

Prospectus voor de plaatsing van 222 Participaties,
ieder nominaal groot € 25.000, in

WONINGMAATSCHAP VLIJMEN

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

Driebergen, 2 juni 2016

INHOUDSOPGAVE:

DEEL 1. SAMENVATTING.....	3
DEEL 2. RISICOFACTOREN	14
DEEL 3. HET AANBOD	18
3.1 Overzicht participatieaanbod	18
3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	22
3.3 Beleggingsaspecten en -beleid / Dividendbeleid	25
3.4 Woningmaatschap Vlijmen	26
3.5 Stichting Woningmaatschap Vlijmen	28
3.6 Zenco Custodian & Management B.V. (Alternatieve Bewaarder)	29
3.7 Operationele, juridische en financiële verhoudingen.....	30
3.8 Kosten.....	32
3.9 Betrokken partijen	34
3.10 Het vastgoed	35
3.11 Belastingen	41
3.12 Financiering.....	46
3.13 Rendement.....	47
3.14 Vermogensstructuur (in €).....	49
3.15 Totale rendementsprognose (in €)	50
3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €).....	52
3.17 Verkoop participaties.....	53
3.18 Verslaglegging.....	53
3.19 Beleggersprofiel	55
3.20 Overige gegevens	55
3.21 Rapportages accountant met toelichting beheerder	60
3.22 Verklaring Beheerder	67
3.23 Inschrijving.....	68
3.24 Taxatieverslag.....	70
DEEL 4. BIJLAGE	117
4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)	117
4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Vlijmen (ontwerp).....	126
4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)	130
4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.....	136
4.5 Inschrijfformulieren.....	138
4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	142
4.7 Registratiedocument beheerder	144
4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	147
4.9 Leeswijzer	149
4.10 Definitielijst.....	150

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		
A.1		Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus d.d. 2 juni 2016. Iedere beslissing - om in effecten te beleggen in Woningmaatschap Vlijmen (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.
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus	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.1	Officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling	Maatschap Woningmaatschap Vlijmen, handelsnaam “Woningmaatschap Vlijmen”

B.2	Vestigingsplaats, Rechtsvorm, Wetgeving en Land van oprichting	Maatschap Woningmaatschap Vlijmen, 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. 30 juni 2016 opgericht voor een periode van 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten.
B.3	Werkzaamheden en activiteiten	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.4a	Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is	De Maatschap belegt in 52 eengezinswoningen, in Vlijmen, 36 appartementen en 2 commerciële ruimten in Uden en 28 appartementen in Kampen. . 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.4b	Beschrijving van enige bekende tendensen die zich voordoen voor de uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is	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.5	Groep	Niet van toepassing; de Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.6	Stemrecht	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.7	Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.9	Winstprognose of -raming	Potentiële deelnemers wordt een aantrekkelijke deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 7,2% (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.10	Voorbehoud mbt afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.11	Werkkapitaal	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.12	Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap met betrekking tot negatieve wijzigingen van betekenis in de vooruitzichten van de uitgevende instelling	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 30 juni 2016 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.
B.13	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	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht zodat er geen gebeurtenissen zijn van bijzonder belang.
B.14	Groep	Niet van toepassing; de Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.15	Beschrijving van de belangrijkste activiteiten	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.22	Geen financiële overzichten na aanvang activiteiten	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.23	Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.24	Negatieve wijzigingen van betekenis in de vooruitzichten van de uitgevende instelling na laatst gepubliceerde gegevens	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.25	Beschrijving onderliggende activa	Een Participatie in de Maatschap is een belegging in de Objecten, zijnde 52 eengezinswoningen, in Vlijmen, 36 appartementen en 2 commerciële ruimten in Uden en 28 appartementen in Kampen. 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 Vlijmen. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door Syntrus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen. 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.
B.27	Meer uitgifte activa	Niet van toepassing
B.28	Structuur van de transactie	De activa zijn gekocht van één partij waarbij de juridische levering plaatsvindt aan de Stichting Woningmaatschap Vlijmen die het economisch eigendom doorlevert aan de Maatschap Woningmaatschap Vlijmen.

B.29	Herkomst en besteding van de middelen	De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door Syntrus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen.
B.30	Eigendom activa	Stichting Woningmaatschap Vlijmen houdt het juridische eigendom van de activa.
B.34	Beleggingsdoelstelling en het beleggingsbeleid	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 aantrekkelijk 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 Syntrus Achmea Vastgoed.
B.35	Grenswaarden leningen	De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door Syntrus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen. De LTV-ratio zal eens per 2 jaar door de financier op basis van een externe vastgoedtaxatie worden getoetst. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
B.36	Toezicht	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.37	Beleggersprofiel	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.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; geen van de individuele Objecten maakt meer dan 20% van de bruto-activa uit.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; de Maatschap belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	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. 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.41	Identiteit en toezicht	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 Vlijmen, zal optreden als houder van het juridisch eigendom van de Objecten en staat zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.
B.42	Intrinsieke Waarde	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.43	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; de Maatschap belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	De Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.45	Portefeuille	Een Participatie in de Maatschap is een belegging in de Objecten, zijnde 52 eengezinswoningen, in Vlijmen, 36 appartementen en 2 commerciële ruimten in Uden en 28 appartementen in Kampen.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde per effect	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.47	Beschrijving uitgevende instelling	Maatschap Woningmaatschap Vlijmen, 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. 30 juni 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 aantrekkelijk 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 Syntrus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen. De Maatschap wordt per 30 juni 2016 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.
B.48	Beschrijving begroting 2 voorafgaande jaren	De Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.

B.49	Beschrijving uitgevende instelling	Maatschap Woningmaatschap Vlijmen, 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. 30 juni 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 aantrekkelijk 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 Syntus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen. De Maatschap wordt per 30 juni 2016 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.
B.50	Belangrijke historische informatie laatste 2 boekjaren	De Maatschap zal per 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
Afdeling C - Effecten		
C.1	Type en categorie effecten	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.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro's.
C.3	Aantal Participaties en nominale waarde	Er worden 222 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000.
C.4	Verbonden rechten aan de Participaties	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 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 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:

	Verbonden rechten aan de Participaties (vervolg)	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 daarmede een bedrag van meer dan vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000) is gemoeid; onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigdheid 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. 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 volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Participanten. 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.
C.5	Beperkingen overdraagbaarheid effecten	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.
C.6	Geen beursnotering	De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.

C.7	Beleid inzake uitkeringen	Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het eventuele 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 2017 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2016. 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.
C.12	Minimumwaarde van uitgifte	1 Participatie bedraagt € 25.000.
C.13	Hoofdinformatie over uit te geven Participaties	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 222 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000.
C.15	Beschrijving van de beïnvloeding van de waarde door de onderliggende waarde	Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognostiseerde 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.
Afdeling D - Risico's		
D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap of de sector	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 werkeloosheid 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.
D.2	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap	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 risicofactorenfactoren 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

	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap (vervolg)	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.
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	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 zullen 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.
D.4	Informatie uitgevende instelling van de Participaties	Woningmaatschap Vlijmen, 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. 30 juni 2016 opgericht.
Afdeling E - Aanbieding		
E.1	Opbrengsten en geschatte kosten	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan € 5.550.000. Het aan te trekken vreemd vermogen bedraagt € 11.100.000. De totale kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van de Objecten worden geschat op € 900.000 (overdrachtsbelasting, afsluitprovisie, notariskosten, 3% plaatsingsfee en fondskosten).
E.2a	Redenen voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbieding 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 ingelegde gelden.

E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 (inclusief 3% plaatsingskosten). Er zijn in totaal 222 Participaties beschikbaar van € 25.000 per Participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon. Er kunnen maximaal 222 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 Emissie 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 Emissie vroegtijdig te beëindigen of in te trekken. Tevens wordt het recht voorbehouden om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de Emissie van de vorige door VSN geïnitieerde Woningmaatschap Maastricht zijn geweigerd voorrang te geven. De Initiatiefnemer kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voorwaarden zijn gesteld, de Emissie 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 Vlijmen. Er wordt derhalve door de Initiatiefnemer geen plaatsingsgarantie afgegeven. De Emissie start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit uiterlijk 29 juni 2016 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen. 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.
-----	--------------------------------------	---

E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	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 Emissie succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of (deels) gestaakte Emissie 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.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up-overeenkomsten	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van Participaties heeft geen verwatering tot gevolg en er is ook geen sprake van tussentijdse uitgifte van Participaties.
E.7	Geraamde kosten voor de belegger (plaatsingskosten)	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 kort beschreven in volgorde van belangrijkheid in overeenstemming met artikel 8 van Bijlage I van het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen (BGfo) van de Wft. Deze opsomming is, doordat zich altijd onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen, onuitputtelijk. 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.

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.

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 april 2016 ter beschikking staan van VSN. Op de datum van het registratiedocument zijn deze gegevens nog steeds correct. 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 € 11.100.000 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 4 jaar loopt de Maatschap een renterisico indien het betreffende leningdeel na 4 jaar nog niet volledig is afgelost en de marktrente op dat moment is

gestegen. Voor het leningdeel op basis van Euribor loopt de Maatschap een renterisico indien de Euribor rente substantieel stijgt en het betreffende leningdeel op dat moment nog niet volledig is afgelost. Uit voorzichtigheid is in het rendementsmodel gerekend met een gemiddelde rente van 2,75% 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.

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 drie uitgevoerde historische bodemonderzoeken zijn dat de terreinen niet zijn verdacht van (locatiespecifieke) bodemverontreiniging. Bij het project in Uden is in het onderzoek benoemd dat mogelijk in het (diepe) grondwater sprake kan zijn van enige restverontreiniging. Dit vormt echter geen belemmeringen/beperkingen voor de eigendomsoverdracht.

Voor alle projecten uit de portefeuille is tevens een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd. Bij de projecten Vlijmen en Kampen heeft zowel het vooronderzoek als de inspectie geen asbesthoudende materialen aan het licht gebracht. Bij het project in Uden heeft de inspectie mogelijk asbesthoudende materialen aangetroffen in de vorm van 9 meszekeringen in de commerciële ruimten. Bij deze mogelijke asbesthoudende meszekeringen zijn geen emissies en daarmee ook geen gezondheidsrisico's te verwachten.

Voor alle onderzoeken geldt dat de aanwezigheid van nog niet ontdekt asbesthoudende materiaal 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 kapitaalinleg 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 2,5% per jaar (op grond van de gemiddelde jaarlijkse huurverhogingen die de huidige huurwetgeving en de nieuwe wetsvoorstellen mogelijk maken) en de kostenstijging op 1,7% 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.

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 meerjarenonderhoudsplanning 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 30 juni 2016 tot en met 30 juni 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. 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).

Spreidingsrisico

De Maatschap belegt in eengezinswoningen in Vlijmen, appartementen en 2 commerciële ruimten in Uden en appartementen in Kampen. 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 geruild voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn voornamelijk vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de BTW doorberekend worden aan de Maatschap. In 2016 voert 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 voor de Participant tot een IRR van 7,1% in plaats van 7,2%.

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 (geen winstuitkering als de LTV (Loan To Value) groter of gelijk is aan 70%) streeft de Beheerder er naar dat te allen tijde voldoende liquide middelen voorhanden zijn ten behoeve van (onvoorziene) uitgaven. 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 geprognosticeerd.

DEEL 3. HET AANBOD

3.1 Overzicht participatieaanbod

VSN biedt Participaties aan in Woningmaatschap Vlijmen. Deze aanbieding wordt gedaan aan particulieren en Nederlandse rechtspersonen. Woningmaatschap Vlijmen betreft een instelling voor collectieve belegging in vastgoed, waarbij gedurende de looptijd 100% in vastgoed zal zijn belegd. De oprichting vindt plaats per 30 juni 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 222 Participaties beschikbaar.

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

Woningmaatschap Vlijmen biedt Participanten de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van 52 eengezinswoningen in Vlijmen, 36 appartementen en 2 commerciële ruimten in Uden en 28 appartementen in Kampen. (verder ook te noemen “het vastgoed”). Potentiële deelnemers wordt hiermede een aantrekkelijke deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 7,2% (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 116 woningen en 2 commerciële ruimten, inclusief de in het rendementsmodel genoemde aankoopkosten, bedraagt € 16.650.000. Het voor de Maatschap benodigde eigen vermogen van € 5.550.000 (222 Participaties ieder groot € 25.000) zal worden verstrekt door de Participanten. Iedere Participant neemt deel in eenheden van € 25.000. Tevens zal Syntrus Achmea Vastgoed aan de Maatschap een hypothecaire lening verstrekken van totaal € 11.100.000. 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 6 juni 2016 en loopt tot en met 23 juni 2016. De inschrijvingsperiode zal niet worden verlengd. Participaties worden schriftelijk aangeboden aan de Participanten en prospects van VSN. Prospects zijn potentiële Participanten die reeds eerder blijk 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 24 juni 2016, waarna per 30 juni 2016 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Maatschap wordt opgericht op 30 juni 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 1 juli 2023.

Er is sprake van een samenwerkingsverband tussen Stichting Woningmaatschap Vlijmen (verder ook te noemen “de Stichting” of “de Bewaarder”), Woningmaatschap Vlijmen 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 17 werknemers in dienst. Sinds de oprichting van VSN op 4 november 1998 zijn 39 woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 684 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 3 partijen: een kledingbedrijf annex stomerij, een kapper en een winkel in handenarbeidartikelen. 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 het grootste gedeelte van de leegkomende woningen wordt verkocht en het overige deel 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. 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 overstijgt, uitkeringen geheel of gedeeltelijk kunnen worden ingehouden. 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 7,2% 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 Vlijmen worden aangehouden.

De Participaties van Woningmaatschap Vlijmen worden op naam gesteld en het register van Participanten zal door Stichting Woningmaatschap Vlijmen 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 € 900.000 en worden nader toegelicht in Deel 3.8 en Deel 3.14 van dit Prospectus. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 472.500. 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. In 2016 voert 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 7,1% in plaats van 7,2%.

VSN ontvangt een winstdeling van 15% met een minimum van € 1.000 per woning bij verkoop van het vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit). De winstdeling van 15% wordt jaarlijks per project berekend waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar rekening houdend met de minimale winstdeling per woning. De winstdeling wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. 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. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen en toegelicht in Deel 3.8 van dit Prospectus.

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 1 juli 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 Vlijmen 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 6 juni 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.

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 - Enscht (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)

* 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 Vlijmen vanwege het grote aantal reeds door VSN geïnitieerde en beheerde Maatschappen. Bovendien is Woningmaatschap Vlijmen 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 Vlijmen.

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 beheer 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 Vlijmen 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 en Woningmaatschap Schiedam 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:

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

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

46	Solid Fund I CV
47	Solid Fund II CV

Van de hiervoor genoemde CV's staan de RFM fondsen III t/m VI 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. en van Bouwfonds Investment Management B.V. in 2013. 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 Colliers International Valuations B.V. (Colliers). Colliers voldoet aan de daarvoor in de AIFMD richtlijn gestelde eisen en is onafhankelijk van alle bij de Maatschap betrokken partijen. Colliers kan op haar aansprakelijkheid uitsluitend aangesproken worden door de opdrachtgever VSN. Er is geen sprake van belangenconflicten. Voor meer informatie over Colliers en haar onafhankelijkheid verwijzen wij naar het onder Deel 3.24 van dit Prospectus opgenomen taxatieverslag van Colliers.

Voor zover bekend bestaan er géén belangenconflicten tussen de Beheerder, de Woningmaatschap, de Stichting en de Alternatieve Bewaarder. De Beheerder voert het beheer over meerdere fondsen (zie Deel 3.2). Dit betekent dat de Beheerder zijn aandacht over deze fondsen dient te verdelen en dat de mogelijkheid bestaat dat hij transacties voor die fondsen aangaat die strijdig kunnen zijn met de belangen van Participanten in Woningmaatschap Vlijmen.

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 aantrekkelijk 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 Vlijmen is uitgegaan van een gemiddelde mutatiegraad van 10% op jaarbasis. Hiervan wordt verondersteld dat het grootste gedeelte van de leegkomende woningen wordt verkocht en het overige deel opnieuw wordt verhuurd tegen een gemiddelde huur van circa € 735 per maand. Deze huur is beperkt hoger dan de gemiddelde huur in de Maatschap. De huidige huren variëren van € 515 tot € 791 en komen gemiddeld uit op € 686 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.

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. 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.

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. 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 30 juni 2026 respectievelijk 30 juni 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 eventuele 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 2017 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2016. 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.

3.4 Woningmaatschap Vlijmen

De Maatschap Woningmaatschap Vlijmen (rechtsvorm Maatschap) wordt per 30 juni 2016 in Nederland naar Nederlands recht opgericht bij notariële akte en de handelsnaam luidt Woningmaatschap Vlijmen. 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 woningen en 2 commerciële ruimten gelegen in Vlijmen, Uden en Kampen. 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 nog geen sprake aangezien de Maatschap nog moet worden opgericht.

Woningmaatschap Vlijmen 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 Vlijmen 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 30 juni 2016 tot en met 31 december 2016. 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 geen uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2017 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2016. 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 financier 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 Vlijmen

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

Daarnaast heeft de Stichting de functie van administratiekantoor. De Stichting delegeert deze taak via de 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 Vlijmen is op 25 januari 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 toezichhoudende 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 Vlijmen 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.

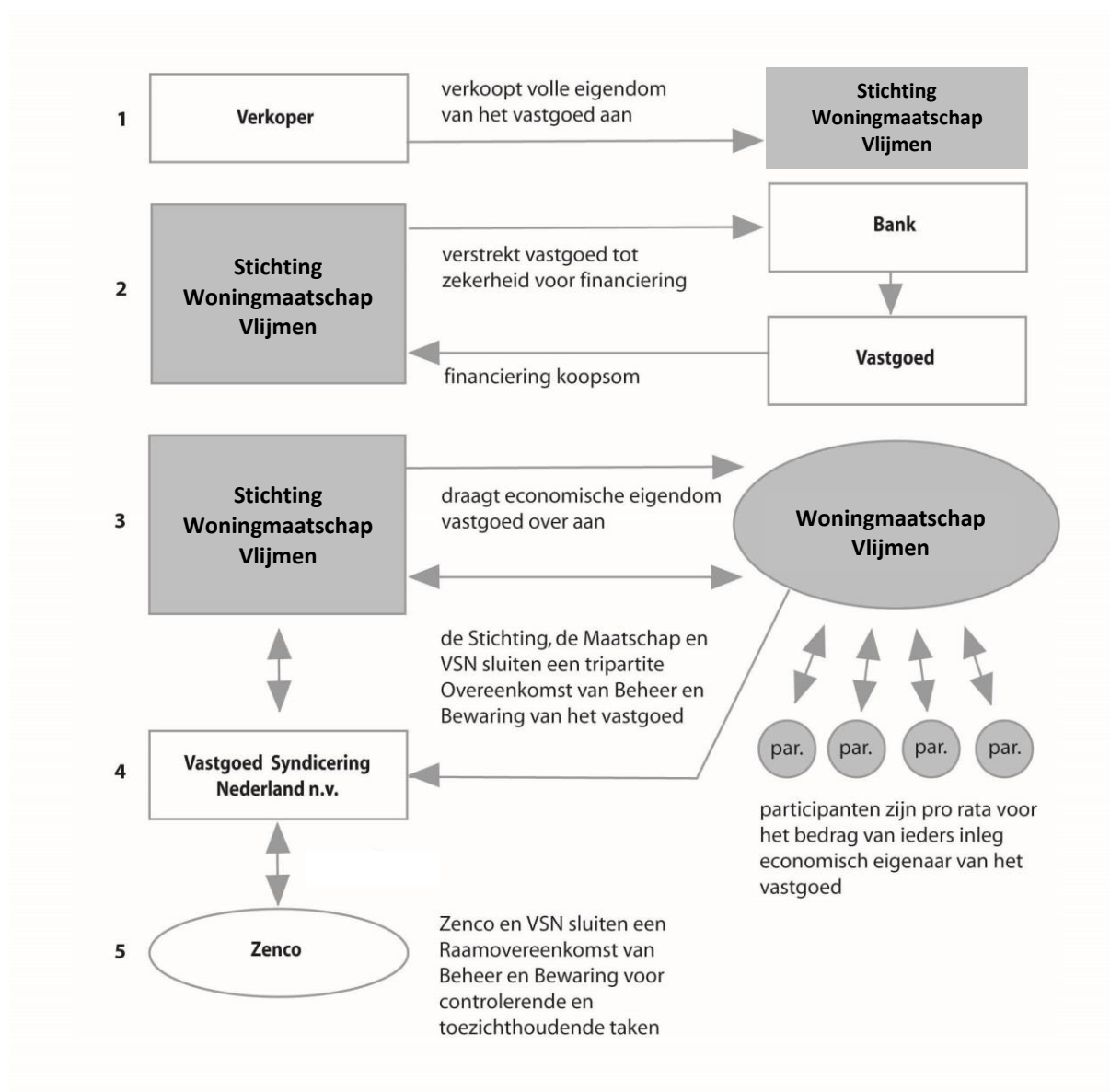
Zenco Custodian & Management B.V. heeft sinds 4 mei 2007 een vergunning van De Nederlandsche Bank, is ingeschreven in het Register Trustkantoren van DNB op grond van de Wtt en kwalificeert zich voor de rol van Alternatieve Bewaarder. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam, 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

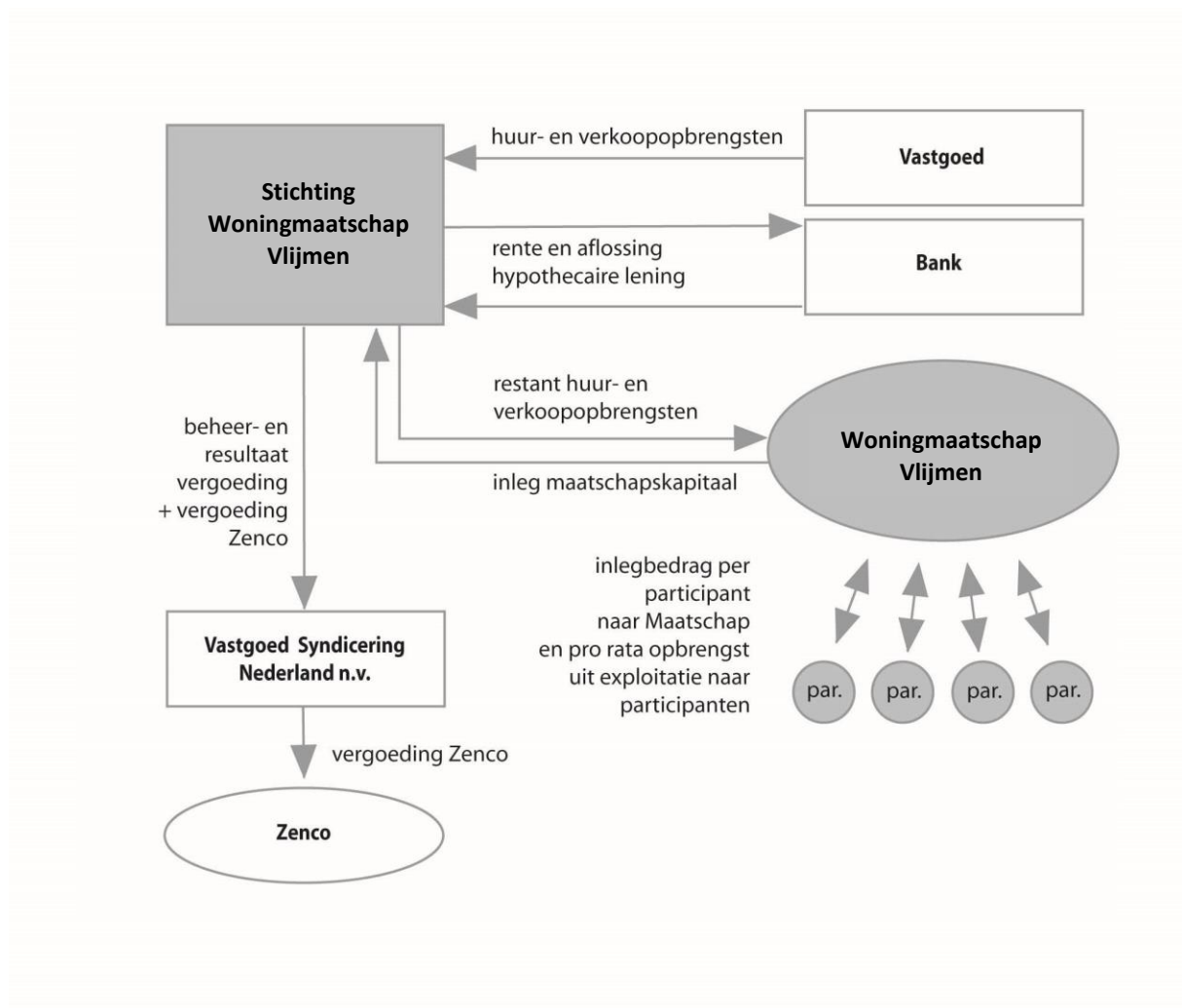
Transacties en juridische structuur Woningmaatschap:



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 Syntrus Achmea 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 € 309.691.

In 2016 voert 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 7,1% in plaats van 7,2%.

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 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 € 900.000 en maken onderdeel uit van de te activeren aankoopwaarde. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 472.500 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% met een minimum van € 1.000 per woning bij verkoop van het vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit). De winstdeling van 15% wordt jaarlijks per project berekend waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar rekeninghoudend met de minimale winstdeling per woning. De winstdeling wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. 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.

Voor de verkoop van het vastgoed wordt tijdens de uitponding 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 € 3.000 en €1.500.

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. In 2016 voert 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 7,1% in plaats van 7,2%.

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

Totale kosten	Derden	Aanbieder/ Beheerder/ Bewaarder	Totaal
Geactiveerde initiële kosten (excl. overdrachtsbelasting)	59.733	472.500	532.233
Exploitatiekosten	1.238.766	309.691	1.548.457
Fondskosten	156.869	19.250	176.119
Verkoopkosten (incl. winstdeling beheerder)	188.635	61.304	249.939
Totaal	1.644.003	862.745	2.506.748
% 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 € 13.804.742. Dit bedrag is als volgt vastgesteld. Totale fondsinvestering bij aanvang + fondsinvestering per einde (na 7 jaar) / 2 = (€ 16.650.000 + (€ 16.650.000 +/- € 5.690.517)) / 2. Het bedrag van € 5.690.517 betreft de geactiveerde kostprijs (+ initiële kosten) van de verkochte woningen gedurende de 7 jaar.

Kosten van de accountant en de taxateur van het vastgoed 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:

	Kosten opstart	Kosten jaarlijks
Maatschap: Woningmaatschap Vlijmen, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Initiatiefnemer / Plaatsing: Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Beheerder: Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Stichting: Stichting Woningmaatschap Vlijmen, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Alternatieve Bewaarder: Zenco Custodian & Management B.V., Rapenburgerstraat 173, 1011 VM Amsterdam	n.v.t.	ten laste van de Maatschap
Notaris: Loyens & Loeff N.V., Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	n.v.t.
Accountant: BDO Audit & Assurance B.V., Winthontlaan 2, 3526 KV Utrecht	kosten voor Initiatiefnemer	ten laste van de Maatschap
Taxateur: Colliers International Valuations B.V. Buitenveldertselaan 5, 1082 VA Amsterdam	kosten voor Initiatiefnemer	ten laste van de Maatschap
Bouwkundigen: Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V., Boerhaavelaan 34, 2713 HX Zoetermeer	kosten voor Initiatiefnemer	indien van toepassing ten laste van de Maatschap
Belastingadviseurs: 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

	Eengezinswoningen	Appartementen	Gemiddelde WOZ-waarde (peildatum 1-1-2014)	Gemiddelde leegwaarde	Gemiddelde aankoopsom (k.k.)	Jaarhuur per 1-7-2016	Gemiddelde huur
Vlijmen	52		€ 176.308	€ 180.000	€ 133.621	€ 470.732	€ 754
Uden		36	€ 128.472	€ 135.000	€ 133.621	€ 286.734	€ 664
Kampen		28	€ 140.964	€ 127.500	€ 133.621	€ 197.463	€ 588
Commerciële ruimtes (2)			€ 257.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 55.659	
Totaal	52	64	€ 18.254.000	€ 18.290.000	€ 15.750.000	€ 1.010.589	

In december 2015 heeft VSN met Stichting “De Samenwerking”, Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Vlijmen overeenstemming bereikt over een ‘één op één’ transactie. Het vastgoed in Vlijmen, Uden en Kampen wordt gekocht tegen een koopprijs van € 15.750.000 (kosten koper) en wordt vervolgens per 30 juni 2016 aan Stichting Woningmaatschap Vlijmen in verhuurde staat geleverd. Indien de overeenkomst door VSN wordt ontbonden, is VSN een boete aan verkoper verschuldigd van 10% van de koopsom. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het vastgoed voorgedaan. De koopprijs van € 15.750.000 (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. De waarde in verhuurde staat van het bijgevoegde taxatierapport van Colliers (Deel 3.24 van dit Prospectus) komt uit op totaal € 19.125.000 (kosten koper) waarde leeg en € 15.985.000 (kosten koper) in verhuurde staat. De waardering van VSN van € 15.750.000 is niet gebaseerd op deze taxatie maar op het oordeel van een tweetal lokale makelaars aan wie VSN naast de landelijke taxateur gevraagd heeft naar de waardering van de portefeuille. In de berekening in verhuurde staat van deze portefeuille zit tussen de landelijke taxateur en VSN een marginaal verschil. De lokale makelaars waren 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 16,5 (€ 16.650.000 / €1.010.588). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6,1% (€ 1.010.588 / € 16.650.000).

De taxatierapporten zijn opgesteld conform de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) door Colliers International Valuations B.V. (handelsnaam Colliers), opgericht in Nederland op 17 augustus 1970, voor onbepaalde tijd. Colliers International Valuations B.V. is een besloten vennootschap onder Nederlands recht, gevestigd aan de Buitenveldertselaan 5, 1082 VA te Amsterdam (inschrijving kamer van koophandel nr. 33127652). Telefoonnummer 020 606 5580.

De in de rendementsmodellen gehanteerde leegwaarden zijn mede op basis van de diverse taxatierapporten door VSN bepaald. De huurcontracten voor de woningen en de appartementen zijn voor onbepaalde tijd met de huurders afgesloten. De 3 huurcontracten van de 2 commerciële ruimten kennen een looptijd tot december 2017 (kapper), januari 2019 (kledingreparatie/stomerij) en april 2020 (handenarbeidartikelen).

Door Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V. te Zoetermeer zijn bouwtechnische onderzoeksrapporten opgesteld naar de staat van onderhoud van het vastgoed. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud, behalve reiniging en herstelwerkzaamheden aan de gevel van het complex in Kampen. Hiermee is rekening gehouden in de exploitatiebegroting.

Jaarlijks in het vierde kwartaal vindt hertaxatie 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 Vlijmen bestaat uit courante woningen met een spreiding over drie plaatsen. Het zwaartepunt van de portefeuille ligt in de gemeente Vlijmen. De portefeuille bestaat uit 52 grondgebonden woningen in Vlijmen, 36 appartementen, 2 commerciële ruimten (verhuurd aan 3 partijen) en 18 parkeerplaatsen/garages in Uden en 28 appartementen in Kampen. Het betreft een geheel onaangeboden portefeuille. 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.

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 Drunense Duinen. Ten oosten van Vlijmen ligt 's-Hertogenbosch, de hoofdstad van Brabant.

De portefeuille in Vlijmen bestaat uit 52 eengezinswoningen met bouwjaar 1987 gelegen aan de Costerlaan en de Newtonlaan. De woningen liggen in de groene en ruim opgezette wijk Vijfhoeven aan de rand van Vlijmen. Het dorps hart van Vlijmen met alle dagelijkse voorzieningen bevindt zich op korte afstand van de woningen. De afstand vanaf de woningen uit de portefeuille tot en met het stadscentrum van 's-Hertogenbosch is zo'n 10 kilometer.

De 52 eengezinswoningen hebben een woonoppervlakte van 101 m² en hebben een energielabel C. De woningen bestaan uit twee verschillende typen, A en B. De twee type woningen zijn qua grootte identiek, maar verschillen qua indeling. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, een woonkamer met een open keuken aan de voor- of achterzijde (afhankelijk van type), een hal met toilet en de trap naar de 1^e verdieping. De 1^e verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers, een badkamer aan de voor- of achterzijde (afhankelijk van type) en een vaste trap naar de zolder. Alle woningen hebben een 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 € 180.000. Door de nabije ligging van de woningen bij 's Hertogenbosch en de prijsstelling van deze woningen worden kopers uit 's-Hertogenbosch verwacht. De gemiddelde huren bedragen € 754 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 circa € 775 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.

Uden

Uden is een stad in de provincie Noord-Brabant. Uden heeft 35.000 inwoners en gelet op het voorzieningenniveau, werkgelegenheid en de regiofunctie die het vervult wordt Uden beschouwd als een middelgrote stad.

Het appartementencomplex ligt aan het marktplein midden in het gezellige centrum van Uden. Het project bestaat uit 36 appartementen, 2 commerciële ruimten, 6 garages en 12 afgesloten parkeerplaatsen met bouwjaar 1986 gelegen aan de Markt in Uden. Het betreft een complex met vier verdiepingen.

De 36 appartementen hebben een woonoppervlakte van 59 – 66 m² en energielabel C en B. Het complex bestaat uit vier verschillende type appartementen, typen 1 t/m 4. Het complex heeft 34 3-kamer appartementen, 2 2-kamerappartementen en 2 commerciële ruimten.

De appartementen zijn in grote lijnen identiek qua indeling, maar variëren in de ligging van het balkon of terras. Op de begane grond bevinden zich 6 appartementen en 2 commerciële ruimten. Hierboven liggen in drie bouwlagen 30 appartementen, 10 per bouwlaag. Indeling van de appartementen is als volgt: de gang, de badkamer met douche, toilet en wastafel, een berg(kast), waarin zich de cv en de wasmachineaansluiting bevindt, woonkamer met halfopen keuken, 1- of 2 slaapkamers en een eigen balkon of terras. Er is een lift in het complex aanwezig. De 30 bergingen, 12 parkeerplaatsen en 6 garages bevinden zich op het binnenterrein.

De 2 commerciële ruimten bevinden zich op de begane grond en zijn thans verhuurd aan 3 partijen: een kledingreparatiebedrijf annex stomerij (looptijd huurcontract tot en met januari 2019), een kapper (looptijd huurcontract tot en met december 2017) en een winkel in handenarbeidartikelen (looptijd huurcontract tot en met april 2020). De verhuurde commerciële ruimten zijn gelet op hun centrubestemming geschikt voor detailhandel en zakelijke dienstverlening. Gelet op de gunstige ligging aan de Markt in het centrum van Uden, is de verwachting dat bij wederverhuur de geldende huurprijzen minimaal gerealiseerd kunnen worden.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze appartementen bedraagt circa € 135.000. Dit segment is interessant voor de (door)starter. In dit prijsniveau op deze centrum locatie is weinig vergelijkbaar aanbod. De gemiddelde huren bedragen € 664 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 en afhankelijk van de maximaal redelijke huur op basis van de WWS punten. De inschatting is dat de maximaal redelijke huurprijs gemiddeld op circa € 675 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.

Kampen

Kampen is een stad in Noordwest-Overijssel in de regio IJsseldelta welke wordt gekenmerkt door veel natuur en water. Kampen heeft circa 35.000 inwoners en vervult duidelijk een regiofunctie. De Hanzestad Kampen is een gezellige en veelzijdige stad met een sfeervol historisch centrum.

Het appartementencomplex ligt in de groene en ruim opgezette woonwijk Hagenbroek. Deze wijk ligt ten zuiden van het stadscentrum. De wijk Hagenbroek wordt gekenmerkt door een gevarieerde opzet van woningen endaarnaast is er ook veel ruimte gecreëerd voor groenstroken. Het complex bestaat uit 28 appartementen met bouwjaar 1987 gelegen aan de Frans Walkatehof.

De 28 appartementen hebben een woonoppervlakte van 68 m² en energielabel C en B. Het complex kent vijf bouwlagen en bestaat uit vijf verschillende type appartementen, typen A tot en met E. Deze appartementen zijn in grote lijnen identiek, maar variëren op het gebied van de ligging van het balkon of terras.

Het complex bevindt zich in een mooie verkeersarme omgeving en is uitermate geschikt voor senioren (55+). Echter is er geen leeftijdsrestrictie privaot of publiekrechtelijk vastgelegd.

De portiekappartementen zijn voorzien van een royale zithoek welke aansluit op terras of balkon, 2 slaapkamers, een ruime bergkast en een badkamer. Voor elke woning is er op de begane grond een berging aanwezig. De appartementen op de verdiepingen zijn bereikbaar door een lift. Rondom het complex is op gemeenteground ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze appartementen bedraagt circa € 127.500. In dit prijsniveau is weinig vergelijkbaar aanbod. De gemiddelde huren bedragen € 588 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 en afhankelijk van de maximaal redelijke huur op basis van de WWS punten. De inschatting is dat bij wederverhuur een plus is te realiseren en de markthuurgemiddeld op circa € 650 per maand ligt.

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 reinigen en hydrofoberen van het gevelmetselwerk en het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden aan het voegwerk van de gevel van het complex. Met het uitvoeren van deze werkzaamheden is rekening gehouden in de exploitatiebegroting.

Toelichting bodem- en asbestonderzoek portefeuille

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 drie uitgevoerde historische bodemonderzoeken zijn dat de terreinen niet zijn verdacht van (locatiespecifieke) bodemverontreiniging. Bij het project in Uden is in het onderzoek benoemd dat mogelijk in het (diepe) grondwater sprake kan zijn van enige restverontreiniging. Dit vormt echter geen belemmeringen/beperkingen voor de eigendomsoverdracht.

Voor alle projecten uit de portefeuille is tevens een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd. Bij de projecten Vlijmen en Kampen heeft zowel het vooronderzoek als de inspectie geen asbesthoudende materialen aan het licht gebracht. Bij het project in Uden heeft de inspectie mogelijk asbesthoudende materialen aangetroffen in de vorm van 9 meszekeringen in de commerciële ruimten. Bij deze mogelijke asbesthoudende meszekeringen zijn geen emissie- en daarmee ook geen gezondheidsrisico's te verwachten.

Voor alle onderzoeken geldt dat de aanwezigheid van nog niet ontdekt asbesthoudende materiaal 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%. 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.

VSN verwacht voor 2016 en volgende jaren dat de positieve ontwikkelingen, de (lichte) prijsstijgingen en de toegenomen transacties op de woningmarkt, zich blijven voortzetten. De basis voor deze omslag zit in het toegenomen consumentenvertrouwen als gevolg van betere economische vooruitzichten, de lage rente, stijgende huurprijzen en positieve ontwikkelingen en berichten over de woningmarkt door diverse professionele marktpartijen zoals o.a. NVM en banken. Daarnaast is de verwachting dat door de toenemende bevolkings- en huishoudensgroei de vraag naar woningen alleen maar blijft toenemen. Net als voorgaande jaren leidt het huurverhogingsbeleid (inflatie en inkomensafhankelijke toeslag) en de lage rente er komende jaren toe dat huurders, die de financiële mogelijkheid hebben overwogen, hun of een andere woning kopen.

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) per 1 juli 2016 tot een financieringsbedrag van € 225.000, de toegenomen politieke onrust in Europa en de afhankelijkheid van de wereldeconomie voor het economische herstel in Nederland.

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 indien nodig het uitvoeren van verkoopbevorderende en waardevermeerderende investeringen (ook in verband met financieringsmogelijkheden) de basis zijn om ook in 2016 en volgende jaren te kunnen profiteren van de verder verbeterende woningmarkt. Wel zullen regionale verschillen zichtbaar blijven.

Ondanks de verbeterende kopersmarkt en het doel om woningen te verkopen, kan het verhuren van woningen ook voorkomen. De verhuurmarkt blijft ook 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.

Voor wat betreft het huurverhogingsbeleid: per 1 oktober 2015 is het woningwaarderingssysteem (huurpuntensysteem) aangepast. Om de locatie en de marktwaarde beter tot uitdrukking te brengen, is een aantal elementen zoals de woonomgeving, schaarstegebieden, woonvorm en hinderlijke situaties komen te vervallen. Ter vervanging van deze elementen telt de WOZ-waarde mee in de woningwaardering en zijn de maximale huurprijzen voor niet geliberaliseerde huurcontracten per 1 oktober 2015 aangepast. Voor de huurverhoging per juli 2016 is gebruik gemaakt van de WOZ-waarde per 1 januari 2016 (peildatum 2015).

Naast de reguliere huurverhoging bij niet geliberaliseerde huurovereenkomsten heeft de overheid in 2013, om het zogenaamde scheef wonen te ontmoedigen, mogelijkheden gecreëerd huren op basis van inkomensindicaties van de Belastingdienst te verhogen. Voor niet geliberaliseerde huurovereenkomsten worden bij de Belastingdienst inkomensverklaringen opgevraagd en indien van toepassing kunnen extra huurverhogingspercentages op basis van het inkomen worden toegepast. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten worden de huren conform de bepalingen in de huurovereenkomst verhoogd (indexcijfers en/of eventueel bepaalde percentages).

Tegenover de eventuele extra 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 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 verhuurdersheffing 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 huurstream in de Maatschap aangezien de huidige huurcontracten van toepassing blijven. In principe worden leegkomende woningen verkocht. Het kan voorkomen dat leeggekomen woningen niet worden verkocht maar opnieuw worden verhuurd (wederverhuur). 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)

In het 1e kwartaal 2016 zijn bijna 20% meer woningen verkocht dan in dezelfde periode een jaar eerder. Het is het 11e opeenvolgende kwartaal dat het aantal transacties hoger is dan het kwartaal een jaar eerder. De lage hypotheekrente blijft de grote aanjager op de woningmarkt. Over de laatste 4 kwartalen zijn door NVM-makelaars meer dan 147.500 bestaande koopwoningen verkocht (totale markt rond de 193.000 woningen).

Voor het 9e achtereenvolgende kwartaal ligt de transactieprijs van de gemiddeld verkochte woning hoger dan een jaar eerder. In het 1e kwartaal 2016 is de transactieprijs uitgekomen op gemiddeld 225.000 euro. Verkochte woningen gingen in het 1e kwartaal 2016 met gemiddeld een 5,5%-hogere prijs over de toonbank dan een jaar eerder. Daarmee is de stijging ook weer sterker geworden.

In vergelijking met een jaar eerder is de prijsontwikkeling van de duurdere woningtypen (tweeonder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen) wat achtergebleven bij de minder dure woningtypen. Bij de duurdere typen zijn de prijzen met ongeveer 4% op jaarbasis toegenomen, bij de minder dure typen gaat het om rond 6%. Hoe ruimer de markt voor het woningtype, hoe beperkter de prijsstijging. Opvallend is ook de kwartaal-op-kwartaal prijsdaling bij de vrijstaande woningen. Dit lijkt vooral een correctie te zijn op het goede 4e kwartaal 2015. Sinds het dieptepunt op de koopwoningmarkt als gevolg van de crisis bereikt werd, zijn de prijzen van verkochte woningen met ruim 11,3% toegenomen.

De verkooptijd van de gemiddeld verkochte woning in het 1e kwartaal 2016 is uitgekomen op 108 dagen (meer dan 3,5 maanden). Daarmee daalde de verkooptijd in een jaar tijd met ruim 11%. De daling van de verkooptijd van appartementen daalde met ruim 20% het sterkst, die van hoekwoningen met 3,6% het minst. In vergelijking met een jaar eerder ligt het aandeel van de verkochte woningen, die maximaal 1 kwartaal op de markt zijn geweest, 4%-punt hoger dan een jaar eerder. De verkooptijden van de verschillende woningtypen verschillen gewoontegetrouw sterk. Een tussenwoning kende een verkooptijd van gemiddeld 75 dagen, die van vrijstaande woningen noteerde 205 dagen.

Het aantal woningen dat in Nederland te koop staat neemt steeds sneller af. Halverwege het 1e kwartaal 2016 (de peildatum voor het aanbod) staan er bij NVM-makelaars 117.256 woningen in aanbod. Dat is 17% minder dan een jaar geleden. Ook vergeleken met een kwartaal eerder is er sprake van een daling van het woningaanbod van maar liefst 8,8%. In de totale bestaande koopwoningmarkt telt het woningaanbod nu 153.000 woningen. De daling van het aanbod is van alle woningtypen bij appartementen het sterkst: 26,6% daling ten opzichte van vorig jaar. Het aanbod aan vrijstaande woningen is met 9,4% het minst sterk gedaald. De daling van het woningaanbod wordt niet alleen veroorzaakt door de toename van de verkoopaantallen, er komen ook te weinig nieuw aangeboden woningen op de markt. Terwijl er vergeleken met vorig jaar bijna 20% meer woningen zijn verkocht, is er dit kwartaal slechts 2,8% aan nieuw woningaanbod bij gekomen. Ook hier geldt dat er vooral krapte is bij de groep van appartementen. Er zijn 3% minder appartementen nieuw in aanbod gekomen, terwijl er van vrijstaande woningen 10,6% méér nieuw in aanbod zijn gekomen.

De vraagprijs van de gemiddeld in aanbod staande woning komt in het 1e kwartaal van 2016 uit op € 280.000. Tussen de aangeboden woningtypen bestaan flinke verschillen. Een appartement kent een vraagprijs van € 167.000, terwijl voor een vrijstaande woning de vraagprijs dit kwartaal op € 440.000 uitkomt. Ten opzichte van de periode vlak voor de crisis zijn de vraagprijzen flink gedaald; voor de gemiddeld in aanbod staande woning bedraagt deze daling 11,3%. Toch liggen de vraagprijzen inmiddels weer 1,2% hoger dan een jaar geleden. De vraagprijzen van vrijstaande woningen liggen 1,9% hoger dan vorig jaar, die van van 2-onder-1-kapwoningen zijn met slechts een half procent toegenomen.

Overigens dient wel opgemerkt te worden dat dé Nederlandse woningmarkt niet bestaat. 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.

(Bron: NVM: Analyse Woningmarkt van de bestaande koopwoningen 1e 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 januari 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 Vlijmen (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.

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 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.

In het Belastingplan 2016 is voorgesteld om vanaf 2017 het forfaitaire rendement in Box 3 afhankelijk te maken van de omvang van het vermogen. De nieuwe forfaits worden jaarlijks aangepast aan de hand van de werkelijke rendementen in de daaraan voorafgaande jaren structuur.

Voor een Participatie zal het forfaitaire rendement worden 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) en ligt en afhankelijk is 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 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 aangaan 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

In 2016 voert 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 7,1% in plaats van 7,2%.

3.12 Financiering

Naast het eigen vermogensdeel van € 5.550.000 wordt bij aankoop van het vastgoed een bedrag van € 11.100.000 (67%) gefinancierd bij Syntrus Achmea Vastgoed met als schuldeiser Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds. Tot zekerheid van het te financieren deel zal een hypothecaire inschrijving op het aangekochte vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de schuldeiser.

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

Gehanteerde leegwaarde	Totaal 116 woningen en 2 commerciële ruimten: € 19.125.000 *) (externe makelaar)
Hypothecaire lening	Totaal € 11.100.000, verdeeld over 3 leningen
Lening I	€ 4.100.000
Rentepercentage	3-maands Euribor (bodem 0%), opslag 2,0%
Lening II	€ 3.500.000
Rentepercentage	2,00%, 4 jaar vast tot 30 juni 2020
Lening III	€ 3.500.000
Rentepercentage	2,25%, 7 jaar vast tot 30 juni 2023
Geldgever	Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds
Debiteur	Stichting Woningmaatschap Vlijmen
Renteberekening	2,75% gemiddeld gedurende de looptijd
Aflossing per deelroyement	Bij verkoop van de woningen zal circa 75% van de getaxeerde marktwaarde per woning worden afgelost, het resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten
Aflossing	2,0% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom waarbij geen rekening wordt gehouden met de aflossing bij deelroyement.
Extra aflossing	Met de financier is een LTV (loan to value) convenant afgesproken waarbij geldt dat indien de LTV gedurende de looptijd 70% of meer bedraagt, een extra aflossing van 0,5% (op jaarbasis) zal worden ingevoerd, waarbij de LTV eens per 2 jaar door de financier op basis van een externe taxatie wordt getoetst. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan dit convenant gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. Uiteraard kan de financier de financiering opeisen en tot executieverkoop overgaan indien niet aan de rente- en aflossingsverplichtingen wordt voldaan
Boetevrije aflossing	Aflossingen bij deelroyement worden als eerste gedaan op de Euribor-lening en daarna op de 4-jaars lening. Hierdoor wordt zoveel mogelijk voorkomen dat de boeterente voor vervroegde aflossing bij aflossing op vaste leningen verschuldigd is
Afsluitprovisie	€ 27.750 (0,25%)
Taxatiekosten	€ 9.983
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen (geldend voor alle leningdelen I, II en III).

*) Toelichting op de gehanteerde leegwaarde van € 19.125.000 in verhouding tot de in paragraaf 3.8, 3.14 en 3.15 genoemde totale fondsinvestering van € 16.650.000: 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 2,75%. Dit is (beperkt) hoger dan het gewogen gemiddelde (2,2%) 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 2,75% niet overschrijdt. Hierbij veronderstellen we dat positieve en negatieve fluctuaties van de rente tijdens de looptijd van de Maatschap in dit percentage verdisconteerd zijn.

In het rekenmodel is er vanuit gegaan dat de aflossing van 2% van de oorspronkelijke hoofdsom exact wordt gecompenseerd door de lagere aflossing bij verkopen dan de kostprijs, waardoor dit geen effect heeft op de jaarlijkse uitkeringen en de IRR.

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 waardestijging onroerend goed	-3,0%	0%	3,0%
Jaarlijkse verkoopmutatie 3%	0,8%	7,4%	13,0%
Jaarlijkse verkoopmutatie 6%	1,2%	7,2%	12,3%
Jaarlijkse verkoopmutatie 9%	1,6%	6,9%	11,8%
Leegwaarde per woning na 7 jaar	€ 123.914	€ 153.362	€ 188.616

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 het grootste gedeelte van de leegkomende woningen wordt verkocht en het overige deel 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 3% is.

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

- a berekeningsperiode 30 juni 2016 – 30 juni 2023; cash flow in hele jaren gepresenteerd;
- b totale theoretische huuropbrengst per 1 juli 2016 van € 1.010.589 op jaarbasis;
- c huurverhoging: gemiddeld 2,5% op jaarbasis, wederverhuur tegen gemiddeld € 735 per maand;
- d frictie leegstand: het verkochte aantal woningen gedurende gemiddeld 3 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 75woningen, waarbij de eerste 10 woningen zijn vrijgesteld;
- g mutatiekosten bij verhuur € 1.500, bij verkoop € 3.000;
- h fondskosten jaarlijks: € 17.500 (accountantskosten, kosten Stichting en Zenco, advieskosten etc.);
- i fondskosten eenmalig: AFM vergoedingen € 27.500;
- j indexatie fondskosten: 1,7%;
- k waardebepaling op basis van de taxatierapporten of beperkt lagere waarde (gemiddelde leegwaarde van € 153.362 per woning); mutatiegraad van de woningen: 10% van het aantal woningen per begin van het jaar, verondersteld wordt dat hiervan 6% wordt verkocht en 4% wordt verhuurd;
- l rekenrente financieringskosten: 2,75% gemiddeld;
- m verkoopkosten: 3% van de verkoopopbrengst;
- n winstdeling Beheerder: 15% over het resultaat met een minimum van € 1.000 per verkoop over de gerealiseerde winst bij verkoop;
- o de aanschafwaarde betreft het aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering (koop prijs 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 5,7% 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 €)

Koopprijs vastgoed k.k.		15.750.000
Kosten koper:		
Overdrachtsbelasting	339.188	
Notariskosten en kadastrale rechten	<u>28.580</u>	
		<u>367.768</u>
Koopprijs vastgoed vrij op naam		16.117.768
Initiële kosten:		
Verwervings- en plaatsingskosten	472.500	
Oprichtingskosten vastgoedfonds	7.000	
Notariskosten financiering	15.000	
Afsluitprovisie financiering	<u>37.733</u>	
		<u>532.233</u>
Totale fondsinvestering		16.650.000
Totaal benodigd vermogen		<u>16.650.000</u>
Hypothecaire financiering		11.100.000
Benodigd Eigen Vermogen		<u><u>5.550.000</u></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)

	1 juli 2016 tot en met 31 dec 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1 jan 2023 tot en met 30 juni 2023	Totaal
Huuropbrengst woningen	469.233	881.901	813.121	744.784	672.522	605.497	544.249	249.567	4.980.874
Huuropbrengst woningen wederverhuur	4.465	36.168	74.143	113.995	155.794	194.621	230.176	131.073	940.435
Huur comm	27.830	57.050	58.442	59.833	61.225	62.616	64.008	32.700	423.704
Frictie leegstand	-12.357	-23.269	-21.747	-22.364	-23.009	-18.938	-19.482	-10.017	-151.183
Totaal huurinkomsten	489.170	951.850	923.960	896.249	866.532	843.797	818.951	403.322	6.193.830
Exploitatiekosten	122.292	237.962	230.990	224.062	216.633	210.949	204.738	100.831	1.548.457
Verhuurderheffing	23.306	43.106	38.775	34.650	30.525	26.813	23.513	10.519	231.206
Mutatiekosten wederverhuur (let op fee v	3.000	6.000	6.000	6.000	6.000	4.500	4.500	3.000	39.000
Verkoopkosten, geen meeropbr, expl	12.000	21.000	18.000	18.000	18.000	15.000	15.000	6.000	123.000
Fondskosten ¹	45.000	17.798	18.100	18.408	18.721	19.039	19.363	19.692	176.119
Hypotheekrente bank	148.808	276.624	251.815	228.914	206.013	185.020	165.936	76.289	1.539.419
Exploitatiekosten	354.407	602.490	563.680	530.034	495.892	461.321	433.049	216.330	3.657.202
Exploitatieresultaat	134.763	349.360	360.280	366.215	370.641	382.475	385.901	186.992	2.536.627
Exploitatieresultaat per participatie	607	1.574	1.623	1.650	1.670	1.723	1.738	842	11.426
Exploitatie rendement per participatie	4,9%	6,3%	6,5%	6,6%	6,7%	6,9%	7,0%	6,7%	6,4%

¹ Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur en advieskosten

VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	1 juli 2016 tot en met 31 dec 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1 jan 2023 tot en met 30 juni 2023	Totaal
Aantal woningen primo	116	112	105	99	93	87	82	77	116
Verkopen	4	7	6	6	6	5	5	2	41
Aantal woningen ultimo	112	105	99	93	87	82	77	75	75
Aantal nieuwe verhuur	2	4	4	4	4	3	3	2	26
Mutatiegraad	5,17%	9,82%	9,52%	10,10%	10,75%	9,20%	9,76%	5,19%	57,76%
Gem. verkoopprijs	153.362	153.362	153.362	153.362	153.362	153.362	153.362	153.362	
Verkoopopbrengst	613.448	1.073.534	920.172	920.172	920.172	766.810	766.810	306.724	6.287.845
Verkoopinvestering (let op aandeel vsn)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	555.172	971.552	832.759	832.759	832.759	693.966	693.966	277.586	5.690.517
Verkoopkosten	18.403	32.206	27.605	27.605	27.605	23.004	23.004	9.202	188.635
Brutowinst	39.872	69.777	59.809	59.809	59.809	49.840	49.840	19.936	408.692
Winstdeling beheerder (minimum)	5.981	10.467	8.971	8.971	8.971	7.476	7.476	2.990	61.304
Verkoopresultaat	33.892	59.310	50.837	50.837	50.837	42.364	42.364	16.946	347.388
Verkoopresultaat per participatie	153	267	229	229	229	191	191	76	1.565
Verkoop rendement per participatie	1,2%	1,1%	0,9%	0,9%	0,9%	0,8%	0,8%	0,6%	0,90%
Financiering begin van het jaar	11.100.000	10.544.828	9.573.276	8.740.518	7.907.759	7.075.000	6.381.035	5.687.069	11.100.000
Aflossing bij verkoop	555.172	971.552	832.759	832.759	832.759	693.966	693.966	277.586	5.690.517
Financiering eind van het jaar	10.544.828	9.573.276	8.740.518	7.907.759	7.075.000	6.381.035	5.687.069	5.409.483	5.409.483

TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)

	1 juli 2016 tot en met 31 dec 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1 jan 2023 tot en met 30 juni 2023	Totaal
Exploitatieresultaat	607	1.574	1.623	1.650	1.670	1.723	1.738	842	11.427
Verkoopresultaat	153	267	229	229	229	191	191	76	1.565
Totaal resultaat	760	1.841	1.852	1.879	1.899	1.914	1.929	918	12.992
Eigen vermogen per 31 december	25.760	26.841	26.852	26.879	26.899	26.914	26.929	25.918	26.624
Rendement op inleg ^{*1}	6,08%	7,36%	7,41%	7,52%	7,60%	7,66%	7,72%	7,35%	7,33%

*1 Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde

PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTCAPACITEIT

Aankoopprijs gehele portefeuille (inclusief geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	16.650.000
Aanschafprijs verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardestijging)	<u>5.690.517</u>
Aanschafprijs restcapaciteit	<u>10.959.483</u>

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

CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP

Verkoopopbrengst restcapaciteit woningen	10.409.483
Verkoop comm	<u>550.000</u>
	10.959.483
Aflossing restant hypothecaire lening maatschap	<u>5.409.483</u>
Cashflow op restcapaciteit	<u>5.550.000</u>
Cashflow restcapaciteit per participatie	<u>25.000</u>

3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €)

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

Exploitatieresultaat	11.426
Verkoopresultaat	1.565
Resultaat uit verkoop restbezit	0
Totaal resultaat per participatie	12.991
De inleg is aangegroeid tot	<u><u>37.991</u></u>

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

PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASHFLOW PER PARTICIPATIE

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

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Inleg	-25.000								-25.000
Exploitatieresultaat		607	1.574	1.623	1.650	1.670	1.723	2.580	11.427
Verkoopresultaat		153	267	229	229	229	191	267	1.565
Restitutie inleg								25.000	25.000
Cashflow	-25.000	760	1.841	1.852	1.879	1.899	1.914	27.847	12.992

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

7,2% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing ^{*1}

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

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

3.17 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 2016. Vóór 1 maart van ieder jaar maakt VSN een verslag op over het verstreken boekjaar van de Maatschap.

Het verslag over het boekjaar 2016 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 Vlijmen per 30 juni 2016 wordt opgericht, heeft Woningmaatschap Vlijmen 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 116 woningen en 2 commerciële ruimten, verhuurd aan 3 partijen in Vlijmen, Uden en Kampen;
- 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 Vlijmen 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, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit Prospectus verstrekt om Participanten behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement.

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

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

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

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

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, kunnen er aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, voornemens zijn om op de aanbieding in te schrijven. Het is (potentiële) Participanten niet toegestaan om voor meer dan 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.

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 Vlijmen 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 Vlijmen, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van Woningmaatschap Vlijmen.

Gezien het gegeven dat Woningmaatschap Vlijmen nog moet worden opgericht, er geen sprake zal zijn van een beursnotering en de Maatschap wordt opgericht om de vastgoedportefeuille te verwerven,

past Woningmaatschap Vlijmen, 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 30 juni 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 30 juni 2016 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

VSN informeert Participanten via haar website met een persoonlijk inlog (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 Vlijmen.

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 30 juni 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 6 juni 2016 en loopt tot en met 23 juni 2016. 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 (24 juni 2016) respectievelijk van uitgifte (30 juni 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 30 juni 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, 2 juni 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

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 rendementberekening van Woningmaatschap Vlijmen te Driebergen voor de periode 30 juni 2016 tot en met 30 juni 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 Engelse 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 Vlijmen en is uitsluitend bedoeld voor een specifieke gebruikersgroep bestaande uit Vastgoed Syndicering Nederland n.v. en de hieraan gelieerde potentiële investeerders voor Woningmaatschap Vlijmen en dient derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt of verspreid aan anderen.

Utrecht, 23 mei 2016

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

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

R.W.A. Eradus RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

ADG



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

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

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

RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE PROSPECTUS WONINGMAATSCHAP VLIJMEN

Opdracht

Wij hebben een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus van Woningmaatschap Vlijmen zoals omschreven in onze opdrachtbrief van 3 mei 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 Vlijmen.

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 Vlijmen. 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 ABI 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 Vlijmen en is uitsluitend bedoeld voor de vennootschap en de hieraan gelieerde potentiële investeerders voor Woningmaatschap Vlijmen 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, 23 mei 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

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

KV

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 Vlijmen.

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.

Artikel	Omschrijving	Toelichting
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. 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 beleggen.
5.8	Indien van toepassing: een verklaring dat de icbe direct of indirect kan beleggen in andere beleggingsinstellingen of icbe's.	NVT. 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: a. een beschrijving van de wijze waarop informatie wordt verschaft over de andere beleggingsinstelling of icbe: en 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. 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. 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. De Maatschap belegt alleen in vastgoed, zoals bij opstart bekend.
5.13	Indien van toepassing: de geregementeerde markt en de andere markten in financiële instrumenten waar de financiële instrumenten worden verhandeld waarin de icbe belegt.	NVT. 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. 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. 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. 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 uittreding, inclusief de berekeningsgrondslag.	NVT. 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. 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. 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. 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: a. de wijze waarop en regelmaat waarmee deze prijzen worden berekend; en b. hoe, waar en met welke regelmaat deze prijzen worden gepubliceerd. 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, 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, 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, De Maatschap is closed-end.
7.11	Indien het een icbe betreft die rechten van deelneming aanbiedt met een verschillend risicoprofiel: de soorten van rechten van deelneming; en 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, 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, voorzover 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, 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. 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: a. tot welk percentage ten opzichte van de beleggingsportefeuille financiële instrumenten maximaal in- of uitgeleend mogen worden; b. beschrijving van de zekerheden die de icbe verkrijgt; c. beschrijving van de soorten instellingen waarvan of waaraan financiële instrumenten mogen worden in- onderscheidenlijk uitgeleend; en 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 afwijkingspercentage 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, 2 juni 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 6 juni 2016 en loopt tot en met 23 juni 2016. 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. De inschrijvingsperiode zal niet worden verlengd.
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 emissie van de vorige door VSN geïnitieerde Woningmaatschap Maastricht 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 Vlijmen 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. € 11.100.000 zal verstrekt worden door Syntrus Achmea Vastgoed 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 24 juni 2016 te storten op bankrekening NL70ABNA0625796934 bij ABN AMRO N.V. te Amsterdam ten name van Stichting Woningmaatschap Vlijmen, 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 Vlijmen, 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 Vlijmen, 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 Syntrus Achmea Vastgoed in hoofdsom groot (€ 11.100.000).
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



COLLIERS INTERNATIONAL | VALUATION & ADVISORY

TAXATIERAPPORT

AANKOOP PORTEFEUILLE PENSIOENFONDS SLAGERSBEDRIJF

HET GETAXEERDE

Aankoop portefeuille Pensioenfonds
Slagersbedrijf

WAARDEPEILDATUM

12 APRIL 2016

DOSSIERNUMMER

NL2016002498

OPDRACHTGEVER

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

UITGEVOERD DOOR

Colliers International Valuations B.V.
Buitenveldertselaan 5
1082 VA AMSTERDAM

TAXATEURS

F.F.P.L. Schouten RT

M.J.A. Notebaart RT

COLLIERS INTERNATIONAL | VALUATION & ADVISORY

©2016 COLLIERS INTERNATIONAL VALUATIONS BV

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.

Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers International Consultants B.V.

TAXATIERAPPORT
AANKOOP DEELPORTEFEUILLE PENSIOENFONDS SLAGERSBEDRIJF
NL2016002498 12 APRIL 2016



INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	1
1.1.	Opdrachtgever	1
1.2.	Doel taxatie	1
1.3.	Kwalificaties en onafhankelijkheid	1
1.4.	Toepassing taxatiestandaarden	2
1.5.	Informatiebronnen	2
1.6.	Aansprakelijkheid	2
1.7.	Bezichtiging	3
1.8.	Uitgangspunten en aannamen	3
1.9.	Bijzondere uitgangspunten	4
1.10.	Concept taxatierapport	4
1.11.	Taxatie	4
2.	KRITISCHE ANALYSE – KAMPEN, FRANS WALKATEHOF 16-70	6
3.	KRITISCHE ANALYSE – UDEN, MARKT 29-107	9
4.	KRITISCHE ANALYSE – VLIJMEN, CORSTERLAAN 1-55 & NEWTONLAAN 58-70	12
5.	MARKTINFORMATIE	14
5.1.	Economische ontwikkelingen	14
5.2.	Woningmarkt	15
5.3.	Nederlandse beleggingsmarkt	18
5.4.	Referenties	19
6.	PUBLIEKRECHTELIJKE OMSTANDIGHEDEN	20
7.	TAXATIEMETHODE	21

BIJLAGEN

- I DEFINITIES
- II ALGEMENE UITGANGSPUNTEN
- III TAXATIE (Rekenmodellen per complex)

COLLIERS INTERNATIONAL | VALUATION & ADVISORY

©2016 COLLIERS INTERNATIONAL VALUATIONS BV
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers International Consultants B.V.

1. ALGEMEEN

1.1. Opdrachtgever

Opdrachtgever	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Ter attentie van	J. Kalmeijer
Adres	Hoofdstraat 87
Postcode plaats	3971 KE Driebergen-Rijsenburg

Tevens is het rapport bestemd voor Syntrus Achmea ten behoeve van de financiering.

1.2. Doel taxatie

Colliers International Valuations B.V. heeft, in overeenstemming met uw schriftelijke opdracht per email van 5 april 2016, een hertaxatie van de marktwaarde uitgevoerd, per 12 april 2016 en ten behoeve van een aankoopbeslissing, financiering bij Syntrus Achmea en om de potentiële participanten te informeren.

Vanwege het type object (verhuurde woningen) is gekozen voor de comparatieve en DCF-methode.

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals deze zijn vastgelegd per email en is tevens telefonisch besproken. De diepgang van de taxatie zijn gedurende het taxatieproces niet aangepast.

1.3. Kwalificaties en onafhankelijkheid

Colliers International

Colliers International Valuations B.V. is in Nederland een RICS regulated firm. Dit houdt in dat de taxatiewerkzaamheden moeten voldoen aan de RICS standaarden, ongeacht of deze taxaties zijn voorbereid door RICS leden of niet RICS leden, werkzaam bij Colliers International Valuations B.V. (PS 1.4).

Colliers International heeft een ethische code opgesteld. Hierin is aangegeven hoe Colliers International omgaat met het houden van financiële belangen en hoe onze organisatie de naleving hiervan toetst. Deze ethische code is gepubliceerd op de website www.colliers.com.

Colliers International Valuations B.V. heeft een intern beheersingsprotocol waarmee de kwaliteit van de taxatie wordt bewaakt en gehandhaafd.

Colliers International Valuations B.V. heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. Colliers International treedt op als externe taxateur. Colliers International Valuations B.V. heeft geen directe betrokkenheid met de opdrachtgever en/of het getaxeerde complex. Colliers International Netherlands B.V. is afgelopen drie jaar niet betrokken geweest bij een transactie waarin één of meerdere van de getaxeerde objecten een rol speelde.

Colliers International Valuations B.V. heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht, anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Colliers International Valuations B.V. en aan haar gelieerde vennootschappen kunnen regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervullen. Indien Colliers International Valuations B.V. regelmatig opdrachten voor de opdrachtgever vervult, is het jaarlijkse financiële aandeel van de opdrachtgever dat deel uitmaakt van de geconsolideerde jaaromzet van de groep waarvan Colliers International Valuations B.V. deel uitmaakt minder dan 25%.

Taxateurs

Deze taxaties zijn uitgevoerd door taxateurs die beschikken over voldoende kennis en kunde qua soort, aard en gebruik van het getaxeerde en qua lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis.

De taxateurs zijn ter zake professioneel gekwalificeerd, zoals bedoeld in PS 2.3 van de RICS Taxatie standaarden. RICS geregistreerde taxateurs dienen te voldoen aan de eisen van het Valuer Registration Scheme (VRS). Dit is het register van taxateurs van de RICS (PS 1.8). Nadere details over het VRS kunt u vinden op www.rics.org/vrs.



De taxateurs zijn ingeschreven in het register van het NRVT. Een permanente educatieplicht geldt voor RICS geregistreerde taxateurs (RRV), RT en RMT geregistreerden alsmede NVM-leden. Op de website van VastgoedCert/SCVM is een beschrijving gegeven over de vereisten voor permanente educatie.

In onderstaand overzicht staat aangegeven hoeveel jaar de taxateurs betrokken zijn bij de taxatie van

Taxateur	Aantal jaar
F.F.P.L. Schouten RT, RT297076852	het eerste jaar
M.J.A. Nolebaart RT, RT200733428	het eerste jaar

Het honorarium van taxateur is een vaste vergoeding en is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie.

1.4. Toepassing taxatiestandaarden

Deze taxatie is opgemaakt in overeenstemming met de Practice Statements, zoals opgenomen in de International Valuation Standards 2013, gepubliceerd door de International Valuation Standards Committee (IVS 2013) en de verplichte regels en voorschriften in de RICS Taxatie – Professionele Standaarden ("Red Book"), januari 2014, zoals voorgeschreven door de Royal Institution of Chartered Surveyors.

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de definitie van marktwaarde (VPS 4.1.2). De details waarop deze taxatie is gebaseerd, zijn beschreven in dit rapport. De algemene uitgangspunten en definities zijn opgenomen in dit rapport.

Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel (PS 2.4).

De taxatie is uitgevoerd in een standaard Colliers International Valuations B.V. taxatieformat en is een hertaxatie.

1.5. Informatiebronnen

Voor zover mogelijk is verkregen informatie geverifieerd en betrokken bij de waardebepaling. Wij hebben het rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.

De volgende bronnen zijn geraadpleegd.

- kadaster;
- informatie opdrachtgever.

1.6. Aansprakelijkheid

Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever, Syntus Achmea en voor het gebruik van de prospectus om potentiële participanten te informeren en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijk toestemming van Colliers International Valuations B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.

Een uitzondering op deze bepaling is dat Colliers International Valuations B.V. toestemming verleent om het rapport aan een financiële instelling ter hand te stellen. Echter, indien het rapport aan deze partij wordt afgegeven, mag dat uitsluitend als geheel geschieden.

Het ter hand stellen van het rapport aan deze derde geschiedt uitsluitend voor informatieve doeleinden en de opdrachtgever is ermee bekend, dat zonder onze schriftelijke toestemming geen enkele verantwoordelijkheid door Colliers International Valuations B.V. wordt aanvaard ten opzichte van de derden voor het geheel of een deel van de inhoud. Indien afgegeven aan een financiële instelling, zal opdrachtgever die derde mededelen dat geen enkele aansprakelijkheid wordt aanvaard door Colliers International Valuations B.V. ten aanzien van het rapport en de inhoud ervan.

Indien een derde partij verzoekt om aanvaarding van aansprakelijkheid naar deze derde, dan dienen zij dit rechtstreek met Colliers International Valuations B.V. overeen te komen.

Noch het gehele rapport, noch een deel daarvan, dan wel een verwijzing daarnaar, mag worden opgenomen in een andere verklaring of publicatie zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Colliers International Valuations B.V. ter zake van de vorm en context van een dergelijke publicatie, met uitzondering voor het gebruik in de prospectus van VSN.

De bijlagen maken een onverbrekkelijk geheel uit met dit rapport.

Een taxatie is tijdsafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum.

Colliers International Valuations B.V. beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering, doch iedere aansprakelijkheid in verband met de uitvoering van deze opdracht, is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd. Iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na verloop van één jaar na beëindiging van de opdracht.

Op onze dienstverlening is van toepassing de Algemene Voorwaarden Colliers International vastgesteld d.d. 1 juli 2015.

1.7. Bezichtiging

Het getaxeerde is op 4 december 2015 bezichtigd door F.F.P.L. Schouten RT, deze bezichtiging heeft plaatsgevonden ten tijde van de vorige taxatie.

De controles zijn uitgevoerd door M.J.A. Notebaart RT, als Registratietaxateur ingeschreven bij het NRVT en de stichting VastgoedCert. te Rotterdam.

Ten aanzien van de bezichtiging, gelden de volgende opmerkingen (VPS 2):

Omgeving	Ja
Buitenzijde	Ja
Gebruiksruimte	Nee
Technische ruimte	Nee
Dak	Nee
Mondelinge informatie	Nee,
Oordeel	Ja, de bezichtiging heeft een goed beeld opgeleverd van de staat en de functionaliteit van het getaxeerde.

De taxatie is gebaseerd op geobserveerde marktgegevens en transacties, onder marktconforme voorwaarden, rekening houdend met onder andere de bouwaard en constructie, de staat van onderhoud (een en ander voor zover visueel waarneembaar), de stand en ligging, de bestemming en overige waardebepalende factoren.

1.8. Uitgangspunten en aannamen

Uitgangspunten worden gehanteerd, wanneer de taxateur een bepaald gegeven redelijkerwijs als feit kan aanvaarden, zonder specifiek onderzoek te doen. Een uitgangspunt is vaak verbonden met een beperking aan de omvang van de door de taxateur uit te voeren onderzoeken of informatieverzameling.

Voorafgaande aan de uitvoering van deze taxatie zijn de uitgangspunten van de taxatie, in overleg met de opdrachtgever, vastgesteld. De voorlopige resultaten van de taxatie zijn besproken met de opdrachtgever en eventuele aanvankelijke feitelijke onjuistheden zijn gewijzigd.

Deze taxatie is onderhevig aan de volgende uitgangspunten en aannamen:

- Er is geen titelonderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt in deze taxatie is dat er geen waarde beïnvloedende onderdelen in de betreffende akten zijn opgenomen, tenzij anders is opgegeven door opdrachtgever.
- Er is geen bestemmingsplanonderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt voor deze taxatie is dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de vigerende bepalingen en verordeningen en dat er geen beperkingen in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- Er is geen bodemonderzoek en / of milieuonderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt in deze taxatie is dat de grond en de opstallen geschikt zijn voor het huidige of beoogde gebruik;
- Er is slechts globaal technisch onderzoek uitgevoerd. Uitgangspunt in deze taxatie is dat er geen bouwkundige gebreken zijn en dat de installaties en voorzieningen naar behoren functioneren, tenzij anders is vermeld;
- Het getaxeerde is slechts extern geïnspecteerd (ten tijde van de voorgaande taxatie). Uitgangspunt in deze taxatie is dat de interne staat overeenkomt met de externe staat van het getaxeerde, tenzij anders vermeld en dat tussen de inspectiedatum en waardepeildatum geen wijzigingen hebben plaatsgevonden.

Wij adviseren om, voordat een transactie wordt geïnitieerd, gebaseerd op dit rapport, de informatie en uitgangspunten voor deze taxatie nader te controleren. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd, tenzij uitdrukkelijk aangegeven.

Onze algemene uitgangspunten en definities zijn opgenomen in bijlagen I en II van dit rapport.

1.9. Bijzondere uitgangspunten

Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, indien de taxateur uitgaat van omstandigheden die wezenlijk kunnen verschillen van de feitelijke omstandigheden op de waardepeildatum. Op deze taxatie zijn geen bijzonderheden zoals specifieke ongebruikelijke- of extreme veronderstellingen en/of situaties, conform het RICS Redbook (VPS 4.3 en VPS 4.33), van toepassing.

Bij de taxatieopdracht zijn geen instructies door de opdrachtgever verstrekt.

Er wordt in deze taxatie niet afgeweken van het RICS "Red Book".

1.10. Concept taxatierapport

De concept rekenmodellen zijn ter beoordeling aan de opdrachtgever gestuurd en aan Vastgoed Syndicering Nederland n.v.. Opdrachtgever heeft de concepten goedgekeurd.

1.11. Taxatie

Op basis van de in dit rapport omschreven uitgangspunten, omstandigheden en voorbehouden, verklaren ondergetekenden, per 12 april 2016, aan de onroerende zaken bestaande uit: Kampen, Vlijmen en Uden een waarde toe te kennen van:

TAXATIERAPPORT
AANKOOP DEELPORTEFEUILLE PENSIOENFONDS SLAGERSBEDRIJF
NL2016002498 12 APRIL 2016



Marktw waarde

€ 15.985.000 k.k.

Zegge: vijftien miljoen negenhonderdvijfentachtigduizend euro kosten koper

Een en ander gespecificeerd in onderstaand overzicht

Waardenoverzicht

Plaats	Adres	Marktw waarde	Opinie gedwongen verkoop 6 - 12 maanden	Opinie gedwongen verkoop 3 maanden
Kampen	Frans Walkatehof 16-70	€ 2.905.000	€ 2.760.000	€ 2.615.000
Uden	Markt 29-107	€ 4.875.000	€ 4.630.000	€ 4.390.000
Vlijmen	Costerlaan 1-55&Newtonlaan 58-70	€ 8.205.000	€ 7.795.000	€ 7.385.000
Totaal		€ 15.985.000	€ 15.185.000	€ 14.390.000

De hiervoor genoemde marktw waarde in verhuurde staat is uitsluitend een optelsom van de marktw waarden van alle individuele complexen uit het hier gewaardeerde deel van de portefeuille. De totale waarde van dit deel van de portefeuille kan afwijken van de som der delen.

In de waarde is niet begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw) en aanwezige huurdersbelangen..

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, namens Colliers International Valuations B.V

Amsterdam, 12 april 2016

F.F.P.L. Schouten RT
RT297076852
taxateur

M.J.A. Notebaart RT
RT200733428
controleerend taxateur



2. KRITISCHE ANALYSE – KAMPEN, FRANS WALKATEHOF 16-70

2.1. Omschrijving

Het getaxeerde bestaat uit 68 appartementen gelegen in een appartementencomplex gerealiseerd in 1985. Het complex is gelegen op eigen grond in Kampen in de provincie Overijssel. De appartementen hebben allen dezelfde grootte maar zijn onderverdeeld in 5 types. Er is nog niet uitgepand in dit complex.

2.2. Kadastrale omschrijving

De appartementsrechten, rechtgevend op het exclusieve gebruik van de appartementen, kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Appartementsindex	Deel in de gemeenschap
Kampen	P	5637	A1 t/m A28	2212
Totaal deel in de gemeenschap				2212

uitmakende het 2212 onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daarop gerealiseerde appartementencomplex, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Groot
Kampen	P	2823	956 m ²
Totaal			956 m ²

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het volledig eigendom zijn van Stichting De Samenwerking, Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf, gevestigd te Zoetermeer.

2.3. Privaatrechtelijke omstandigheden

Kadastrale aantekeningen

Er zijn geen beperkende aantekeningen opgenomen in de kadastrale uittreksels.

Recente verkooptransacties van het getaxeerde

Er zijn geen verkopen bekend gedurende de laatste 5 jaar.

Erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akte van levering, te weten 5560/65, d.d. 1 mei 1987. Hierin staat onder meer en voor zover van belang, vermeld dat de grond, liggende tussen het liggende erg en de openbare straat of straten niet op andere wijze ingericht mag worden en houden dan als siertuin en dat daarop geen kippenhokken en dergelijke geplaatst mogen worden,

Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateurs en uit beperkte zijn er verder geen significante bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdienstbaarheden bekend geworden, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Wij gaan er van uit dat deze de waarde niet beïnvloeden.

Uit de gegevens van het kadaster blijkt dat het getaxeerde niet belast is met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe.

Een kopie van deze akte(s) wordt als bijlage gevoegd bij deze taxatie.

Vereniging van eigenaars Frans Walkatehof 16 tot en met 70

Colliers International Valuations B.V. heeft verder geen onderzoek naar de actuele financiële situatie van de Vereniging van Eigenaren gedaan. Colliers International Valuations B.V. is er bij de taxatie van uitgegaan dat de Vereniging Van Eigenaren op dit moment geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan. Verder is aangenomen dat de Vereniging Van Eigenaren geen besluiten heeft genomen waaruit voor appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

2.4. Samenstelling/indeling

Aan de hand van huurlijsten verstrekt door VSN blijkt het getaxeerde samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten.

Onderdeel	Gebruik	Bouwjaar	g.b.o.	Stuks
Type A	Wonen	1985	68 m ²	2
Type B	Wonen	1985	68 m ²	2
Type C	Wonen	1985	68 m ²	8
Type D	Wonen	1985	68 m ²	8
Type E	Wonen	1985	68 m ²	8
Totaal			1902 m²	28

Bron: Huurlijst ontvangen van VSN

De voornoemde oppervlakten zijn indicatief berekend en mogen niet beschouwd worden als een meetcertificaat zoals gedefinieerd in de NEN 2580. Voor de gebruikte termen, de finities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhoud van gebouwen", gepubliceerd door het Nederlands Normalisatie-instituut.

2.5. Gebruikssituatie

Het getaxeerde was ten tijde van de bezichtiging volledig verhuurd.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Indien het getaxeerde in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurder, is die overeenkomst bij deze taxatie buiten beschouwing gebleven.

Er is van uit gegaan dat er geen persoonlijke rechten en/of verplichtingen ten opzichte van derden zijn, zoals concurrentiebedingen, opties, huurkoopovereenkomsten of voorkeursrechten anders dan in dit rapport en de bijlagen zijn vermeld.

Indexering: jaarlijks, conform de CBS / CPI –prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie, reeks werknemersgezinnen.

2.6. Locatiebeoordeling

Het getaxeerde is gelegen in Kampen nabij de IJssel. Kampen telt circa 35.000 inwoners.

De stand en ligging wordt beoordeeld als goed. De bereikbaarheid van het getaxeerde is goed met bushaltes op loopafstand.

2.7. Objectbeoordeling

Het appartementencomplex telt 5 verdiepingen in totaal. Alle appartementen zijn voorzien van twee slaapkamers, een open keuken en een balkon. De woningen zijn courant. De staat van onderhoud is tevens goed.

2.8. Verhuurbaarheid

Bij toekomstige leegstand, is rekening gehouden met een mutatieleegstand van 2 maanden. De verhuurbaarheid wordt als goed beoordeeld.

TAXATIERAPPORT
AANKOOP DEELPORTEFEUILLE PENSIOENFONDS SLAGERSBEDRIJF
NL2016002498 12 APRIL 2016



2.9. Verkoopbaarheid

Wij schatten de termijn waarbinnen het getaxeerde redelijkerwijs kan worden verkocht, op ongeveer 8 maanden vanaf de start van de marketingactiviteiten. Wij verwachten geen ongebruikelijke moeilijkheden in het effectueren van de verkoop van het onroerend goed. De verkoopbaarheid wordt als goed beoordeeld.

2.10. SWOT-analyse

Onderstaand wordt een analyse gegeven van de zaken die normaal gesproken de meeste kopers mee zullen laten wegen en die van belang zijn bij de taxatie.

Strengths	Weaknesses
• Reeds gesplitst • Bereikbaarheid • Voorzieningen nabij	• Bouwjaar
Opportunities	Threats
• Uitponen	• Financierbaarheid

COLLIERS INTERNATIONAL | VALUATION & ADVISORY

©2016 COLLIERS INTERNATIONAL VALUATIONS BV

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.

Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers International Consultants B.V.

 8

TAXATIERAPPORT
AANKOOP DEELPORTEFEUILLE PENSIOENFONDS SLAGERSBEDRIJF
NL2016002498 12 APRIL 2016



3. KRITISCHE ANALYSE – UDEN, MARKT 29-107

3.1. Omschrijving

Het getaxeerde bestaat uit 36 appartementen, 3 commerciële units, 30 bergingen, 6 garageboxen en 12 parkeerplaatsen gelegen op de begane grond tot en met de derde verdieping in een appartementencomplex gerealiseerd in 1987. Het complex is gelegen op eigen grond. De appartementen zijn van een relatief klein en zijn onderverdeeld in 5 types.

3.2. Kadastrale omschrijving

De appartementsrechten, rechtgevend op het exclusieve gebruik van de appartementen, kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Appartementsindex	Deel in de gemeenschap
Uden	M	8068	A4-A39	2802
Uden	M	8068	A3	132
Totaal deel in de gemeenschap				2934/6117

uitmakende het 2934/6117 onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit een perceel grond met het daarop gerealiseerde appartementencomplex, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend:

Gemeente	Sectie	Nummer	Groot
Uden	M	6643	2090 m ²
Totaal			2090 m ²

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het volledig eigendom zijn van Stichting De Samenwerking, Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf, gevestigd te Zoetermeer.

3.3. Privaatrechtelijke omstandigheden

Kadastrale aantekeningen

Er zijn geen beperkende aantekeningen opgenomen in de kadastrale uittreksels.

Recente verkooptransacties van het getaxeerde

Er zijn geen verkopen bekend gedurende de laatste 5 jaar.

Erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akte van levering, te weten 7622/21, d.d. 19 maart 1986. Hierin staat onder meer en voor zover van belang, vermeld dat er een strook met een breedte van 6 meter vrijgehouden dient te worden om te komen van en te gaan naar een trap, welke toegang geeft tot een trap de kelderruimte gelegen onder het pand Nieuwe Markt 5 (voormalig brandweerkazerne).

Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateurs en uit beperkte zijn er verder geen significante bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdienstbaarheden bekend geworden, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Wij gaan er van uit dat deze de waarde niet beïnvloeden.

Uit de gegevens van het kadaster blijkt dat het getaxeerde niet belast is met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe.

Een kopie van deze akte(s) wordt als bijlage gevoegd bij deze taxatie.

Vereniging van eigenaars markt 29-31 en 37-107 te Uden

COLLIERS INTERNATIONAL | VALUATION & ADVISORY

©2016 COLLIERS INTERNATIONAL VALUATIONS BV

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.

Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers International Consultants B.V.

9

Colliers International Valuations B.V. heeft verder geen onderzoek naar de actuele financiële situatie van de Vereniging van Eigenaren gedaan. Colliers International Valuations B.V. is er bij de taxatie van uitgegaan dat de Vereniging Van Eigenaren op dit moment geen andere schulden heeft dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw en de exploitatie, waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan. Verder is aangenomen dat de Vereniging Van Eigenaren geen besluiten heeft genomen waaruit voor appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwarende van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.

3.4. Samenstelling/indeling

Aan de hand van de huurlijst verstrekt door VSN, eigen berekeningen en inschatting ter plaatse in "best practice", blijkt het getaxeerde samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten.

Onderdeel	Gebruik	Bouwjaar	g.b.o.	Stuks
Type 1	Wonen	1987	59 m ²	1
Type 1A	Wonen	1987	59 m ²	1
Type 2	Wonen	1987	66 m ²	9
Type 3	Wonen	1987	65 m ²	9
Type 4	Wonen	1987	62 m ²	16
Commerciële units	Winkels	1987	125 m ² / 80 m ² / 130 m ²	3
Totaal			2620 m²	66
Parkeerplaatsen				12 stuks
Garage				6 stuks

Bron: Huurlijst van VSN

De voornoemde oppervlakten zijn indicatief berekend en mogen niet beschouwd worden als een meetcertificaat zoals gedefinieerd in de NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhoud van gebouwen", gepubliceerd door het Nederlands Normalisatie-instituut.

3.5. Gebruikssituatie

Het getaxeerde was ten tijde van de bezichtiging deels verhuurd.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Indien het getaxeerde in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurder, is die overeenkomst bij deze taxatie buiten beschouwing gebleven.

Er is van uit gegaan dat er geen persoonlijke rechten en/of verplichtingen ten opzichte van derden zijn, zoals concurrentiebedingen, opties, huurkoopovereenkomsten of voorkeursrechten anders dan in dit rapport en de bijlagen zijn vermeld.

Indexering: jaarlijks, conform de CBS / CPI –prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie, reeks werknemersgezinnen.

3.6. Locatiebeoordeling

Het getaxeerde is gelegen in Uden, voorheen een plattelandsdorp in de provincie Noord-Brabant. Uden telt circa 35.000 inwoners. De stand en ligging wordt beoordeeld als goed. De bereikbaarheid is goed. De bushalte ligt op loopafstand te vinden. Er is geen NS-station in Uden.

3.7. Objectbeoordeling

De appartementen zijn te bereiken door middel van een galerij. Aan de andere zijde zijn de woningen voorzien van een balkon. De appartementen hebben elk 2 of 3 kamers en zijn van een kleine omvang. De 3 kamer woningen zijn couranter dan de 2 kamer woningen.



3.8. Verhuurbaarheid

Bij toekomstige leegstand, is rekening gehouden met een mutatieleegstand van 2 maanden. De verhuurbaarheid wordt als goed beoordeeld.

3.9. Verkoopbaarheid

Wij schatten de termijn waarbinnen het getaxeerde redelijkerwijs kan worden verkocht, op ongeveer 8 maanden vanaf de start van de marketingactiviteiten. Wij verwachten geen ongebruikelijke moeilijkheden in het effectueren van de verkoop van het onroerend goed. De verkoopbaarheid wordt als goed beoordeeld.

3.10. SWOT-analyse

Onderstaand wordt een analyse gegeven van de zaken die normaal gesproken de meeste kopers mee zullen laten wegen en die van belang zijn bij de taxatie.

Strengths	Weaknesses
- Centrale ligging - Op loopafstand van voorzieningen - Balkon	- Slaapkamers gelegen aan galerij 2 woningen met slechts 1 slaapkamer
Opportunities	Threats
Uitponden	Financierbaarheid

4. KRITISCHE ANALYSE – VLIJMEN, CORSTERLAAN 1-55 & NEWTONLAAN 58-70

4.1. Omschrijving

Het getaxeerde bestaat uit grond gebonden woningen (niet gesplitst) gelegen op eigen grond gerealiseerd in 1984. De woningen hebben allen hetzelfde oppervlakte en zijn ingedeeld in 4 types. De woningen hebben een relatief kleine zolder.

4.2. Kadastrale omschrijving

Kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Groot
Vlijmen	N	2835	2869 m ²
Vlijmen	N	2836	6775 m ²
Totaal			9644 m²

Uit de door het kadaster verstrekte gegevens blijkt dat bovengenoemde kadastrale percelen het volledig eigendom zijn van Stichting De Samenwerking, Pensioenfonds voor het Slagersbedrijf, gevestigd te Zoetermeer.

4.3. Privaatrechtelijke omstandigheden

Kadastrale aantekeningen

Er zijn geen beperkende aantekeningen opgenomen in de kadastrale uittreksels.

Recente verkooptransacties van het getaxeerde

Er zijn geen verkopen bekend gedurende de laatste 5 jaar.

Erfdienstbaarheden

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden en bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar hetgeen is vermeld in de laatst bekende akte van levering, te weten 7016/143, d.d. 3 december 1983. Hierin staat onder meer en voor zover van belang, vermeld de erfdienstbaarheid tot afvoer van manegewater en closetwater via de afvoerleiding, geheel of gedeeltelijk gesitueerd onder- of naar de gestichte.

Voor zover visueel waarneembaar voor de taxateurs en uit beperkte titelrecherche zijn er verder geen significante bezwarende bepalingen, kettingbedingen of erfdienstbaarheden bekend geworden, anders dan een juridische vastlegging van de feitelijke situatie. Wij gaan er van uit dat deze de waarde niet beïnvloeden.

Uit de gegevens van het kadaster blijkt dat het getaxeerde niet belast is met een voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (ex art. 2 of 8) of een voorstel daartoe.

Een kopie van deze akte(s) wordt als bijlage gevoegd bij deze taxatie.

4.4. Samenstelling/indeling

Aan de hand van de huurlijst verstrekt door VSN, eigen berekeningen en inschatting ter plaatse in "best practice", blijkt het getaxeerde samengesteld uit de volgende onderdelen en circa oppervlakten.

Onderdeel	Gebruik	Bouwjaar	g.b.o.	Stuks
Type A	Wonen	1984	101 m ²	24
Type B	Wonen	1984	101 m ²	14
Type A hoek	Wonen	1984	101 m ²	9
Type A hoek	Wonen	1984	101 m ²	5
Totaal			5261 m²	52

Bron: Huurlijst van VSN

De voornoemde oppervlakten zijn indicatief berekend en mogen niet beschouwd worden als een meetcertificaat zoals gedefinieerd in de NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar NEN 2580 "Oppervlakten en inhouden van gebouwen", gepubliceerd door het Nederlands Normalisatie-instituut.

4.5. Gebruikssituatie

Het getaxeerde was ten tijde van de bezichtiging deels verhuurd.

De taxatie is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en). Indien het getaxeerde in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of moedermaatschappij van huurder, is die overeenkomst bij deze taxatie buiten beschouwing gebleven.

Er is van uit gegaan dat er geen persoonlijke rechten en/of verplichtingen ten opzichte van derden zijn, zoals concurrentiebedingen, opties, huurkoopovereenkomsten of voorkeursrechten anders dan in dit rapport en de bijlagen zijn vermeld.

Indexering: jaarlijks, conform de CBS / CPI –prijsindexcijfers voor de gezinsconsumptie, reeks werknemersgezinnen.

4.6. Locatiebeoordeling

Het getaxeerde is gelegen in Vlijmen een plaats in de gemeente Heusden in de provincie Noord-Brabant met circa 15.000 inwoners. Vlijmen ligt tussen Drunen en 's-Hertogenbosch.

De stand en ligging wordt beoordeeld als goed. De bereikbaarheid met de auto is goed, maar met het openbaar vervoer minder. Op fietsafstand treft men de bushalte. Vlijmen heeft geen eigen NS-station.

4.7. Objectbeoordeling

De eengezinswoningen zijn van een standaard formaat met voor- en achtertuinten. Het is mogelijk om de begane grond in de achtertuin uit te bouwen. De eerste verdieping loopt schuin en is voorzien van een dakkapel zowel aan de voor- als achterzijde. De woningen zijn courant. De staat van onderhoud is goed.

4.8. Verhuurbaarheid

Bij toekomstige leegstand, is rekening gehouden met een mutatieleegstand van 2 maanden. De verhuurbaarheid wordt als goed beoordeeld.

4.9. Verkoopbaarheid

Wij schatten de termijn waarbinnen het getaxeerde redelijkerwijs kan worden verkocht, op ongeveer 7 maanden vanaf de start van de marketingactiviteiten. Wij verwachten geen ongebruikelijke moeilijkheden in het effectueren van de verkoop van het onroerend goed. De verkoopbaarheid wordt als goed beoordeeld.

4.10. SWOT-analyse

Onderstaand wordt een analyse gegeven van de zaken die normaal gesproken de meeste kopers mee zullen laten wegen en die van belang zijn bij de taxatie.

Strengths	Weaknesses
- Nabij Den Bosch - Parkeren voor de deur	- Zolders zijn klein - Bereikbaarheid openbaar vervoer
Opportunities	Threats
- Splitsen - Uitponen - Uitbouwen achterzijde en/of dakopbouw zolder	Financierbaarheid

5. MARKTINFORMATIE

5.1. Economische ontwikkelingen

In het vierde kwartaal van 2015 is de Nederlandse economie met 0,3% gegroeid ten opzichte van een kwartaal eerder en met 1,6% ten opzichte van Q4 2014. Dit is het zevende achtereenvolgende kwartaal met groei. De positieve economische groeicijfers zijn te danken aan meer investeringen en meer export. In heel 2015 is de economie met 1,9% gegroeid. Door de beperking van de aardgasproductie werd de groei in 2015 met circa 0,4 procentpunt gedrukt. De inflatie is voor het tweede jaar op rij opmerkelijk laag. In 2015 werd deze gedrukt door de prijsdaling van gas, elektriciteit en autobrandstoffen. De gemiddelde olie- en benzine prijs lag op het laagste niveau in vijf jaar tijd.¹ Ook in 2016 is de verwachting dat de inflatie nog laag blijft.

Economische gegevens	2014	2015	2016 F	2017 F
BBP	1,0%	1,9%	1,8%	2,0%
Inflatie (HICP)	0,3%	0,2%	0,3%	1,0%
Werkloosheid *1.000	660	614	580	570
Werkloosheid %	7,4%	6,9%	6,5%	6,3%

Bron: CPB en CBS, bewerkt door Colliers International (2016 en 2017 zijn forecast)

De Nederlandse economie ontwikkelt zich stabiel. De verwachting is dat de economische groei aanhoudt en in 2016 uitkomt rond 1,8% en in 2017 rond de 2%. De groei wordt breed gedragen, de consumptie van huishoudens groeit, bedrijven blijven meer investeren en de groei van de uitvoer zet door. De werkloosheid zal in 2016 slechts beperkt verder dalen, er is een toename van de werkgelegenheid maar het arbeidsaanbod neemt ook weer toe.²

Er zijn wel de nodige onzekerheden omtrent deze ramingen. Er zijn internationale risico's die voor tegenvallers kunnen zorgen. Het gaat minder goed op de internationale beurzen en daarnaast zou een eventueel vertrek van Groot-Brittannië uit de EU slecht uitpakken voor de Nederlandse en Europese economie. Ook is er onzekerheid over het Schengen-verdrag, als er door de EU afstand wordt genomen hiervan dan zal dit negatieve gevolgen hebben voor de handel.³

De ECB heeft in maart 2016 besloten om het rentetarif te verlagen naar 0%, banken in de Eurozone kunnen nu gratis geld lenen. Hiermee probeert de ECB de inflatie op te schroeven en het economisch herstel te steunen. Het moet aantrekkelijker worden voor banken om geld uit te lenen aan consumenten en bedrijven. De lage rentestand heeft als gevolg dat vastgoed aantrekkelijk blijft als beleggingsproduct doordat het een relatief hoog rendement geeft. Nadelig is het voor de spaarrentes, deze gaan nu verder omlaag. Ook de pensioenfondsen ondervinden hinder door de lage rentestand, zij zijn verplicht om staatsobligaties aan te houden in hun portefeuille, hier ontvangen ze nu bijna geen rendement op.⁴

Sinds oktober 2014 is het producentenvertrouwen positief, het vertrouwen is in februari 2016 nauwelijks veranderd ten opzichte van januari (stijging van 3,1 naar 3,2). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat ondernemers positiever zijn over de toekomstige productie en over de orderportefeuille. Het vertrouwen ligt nog steeds ruim boven het gemiddelde van de afgelopen 20 jaar (0,5).⁵ Het consumentenvertrouwen is in februari 2016 met 5 punten gedaald tot -1. Voor het eerst in bijna een jaar is het consumentenvertrouwen negatief. Zowel het oordeel over het economische klimaat als de koopbereidheid van de consument verslechterde.⁶

¹ Bron: CBS, Inflatie in 2015 de laagste na 1987, 7-1-2016

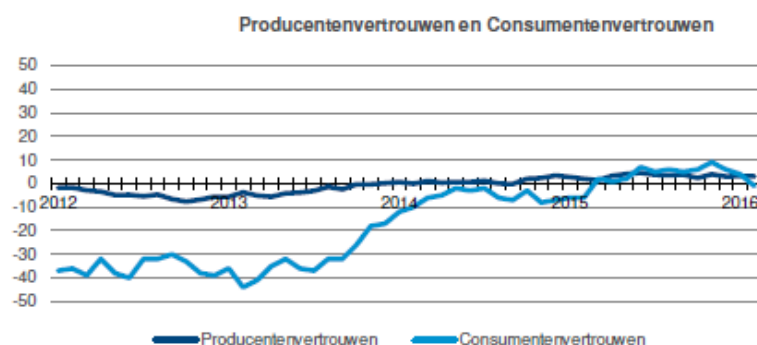
² Bron: CPB, Gestaag herstel Nederlandse economie, 7-3-2016

³ Bron: CPB, Gestaag Herstel Nederlandse economie, 7-3-2016

⁴ Bron: Nu.nl, De voor- en nadelen van de Europese renteverlaging, 11-3-2016

⁵ Bron: CBS, Vertrouwen producenten onveranderd positief, 26-2-2016

⁶ Bron: CBS, Consumentenvertrouwen daalt verder, 19-2-2016



Bron: CBS, bewerkt door Colliers International

5.2. Woningmarkt

Vrije markt huurwoningen

Het klimaat op de vrije markt van huurwoningen is veranderd. In 2013 bevond de woningmarkt zich op een dieptepunt, waardoor veel meer mensen dan normaal hun huurwoning te huur aanboden. De verkoopmarkt is in 2015 weer aangetrokken, waardoor veel particuliere eigenaren besluiten hun (tweede) woning niet te verhuren.⁷ Doordat er de afgelopen twee jaar continu meer woningen werden verhuurd dan dat er te huur werden gezet is er een prijs stuwend effect waar te nemen. Oorzaak hiervan is ook het tekort aan huurwoningen. Dit is met name het geval in de grotere steden. Een groeiende groep middeninkomens is geïnteresseerd in een huurwoning, een koopwoning is om diverse redenen niet interessant voor deze groep. Zo is huren een goed alternatief voor mensen die flexibel moeten zijn met hun werk, mensen die scheiden en mensen die voor het eerst gaan samenwonen.⁸

Vrije markt huurwoningen (particuliere markt)	2015 Q4
Huurprijs per m ²	€13,14
Huurprijs ontwikkeling (t.o.v. Q4 2014)	5,2%
Looptijd	86 dagen

Bron : Pararius

Niet-geliberaliseerde huurwoningen

Er is een sociaal huurakkoord gesloten tussen huurders en verhuurders voor de periode 2016-2018. Aedes en de Woonbond willen de jaarlijkse huurstijging beperken en de huurprijs sterker koppelen aan de kwaliteit van de woning. Hierdoor is huurverhoging dan niet meer afhankelijk van het inkomen van de huurder. Er is afgesproken dat de corporaties alle huren bij elkaar nog met maximaal 1% mogen verhogen bovenop de inflatiecorrectie, momenteel is wettelijk nog toegestaan dat de huren met 2,75% worden verhoogd bovenop de inflatie.⁹ Voor het gereguleerde deel van de particuliere sector heeft minister Blok een maximum van 2,5% boven de inflatie voorgesteld.¹⁰

⁷ Bron: Pararius, Huurprijs in Amsterdam overstijgt voor het eerst de €20 per m² per maand, 05-02-2015

⁸ Bron: Pararius: Randstad drukt stempel op landelijke huurprijs, 4-2-2016

⁹ Bron: Aedes, Huurakkoord: Aedes en Woonbond willen lagere huurstijging, 3-6-2015

¹⁰ Bron: Aedes, Aedes en Woonbond: 'Aanpak huurbeleid grote stap in goede richting', 3-7-2015

Maatregelen huursector

Eerder zijn er al een aantal maatregelen afgesproken om de markt voor huurwoningen op gang te krijgen. De belangrijkste (overheids)maatregelen om de markt voor huurwoningen voor afgelopen jaar en voor 2016 zijn:

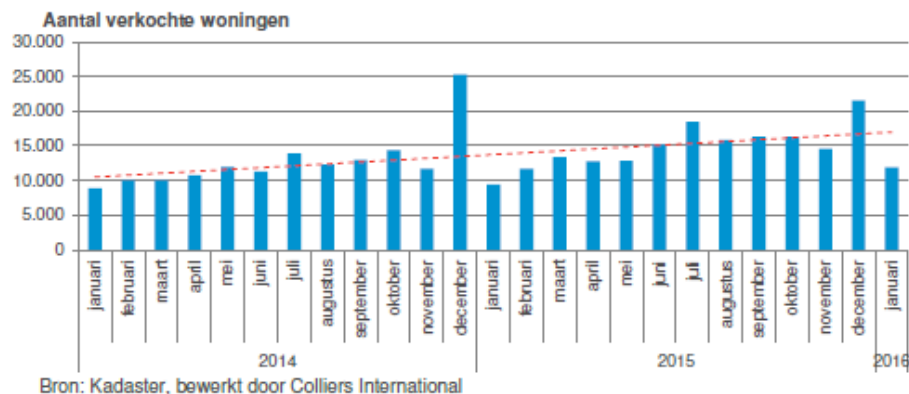
- De verhuurdersheffing die in 2013 inging blijft van kracht en zal jaarlijks optlopen. De heffing bedraagt in 2016 circa €1,59 miljard. Het kabinet heeft de wens geuit om de verhuurdersheffing in 2018 te verhogen tot €2 miljard en dit door te laten lopen in de jaren erna.¹¹
- Sinds 1 oktober 2015 zal het nieuwe woningwaardingsstelsel van de schaarste punten, woonomgevingspunten en de woonvorm zijn vervangen door een systeem waarbij een deel van de maximumhuur bepaald wordt door de WOZ-waarde van de woning. Hierdoor wordt de ligging en de vraag naar woningen op een eerlijkere manier meegenomen in de huurprijs van gereguleerde woningen.¹²
- Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties voldoen aan de passendheidstoets. Hierbij moeten zij 95% van het woningbezit verplicht passend toewijzen aan mensen met recht op huurtoeslag voor een huur onder de aftoppingsgrens (rond de €800). Volgens Aedes heeft dit grote (negatieve) financiële gevolgen als corporaties op korte termijn aan de norm moeten voldoen, m.n. op de investeringen in duurzaamheid.¹³

Koopwoningen

Na de afgelopen jaren te maken hebben gehad met een crisis op de woningmarkt is er weer een sterk herstel zichtbaar op de markt. Er is een positief sentiment op de Nederlandse koopwoningmarkt. Het aantal verkochte woningen stijgt snel, de hypotheekrente is op een historisch laag punt en het aanbod van woningen neemt af.

Transacties en aanbod

In januari 2016 werden er 11.907 woningen verkocht, dit is een stijging van 26% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Ten opzichte van een jaar eerder, lieten vrijstaande woningen de grootste stijging zien in aantal verkopen (35%) het aantal verkochte hoekwoningen steeg het minste (15%).¹⁴



¹¹ Bron: Aedes, Rijksbegroting 2016: verhuurdersheffing loopt verder op na 2018, 16-9-2015

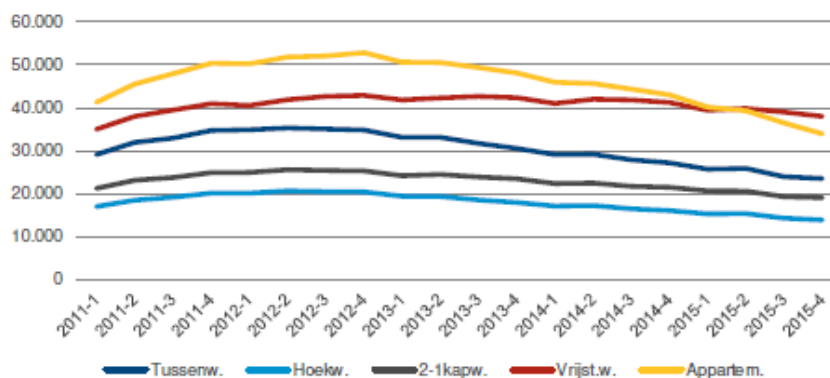
¹² Bron: Aedes, Nieuw WWS per 1 oktober 2015, 21-01-2015

¹³ Bron: Aedes, Tweede Kamer: 95 procent passend toewijzen al per 2016

¹⁴ Bron: Kadaster, Kadaster registreert in januari 2016 meer verkochte woningen, 17-2-2016

Het aanbod van koopwoningen is in het vierde kwartaal van 2015, ten opzichte van het derde kwartaal van 2015 gedaald met circa 3%. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2014, is het aanbod nog meer gedaald (14%). De grootste daling van het aanbod is te zien bij de appartementen, vergeleken met eind 2014 staan er eind 2015 ruim 20% minder appartementen te koop.¹⁵

Ontwikkeling aantal woningen in aanbod

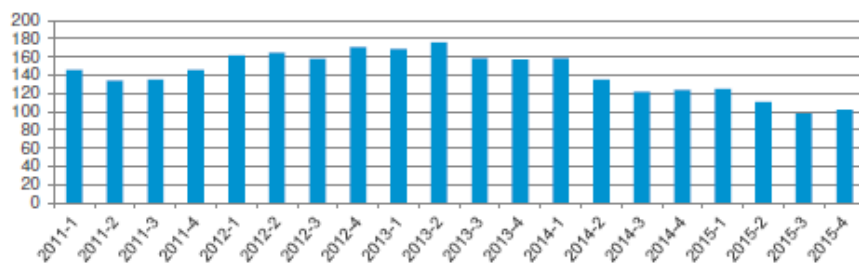


Bron: NVM Aanbodcijfers Nederland 4^e kwartaal 2015

Verkooptijd

De verkooptijd van verkochte woningen is in het derde kwartaal van 2015 licht gestegen ten opzichte van een kwartaal eerder, 102 dagen ten opzichte van 97. Ten opzichte van het vierde kwartaal van 2014 is de looptijd met 21 dagen gedaald. Na een sterke daling vanaf 2013 lijkt de gemiddelde looptijd van een verkochte woning te stabiliseren.¹⁶

Gemiddelde looptijd in dagen



Bron: NVM Transactiejfers Nederland 4^e kwartaal 2015

¹⁵ Bron: NVM, woningen kwartaalcijfers

¹⁶ Bron: NVM Wonen kwartaalcijfers

Transactieprizen

In het vierde kwartaal van 2015 bedroeg de gemiddelde koopsom van een woning ruim €235.000, dit is bijna gelijk aan een kwartaal eerder. Vergelijken met hetzelfde kwartaal een jaar eerder is de gemiddelde koopsom met circa 4% gestegen. De meeste woningtypen zijn stabiel in prijs gebleven in het derde en vierde kwartaal van 2015, alleen de vrijstaande woningen laten een duidelijke prijsstijging zien (2,5%), terwijl de gemiddelde koopsom van een hoekwoning juist met 2% daalde.¹⁷

Maatregelen koopwoningen

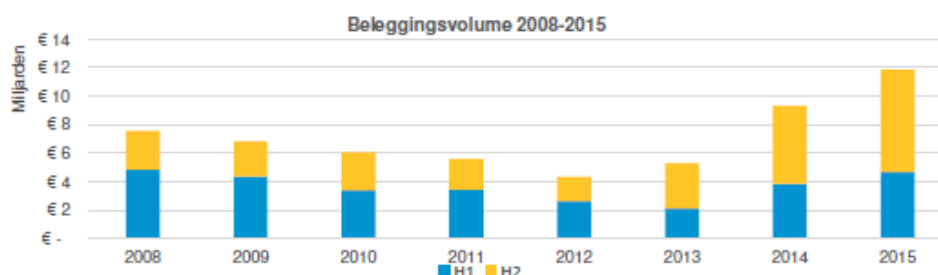
De belangrijkste maatregelen voor de markt van koopwoningen zijn:¹⁸

- Voor bestaande en nieuwe hypothecaire leningen wordt het percentage van de maximale hypotheekrenteaftrek vanaf 1 januari 2014 jaarlijks verlaagd met 0,5 procentpunt. Op deze manier wordt de hypotheekrenteaftrek geleidelijk teruggebracht van 52 naar 38%. In 2016 bedraagt de hypotheekrenteaftrek 50,5%.
- De bovengrens voor een Nationale Hypotheek Garantie blijft in 2016 op €245.000, vanwege de gestegen huizenprijzen wordt de geplande verlaging per 1 juli 2016 naar €225.000 niet doorgevoerd. Vanaf 1 januari 2017 wordt de kostengrens gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs.¹⁹
- Vanaf 2015 daalt de maximale hypotheek ten opzichte van het inkomen. Inkomens tot €28.000 kunnen 3 tot 6,5 procentpunt minder lenen, voor hogere inkomens ligt dat tussen 0,5 tot 3 procentpunt lager. Ook is het maximale leenbare bedrag vanaf 2016 102% van de marktwaarde (was 104% in 2014 en 103% in 2015).²⁰ Wel kunnen tweeverdieners, vanaf 1 januari 2016, in verhouding tot eenverdieners meer lenen, en hebben banken de mogelijkheid om onderbouwd af te wijken van vastgestelde hypotheeknormen.²¹

5.3. Nederlandse beleggingsmarkt

Algemeen

In 2015 is er in totaal voor bijna €11,8 miljard belegd in Nederlands vastgoed. Dit is een stijging van 21% ten opzichte van 2014 toen er voor €9,3 miljard in vastgoed werd belegd. Daarmee is het beleggingsvolume in 2015 het hoogste niveau sinds 2007, toen er ruim €13 miljard werd belegd in Nederlands commercieel vastgoed. De hoge beleggingsvolumes van 2014 en 2015 zijn opvallend te noemen aangezien er nog geen zicht is op een structureel herstel op de gebruikersmarkt. De grote interesse van beleggers voor de Nederlandse vastgoedmarkt kan verklaard worden door de lage rentestand en de lage waarde van de Euro, waardoor investeerders in nog wel renderende asset classes zoals aandelen en vastgoed beleggen, en doordat de vastgoedprijzen in prime markets zoals Londen en Parijs in de afgelopen jaren fors gestegen zijn. Zo liggen de bruto aanvangsrendementen voor top kantoorgebouwen op de Zuidas nog tussen 5,5% en 6% terwijl deze in andere West-Europese steden tot onder de 4% gezakt zijn.



Bron: PropertyNL, bewerkt door Colliers International

¹⁷ Bron: Kadaster, Vastgoed dashboard: Gemiddelde koopsom

¹⁸ Bron: Rijksoverheid, Woonakkoord

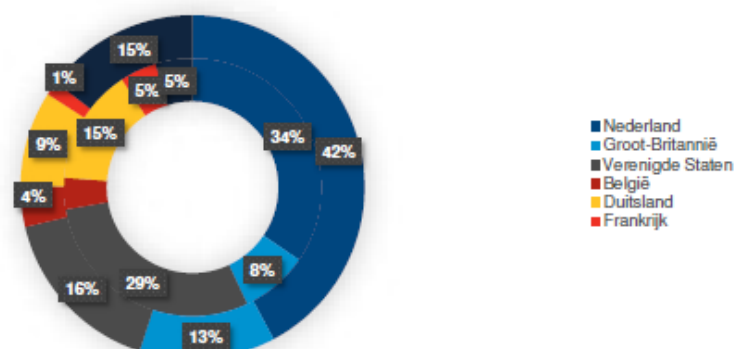
¹⁹ Bron: Vastgoedmarkt, Geen lagere NHG-grens dankzij hogere huizenprijs, 30-3-2016

²⁰ Bron: Nu.nl, Maximale hypotheekbedrag daalt in 2015, 12-11-2014

²¹ Bron: Rijksoverheid, Hogere hypotheek voor tweeverdieners, 26-10-2015

Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat er vooral uit het buitenland veel interesse was voor Nederlands vastgoed. In 2015 is er nog steeds sprake van veel interesse van buitenlandse partijen in Nederlands vastgoed, maar relatief wel minder dan in 2014. Buitenlandse partijen waren verantwoordelijk voor 58% van het beleggingsvolume. Wel is er in 2015 voor het eerst meer interesse van Aziatische beleggers die actief zijn op de Nederlandse beleggingsmarkt voor direct vastgoed. First Sponsor Group uit Singapore heeft het kantoorgebouw Zuiderhof in Amsterdam en het Holiday Inn hotel in Amsterdam Zuidoost gekocht voor in totaal €100,5 miljoen.

Beleggingsvolume naar nationaliteit (2014 binnenring en 2015 buitenring)



Bron: PropertyNL, bewerkt door Colliers International

De IPD/ROZ (index) geeft in het vierde kwartaal van 2015 een totaal rendement van 2,3%. Woningen lieten met 3,0% het hoogste rendement zien. Geen enkel segment liet een negatief rendement zien, alleen bedrijfsruimte en kantoren gaf een negatief indirect rendement, dit werd echter opgeheven door een groter positief direct rendement. Ten opzichte van een jaar geleden is het totale rendement 8,6%. Het gemiddelde rendement over de afgelopen 3 jaar was 3,5% en het rendement over de afgelopen 5 jaar bedroeg 3,4%.²²

Woningen

In 2015 is er ruim €3,1 miljard belegd in woningen, dit is een stijging van bijna 50% ten opzichte van 2014. Dit hoge beleggingsvolume komt voor een deel op naam van het Engelse Round Hill Capital, zij hebben 3.786 woningen van het Wooninvesteringsfonds (WIF) gekocht voor €355 miljoen. In 2015 was Round Hill Capital zeer actief op de woningmarkt, ze hebben voor bijna €100 miljoen nog twee andere woning portefeuilles aangekocht. Dit onderstreept de interesse die er is van buitenlandse partijen voor Nederlandse woningportefeuilles, circa 46% van het beleggingsvolume is afkomstig van buitenlandse partijen. Voor 2014 was de woningbeleggingsmarkt nog een bijna exclusieve Nederlandse aangelegenheid. Vanaf 2014 is hier echter een kentering in te zien, buitenlandse partijen spelen vanaf dat jaar een significante rol op de woningbeleggingsmarkt.

Bandbreedte yields	Primair	Secundair
Woningen	4,65%-5,25%	6%-7%

Bron: Colliers International

Betreft BAR kk

5.4. Referenties

Voor een overzicht van de gehanteerde referenties wordt verwezen naar de bijlage.

²² Bron: IPD, Resultaten voor het kwartaal tot en met 31 december 2015

6. PUBLIEKRECHTELIJKE OMSTANDIGHEDEN

Beperking van onderzoek naar publiekrechtelijke aspecten

Vanwege de door de opdrachtgever gewenste beperkte rapportage is door de taxateur een aantal zaken niet nader onderzocht. Dit betreft:

- Er is geen planologisch onderzoek verricht zoals naar het bestemmingsplan, de bouwvergunning of gebruiksvergunning.
- Er is geen onderzoek verricht naar een eventuele monumentenstatus.
- Er is geen onderzoek verricht naar de bodemgesteldheid en de aanwezigheid van milieubelastende materialen in de grond (inclusief grondwater) en/of in, op of aan opstal(len) die onderdeel uitmaken van de getaxeerde onroerende zaak/zaken. Er is bij de taxatie van uitgegaan dat geen sprake is van verontreiniging van de grond (inclusief het grondwater), dan wel in de directe omgeving van het getaxeerde.
- Er is bij de taxatie geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van archeologische vondsten. Er is bij de taxatie van uitgegaan dat zich in de bodem geen archeologische vondsten bevinden.
- Er is bij de taxatie van uitgegaan, dat de opstallen voldoen aan de wettelijke bouwvoorschriften en dat met betrekking tot de opstallen de vereiste vergunningen (bv. gebruiksvergunning van de brandweer) zijn afgegeven en onvoorwaardelijk geldig zijn.
- Bij de waardering is aangenomen dat zich in, op, of aan de opstal(len) geen materialen bevinden die schadelijk kunnen zijn voor mens, dier, milieu of gebouwen. Bij de inspectie van het object is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest. Voor zover met het blote oog waarneembaar is van toepassing van milieubelastende materialen in, aan of op de opstallen geen sprake. Bij de taxatie is er van uitgegaan dat dergelijke materialen evenmin zijn verwerkt op niet met het blote oog waarneembare plaatsen.
- Op het moment van uitbrengen van het rapport hebben wij geen asbestinventarisatie ter inzage gehad. Indien gewenst kan opdrachtgever een asbestinventarisatie laten uitvoeren conform BRL 5052.
- Wij hebben geen Legionella-onderzoek ter inzage gehad. Wij zijn er bij de waardering van uit gegaan dat Legionella en L.Pneumophila niet voorkomen in het object.
- Er is bij de taxatie van uitgegaan dat er door de overheid en/of nutsbedrijven geen aanschrijvingen op de getaxeerde onroerende zaak/zaken zijn voorgeschreven of aangekondigd.

Bestemmingsplangegevens

Voor zover mogelijk hebben wij informeel onderzoek uitgevoerd naar de vigerende bestemming en zijn wij er bij de waardering vanuit gegaan dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften respectievelijk dat bij afwijkingen ontheffing is verleend.

Door de taxateur is verder geen uitgebreid planologisch onderzoek verricht waaronder naar bouwvergunning en gebruiksvergunning, zodat deze informatie als indicatief moeten worden beschouwd.

7. TAXATIEMETHODE

Benaderingen voor de waarde

Voor het taxeren van vastgoed zijn er drie benaderingen algemeen geaccepteerd. Dit betreft:

- De comparatieve benadering. In deze benadering wordt de waarde van het getaxeerde, gebaseerd op de vergelijking met referentietransacties, waarvan zowel de prijzen als de kenmerken bekend zijn. Is sprake van afwijkende kenmerken tussen het getaxeerde en de referenties, dan wordt daarvoor gecorrigeerd.
- De inkomstenbenadering. In deze benadering wordt de waarde gebaseerd op de toekomstige inkomsten, die met het getaxeerde, naar verwachting gegenereerd kunnen worden. De inkomstenbenadering wordt doorgaans met behulp van rekenmodellen uitgewerkt, zoals een BAR/NAR of een DCF-model.
- De kostenbenadering. In deze benadering wordt de waarde van het getaxeerde gebaseerd op de kosten om het getaxeerde te (her)bouwen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de grondkosten en de bouw- en bijkomende kosten.

Woningen

De taxatiebasis en het doel van de taxatie hebben geleid tot de volgende taxatiemethodieken. Hieronder wordt verstaan de procedure of techniek om tot de in de taxatiebasis gespecificeerde waarde te komen.

De marktwaarde in verhuurde staat, bij complexgewijze verkoop aan een derde, wordt berekend met behulp van een discounted cash flow model. De volgende toekomstige kasstromen spelen hierin een rol:

- verkoopopbrengsten individuele woningen
- huurinkomsten en exploitatielasten individuele woningen
- eventuele incidentele kasstromen, zoals bijvoorbeeld renovatie-uitgaven en afkoop erfpacht

Deze toekomstige kasstromen worden vervolgens contant gemaakt tegen een disconteringsvoet. Op het totaal van de contant gemaakte toekomstige kasstromen worden de verwachte transactiekosten in mindering gebracht, teneinde op de uiteindelijk getaxeerde marktwaarde (kosten koper) uit te komen.

Teneinde de verwachte toekomstige verkoopopbrengsten van de individuele woningen te bepalen wordt, allereerst, de huidige leegwaarde van de woningen getaxeerd. Hiervoor worden de gegevens (m.n. type woning, oppervlakte en prijs) van referenties gezocht en geanalyseerd. De getaxeerde leegwaarden worden vervolgens naar de toekomst geëxtrapoleerd op basis van de door ons verwachte waardeontwikkeling van de woningen. De te realiseren verkoopopbrengst in ieder toekomstig jaar wordt becijferd door het verwacht aantal te verkopen woningen te vermenigvuldigen met de gemiddelde verkoopprijs. Dit gedeelte van de berekening wordt ook wel het opstellen van het uitpondscenario genoemd.

De verwachte huurinkomsten zijn gebaseerd op de huidige huurinkomsten van het complex, zoals opgegeven door de opdrachtgever. Deze worden naar de toekomst geëxtrapoleerd op basis van de verwachte inflatie, aangezien huren jaarlijks geïndexeerd worden. Voor niet geliberaliseerde woningen geldt in de praktijk een indexatie met inflatie. Voor geliberaliseerde huurwoningen kan in de praktijk indexatie boven inflatie voorkomen. Wij hanteren voor beiden de verwachte inflatie als toekomstige huurindexatie. Verder is de verwachte inflatie gebaseerd op het door de ROZ/IPD Vastgoedindex verplicht gestelde inflatiescenario.

De verwachte exploitatielasten bepalen wij aan de hand van kengetallen voor onderhoud, verzekering, beheer, etc. Ter toetsing vergelijken wij de op deze wijze forfaitair vastgestelde exploitatielasten met de door opdrachtgever verstrekte meerjarenbegrotingen, hetgeen tot bijstelling van de forfaitair bepaalde lasten kan leiden.

Voor zover relevant worden toekomstige grote kasstromen geraamd, zoals bijvoorbeeld verwachte renovaties, afkoop erfpacht, etc. Alle geraamde toekomstige kasstromen worden vervolgens contant gemaakt met behulp van een marktconforme disconteringsvoet. Een belangrijke toetssteen voor de berekende waarde is het Bruto Aanvangsrendement, deze wordt vergeleken met de gegevens over de Bruto Aanvangsrendementen van referentie beleggingstransacties. Deze afstemming kan overigens leiden tot bijstelling van de disconteringsvoet.

TAXATIERAPPORT
AANKOOP DEELPORTEFEUILLE PENSIOENFONDS SLAGERSBEDRIJF
NL2016002498 12 APRIL 2016



Taxatieonzekerheid (VGPA 9)

In het afgelopen jaar is een forse toename zichtbaar van het transactievolume van beleggingsobjecten. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan buitenlandse beleggers. Veel transacties betreffen portefeuilledaals. Hierbij is veelal niet transparant welke prijzen betaald zijn voor individuele objecten binnen deze portefeuilles. Evenmin is duidelijk of er sprake is van portefeuillepremies en, zo ja, hoe groot deze zijn. Bovendien zijn transacties in sommige gevallen onder druk tot stand gekomen.

De kenmerken van het getaxeerde, in relatie tot de marktomstandigheden en het hiervoor genoemde, geven ons voldoende zekerheid over de objectiviteit en kwaliteit van de taxatie.

Kosten koper

Bij de taxatie is uitgegaan van verwervingskosten op basis van respectievelijk 2% overdrachtsbelasting plus notariskosten voor woningen.

COLLIERS INTERNATIONAL | VALUATION & ADVISORY

©2016 COLLIERS INTERNATIONAL VALUATIONS BV

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.

Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers International Consultants B.V.

 22

BIJLAGE I: DEFINITIES

Taxatiebasis

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand wordt de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaaarde

"Marktwaaarde (market value) is het geschatte bedrag waartegen een vastgoed tussen een bereidwillige koper en bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou kunnen worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld". (VS3.2)

Uitgangspunten:

- koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Grondwaarde

Onder grondwaarde wordt verstaan de marktwaaarde van de grond.

Markthuur

"Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie na een behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld". (VS3.3)

Uitgangspunten:

- de markthuur is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en geen reductie op de markthuur voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract;
- huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- de hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- de onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Opinie over de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop (VPS 4.4)

Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij gedwongen verkoop wordt door de taxateur rekening gehouden met het prijsdrukkende effect van de tijdslimiet, een risicopremie, beperkte marketing, de beschikbaarheid van informatie en overige kosten van een gedwongen verkoop. De kosten en de risico-opslag worden veelal in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt bepaald door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper en de niet bereidwillige verkoper en/of gebruiker(s).

Uitgangspunten:

- er zijn een voldoende aantal geïnteresseerde partijen aanwezig om marktwerving te waarborgen;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- uitgebreide volledige informatievoorziening aan potentiële kopers;
- indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.
- koper kan met proces verbaal van veiling ontruiming bewerkstelligen
- het object kan ruim vóór en tot de veiling worden bezichtigd door gegadigden.

B.V.O.

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

V.V.O.

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door van de raamopeningen in de buitenbegrenzings de afstand tussen de meetlijn voor de netto-vloeroppervlakte en de binnenkant van het glas op 1,5 m boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Uitgangspunt

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Begrippenlijst

BAR:	Bruto Aanvangs Rendement
BVO:	Bruto Vloeroppervlakte
DCF:	Discounted Cash Flow
EVS:	European Valuation Standards 2012
HABU:	Highest en best use
IFRS:	International Financial Reporting Standard
IAS:	International Accounting Standard
IVS:	International Valuation Standards 2011
IVSC:	International Valuation Standards Committee
NAR:	Netto Aanvangs Rendement
RICS:	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA:	The European Group of Valuers Association
VVO:	Verhuurbare Vloeroppervlakte

BIJLAGE II: ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Beschikbare gegevens

Tenzij anders overeengekomen, worden basisdocumenten zoals eigendomsbewijzen en huurcontracten globaal door ons gelezen. Bij de taxatie zijn wij er van uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documentatie. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie/voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.

Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel gegevens afkomstig van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens correct zijn, tenzij anders vermeld. Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580.

Tenzij anders overeengekomen, verrichten wij geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurders van de getaxeerde onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurders en/of lopende en aangekondigde huurschillen. Wij gaan er derhalve van uit, dat de huurder in staat is de huurverplichting te voldoen en geen achterstallige huur en andere verplichtingen verschuldigd is.

Bezichtigingen

Ten behoeve van de taxatie, behoudens uitzonderingsgevallen (de zogenaamde "desktop valuations"), wordt door ons in de regel een bezichtiging of verkennende bezichtiging uitgevoerd. Deze bezichtigingen worden uitgevoerd op een wijze die wij geschikt en correct achten voor de specifieke omstandigheden van het specifieke geval. Wij hebben geen structureel bouwkundig onderzoek uitgevoerd, noch hebben wij die gedeelten onderzocht die afgedekt, onzichtbaar of niet toegankelijk waren.

Milieu

Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn.

Energieprestatiecertificaat

Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw moet een energieprestatiecertificaat aanwezig zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatie-certificaat, gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat, wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de taxatie wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Overige waardebepalende factoren

Er wordt bij de taxatie van uitgegaan dat de onroerende zaak vrij is van hypotheek en beslagen, tenzij anders vermeld. Bij de taxatie is geen rekening gehouden met eventuele verstrekke of te verstrekken subsidies. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen, tenzij anders vermeld.

Taxatieonzekerheid

Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur.

Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkoop of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

TAXATIERAPPORT
AANKOOP DEELPORTEFEUILLE PENSIOENFONDS SLAGERSBEDRIJF
NL2016002498 12 APRIL 2016



Herbouwwaarde

Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen zeer gedetailleerde berekening gemaakt, zodat deze herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Fiscaliteiten

In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of de inkomstenbelasting. Alle bedragen zijn exclusief btw, tenzij anders vermeld. Wij wijzen erop, dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw fiscaal adviseur te raadplegen inzake de fiscaliteiten die samenhangen met de getaxeerde onroerende zaak. Alle bedragen die in de taxatie zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (btw) en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop, de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de taxatie van de individuele onroerende zaak anders blijkt.

De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens de levering van de onroerende zaak, alsmede de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster. Bij de uitvoering van de aan ons verstrekte opdracht hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Onafhankelijkheid

De taxateur is niet recentelijk betrokken geweest c.q. zullen niet binnen afzienbare termijn worden betrokken bij de onroerende zaak, welke betrokkenheid eventueel kan leiden tot een conflict of interest.

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, garandeert de taxateur dat hij niet betrokken is bij de daaraan ten grondslag liggende aan- of verkoop.

De taxatie van de onroerende zaken is in alle gevallen uitgevoerd door professionele taxateurs die zijn gecertificeerd door de Stichting VastgoedCert te Rotterdam en/of member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Voor nadere informatie over de taxateur verwijzen wij naar de website www.rics.org en www.vastgoedcert.nl.

Voordelen

Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook. Bij de taxatie zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.

TAXATIERAPPORT
AANKOOP DEELPORTEFEUILLE PENSIOENFONDS SLAGERSBEDRIJF
NL2016002498 12 APRIL 2016



BIJLAGE III: TAXATIE (REKENMODELLEN PER COMPLEX)

samenvatting
dcf
huurspecificatie
referenties

Tab	Plaats	Adres
1	Kampen	Frans Walkatehof 16-70
2	Uden	Markt 29-107
3	Vlijmen	Costerlaan 1-55 & Newtonlaan 58-70

COLLIERS INTERNATIONAL | VALUATION & ADVISORY

©2016 COLLIERS INTERNATIONAL VALUATIONS BV
Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de in dit rapport genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld.
Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Colliers International Consultants B.V.

SAMENVATTING

Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Rechtshoofdbonds:

Type taxatie: Herftaxatie

Aanname gegevens

type	type	type	type	type
appartementen	appartementen	appartementen	appartementen	appartementen
appartementen	appartementen	appartementen	appartementen	appartementen
appartementen	appartementen	appartementen	appartementen	appartementen
appartementen	appartementen	appartementen	appartementen	appartementen

Exploitatiegegevens

per woning	per woning	per woning	per woning	per woning
329	329	329	329	329
289	289	289	289	289
272	272	272	272	272
17	17	17	17	17
572	572	572	572	572
2.060	2.060	2.060	2.060	2.060

Foto & locatie



Toelichting

De taxatie betreft een seniorencomplex en de minimale looptijd bedraagt 55 jaar. De onliggende parkeerplaatsen zijn gelegen op gemeentelijke grond. Zover door Colliers achterhaald is de leeftijd en situatie opgelegd door verhuurder maar is dit niet privaatrechtelijk vastgelegd. In de waardering gaan wij ervan uit dat de woningen aan een ieder verhuurd kunnen worden en uitgeroepen mogen worden.

Complex is op 4 december 2015 bezichtigd en getaxied voor een andere opdrachtgever. Voor deze opdracht is het getaxiede desbetreffende getaxied en wij gaan erbij de taxatie van uit dat het getaxiede en de omgeving, tussen deze dat niet is verandert. Conform opgave van VSN is hun niet bekend of de huursituatie gewijzigd is, in deze waardering gaan wij ervan uit dat deze gelijk is.

Frans Wakelhof 16-70
8264 BA Kampen

Dossier nummer:	NL 2016002498	Status:	definitief
Compleet nummer:	1440	Taxatiedatum:	12 april 2016
Compleet nummer:	1440	Bezichtigingsdatum:	n.v.t.

type	type	type	type	type
woningen	woningen	woningen	woningen	woningen
parkeerplaats	parkeerplaats	parkeerplaats	parkeerplaats	parkeerplaats
commerciële ruimten	commerciële ruimten	commerciële ruimten	commerciële ruimten	commerciële ruimten

Kwaliteit

de ont	de ont	de ont	de ont	de ont
goed	goed	goed	goed	goed
goed	goed	goed	goed	goed
goed	goed	goed	goed	goed
goed	goed	goed	goed	goed

Taxatie

huurinkomen verhuur	huurinkomen verhuur	huurinkomen verhuur	huurinkomen verhuur	huurinkomen verhuur
192.647	192.647	192.647	192.647	192.647
192.647	192.647	192.647	192.647	192.647
218.400	218.400	218.400	218.400	218.400
3.570.000	3.570.000	3.570.000	3.570.000	3.570.000

exploitatie	exploitatie	exploitatie	exploitatie	exploitatie
6,75%	6,75%	6,75%	6,75%	6,75%
7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
6,63%	6,63%	6,63%	6,63%	6,63%
4,63%	4,63%	4,63%	4,63%	4,63%
15,1	15,1	15,1	15,1	15,1
50,5%	50,5%	50,5%	50,5%	50,5%
2.675.000	2.675.000	2.675.000	2.675.000	2.675.000
2.905.000	2.905.000	2.905.000	2.905.000	2.905.000
2.615.000	2.615.000	2.615.000	2.615.000	2.615.000
27.600.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000	27.600.000

Orderaantekening

Indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 3 maanden k.k.
Indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 6-12 maanden k.k.

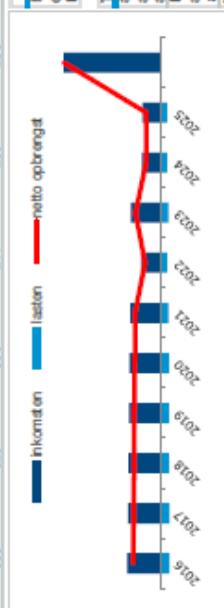
Marktwijze k.k.
Marktwijze k.k.
Marktwijze k.k.
Marktwijze k.k.
Marktwijze k.k.

M.J.A. Noldasart RT
RT 201603428

F.F.P.L. Schoulen RT
RT 201603428

DC F Berekening (uitpandscenario 10 jaar)

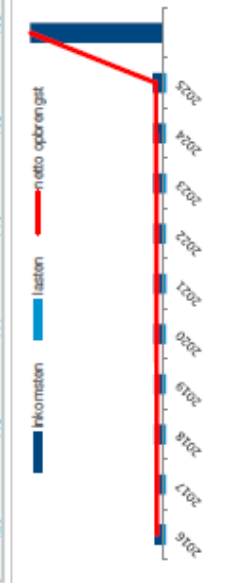
Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.		Dossiernummer: NL 2016002498		Status: definitief	
Rechtshoofden: Type taxatie: Herfatsale		Complexnummer: 1440		Taxatiedatum: 12 april 2016	
Opbouw, disconteringsvoet		2016		2017	
risicovrije rente (8 kw. gew. gem.)		1,4%		1,4%	
disconteringsvoet		1,4%		1,4%	
exit yield einde jaar 10 k.k.		6,75%		6,75%	
Index		2018		2019	
inflatieindex (1,4%)		1,5%		1,7%	
huurindex (1,74%)		1,5%		1,7%	
kosten stijging (1,99%)		1,8%		2,0%	
leegwaardeindex (1,75%)		1,5%		1,7%	
huurmutatiegraad (9%)		8,9%		8,9%	
verkoopmutatiegraad (9%)		8,9%		8,9%	
Huurinkomsten		2020		2021	
bruto thes. huurinkomsten woningen		176		153	
lasten		21		18	
onderhoud		21		18	
overige exploitatie		16		13	
verhuurderbelasting		17		19	
erfpachtcanon		-		-	
overige kosten 1		-		-	
netto huurinkomsten		155		135	
Totaal aantal woningen		28		15	
aantal te verhuren eenheden		28		15	
begintijd / mutatie te verhuren		0		0	
gemiddelde verkoopprijs woningen		€ 127.500		€ 141	
begintijd / mutatie te verkopen		0		1	
extra verkopen te jaar		0		2	
verkoopopbrengst totaal		255		276	
eenmalige korting bij start uitpanden		-		-	
kosten beginjaar		14		15	
verkoopkosten		4		5	
netto verkoopopbrengst		237		256	
Totaal netto opbrengst per jaar		367		333	
contante waarde netto opbrengsten		355		304	
Marktw waarde (uitpandscenario)		€ 2.916.000		€ 2.978	
Leegwaarde k.k.		€ 3.576.000		€ 2.978	
huur / leegwaarde		5,40%		5,40%	
NAR		4,63%		4,63%	
BAR k.k. (th)		6,63%		6,63%	
BAR k.k. (mh)		7,55%		7,55%	
Marktw waarde (k.k.)		€ 2.916.000		€ 2.978	
indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 3 maanden k.k.		€ 2.615.000		€ 2.615	
indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 6-12 maanden k.k.		€ 2.760.000		€ 2.760	



[Handwritten signature]

DCF Berekening (voortgezette exploitatie 10 jaar)

Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.		Dossier nummer: NL2016.002498		Status: definitief		Tussentijdse datum: 12 april 2016	
Rechtelijke bron: Hertzella		Complexnummer: 1440		Bestrijdingsdatum: n.v.t.			
Opbouw discountingsaet		In de s		2016		2017	
recoorje rente (3 lw. gew. gem.)		initiaalscenario (1,74%)		1,4%		1,4%	
recoorje premie		huurgroei (1,74%)		1,4%		1,4%	
discountingsaet		kostenstijging (1,99%)		1,7%		1,7%	
exityleidende jaar 10 k.k.		leegvraagtoel (1,75%)		1,0%		1,0%	
		huurmutatiegraad (9%)		8,9%		8,9%	
Huurinkomsten		jaar 0		bedragen x €1.000			
bruto theoo. huurinkomsten woninge n		€ 192.047		196		200	
lasten		€ 24.895		25		26	
		€ 17.321		17		18	
		€ 16.029		18		19	
				-		-	
netto huurinkomsten		€ 134.412		136		138	
Totaal aantal woningen		28		28		28	
aantal te verhuren eenheden		leegstand in mind		26		26	
leegstand / muurte te verhuren		0		3		2	
kosten in leegstand		€ 2.852		5		8	
netto verkoopopbrengst				-5		-8	
Totaal netto opbrengst per jaar				130		130	
contante waarde netto opbrengsten				126		118	
Marktw waarde (exploitatie)		€ 2.874.000					
Leegwaarde k.k.		€ 3.570.000					
huur / leegwaarde		leegwaarde ratio 60,5%					
NAR		5,40%					
BAR k.k. (H)		kap. factor (H)		14,8			
BAR k.k. (M)		kap. factor (M)		13,2			
Marktw waarde (k.k.)		€ 2.874.000					
indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 3 maanden k.k.		€ 2.990.000					
indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 6-12 maanden k.k.		€ 2.736.000					



Handwritten signature/initials.

OBJECT SPECIFICATE

Frans Wakalehof 16-70
8264 BA Kampen



Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	Dossiernummer: NL2016002498	Status: definitief	12 april 2016											
Rechtshebbende: Horizale	Complex naam: 1440	Taxatiedatum: Bezichtigingsdatum:	n.v.t.											
Type taxatie:														
adres	hs. nr.	type	energib label	GBO (m2)	gebordeoord / niet- gebordeoord	huurinkomsten per maand m2 / mnd	per jaar	leeg- stand	markt per maand m2 / mnd	per jaar	punten	max. med. markt per maand	markt leeg per seizoen	WCZ waarde
1.902														
verhuur begint en eind thet € 0														
€ 192.647														
€ 218.400														
€ 224.506														
€ 3.570.000														
€ 3.547.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 144.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														
€ 139.000														
€ 142.000														
€ 142.000														

Het rapport vormt een onafscheidelijk deel van deze tasatie. Aan de genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder het rapport.

22-4-2016 14:10

REFERENTIES EN KWALITATIEVE BEOORDELING

Frans Walkatehof 16-70
8264 BA Kampen



Opdrachtgever: Rechtte blinde: Type taxatie:	Vastgoed Syndicering Nederland n.v. Hb taxatieb	Doelnummer: Co complexnaam: Complexnummer:	NL2016002498 1.440	Status: Tastatiedatum: Beoordelingsdatum:	definitief 12 april 2016 n.v.t.				
Aanbodhuur									
datum in verhuur	plaats	adres	woningtype	opp. (m2)	bouwjaar	huur (€) / m2	huur (€) / m2	huur (€) / m2	bron
329	Kampen	Hb in ruit de Cockplein 20	appartement	69	1 981-1990	€ 544	€ 544	€ 7,9	Goosemroos
Transacties verhuur									
datum verhuur	plaats	adres	woningtype	opp. (m2)	bouwjaar	transacties (€) / m2	transacties (€) / m2	transacties (€) / m2	bron
22-03-16	Kampen	van Gelderplantsoen 3	appartement	55	1987	€ 625	€ 625	€ 11,4	Goosemroos
16-08-15	Kampen	Frans Walkatehof 38	appartement	66	1995	€ 586	€ 586	€ 9,9	Goosemroos
21-04-15	Kampen	Frans Walkatehof 52	appartement	66	1995	€ 586	€ 586	€ 8,9	Goosemroos
1-09-15	Kampen	Hb in ruit de Cockplein 11	appartement	69	1 981-1990	€ 544	€ 544	€ 7,9	Goosemroos
31-08-15	Kampen	van Gelderplantsoen 21	appartement	60	1987	€ 600	€ 600	€ 10,0	Goosemroos
gemiddeld				63		€ 602	€ 602	€ 9,8	Goosemroos
Aanbod individuele objecten (leeg)									
datum in verkoop	plaats	adres	woningtype	opp. (m2)	bouwjaar	transacties (€)	transacties (€)	transacties (€) / m2	bron
441	Kampen	3a Ebbingsstraat 10	appartement	61	1975	€ 137.500	€ 137.500	awerking is eenvoudig	Goosemroos
364	Kampen	Spookade 35	appartement	70	1998	€ 199.000	€ 199.000	awerking is goed	Goosemroos
81	Kampen	3a Ebbingsstraat 3	appartement	62	1975	€ 107.500	€ 107.500	awerking is eenvoudig	Goosemroos
89	Kampen	Bevindstraat 2-09	appartement	70	1998	€ 199.500	€ 199.500	awerking is redelijk	Goosemroos
gemiddeld				66		€ 143.375	€ 143.375		Goosemroos
Transacties individuele verkoop (leeg)									
datum verkoop	plaats	adres	woningtype	opp. (m2)	bouwjaar	transacties (€)	transacties (€)	transacties (€) / m2	bron
1-02-16	Kampen	Marius Postlaan 104	appartement	65	1990	€ 178.000	€ 178.000	awerking is redelijk/good, 3 slaapkamers	Goosemroos
22-02-16	Kampen	Schoofing 209	appartement	50	1976	€ 102.000	€ 102.000	awerking is goed, 1 slaapkamer	Goosemroos
14-08-15	Kampen	Krabbescheur 8	appartement	74	1983	€ 135.000	€ 135.000	awerking is redelijk, met tuin	Goosemroos
7-10-15	Kampen	Penningsloot 6	appartement	51	1976	€ 105.000	€ 105.000	awerking is goed, 1 slaapkamer	Goosemroos
13-10-15	Kampen	Penningsloot 9	appartement	47	1976	€ 116.000	€ 116.000	awerking is goed, 1 slaapkamer	Goosemroos
31-08-15	Kampen	Holstraat 23-6	appartement	64	1990	€ 114.000	€ 114.000	awerking is goed, gelegen in de binnenstad	Goosemroos
gemiddeld				62		€ 125.000	€ 125.000		Goosemroos
Transacties complexwijze verkoop in verhuurde staat									
datum verkoop	plaats	adressen	woningtype	laartal	bouwjaar	huurinkomst (€) / jr.	huurinkomst (€) / jr.	huurinkomst (€) / jr.	bron
30-10-15	Nijmegen	Molenweg	APP	1959	12	€ 83.715	€ 83.715	6,98%	Colliers International
3-08-15	Gouda	Porsseweg	APP	1967	144	€ 1.109.370	€ 1.109.370	7,62%	Colliers International
30-10-15	Soest	Voorststraat	APP	1968	12	€ 106.349	€ 106.349	7,33%	Colliers International
gemiddeld						€ 1.450.000	€ 1.450.000		Colliers International

[Handwritten signature]

SAMEENVATTING

Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
 Rechtshebbers: He rivastate

Algemeen gegevens			
aantal woningen	36	bouwjaar	1967
type woningen	appartementen	eigenomsituatie	eigen grond
aantal parkeerplaatsen	18		
oppervlak commerciële ruimten	335		

Exploitatiegegevens			
vastelast	per woning	% v.d. huur	totaal
onderhoudskosten	€ 481	6,1%	€ 17.312
bedrijfshuisvestingskosten eigenaar	€ 820	10,4%	€ 29.535
overige lasten	€ 287	3,6%	€ 10.345
veerhuurbemiddeling	€ 20	0,3%	€ 710
totale exploitatiekosten	€ 612	7,8%	€ 22.045
	€ 2.221	28,2%	€ 79.947

Foto & locatie



Toelichting

Het getaxeerde betreft 36 appartementen, 12 parkeerplaatsen op maatveld, 6 garages en 3 winkelmunitis gelogen in het centrum van Uden.

Comp lic is op 4 december 2015 bezocht en getaxeerd voor een andere opdrachtgever. Voor deze opdracht is het getaxeerde deklap getaxeerd en wij gaan er bij de taxatie van uit dat het getaxeerde en de omgeving, tussen deze data niet is verandert. Conform opgave van VSN is hun niet bekend of de huurstaats gewijzigd is, in deze waardering gaan wij ervan uit dat deze gelijk is.

Markt 29-107
 5401 EK Uden



Dossiernummer: NL2016022498
 Comp licnummer: 1439
 Status: definitief
 Taxatiedatum: 12 april 2016
 Bezichtigingsdatum: n.v.t.

Gegevens per type			
type	aantal	m2	thl / mnd
woningen	36	63	€ 672
parkeerplaats	18	€ 42	€ 42
commerciële ruimten	3	335	€ 4.354

Kwaliteit			
staat van onderhoud	slacht	redelijk	goed
afval & loging			
beveiliging			
veerhuurbemiddeling			
opmerkingen			

Taxatie			
	woningen	parkeerplaats	commerciële
huurinkomsten verhuur	€ 234.502	€ 5.400	€ 55.659
markt huur leegstand	€ 40.500	€ 3.600	€ 44.100
theoretische huurinkomsten	€ 275.002	€ 9.000	€ 55.659
markt huur	€ 290.400	€ 9.000	€ 52.250
begwaarde k.k.	€ 5.050.000	€ 150.000	€ 351.650

Uitputten			
	exploitatie	disconting factor	exit yield
	6,50%	7,00%	6,75%
	6,60%	6,89%	7,00%
	6,74%	6,95%	6,60%
	15,2	14,5	4,74%
	79,2%	79,2%	15,2
	€ 4.120.000	€ 4.305.000	€ 4.305.000
	€ 570.000	€ 570.000	€ 570.000
	€ 4.875.000	€ 4.875.000	€ 4.875.000
	€ 4.390.000	€ 4.390.000	€ 4.390.000
	€ 4.630.000	€ 4.630.000	€ 4.630.000

Indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 3 maanden k.k.
 Indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 6-12 maanden k.k.

Ondertekening

[Handwritten signature]

F.F.P.L. Schoulen RT
 RT200707852

[Handwritten signature]

M.J.A. Notebaart RT
 RT2007073428

DCF Berekening (uitpandscenario 10 jaar)

[illegible]

[illegible]

dat rapport vormt een onafhankelijk deel van deze transitie. Als n.d.g. omvande waarde en lu men geen rechten ontlee rd worden zonder het a pport.

Colliers

INTERNATIONAL

Markt 29-107
5401 EK Uden

SPECIFICATIE WAARDERING COMMERICEEL

Opdrachtgever:
Rechtshebbende:
Type taxatie:

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Hertakale

Dossiernummer:
Complexe naam:
Complexnummer:

NL2016002498
1439

Status:
Taxatiedatum:
Bezichtigingsdatum:

definitief
12 april 2016
n.v.t.

adres	hs. nr.	type	m2	huurinkomsten	expiratie	log-stand	markt	C.W.	BA R.k.k.	marktwaarde k.k.	marktwaarde	WOZ waarde
			per maand	m2 / jr	per jaar	chkm	m2 / jr	huurverschil	(mth)	per m2		
Totaal			336	€ 4.838	€ 55.669		€ 4.384	€ 52.260		€ 57.000		€ 514.000
Markt	29-4 Kapaalmarkt - Samboek		125	€ 1.760	€ 21.115	31 dec-2017	€ 1.553	€ 18.750	9,25%	€ 205.000	€ 1.640	€ 193.000
Markt	29-II Stormerij - Inrak		80	€ 1.279	€ 16.344	31-jan-2019	€ 1.167	€ 14.000	9,25%	€ 165.000	€ 1.938	€ 128.000
Markt	31 Rieky's Hobbyshop		130	€ 1.600	€ 19.200	30-apr-2016	€ 1.625	€ 19.500	9,25%	€ 210.000	€ 1.615	€ 193.000

Het rapport vormt een onderdeel van de taxatie. Aan de gemaakte waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder het rapport.

20-4-2016 14:13

@ Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Pagina 107 van 153

OBJECT SPECIFICATE

Markt 29-107
5401 EK Uden



Ondachtgever:	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	Dossiernummer:	NL201 6002-498	Status:	definitief
Rechtshabende:	Hertaxatie	Compexnaam:	1439	Taxatiedatum:	12 april 2016
Type taxatie:		Completnummer:		Bechtelingsdatum:	n.v.t.

acties	hs. nr.	type	energie label	GBO (m2)	gelbenaal / niet- gelbenaal	huurkosten per maand m2 / mnd	per jaar	leeg- stand	markthuur per maand m2 / mnd	per jaar	max. red. markthuur per maand	marktwaaide leeg per ontveld	WOZ waarde
Totaal				2.286		verhuur begatand theoretisch	€ 239.302		€ 299.400		€ 292.834	€ 5.200.000	€ 4.690.000
Markt	37	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 637,01	€ 7.103,33		€ 675,00	€ 10,95	€ 657	€ 140.000	€ 127.000
Markt	39	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 662,15	€ 10,74		€ 675,00	€ 10,95	€ 657	€ 140.000	€ 127.000
Markt	41	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 667,00	€ 8,04		€ 675,00	€ 10,95	€ 657	€ 140.000	€ 127.000
Markt	43	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 556,78	€ 9,03		€ 675,00	€ 10,95	€ 642	€ 140.000	€ 127.000
Markt	45	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 662,15	€ 10,74		€ 675,00	€ 10,95	€ 642	€ 140.000	€ 127.000
Markt	47	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 674,78	€ 10,94		€ 675,00	€ 10,95	€ 642	€ 140.000	€ 127.000
Markt	49 *	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 599,78	€ 9,73		€ 675,00	€ 10,95	€ 678	€ 140.000	€ 127.000
Markt	51 *	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 630,00	€ 10,22		€ 675,00	€ 10,95	€ 678	€ 140.000	€ 127.000
Markt	53 *	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 578,93	€ 9,39		€ 675,00	€ 10,95	€ 678	€ 140.000	€ 127.000
Markt	55 *	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 630,00	€ 10,22		€ 675,00	€ 10,95	€ 678	€ 140.000	€ 127.000
Markt	57	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 663,00	€ 10,75		€ 675,00	€ 10,95	€ 642	€ 140.000	€ 127.000
Markt	59	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 624,37	€ 10,12		€ 675,00	€ 10,95	€ 662	€ 140.000	€ 127.000
Markt	61	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 529,21	€ 8,58		€ 675,00	€ 10,95	€ 642	€ 140.000	€ 127.000
Markt	63	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 674,78	€ 10,94		€ 675,00	€ 10,95	€ 642	€ 140.000	€ 127.000
Markt	65	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 597,58	€ 9,53		€ 675,00	€ 10,95	€ 642	€ 140.000	€ 127.000
Markt	67	type 4	C		62 niet-gelbenaal	€ 663,00	€ 10,07		€ 675,00	€ 10,25	€ 647	€ 142.500	€ 118.000
Markt	69	type 2	C		66 niet-gelbenaal	€ 647,74	€ 9,84		€ 675,00	€ 10,25	€ 657	€ 142.500	€ 127.000
Markt	71	type 2	C		66 niet-gelbenaal	€ 674,78	€ 10,25		€ 675,00	€ 10,25	€ 657	€ 142.500	€ 127.000
Markt	73	type 2	C		66 niet-gelbenaal	€ 577,31	€ 9,80		€ 675,00	€ 10,61	€ 673	€ 122.500	€ 127.000
Markt	75 *	type 1A	C		66 niet-gelbenaal	€ 569,56	€ 8,65		€ 675,00	€ 10,25	€ 657	€ 142.500	€ 127.000
Markt	77	type 2	C		66 niet-gelbenaal	€ 503,29	€ 9,01		€ 675,00	€ 10,25	€ 652	€ 142.500	€ 127.000
Markt	79	type 2	C		66 niet-gelbenaal	€ 662,15	€ 10,06		€ 675,00	€ 10,25	€ 692	€ 142.500	€ 127.000
Markt	81	type 2	C		66 niet-gelbenaal	€ 663,00	€ 10,07		€ 675,00	€ 10,25	€ 698	€ 142.500	€ 127.000
Markt	83	type 2	C		66 niet-gelbenaal	€ 674,78	€ 10,25		€ 675,00	€ 10,25	€ 692	€ 142.500	€ 127.000
Markt	85	type 2	C		66 niet-gelbenaal	€ 662,15	€ 10,13		€ 675,00	€ 10,33	€ 724	€ 142.500	€ 126.000
Markt	87	type 2	C		66 niet-gelbenaal	€ 662,15	€ 10,13		€ 675,00	€ 10,33	€ 739	€ 142.500	€ 126.000
Markt	89	type 3	B		66 niet-gelbenaal	€ 646,00	€ 9,89		€ 675,00	€ 10,33	€ 745	€ 142.500	€ 126.000
Markt	91	type 3	B		66 niet-gelbenaal	€ 624,05	€ 10,62		€ 675,00	€ 10,64	€ 714	€ 122.500	€ 120.000
Markt	93	type 3	B		66 niet-gelbenaal	€ 681,33	€ 10,43		€ 675,00	€ 10,33	€ 724	€ 142.500	€ 126.000
Markt	95 *	type 1	B		66 niet-gelbenaal	€ 520,63	€ 7,97		€ 675,00	€ 10,33	€ 724	€ 142.500	€ 126.000
Markt	97	type 3	B		66 niet-gelbenaal	€ 503,39	€ 7,70		€ 675,00	€ 10,33	€ 724	€ 142.500	€ 126.000
Markt	99	type 3	B		66 niet-gelbenaal	€ 694,56	€ 10,63		€ 675,00	€ 10,33	€ 724	€ 142.500	€ 126.000
Markt	101	type 3	B		66 niet-gelbenaal	€ 662,15	€ 10,13		€ 675,00	€ 10,33	€ 724	€ 142.500	€ 126.000
Markt	103	type 3	B		66 niet-gelbenaal	€ 662,15	€ 10,13		€ 675,00	€ 10,33	€ 745	€ 142.500	€ 126.000
Markt	105	type 3	B		66 niet-gelbenaal	€ 75,00	€ 10,15		€ 675,00	€ 10,33	€ 0	€ 15.000	€ 10.000
Markt	107	type 3	B		66 niet-gelbenaal	€ 75,00	€ 10,15		€ 675,00	€ 10,33	€ 0	€ 15.000	€ 10.000
Markt	GAR1	garage	n.b.		n.v.t.	€ 75,00	€ 900		€ 675,00	€ 900	€ 0	€ 15.000	€ 10.000
Markt	GAR2	garage	n.b.		n.v.t.	€ 75,00	€ 900		€ 675,00	€ 900	€ 0	€ 15.000	€ 10.000
Markt	GAR3	garage	n.b.		n.v.t.	€ 75,00	€ 900		€ 675,00	€ 900	€ 0	€ 15.000	€ 10.000
Markt	GAR4	garage	n.b.		n.v.t.	€ 75,00	€ 900		€ 675,00	€ 900	€ 0	€ 15.000	€ 10.000
Markt	GAR5	garage	n.b.		n.v.t.	€ 75,00	€ 900		€ 675,00	€ 900	€ 0	€ 15.000	€ 10.000
Markt	GAR6	garage	n.b.		n.v.t.	€ 75,00	€ 900		€ 675,00	€ 900	€ 0	€ 15.000	€ 10.000
Markt	p.p. 1	parkeerplaats	n.b.		n.v.t.	€ 23,00	€ 300		€ 23,00	€ 300	€ 0	€ 5.000	€ 5.000
Markt	p.p. 2	parkeerplaats	n.b.		n.v.t.	€ 23,00	€ 300		€ 23,00	€ 300	€ 0	€ 5.000	€ 5.000
Markt	p.p. 3	parkeerplaats	n.b.		n.v.t.	€ 23,00	€ 300		€ 23,00	€ 300	€ 0	€ 5.000	€ 5.000
Markt	p.p. 4	parkeerplaats	n.b.		n.v.t.	€ 23,00	€ 300		€ 23,00	€ 300	€ 0	€ 5.000	€ 5.000
Markt	p.p. 5	parkeerplaats	n.b.		n.v.t.	€ 23,00	€ 300		€ 23,00	€ 300	€ 0	€ 5.000	€ 5.000

Het rapport vormt een onderdeel van de verkoop van deze kavel. Aan de genoemde waarden kunnen geen rechten worden ontleend.



Markt 29-107
5401 EK Uden

OBJECT SPECIFICATE

Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.										Dossiernummer: NL2016002498		Status: definitief	
Rechtshabende: Hertaxatie										Complenummer: 1439		Taxatiedatum: 12 april 2016	
Type taxatie:										Complenummer: 1439		Beoordelingsdatum: n.v.t.	
acties	hs. nr.	type	energie label	GBO (m2)	geïntegreerd / niet-geïntegreerd	huurinkomsten per maand m2 / mnd	per jaar	markt huur per maand m2 / mnd	per jaar	max. ned. markthuur per maand	marktwaarde leeg per eenheid	WOZ waarde	
						verhuurd € 235.902							
						leegstand € 44.100							
						theoretisch € 284.002							
						2.206							
totaal													
Markt	p.p. 6	parkeerplaats	n.b.	n.v.t.			€ 0	€ 25,00	€ 300	€ 300	€ 5.000	€ 5.000	
Markt	p.p. 7	parkeerplaats	n.b.	n.v.t.			€ 0	€ 25,00	€ 300	€ 300	€ 5.000	€ 5.000	
Markt	p.p. 8	parkeerplaats	n.b.	n.v.t.			€ 0	€ 25,00	€ 300	€ 300	€ 5.000	€ 5.000	
Markt	p.p. 9	parkeerplaats	n.b.	n.v.t.			€ 0	€ 25,00	€ 300	€ 300	€ 5.000	€ 5.000	
Markt	p.p. 10	parkeerplaats	n.b.	n.v.t.			€ 0	€ 25,00	€ 300	€ 300	€ 5.000	€ 5.000	
Markt	p.p. 11	parkeerplaats	n.b.	n.v.t.			€ 0	€ 25,00	€ 300	€ 300	€ 5.000	€ 5.000	
Markt	p.p. 12	parkeerplaats	n.b.	n.v.t.			€ 0	€ 25,00	€ 300	€ 300	€ 5.000	€ 5.000	

[Handwritten signature]

REFERENTIES EN KWALITATIEVE BEOORDELING

Markt 29-107
5401 EK Uden



Opdrachtgever:	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	Doelnummer:	NL2016002498	Status:	definitief
Rechtshouder:	Hertaxville	Compleet nr.:	1439	Ten afgedatum:	12 april 2016
Type locatie:		Compleetnummer:		Beoordelingsdatum:	n.v.t.

Aanbod huur

Gegevens referentieobjecten									
datum verhuur	plaats	adres	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)
20-03-16	Uden	Markt 49	105	1981	3000	€ 1.500	€ 17,14	€ 450,0	€ 310,7
27-03-16	Uden	Markt 49	105	1981	3000	€ 1.500	€ 17,14	€ 450,0	€ 310,7
gemiddeld									

Transacties verhuur

Gegevens referentieobjecten									
datum verhuur	plaats	adres	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)
1-04-16	Uden	Markt 49	62	1987	€ 705	€ 11,4	€ 11,4	€ 11,4	€ 11,4
11-03-16	Uden	Markt 43	62	1987	€ 667	€ 10,6	€ 10,6	€ 10,6	€ 10,6
26-10-15	Uden	Markt 65	62	1987	€ 663	€ 10,7	€ 10,7	€ 10,7	€ 10,7
28-10-15	Uden	Markt 93	65	1987	€ 663	€ 10,2	€ 10,2	€ 10,2	€ 10,2
21-09-15	Uden	Markt 69	65	1987	€ 663	€ 10,2	€ 10,2	€ 10,2	€ 10,2
19-06-15	Uden	Markt 59	62	1987	€ 663	€ 10,7	€ 10,7	€ 10,7	€ 10,7
1-08-15	Uden	Sacramentsweg 22 A	55	1995	€ 1.800	€ 392,7	€ 392,7	€ 392,7	€ 392,7
gemiddeld			63		€ 671	€ 19,7	€ 19,7	€ 19,7	€ 19,7

Aanbod individuele verkoop (leeft)

Gegevens referentieobjecten									
datum verkoop	plaats	adres	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)
22-03-16	Uden	Kapellestraat 79	62	1996	€ 110.000	€ 1.774	€ 1.774	€ 1.774	€ 1.774
27-03-16	Uden	Neringstraat-Oost 4	60	1998	€ 139.000	€ 2.317	€ 2.317	€ 2.317	€ 2.317
17-03-16	Uden	Markt 17F	87	1990	€ 198.000	€ 2.275	€ 2.275	€ 2.275	€ 2.275
4-03-16	Uden	Vaarsenhof Oost	70		€ 15.000	€ 2.122	€ 2.122	€ 2.122	€ 2.122
gemiddeld									

Transacties individuele verkoop (leeft)

Gegevens referentieobjecten									
datum verkoop	plaats	adres	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)
29-02-16	Uden	Broekmorgen 97	73	1995	€ 160.000	€ 2.192	€ 2.192	€ 2.192	€ 2.192
25-03-16	Uden	Wilhelminastraat 233	80	1997	€ 165.000	€ 2.063	€ 2.063	€ 2.063	€ 2.063
29-03-16	Uden	Markt 15E	100	1990	€ 195.000	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950	€ 1.950
7-01-16	Uden	Broekmorgen 77	70	1995	€ 160.000	€ 2.296	€ 2.296	€ 2.296	€ 2.296
31-07-15	Uden	Neringstraat-Oost 18	67	1998	€ 145.000	€ 2.164	€ 2.164	€ 2.164	€ 2.164
13-08-15	Uden	Wilhelminastraat 219	80	1981-1990	€ 152.500	€ 1.906	€ 1.906	€ 1.906	€ 1.906
1-10-15	Uden	Pasoor Spieringstraat 91	80	1998	€ 147.500	€ 1.844	€ 1.844	€ 1.844	€ 1.844
gemiddeld			79		€ 160.714	€ 2.058	€ 2.058	€ 2.058	€ 2.058

Transacties comp leegwijze verkoop in verhuurde staat

Gegevens referentieobjecten									
datum verkoop	plaats	adres	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)	opp. (m ²)
30-10-15	Rijnbergen	Moienweg	1959	12	€ 83.715	€ 1.200.000	€ 1.200.000	€ 1.200.000	€ 1.200.000
3-06-15	Gouda	Ronsseweg	1957	144	€ 1.109.370	€ 14.790.000	€ 14.790.000	€ 14.790.000	€ 14.790.000
30-10-15	Soest	Voornestraat	1966	12	€ 106.349	€ 1.450.000	€ 1.450.000	€ 1.450.000	€ 1.450.000
gemiddeld									

8

SAMENVATTING

Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
 Reclamebode: H. R. K. K. K.
 Type: H. R. K. K. K.

Algemene gegevens	
aantal woningen	52
type woningen	grond gebonden woningen
aantal parkeerplaatsen	n.v.t.
oppervlakte commerciële ruimten	n.v.t.

Exploitatiegegevens	
veste lasten	per woning
onderhoudskosten	€ 359
objectbeheer / servicekosten eigenaar	€ 985
overige lasten	€ 272
verhuurderheffing	€ 22
totale exploitatiekosten	€ 1.697



Toelichting
 Het getaxeerde terrein is een woonwoning.
 Complex is op 4 december 2015 bezichtigd en getaxeerde en getaxeerde voor een andere opdrachtgever. Voor deze opdracht is het getaxeerde de verkoopgetaxeerde en wij gaan er bij de taxatie van uit dat het getaxeerde en de omgeving, tussen deze data niet is veranderd. Conform opgave van VSN is het niet bekend of de huursituatie gewijzigd is, in deze waardering gaan wij ervan uit dat deze gelijk is.

Costerlaan 1-55 & Newtonlaan 58-70
 5252 CS Vlijmen



Dossiernummer: NL2016002498
 Complexnaam: 1429
 Status: definitief
 Taxatiedatum: 12 april 2016
 Bezichtigingsdatum: n.v.t.

Gegevens per type	
type	m2
woningen	101
parkeerplaats	52
commerciële ruimten	n.v.t.

Kwaliteit	
staat van onderhoud	goed
stand & ligging	goed
bereikbaarheid	goed
verhuurbareheid	goed
verkoopbaarheid (uitpanden)	goed
opmerkingen	n.v.t.

Taxatie	
huurkosten verhuur	€ 441.202
markthuur leegstand	€ 18.600
theoretische huurkosten	€ 459.802
markthuur	€ 485.280
legwaarde k.k.	€ 9.785.000
disconteringsvoet	6,85%
BAR k.k. (th)	6,25%
NAR k.k. (th)	6,20%
kap. factor (th)	5,01%
leeuwaarde ratio	16,1
wonen	75,6%
Marktwaarde k.k.	€ 7.415.000
Indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 3 maanden k.k.	€ 8.205.000
Indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 6-12 maanden k.k.	€ 7.395.000

Ondertekening
 F.F.P.L. Schouder RT
 RT 2507 0852
 M.J.A. Notelaar RT
 RT 2017 23429

DCF Berekening (uitpandscenari 10 jaar)

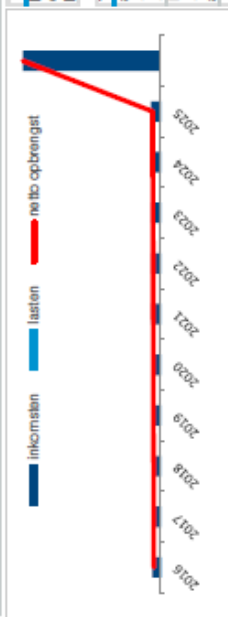
Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.		Doelnummer met: NL2016002496		Status: definitief	
Red thebbende: Type toeelste: Houtkast		Compleetnummer: 1429		Taxatiedatum: 12 april 2016	
				Beschrijftingsdatum: n.v.t.	



Costerlaan 1-55 & Newbanaan 59-70
5252 CS Vlijmen

DCF Berekening (voortgezette exploitatie 10 jaar)

Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.		Dossiernummer: NL2016002498		Status: definitief	
Rechtshabende: Horticatio		Compleetnummer: 1429		Taksatiedatum: 12 april 2016	
Type locatie: Horticatio				Bezichtigingsdatum: n.v.t.	
Opbouw risicocontingentie		Indices			
risicovrije rente (8 kw. gew. gem.)		inflationsratio (1,74%)			
risico premie		huurgroei (1,74%)			
discontingsvoet		kostenstijping (1,99%)			
exit yield einde jaar 10 k.k.		leegwaardegraai (1,75%)			
		huurnutgraai (10%)			
		bedragen x €1.000			
Huurinkomsten		jaar 0			
bruto theo. huurinkomsten woningen		€ 4.559.302			
lasten		€ 44.980			
onderhoud		€ 86,5			
overige exploitatie		€ 86,5			
verhuurderheffing		€ 17,9			
erpachterlasten					
overige kosten 1					
netto huurinkomsten		€ 3.71.569			
Total aantal woningen		52			
aantal te verhuren eenheden		2			
leegstand / mutatie te verhuren					
kosten leegstand		€ 3.151			
netto verkoopopbrengst					
Total netto opbrengst per jaar					
contante waarde netto opbrengsten					
Marktw waarde (exploitatie)		€ 7.413.000			
Leegwaarde k.k.		€ 9.763.000			
huur / leegwaarde		leegwaarde ratio 7,65%			
NAR					
BAR k.k. (th)		kap. factor (th)			
BAR k.k. (mh)		kap. factor (mh)			
Marktw waarde (k.k.)		€ 7.413.000			
Indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 3 maanden k.k.		€ 6.675.000			
Indicatieve opbrengst bij gedwongen verkoop in 6-12 maanden k.k.		€ 7.045.000			



huurinkomsten end jaar 10	568
leegwaarde k.k.	9.065
leegwaarde	79,3%
Total CW voor correcties (von)	7.581
af: splitsingskosten	-
af: erfpachtverplichtingen	-
af: overige kosten 2	-
Marktw waarde v.o.n.	7.581
af: verworpskosten (2,25%)	167
af: overdrachtsbelasting erfpacht (2%)	-
Marktw waarde (exploitatie)	7.414

[Handwritten signature]



Costerlaan 1-55 & Newtonlaan 59-70
5252 CS Vlijmen

OBJECT SPECIFICATE

Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.		Dossiernummer: NL201 6002-49.8		Status: definitief 12 april 2016											
Rechtshabende: Hertaxatie		Comptexnaam: 1429		Taxatiedatum: Beschikingsdatum: n.v.t.											
acties	hs. nr.	type	energie label	GBO (m2)	gelboralseed / niet-gelboralseed	huurinkomsten per maand m2 / mnd	per jaar	leeg-stand	markthuur m2 / mnd	per jaar	punten	max. red. markthuur per maand	per jaar	leeg-stand	WOZ waarde
verhuur															
leegstand															
5.261															
theoretisch															
€ 459.802															
€ 441.202															
€ 18.600															
€ 4.85.260															
€ 573.051															
€ 9.785.000															
€ 9.168.000															
1	Costerlaan	B hoek	G	101	gelboralseed	€ 769,22	€ 7,60	€ 9.231	€ 785,00	€ 7,76	194,5	€ 966	€ 11.566	€ 190.000	€ 189.000
2	Costerlaan	A hoek	G	101	gelboralseed	€ 754,50	€ 7,46	€ 9.054	€ 785,00	€ 7,76	186,5	€ 919	€ 11.031	€ 190.000	€ 171.000
3	Costerlaan	B	C	101	niet-gelboralseed	€ 690,36	€ 6,82	€ 8.288	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
4	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.984	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
5	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 744,11	€ 7,35	€ 8.496	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
6	Costerlaan	A	C	101	niet-gelboralseed	€ 707,20	€ 6,99	€ 8.496	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
7	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	184,5	€ 914	€ 10.969	€ 187.500	€ 176.000
8	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	184,5	€ 914	€ 10.969	€ 187.500	€ 176.000
9	Costerlaan	B hoek	C	101	niet-gelboralseed	€ 707,08	€ 6,99	€ 8.495	€ 785,00	€ 7,76	190,5	€ 945	€ 11.539	€ 190.000	€ 185.000
10	Costerlaan	A	C	101	niet-gelboralseed	€ 700,21	€ 6,92	€ 8.403	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
11	Costerlaan	A hoek	C	101	gelboralseed	€ 772,00	€ 7,63	€ 9.264	€ 785,00	€ 7,76	190,5	€ 945	€ 11.539	€ 190.000	€ 185.000
12	Costerlaan	A	C	101	niet-gelboralseed	€ 707,01	€ 6,99	€ 8.494	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
13	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
14	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
15	Costerlaan	B	C	101	niet-gelboralseed	€ 707,00	€ 6,99	€ 8.494	€ 775,00	€ 7,66	180,5	€ 894	€ 10.723	€ 187.500	€ 169.000
16	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
17	Costerlaan	B	C	101	niet-gelboralseed	€ 683,78	€ 6,76	€ 8.205	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 172.000
18	Costerlaan	B hoek	C	101	gelboralseed	€ 754,50	€ 7,46	€ 9.054	€ 785,00	€ 7,76	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 190.000	€ 171.000
19	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	187,5	€ 930	€ 11.154	€ 187.500	€ 179.000
20	Costerlaan	B hoek	C	101	gelboralseed	€ 772,00	€ 7,63	€ 9.264	€ 785,00	€ 7,76	187,5	€ 930	€ 11.154	€ 190.000	€ 189.000
21	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	187,5	€ 930	€ 11.154	€ 187.500	€ 179.000
22	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
23	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 711,22	€ 7,03	€ 8.535	€ 775,00	€ 7,66	187,5	€ 930	€ 11.154	€ 187.500	€ 179.000
24	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
25	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 746,08	€ 7,37	€ 8.953	€ 775,00	€ 7,66	187,5	€ 930	€ 11.154	€ 187.500	€ 179.000
26	Costerlaan	A	C	101	niet-gelboralseed	€ 690,36	€ 6,82	€ 8.284	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
27	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 775,00	€ 7,66	187,5	€ 930	€ 11.154	€ 187.500	€ 179.000
28	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 718,12	€ 7,10	€ 8.617	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
29	Costerlaan	A hoek	C	101	gelboralseed	€ 726,74	€ 7,18	€ 8.617	€ 785,00	€ 7,76	185,5	€ 919	€ 11.031	€ 190.000	€ 179.000
30	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 726,74	€ 7,18	€ 8.617	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 171.000
31	Costerlaan	A	C	101	niet-gelboralseed	€ 700,28	€ 6,92	€ 8.403	€ 785,00	€ 7,76	185,5	€ 919	€ 11.031	€ 190.000	€ 182.000
32	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 720,55	€ 7,12	€ 8.647	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 190.000	€ 171.000
33	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 758,00	€ 7,49	€ 9.096	€ 775,00	€ 7,66	180,5	€ 894	€ 10.723	€ 187.500	€ 169.000
34	Costerlaan	B hoek	C	101	gelboralseed	€ 734,48	€ 7,26	€ 8.814	€ 785,00	€ 7,76	180,5	€ 894	€ 10.723	€ 190.000	€ 177.000
35	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 758,00	€ 7,49	€ 9.096	€ 775,00	€ 7,66	180,5	€ 894	€ 10.723	€ 187.500	€ 169.000
36	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 758,00	€ 7,49	€ 9.096	€ 775,00	€ 7,66	180,5	€ 894	€ 10.723	€ 187.500	€ 169.000
37	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 758,00	€ 7,49	€ 9.096	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 172.000
38	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 758,00	€ 7,49	€ 9.096	€ 775,00	€ 7,66	184,5	€ 914	€ 10.969	€ 187.500	€ 174.000
39	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 758,00	€ 7,49	€ 9.096	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 170.000
40	Costerlaan	B	C	101	gelboralseed	€ 721,58	€ 7,13	€ 8.659	€ 775,00	€ 7,66	183,5	€ 909	€ 10.907	€ 187.500	€ 170.000
41	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 758,00	€ 7,49	€ 9.096	€ 775,00	€ 7,66	184,5	€ 914	€ 10.969	€ 187.500	€ 176.000
42	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 734,48	€ 7,26	€ 8.814	€ 785,00	€ 7,76	184,5	€ 914	€ 10.969	€ 190.000	€ 184.000
43	Costerlaan	A	C	101	niet-gelboralseed	€ 702,35	€ 6,94	€ 8.403	€ 775,00	€ 7,66	184,5	€ 914	€ 10.969	€ 190.000	€ 176.000
44	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 744,11	€ 7,35	€ 8.929	€ 775,00	€ 7,66	187,5	€ 930	€ 11.154	€ 187.500	€ 179.000
45	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 744,11	€ 7,35	€ 8.929	€ 775,00	€ 7,66	187,5	€ 930	€ 11.154	€ 187.500	€ 179.000
46	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 746,08	€ 7,37	€ 8.953	€ 775,00	€ 7,66	184,5	€ 914	€ 10.969	€ 187.500	€ 176.000
47	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 733,06	€ 7,25	€ 8.793	€ 785,00	€ 7,76	189,5	€ 940	€ 11.566	€ 190.000	€ 183.000
48	Costerlaan	A	C	101	gelboralseed	€ 733,06	€ 7,25	€ 8.793	€ 785,00	€ 7,76	189,5	€ 940	€ 11.566	€ 190.000	€ 183.000

Het rapport vormt een onderdeel van de rapportage. Aan de genoemde waarden kunnen geen rechten ontleend worden zonder het rapport.

2024-2016 14.12



Costerlaan 1-55 & Newtonlaan 58-70
5252 CS Vlijmen

OBJECT SPECIFICATE

Opdrachtgever: Vastgoed Syndicering Nederland n.v.		Dossiernummer: NL20160024618		Status: definitief							
Rechtshouder: Hertacalle		Complernummer: 1429		Tussentijdse datum: 12 april 2016							
Type taxatie: Hertacalle		huurinkomsten		Beoordelingsdatum: n.v.t.							
adres	hs. nr.	type	energie label	GBO (m2)	geïnterpreteerd / niet-geïnterpreteerd	per maand m2 / mnd	markt huur per maand m2 / mnd	max. red. markt huur per maand	markt waarde leeg per jaar	markt waarde leeg per eenheid	WOZ waarde
						verhuurd € 441.202					
						leegstand € 18.600					
totaal						5.261	theoretisch € 459.802	€ 4.85.280	€ 573.051	€ 9.785.000	€ 9.168.000
Newtonlaan	58	A hoek	C	101	geïnterpreteerd	€ 772,00	€ 7,03	€ 9.204	€ 9.420	€ 950	€ 190.000
Newtonlaan	60	A	C	101	geïnterpreteerd	€ 711,22	€ 6,79	€ 8.535	€ 9.300	€ 924	€ 187.500
Newtonlaan	62	B	C	101	niet-geïnterpreteerd	€ 687,06	€ 6,79	€ 8.245	€ 9.300	€ 935	€ 187.000
Newtonlaan	64	B	C	101	geïnterpreteerd	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 9.300	€ 935	€ 187.000
Newtonlaan	66	A	C	101	geïnterpreteerd	€ 749,00	€ 7,40	€ 8.988	€ 9.300	€ 940	€ 187.500
Newtonlaan	68	A	C	101	geïnterpreteerd	€ 711,22	€ 7,03	€ 8.535	€ 9.300	€ 935	€ 187.500
Newtonlaan	70	A hoek	C	101	geïnterpreteerd	€ 733,99	€ 7,25	€ 8.808	€ 9.420	€ 950	€ 190.000

[Handwritten signature]

REFERENTIES EN KWALITATIEVE BEOORDELING

Costertaan 1-55 & Newtonlaan 58-70
5252 CS Vlijmen



Opdrachtgever:	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	Dealsnummer:	NL201602488	Status:	definitief
Rechtshelende:		Compleetnaam:	1429	Taakdatum:	12 april 2016
Type locatie:	Hefferslaan	Complexnummer:		Beschrijfsdatum:	n.v.t.

Aanbod huur

datum verhuur	plaats	adres	woningtype	opp. (m ²)	bouwjaar	huur (€) / m ²	huur (€) / m ²	bijschiedheden	bron
17-5	Vlijmen	Costertaan 33	type A tussen	76	1984	€ 758	€ 10,1	metrage wijkt af van verkregen mediatat	Goa serrooe
27-4	Vlijmen	Costertaan 35	type A tussen	76	1984	€ 758	€ 10,1	metrage wijkt af van verkregen mediatat	Goa serrooe
gemiddeld									

Transacties verhuur

datum verhuur	plaats	adres	woningtype	opp. (m ²)	bouwjaar	transactieprijz (€) / m ²	prijz (€) / m ²	bijschiedheden	bron
30-06-15	Vlijmen	De Klok 11	2-kapper	189	2004	€ 1.250	€ 7,4	afwerking is goed	Goa serrooe
1-05-15	Vlijmen	Bachlaan 21	2-kapper	130	1975	€ 1.050	€ 8,1	afwerking is eenvoudig	Goa serrooe
6-03-15	Vlijmen	Handlaan 12	burgslow	152	1972	€ 900	€ 5,9	afwerking is eenvoudig	Goa serrooe
gemiddeld						€ 1.067	€ 7,1		

Aanbod individuele objecten (leeg)

datum verkoop	plaats	adres	woningtype	opp. (m ²)	bouwjaar	transactieprijz (€)	vraag (€) / m ²	bijschiedheden	bron
13-1	Vlijmen	Dreelaan 7	tussenwoning	119	1983	€ 195.000	€ 1.639	afwerking is goed	Goa serrooe
1-04	Vlijmen	Beethlaan 7	tussenwoning + gar	107	1982	€ 219.500	€ 2.051	afwerking is eniglijk	Goa serrooe
1-483	Vlijmen	Van Cronenburgstraat 3	2-kapper	120	1988	€ 247.500	€ 2.063	afwerking is eniglijk	Goa serrooe
13	Vlijmen	Thorbeckelaan 35	tussenwoning	120	1982	€ 218.000	€ 1.817	vergelijkbaar type, afwerking is luxe	Goa serrooe
gemiddeld						€ 220.000	€ 1.892		

Transacties individuele verkoop (leeg)

datum verkoop	plaats	adres	woningtype	opp. (m ²)	bouwjaar	transactieprijz (€)	prijz (€) / m ²	bijschiedheden	bron
30-03-16	Vlijmen	Van Limburg Struiklaan 11	2-kapper + gar	102	1981	€ 220.000	€ 2.157	afwerking is luxe	Goa serrooe
25-01-16	Vlijmen	Theodor van Thuidenstraat 24	hoekwoning	84	1982	€ 155.000	€ 1.845	afwerking is eenvoudig, vlootrap naar zolder	Goa serrooe
23-02-16	Vlijmen	Edisonlaan 5	2-kapper	113	1986	€ 220.000	€ 1.947	afwerking is goed	Goa serrooe
19-10-15	Vlijmen	Nassaulaan 26	tussenwoning	102	1981	€ 185.000	€ 1.814	afwerking is goed/reedlijk	Goa serrooe
9-10-15	Vlijmen	De Savorin Lohmanlaan 20	tussenwoning + gar	132	1983	€ 215.000	€ 1.629	afwerking is goed	Goa serrooe
26-06-15	Vlijmen	Thorbeckelaan 51	tussenwoning	114	1982	€ 220.000	€ 1.930	afwerking is goed, vergelijkbaar type uitgebouwd	Goa serrooe
14-05-15	Vlijmen	Scheepmakerlaan 2	hoekwoning	132	1982	€ 228.500	€ 1.731	afwerking is goed, vergelijkbaar type	Goa serrooe
gemiddeld						€ 206.214	€ 1.865		

Transacties complexgewijze verkoop in verhuurde staat

datum verkoop	plaats	adres	woningtype	bouwjaar	aantal	huurkosten (€) / jr.	transactieprijz (€)	BA R.k.k.	lee gwaard ratio	bron
1-12-15	Lindgraaf	Bunderweide	EGW	1984	31	€ 278.799	€ 4.070.000	6,80%	84,00%	Collers International
1-12-15	Lindgraaf	Anguelfinder	EGW	1974	12	€ 138.347	€ 2.340.000	5,91%	87,20%	Collers International
1-12-15	Montfort	Stadhouderlaan	EGW	1974	27	€ 257.470	€ 4.350.000	5,92%	88,40%	Collers International
11-05-15	Roerendaal	Luchadonk	EGW	1973	58	€ 482.837	€ 6.525.000	7,40%	74,40%	Collers International
24-07-15	Maarsse	Za trapspoor	EGW	1981	82	€ 712.022	€ 12.190.000	5,94%	82,60%	Collers International
gemiddeld										

DEEL 4. BIJLAGE

4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)

Maatschapsovereenkomst

Maatschap Woningmaatschap Vlijmen

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 Vlijmen, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, te weten:

1. ●*invoegen participanten en aantal deelnames*●.

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, Uden en Kampen, waartoe onder meer behoren de volgende onroerende zaken:

A. ●*invoegen objecten*●,
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 Vlijmen, een maatschap naar Nederlands recht, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aangegaan op ● tweeduizend zestien voor een periode van zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal ●twee honderd twee en twintig (222) 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 Vlijmen.
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, Uden en Kampen, 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 ●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 ●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 ●tweeduizend zesentwintig.
6. In een Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend vijfentwintig voor een december tweeduizend vijfentwintig, 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 negenentwintig.
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 gerechtigheid 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 bijeengeroepen 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 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 in dit artikel 4 en/of artikel 5 bepaalde, 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 één (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, 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 volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
Een Vennoot brengt even 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 daarmede 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 gerechtigdheid 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 volstrekte meerderheid genomen besluit, zulks behoudens in geval van verlenging als bedoeld in lid 3.
De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de Vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor in lid 4 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant.
Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot 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 maand 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 Vennoten onder de gebruikelijke voorwaarden zoals omschreven in artikel 4 uittreden binnen een maand na verzending van het afschrift van de in lid 2 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 voornamelijk bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
 1. ●, als voorzitter;
 2. ●, als secretaris/penningmeester;
- II. het eerste boekjaar van de Maatschap is aangevangen op ● tweeduizend zestien en eindigt op eenendertig december tweeduizend zestien;
- 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 Vlijmen (ontwerp)

Definities

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

- stichting:** de in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te Driebergen-Rijsenburg, gevestigde stichting:
Stichting Woningmaatschap Vlijmen;
- maatschap:** de maatschap: Maatschap Woningmaatschap Vlijmen, 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 (222) 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 Vlijmen.
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, Uden en Kampen 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:

Overeenkomst van beheer en bewaring

(in verband met Maatschap Woningmaatschap Vlijmen)

De ondergetekenden:

1. **Stichting Woningmaatschap Vlijmen**, 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 Vlijmen**, 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:

● **nadere uitwerking vastgoed Vlijmen, Uden en Kampen** ●

hierna voormelde registergoederen gezamenlijk te noemen: het "**Project**";

- de Maatschap wordt gevormd door maximaal twee honderd twee en twintig (222) 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 optreden bij het beheren casu quo bewaren van het Project,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

1.
 - a. Op ● 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 ● 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 heeft in juridische zin het Project verkregen onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen, welke bepalingen volledig aan ieder der participanten bekend zijn.
VSN is verplicht kosteloos aan de participanten afschriften van de hiervoor bedoelde aktes te verstrekken.
 - d. De Maatschap heeft het Project in economische zin verkregen bij akte op ● voor genoemde (een waarnemer van) notaris mr. W.A. Groen verleden.
 - 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 ●2016 en mitsdien – behoudens verlenging - eindigende op ●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 overeenkomsten van koop en verkoop en daarmee samenhangende akte(n) van

- levering met betrekking tot de individuele registergoederen, deel uitmakende van het Project, 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 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 ●.

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. 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 - vijftien procent (15%) van de gerealiseerde winst, zulks te allen tijde met een minimum van een duizend euro (EUR 1.000,00) per woning, welk minimum niet geldt indien sprake is van een verkoop van het restbezit van de Maatschap bij beëindiging van de Maatschap. 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 te allen tijde rekening houdend en met inachtneming van het hiervoor genoemde minimumbedrag van een duizend euro (EUR 1.000,00).

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 ●2016.
De onderhavige overeenkomst is van kracht tot en met ● 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 2014 is gedeponeerd op 01-07-2015.
Onderneming	
Handelsnaam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Startdatum onderneming	28-09-1998
Activiteiten	SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties 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 SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed 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. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.



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 04-01-2016 om 13.55 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. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

4.5 Inschrijfformulieren

Inschrijfformulier Natuurlijke Persoon

Stichting Woningmaatschap Vlijmen

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE DRIEBERGEN

Tel: 0343 - 533 838; Fax: 0343 - 515 444

E-mail: vsn@vsnnv.nl

De ondergetekende:

Naam: _____

Voornamen (voluit): _____

Geboortedatum: _____

Geboorteplaats: _____

Burgerlijke staat: _____

samenwonend / gehuwd / 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 Vlijmen (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 2 juni 2016 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Vlijmen 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 24 juni 2016** over te maken op bankrekening NL70ABNA0625796934 bij ABN AMRO te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Vlijmen, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Vlijmen".
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 Vlijmen 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 Syntrus Achmea Vastgoed in hoofdsom maximaal totaal elf miljoen honderd duizend euro (€ 11.100.000) 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: __juni 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 Vlijmen

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 Vlijmen (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 2 juni 2016 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Vlijmen 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 24 juni 2016** over te maken op bankrekening NL70ABNA0625796934 bij ABN AMRO te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Vlijmen, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Vlijmen".
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 Vlijmen 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 Syntrus Achmea Vastgoed in hoofdsom maximaal totaal elf miljoen honderd duizend euro (€ 11.100.000) 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: ____juni 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 toezichhoudende 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 april 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 vastgoedmaatschappen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Deze vorm van beleggen is fiscaal en beleggingstechnisch gezien aantrekkelijk (Box III). De looptijd van een maatschap is zeven jaar met de mogelijkheid van verlenging. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van de woningen.

VSN heeft vanaf 1998 39 beleggingsinstellingen (Woningmaatschappen) op de markt gebracht. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard is de eerste Maatschap die onder de vergunning, zoals afgegeven per 12 januari 2006, in de markt is geplaatst. Woningmaatschap Waddinxveen, Woningmaatschap Schiedam en Woningmaatschap Maastricht zijn de laatste en enige Maatschappen die onder het nieuwe AIFMD regime vallen.

Per 9 juli 2013 heeft VSN het beheer van zes beleggingsinstellingen 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 (de Solid Funds) overgenomen van Bouwfonds Investment Management. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Geen van de van RFM en Bouwfonds overgenomen fondsen (CV's) valt onder het AIFMD regime.

De Bewaarders van de beleggingsinstellingen zijn gevestigd aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE in Driebergen. Het dagelijkse beleid van de Bewaarders wordt gevoerd door de heer prof. drs. K. Wezeman, de heer mr. J. Dierkens Schuttevaër en de heer T. Branbergen. Voor nieuwe beleggingsinstellingen 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 vermogens eis. 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 vermogens eis plaats door een externe accountant. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Informatieverschaffing vindt 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). 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 instellingen 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 39 Maatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van ruim € 684 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.

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, 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.

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 overeengekomen:

- Maatschappen: 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 CV's: 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 Fund CV's: dat de overeenkomst is aangegaan voor de duur van de vennootschappen 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.

4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

**Tjakkes
Riethorst
Nijssen**
accountants / belastingadviseurs

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 2014 in de bijgaande balans gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur/de beheerder

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opstellen van de bijgaande 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 Kieffensstraat 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) 691 75 39

Eek Arnhem 061881331 www.tjakkes.nl

Oordeel

Naar ons oordeel voldoet het eigen vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg per 31 december 2014 in de bijgaande balans 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 balans van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg en onze controleverklaring daarbij zijn uitsluitend bedoeld voor het bestuur van de entiteit en de Autoriteit Financiële Markten en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Origineel getekend te Arnhem op 29 april 2015

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
De beleggingen / ontwikkeling	
* 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
Juridische kenmerken	
* 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
Fiscaliteit	
* Belastingdruk	Deel 3.11
* Belastingaangifte	Deel 3.11
De aanbieder / beheerder en de Partners	
* Deskundigheid bestuurders	Deel 3.2; 4.6
* Mandaat bestuurders en beheerders	Deel 4.3
* Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden	Deel 3.5; 3.6; 4.3
* Trackrecord	Deel 3.2
* Klachten en geschillenregeling	Deel 3.20
Beheerder en bewaarder	
* Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder	Deel 4.1; 4.2
* Overeenkomst van beheer en bewaring	Deel 4.3
* Langlopende contracten (beheer, erfpacht,...)	n.v.t.
Deelname	
* Verhandelbaarheid participaties	Deel 3.17
* Procedure	Deel 3.23
Begrippenkader	Deel 4.10

4.10 Definitielijst

Aanvangsdatum

De datum waarop de Maatschap wordt opgericht en de Participanten toetreden tot de Maatschap: in beginsel 30 juni 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 Vlijmen, 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.

Direct rendement

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

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van brutohuuropbrengsten uit vastgoed, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, 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 Vlijmen, 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-recourse lening

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

Objecten

52 eengezinswoningen, in Vlijmen, 36 appartementen en 2 commerciële ruimten in Uden en 28 appartementen in Kampen..

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: 52 eengezinswoningen, in Vlijmen, 36 appartementen en 2 commerciële ruimten in Uden en 28 appartementen in Kampen.

Prospectus

Onderhavige prospectus Woningmaatschap Vlijmen.

Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder

De tussen de Beheerder en de Alternatieve Bewaarder gesloten raamovereenkomst alternatieve bewaarder waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede 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 risicoparagraaf van het Prospectus.

Stichting

Stichting Woningmaatschap Vlijmen, 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/huurskortingen (beide op basis van bruto markthuur).

Totaal Rendement

Direct en indirect rendement.

Total Expense Ratio (TER)

Verhoudingsgetal waarin de totale kosten (initiële kosten, exploitatiekosten, fondskosten en verkoopkosten, maar exclusief rentekosten) van het vastgoedfonds gedurende de verwachte looptijd van het vastgoedfonds, gedeeld door het aantal jaren verwachte looptijd van het vastgoedfonds (i.c. gemiddelde totale kosten op jaarbasis), gedeeld worden door de (over 7 jaren) gemiddelde fondsinvestering uitgedrukt in een percentage.

Vastgoed/Project

De objecten die de vastgoedportefeuille vormen, te weten: 52 eengezinswoningen, in Vlijmen, 36 appartementen en 2 commerciële ruimten in Uden en 28 appartementen in Kampen..

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).