft op een aandeel in de winsten van meer dan 25%; of bij besluitvorming ter zake van een wijziging van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan de personenvennootschap of ter zake van de uitvoering van die overeenkomst anders dan door daden van beheer, meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen voor zover in die overeenkomst besluitvorming bij meerderheid van stemmen is bedongen; of feitelijke zeggenschap kan uitoefenen.

\*\*\* Een PPP is iemand die een prominente politieke of publieke functie bekleedt of het afgelopen jaar bekleed heeft, iemand die naaste familie (echtgenoten, kinderen en hun echtgenoten, ouders) is van een PPP of iemand die een nauwe zakelijke band heeft met een PPP. Voorbeelden van PPP's zijn:

- Ministers, staatsecretarissen en parlementsleden
- Leden van hoge rechterlijke instanties
- Leden van rekenkamers en directies van centrale banken
- Ambassadeurs en zaakgelastigden
- Hoge legerofficieren
- Leden van bestuursorganen, leidinggevendende of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven

#### 4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

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

- de heer ing. D. van Seventer
- de heer E. Verkaik
- de heer mr. R. Overbeek

##### Curriculum Vitae D. van Seventer

Naam : Dick van Seventer  
Geboren : 11 mei 1955 te Dedemsvaart  
Burgerlijke staat : gehuwd, 2 kinderen

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

Werkervaring : 1998 – heden  
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen, Directeur-oprichter.

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

Vanaf 1986: leiding over vastgoedactiviteiten van de bank.  
Vanaf 1989: start opbouw van 22 vastgoedfondsen voor particulieren  
Sinds 1990: lid managementteam bank en onderdirecteur.

1983 – 1986  
Stichting Akzo-Pensioenfondsen, Arnhem, Acquisiteur, verwerving van projecten.  
1980 – 1983  
Vereniging Krachtwerktuigen, Amersfoort, Marketing Manager.

Diversen : 1999 – 2011  
Lid RvC Patrimonium Woonservice, Veenendaal

##### Curriculum Vitae E. Verkaik

Naam : Edwin Verkaik  
Geboren : 22 september 1970 te Reeuwijk  
Burgerlijke Staat : ongehuwd, 2 kinderen

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

Werkervaring : 1999 – heden  
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen  
Controller en vanaf 1 januari 2008 Adjunct-directeur.

1996 – 1999

Staal Bankiers n.v., Den Haag, Asset-manager

Verantwoordelijk voor het opstellen van jaarverslagen voor diverse fondsen (Woningmaatschappen) en betrokken bij acquisitie van woningportefeuilles.

1992 – 1996

Accountantskantoor Witteman, Bodegraven, Assistent-accountant.

## **Curriculum Vitae R. Overbeek**

Naam : Reinout Overbeek

Geboren : 25 maart 1965 te Haarlem

Burgerlijke staat : gehuwd, 3 kinderen

Opleiding : 2004 Advanced Management Program, Nyenrode Universiteit  
1983 – 1987 Rechten, Vrije Universiteit Amsterdam

Werkervaring : 2012 – heden  
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen, Directeur

2006 – 2011

SNS Reaal n.v.

Diverse directiefuncties, waaronder algemeen directeur Nederland en directeur operations SNS Property Finance.

1998 – 2006

ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten n.v. Hoevelaken/Leusden.  
Diverse management- en directiefuncties, waaronder waarnemend directeur de Haarlemsche Hypotheekbank, directeur Beleggingsfinancieringen en algemeen directeur Nederland Bouwfonds Property Finance.

1994 – 1998

Staal Bankiers n.v., Den Haag, Senior Relatiemanager Zaken

Leiding van team gericht op de financiering van vastgoed en bedrijfsovernames.

1987 – 1994

ABN AMRO Bank n.v.

(Senior) Accountmanager Zaken Leiden, Rayondirecteur Zaken Noordwijk  
Relatiemanagement en kredietverlening aan MKB en Grootbedrijf.

Diversen : 2011 – 2014  
Lid RvC Certitudo Vastgoed I b.v., Den Bosch

2012 – 2015

Bestuurslid Stichting Kennemer Jeugdorkest, Haarlem

#### 4.7 Registratiedocument beheerder

### Registratiedocument

#### Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

1 juli 2016

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (hierna: 'VSN') is in 1998 opgericht en is statutair gevestigd in Driebergen. Per 4 november 1998 is VSN ingeschreven in de KvK onder nummer 30151881. De (statutaire) directie en de dagelijkse leiding wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, mr. R. Overbeek en de heer E. Verkaik.

Van Seventer Holding B.V. (VSH) houdt 90% van de aandelen van VSN, de overige 10% wordt gehouden door ErfGoed Reeuwijk B.V. VSH en ErfGoed Reeuwijk B.V. zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder de nummers 30151880 en 24479688.

VSN heeft per 12 januari 2006 een vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten (hierna: 'AFM') om op te treden als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. Het doel van de beheerder is het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege over gegaan in een nieuwe AIFMD (Alternative Fund Managers Directive) vergunning van de AFM.

VSN richt zich met name op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed in de ruimste zin. Zij stelt daarbij het initiëren en beheren van beleggingsinstellingen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit doet zij in de vorm van het ontwikkelen, vormen en beheren van vastgoedfondsen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Deze vorm van beleggen is fiscaal en beleggingstechnisch gezien aantrekkelijk (Box III). De looptijd van een fonds is in principe zeven jaar met de mogelijkheid van verlenging. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van de woningen.

VSN heeft vanaf 1998 40 beleggingsinstellingen (**VSN Woningmaatschappen**) op de markt gebracht. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard is de eerste VSN Maatschap die onder de vergunning, zoals afgegeven per 12 januari 2006, in de markt is geplaatst. Woningmaatschap Waddinxveen, Woningmaatschap Schiedam, Woningmaatschap Maastricht en Woningmaatschap Vlijmen zijn de laatste en enige Maatschappen die onder het nieuwe AIFMD regime vallen.

Per 9 juli 2013 heeft VSN het beheer van zes beleggingsinstellingen (**RFM Fondsen**) overgenomen van RFM Regulated Fund Management BV. Vier van deze instellingen zijn onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst. Dit betreft RFM Woning-Winkelfonds III CV, RFM Woningfonds IV CV, RFM Woning-Winkelfonds V CV en RFM Woningfonds VI CV.

Per 31 december 2013 heeft VSN het beheer van twee beleggingsinstellingen (**Solid Funds**) overgenomen van Bouwfonds Investment Management. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Per 1 juli 2016 heeft VSN het beheer van drie beleggingsinstellingen (**Staal Woningmaatschappen**) overgenomen van Staalbankiers. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Geen van de van RFM, Bouwfonds en Staalbankiers overgenomen beleggingsinstellingen (fondsen) valt onder het AIFMD regime.

De Bewaarders van de fondsen zijn gevestigd aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE in Driebergen. Het dagelijkse beleid van de Bewaarders van de VSN Woningmaatschappen, de RFM Fondsen en de Solid Funds wordt gevoerd door de heer prof. drs. K. Wezeman, de heer mr. J. Dierkens Schuttevaër en de heer T. Branbergen.



Het dagelijkse beleid van de Bewaarder van de Staal Woningmaatschappen wordt gevoerd door de heer prof. dr. W.M. Lammerts van Bueren, de heer E.B. Kloos en de heer mr. ing. J.F.A.M. van Kimmenaede.

Voor nieuwe fondsen richt VSN een nieuwe, aparte Bewaarder op.

Voor fondsen die onder de werkingssfeer van de AIFMD vallen heeft VSN bovendien een raamovereenkomst gesloten met een Alternatieve Bewaarder die naast de hiervoor genoemde Bewaarders uit hoofde van de AIFMD richtlijnen aanvullende controlerende en toezichthoudende taken verricht.

Het eigen vermogen van de Alternatieve Bewaarder, geplaatst onder vergunning van de AFM, bedraagt tenminste € 112.500. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Maandelijks ziet VSN er op toe dat zij voldoet aan de eigen vermogenseis. De procedure van deze toetsing is omschreven in de AO. Daarnaast vindt eenmaal per jaar bij het opmaken van de jaarrekening de toetsing van de vermogenseis plaats door een externe accountant. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

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

VSN informeert haar Participanten inzake de fondsen onder andere via haar website ([www.vsnv.nl](http://www.vsnv.nl)). Op deze website is onder andere informatie beschikbaar over de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de Beheerder alsmede over de fondsen.

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

- het Prospectus en de voorwaarden van de fondsen, waaronder de overeenkomsten van beheer en bewaring;
- het jaarverslag van de Beheerder inclusief de goedkeurende verklaring van de accountant;
- het jaarverslag van de fondsen en de goedkeurende verklaring van de accountant;
- het jaarverslag van de Bewaarders;
- de meest recente halfjaarcijfers van de Beheerder en de fondsen;
- de uittreksels van de Kamer van Koophandel van de Beheerder en Bewaarders;
- de vergunning van de Beheerder.

De intrinsieke waarde van de Participatie wordt tweemaal per jaar vastgesteld, per 30 juni en per 31 december en wordt vermeld in het jaarverslag en de halfjaarcijfers van de fondsen.

Tevens stelt de Beheerder ten behoeve van de Participanten in de onder vergunning van de AFM geplaatste fondsen maandelijks een opgave met toelichting op, waarin opgenomen:

- de totale waarde van de beleggingen van de fondsen;
- een overzicht van de samenstelling van de beleggingen;
- het aantal Participaties.

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

Alle relevante stukken zoals o.a. de vergunning van de Beheerder, de fondsovereenkomsten, de oprichtingsakten, de overeenkomsten van beheer en bewaring, verslagen, historische financiële informatie, taxatieverslagen, verklaringen en overige stukken zijn kosteloos opvraagbaar.

De jaarrekeningen van de grootaandeelhouder Van Seventer Holding B.V. en Vastgoed Syndicering Nederland n.v., worden jaarlijks gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

VSN heeft 17 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 40 VSN Woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van ruim € 700 miljoen. Daarnaast is op 9 juli 2013 het beheer van zes fondsen van RFM Regulated Fund Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 150 miljoen. Per 31 december 2013 is bovendien het beheer van twee fondsen van Bouwfonds Investment Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van circa € 50 miljoen. Tenslotte is per 1 juli 2016 het beheer van drie fondsen van Staalbankiers overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van circa € 70 miljoen.

VSN wordt bij de realisatie van vastgoedfondsen met betrekking tot de accountantscontrole en de fiscale en juridische aspecten begeleid en geadviseerd door respectievelijk BDO, Taxand Nederland BV en Loyens & Loeff N.V.

De Beheerder bevestigt dat publicatie door de Beheerder van documenten van derden, zoals o.a. taxatieverslagen van taxateurs en onderzoeksrapporten en verklaringen van accountants, geschiedt met instemming van de betrokken partijen. De Beheerder bevestigt dat deze informatie van derden correct is weergegeven en, voor zover VSN dit weet en heeft kunnen opmaken uit de door betrokken derden verstrekte informatie, daarbij geen feiten zijn weggelaten waardoor de verstrekte informatie onjuist of misleidend wordt.

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

Ten aanzien van de looptijd en de beëindiging van de beheeropdrachten is het volgende in de overeenkomsten van beheer en bewaring van de fondsen overeengekomen:

- VSN Woningmaatschappen: dat de Beheerder de opdracht uitvoert voor een periode van 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging en dat zowel de opdrachtgever als Beheerder de mogelijkheid hebben om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.
- RFM Fondsen: dat de Beheerder de opdracht uitvoert voor de duur van de fondsen en de vereffening na ontbinding en dat uitsluitend de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de Beheerder op ernstige wijze tekort schiet.
- Solid Funds: dat de overeenkomst is aangegaan voor de duur van de fondsen en de vereffening van het vermogen na ontbinding en dat de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de Beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekort schiet.
- Staal Woningmaatschappen: dat de overeenkomst van kracht is voor een periode gelijk aan de initiële looptijd van de fondsen plus, in geval van verlenging van de maatschappen, ook voor de verlengingsperiode en dat zowel opdrachtgever als Beheerder het recht hebben om de opdracht voortijdig te beëindigen in geval van niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoen aan de verplichtingen. Daarnaast hebben zowel opdrachtgever als Beheerder het recht om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.

## 4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Aan het bestuur van  
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

#### Opdracht

Wij hebben ingevolge artikel 41 lid 1 onder n van het Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft, in het kader van de vergunning van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg om op te treden als een beheerder van een beleggingsinstelling, het eigen vermogen per 31 december 2015 gecontroleerd of deze voldoet aan de minimum vermogens eis conform artikel 63 lid 1 van Besluit Prudentiële regels WFT.

#### Verantwoordelijkheid van het bestuur/de beheerder

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opstellen van de balans in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de balans mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

#### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het voldoen van het eigen vermogen aan de gestelde eisen. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in de bijgaande balans voldoet aan de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de balans/vermogensopstelling. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat het eigen vermogen in de balans/vermogensopstelling een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de balans/vermogensopstelling door de entiteit, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur/de beheerder van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van het eigen vermogen in de balans/vermogensopstelling. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem, Postbus 4028, 6803 EA Arnhem, T (026) 446 04 44  
Driebergseweg 22, 3708 JC Zeist, Postbus 415, 3700 AK Zeist, T (030) 891 75 39

KvK Arnhem 09188393 [www.tmadvis.nl](http://www.tmadvis.nl)

**Oordeel**

Naar ons oordeel voldoet het eigen vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg per 31 december 2015 aan de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht.

**Beperking in gebruik en verspreidingskring**

De controleverklaring is uitsluitend bedoeld voor het bestuur van de entiteit en de Autoriteit Financiële Markten en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Origineel getekend te Arnhem op 26 april 2016

TjakkesRiethorstNijssen+ accountants / belastingadviseurs  
namens deze,

C. Riethorst RA



## 4.9 Leeswijzer

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

| ONDERWERP                                                         | VINDPLAATS               |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>De beleggingen / ontwikkeling</b>                              |                          |
| * De regionale / nationale (vastgoed)markt                        | Deel 3.10                |
| * De lokale vastgoedmarkt                                         | Deel 3.10                |
| * De vastgoedobjecten                                             | Deel 3.10                |
| * De huurders / gebruikers (kenmerken huurcontracten)             | Deel 3.10                |
| <b>Juridische kenmerken</b>                                       |                          |
| * Structuurschema (incl. vermelding gelieerde partijen)           | Deel 3.7                 |
| * Mate van zeggenschap door de participant                        | Deel 4.1                 |
| * Toezicht op het fonds (corporate governance)                    | Deel 3.2; 3.5; 3.6; 3.20 |
| * Toezicht AFM                                                    | Deel 4.7                 |
| <b>Fiscaliteit</b>                                                |                          |
| * Belastingdruk                                                   | Deel 3.11                |
| * Belastingaangifte                                               | Deel 3.11                |
| <b>De aanbieder / beheerder en de Partners</b>                    |                          |
| * Deskundigheid bestuurders                                       | Deel 3.2; 4.6            |
| * Mandaat bestuurders en beheerders                               | Deel 4.3                 |
| * Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden                    | Deel 3.5; 3.6; 4.3       |
| * Trackrecord                                                     | Deel 3.2                 |
| * Klachten en geschillenregeling                                  | Deel 3.20                |
| <b>Beheerder en bewaarder</b>                                     |                          |
| * Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder | Deel 4.1; 4.2            |
| * Overeenkomst van beheer en bewaring                             | Deel 4.3                 |
| * Langlopende contracten (beheer, erfpacht,...)                   | n.v.t.                   |
| <b>Deelname</b>                                                   |                          |
| * Verhandelbaarheid participaties                                 | Deel 3.17                |
| * Procedure                                                       | Deel 3.23                |
| <b>Begrippenkader</b>                                             | Deel 4.10                |

#### **4.10 Definitielijst**

##### **Aanvangsdatum**

De datum waarop de Maatschap wordt opgericht en de Participanten toetreden tot de Maatschap: in beginsel 16 november 2016.

##### **AIFMD**

Alternative Investment Fund Managers Directive. Europese richtlijnen voor beheerders van beleggingsfondsen welke in de Nederlandse wetgeving zijn geïncorporeerd.

##### **AFM**

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

##### **Alternatieve Bewaarder (Zenco)**

Zenco Custodian & Management B.V., gevestigd te (1011 VM) Amsterdam, Rapenburgerstraat 173, welke vennootschap als alternatieve bewaarder in de zin van de Wft en AIFMD optreedt.

##### **Beheerder**

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

##### **Bewaarder**

De Stichting Woningmaatschap Hengelo, gevestigd te (3971 KE) Driebergen, Hoofdstraat 87, welke Stichting als Bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft (niet zijnde Alternatieve Bewaarder uit hoofde van de AIFMD) optreedt.

##### **BGfo**

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

##### **Break-even scenario**

Scenario waarbij wordt berekend wanneer het vastgoedfonds, over de totale beoogde looptijd ervan, na aftrek van kosten en betalingen van verplichtingen aan externe financiers, de inleg van de Participanten op basis van alle cashflows in de Maatschap kan terug betalen. Een en ander op basis van de gehanteerde uitgangspunten.

##### **Bruto aanvangsrendement (BAR)**

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

##### **Bruto huuropbrengsten**

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

##### **Cashflow**

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

##### **Cashsweep**

Extra aflossing op de financiering ter grootte van de netto-huuropbrengst na aftrek van de rente en periodieke aflossingsverplichtingen op het moment dat niet aan de door de financier gestelde LTV (loan to value) eisen wordt voldaan.

**Direct rendement**

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

**DSCR**

De verhouding tussen de netto huurinkomsten (na aftrek van exploitatie- en onderhoudslasten) en de jaarlijkse rente- en periodieke aflossingsverplichtingen van de financiering.

**Emissie**

De uitgifte van Participaties aan Participanten tegen hun inleg waarmee de Objecten worden aangekocht en de Maatschap wordt aangegaan.

**Exploitatiekosten**

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

**Exploitatieresultaat**

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

**Fondsinvestering**

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

**Fondskosten**

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

**Frictie leegstand**

De reservering voor leegstand.

**Hefboomwerking**

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

**Initiatiefnemer**

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

**Initiële kosten**

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

**Internal Rate of Return (IRR)**

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

**Intrinsieke waarde**

De waarde van alle bezittingen van de Maatschap, verminderd met de schulden die er zijn. Dit komt neer op het eigen vermogen wat in de Maatschap aanwezig is. De waarde van het vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar (tot maximaal de aanschafwaarde, waarin mede begrepen alle directe verwervingskosten).

**Kapitalisatiefactor**

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

**Koopprijs**

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

**Loan to Value (LTV)**

De verhouding tussen de hoogte van de nog niet afgeloste banklening en de actuele waarde (taxatiewaarde) van het vastgoed gedurende de gehele looptijd van de banklening.

**Maatschap/Fonds**

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

**Maatschapsovereenkomst**

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

**Non-recourselening**

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

**Objecten**

20 appartementen in Hengelo, 22 eengezinswoningen in Horst, 16 eengezinswoningen in Emmeloord, 10 eengezinswoningen in Almere, 11 appartementen in Rolde, 4 appartementen en 2 commerciële ruimten in Velsbroek en 18 appartementen in Vlijmen.

**Overeenkomst van Beheer en Bewaring (OB&B)**

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

**Participant**

Een vennoot/deelnemer van de Maatschap.

**Participatie**

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

**Project/Vastgoed**

De objecten die de vastgoedportefeuille vormen, te weten: 20 appartementen in Hengelo, 22 eengezinswoningen in Horst, 16 eengezinswoningen in Emmeloord, 10 eengezinswoningen in Almere, 11 appartementen in Rolde, 4 appartementen en 2 commerciële ruimten in Velsbroek en 18 appartementen in Vlijmen.

**Prospectus**

Onderhavige prospectus Woningmaatschap Hengelo.



### **Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder**

De tussen de Beheerder en de Alternatieve Bewaarder gesloten raamovereenkomst alternatieve bewaarder waarin hun onderlinge rechtsverhouding almede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Alternatieve Bewaarder zijn vastgelegd.

### **Registratiedocument**

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

### **Rentekosten**

De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen.

### **Scenario Analyse**

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

### **Stichting**

Stichting Woningmaatschap Hengelo, gevestigd te (3971 KE) Driebergen, Hoofdstraat 87, welke stichting als bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft (niet zijnde Alternatieve Bewaarder uit hoofde van de AIFMD) optreedt.

### **Theoretische bruto huuropbrengsten**

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

### **Totaal Rendement**

Direct en indirect rendement.

### **Total Expense Ratio (TER)**

Verhoudingsgetal waarin de totale kosten (initiële kosten, exploitatiekosten, fondskosten en verkoopkosten, maar exclusief rentekosten) van het vastgoedfonds gedurende de verwachte looptijd van het vastgoedfonds, gedeeld door het aantal jaren verwachte looptijd van het vastgoedfonds (i.c. gemiddelde totale kosten op jaarbasis), gedeeld worden door de (over 7 jaren) gemiddelde fondsinvestering uitgedrukt in een percentage.

### **Vastgoed/Project**

De objecten die de vastgoedportefeuille vormen, te weten: 20 appartementen in Hengelo, 22 eengezinswoningen in Horst, 16 eengezinswoningen in Emmeloord, 10 eengezinswoningen in Almere, 11 appartementen in Rolde, 4 appartementen en 2 commerciële ruimten in Velsbroek en 18 appartementen in Vlijmen.

### **Vergadering van Participanten / Vergadering van vennoten**

De jaarlijks te houden vergadering waartoe alle Participanten (vennoten) worden uitgenodigd, dienende om de Participanten (vennoten) te informeren over de besluitvorming en gang van zaken en de financiële situatie van de Maatschap.

### **Verkoopkosten**

Kosten direct verbonden met de verkoop van het vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit).

### **Verkoopresultaat / gerealiseerde winst**

Het verkoopresultaat / gerealiseerde winst uit de verkoop van de vastgoedobjecten (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit) is het verschil tussen de netto- verkoopopbrengst verminderd met verkoopkosten - niet zijnde (mutatie) investeringen ten behoeve van de verkoop - en

de koopsom, inclusief de aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten.

**Wft**

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

**Wtt**

De Wet houdende het toezicht op trustkantoren van 17 december 2003 (Wet toezicht trustkantoren).