

Prospectus voor de plaatsing van 248 Participaties,
ieder nominaal groot € 25.000 in

WONINGMAATSCHAP LEEUWARDEN

Initiatiefnemer:
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE Driebergen-Rijsenburg
Telefoon: 0343-533838
Fax: 0343-515444
E-mail: vsnn@vsnnv.nl

Driebergen-Rijsenburg, 4 oktober 2018

INHOUDSOPGAVE:

DEEL 1. SAMENVATTING.....	3
DEEL 2. RISICOFACTOREN	16
DEEL 3. HET AANBOD	21
3.1 Overzicht participatieaanbod	21
3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	25
3.3 Beleggingsaspecten en -beleid / Dividendbeleid	29
3.4 Woningmaatschap Leeuwarden.....	31
3.5 Stichting Woningmaatschap Leeuwarden	32
3.6 TCS Depositary B.V. (Alternatieve Bewaarder)	33
3.7 Operationele, juridische en financiële verhoudingen.....	34
3.8 Kosten.....	36
3.9 Betrokken partijen	38
3.10 Het vastgoed	39
3.11 Belastingen	47
3.12 Financiering.....	52
3.13 Rendement.....	54
3.14 Vermogensstructuur (in €).....	56
3.15 Totale rendementsprognose (in €)	58
3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €).....	60
3.17 Verkoop Participaties	61
3.18 Verslaglegging.....	61
3.19 Beleggersprofiel	63
3.20 Overige gegevens	63
3.21 Rapportage accountant	67
3.22 Verklaring Beheerder	69
3.23 Inschrijving.....	70
3.24 Taxatieverslag.....	72
DEEL 4. BIJLAGE	106
4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)	106
4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Leeuwarden.....	115
4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)	119
4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.....	124
4.5 Inschrijfformulieren.....	126
4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	130
4.7 Registratiedocument beheerder	133
4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	136
4.9 Leeswijzer	138
4.10 Definitieflijst.....	139

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. 4 oktober 2018. Iedere beslissing - om in effecten te beleggen in Woningmaatschap Leeuwarden (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 ontleen. 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 Leeuwarden, handelsnaam “Woningmaatschap Leeuwarden”.
------------	--	---

B.2	Vestigingsplaats, Rechtsvorm, Wetgeving en Land van oprichting	Maatschap Woningmaatschap Leeuwarden, 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. 1 november 2018 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 woningen: 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan). De markt voor een dergelijke belegging is positief. Er is toenemende vraag voor zowel koop en huur naar woningen en appartementen. 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.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 1 november 2018 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.9	Winstprognose of -raming	Potentiële deelnemers wordt een deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 6,5% (IRR-methode vóór belasting). Onder (IRR) rendement, wordt verstaan de resultante van de jaarlijkse verkoopresultaten, huurinkomsten en overige baten minus de te betalen hypotheekrente en exploitatie- en fondskosten, zoals onderhoudskosten, onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de VvE, heffingen, beheerkosten, vergoeding aan Stichting Bewaarder, Alternatieve Bewaarder en eventuele overige kosten. Het rendement is gebaseerd op het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) looptijd van het vastgoedfonds precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg (in de beleggingsproducten) van de Participanten.
B.10	Voorbehoud mbt afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 1 november 2018 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 tijdens de voorperiode en 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 1 november 2018 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 1 november 2018 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 1 november 2018 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 1 november 2018 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 1 november 2018 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 1 november 2018 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. De Maatschap belegt in woningen: 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan). 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, waaronder met name begrepen het al of niet gedeeltelijke verlies van de inleg. Het juridische eigendom is gevestigd bij de Stichting Woningmaatschap Leeuwarden. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Een externe taxateur heeft het vastgoed getaxeerd. Hierbij is uitgegaan van toekomstige kasstromen op basis van marktconforme uitgangspunten. Het taxatierapport vermeldt de leegwaarde, de beleggingswaarde en de executiewaarde. Met de financier zijn twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cashsweep of opeising over kan gaan: - een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value) tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten; - een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met

		ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering. De toetsingen vinden jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
B.27	Meer uitgifte activa	Niet van toepassing.
B.28	Structuur van de transactie	De activa zijn gekocht van 1 partij waarbij de juridische levering plaatsvindt aan de Stichting Woningmaatschap Leeuwarden die het economisch eigendom doorlevert aan de Maatschap Woningmaatschap Leeuwarden.
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 een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van Hefboomwerking. Met de financier zijn twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cashsweep of opeising over kan gaan: - een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value) tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten; - een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering. De toetsingen vinden jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
B.30	Eigendom activa	Stichting Woningmaatschap Leeuwarden 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 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 een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling.
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 een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van Hefboomwerking. Met de financier zijn twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cashsweep of opeising over kan gaan: - een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value) tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten; - een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering. De toetsingen vinden jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
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 of worden geactiveerd. Er zullen dienstverleners betrokken zijn in verband met de exploitatie van de Objecten van de Maatschap. De jaarlijks terugkerende kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de Maatschap.
B.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, TCS Depositary B.V. ("TCS"), 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 Leeuwarden, 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 jaarlijks per de jaarultimo door een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor gecontroleerd. Een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor 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 1 november 2018 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. De Maatschap belegt in woningen: 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan).
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% acquisitiefte. Er wordt derhalve € 25.000 +/- 3% geïnvesteerd.
B.47	Beschrijving uitgevende instelling	Maatschap Woningmaatschap Leeuwarden, 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. 1 november 2018 opgericht. Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van Hefboomwerking. Met de financier zijn twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cashsweep of opeising over kan gaan:

		- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value) tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten; - een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering. De toetsingen vinden jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. De Maatschap wordt per 1 november 2018 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.
B.48	Beschrijving begroting 2 voorafgaande jaren	De Maatschap zal per 1 november 2018 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.49	Beschrijving uitgevende instelling	Maatschap Woningmaatschap Leeuwarden, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 1 november 2018 opgericht. Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Met de financier zijn twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cashsweep of opeising over kan gaan: - een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value) tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten; - een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering.

		De toetsingen vinden jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. De Maatschap wordt per 1 november 2018 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.
B.50	Belangrijke historische informatie laatste 2 boekjaren	De Maatschap zal per 1 november 2018 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 248 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 Maatschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen op verzoek van 3 of meer Participanten (tussentijdse) vergaderingen worden bijeengeroepen. Alle besluiten waaromtrent niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. 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 zovele 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:

		a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend; b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet; c. (des)investeringen, wanneer daarmee een bedrag van meer dan vijf en twintig duizend euro (€ 25.000) is gemoeid; onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project; d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid 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 volstrekte 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. De kosten van overdracht bedragen € 650 excl. BTW per overdracht.
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 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 uitkeringsvoorstellen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2020 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2019 (14 maanden). Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Zonder expliciete besluitvorming door de Participanten is er geen verplichting tot extra kapitaalstorting. Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cashsweep of opeising over kan gaan: - een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten; - een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering. De toetsingen vinden jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
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 248 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 werkloosheid en de inflatie. Wijziging van wetgeving of in de fiscale behandeling van de Maatschap of het BTW regime kunnen eveneens een negatieve impact hebben. Verder geldt dat er sprake is van een verzekeringsrisico aangezien een aantal mogelijke schaden als gevolg van oorlog, terreur en natuurrampen rampen in zijn algemeenheid van verzekering zijn uitgesloten. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief acquisitiefte) 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 risicofactoren zijn de belangrijkste risico's specifiek voor de Maatschap dat toekomstverwachtingen waarop de Beheerder zich heeft gebaseerd niet of onvoldoende uitkomen, er meer onderhoud aan het vastgoed nodig is dan ingeschat, en er vanuit milieu oogpunt saneringskosten voor asbest en bodemverontreiniging moeten worden gemaakt, danwel andere onvoorziene kosten zich openbaren. Verder geldt dat wordt belegd met geleend geld, waardoor er meer risico wordt gelopen ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen. De financiering brengt bovendien met zich mee dat bij het niet kunnen voldoen aan de rente en aflossingsverplichtingen de financier over kan gaan tot executieverkoop van het vastgoed. Daarnaast geldt dat voor een deel van de lening een variabele rente geldt waardoor bij een substantieel stijgende rentemarkt de financieringslasten op kunnen lopen. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief acquisitiefte) 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 zal de Beheerder aan de participantenvergadering voorstellen dat geen winstuitkeringen plaatsvinden indien en voor zover de LTV gelijk of groter is dan 70%. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief acquisitiefte) verliest.
D.4	Informatie uitgevende instelling van de Participaties	Woningmaatschap Leeuwarden, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 1 november 2018 opgericht.

Afdeling E - Aanbieding		
E.1	Opbrengsten en geschatte kosten	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan € 6.200.000. Het aan te trekken vreemd vermogen bedraagt € 12.300.000. De totale geactiveerde kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van de Objecten worden geschat op € 936.797 (overdrachtsbelasting, notariskosten, 3% acquisitiefte en overige kosten).
E.2a	Redenen voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbidding tot deelname in de Maatschap is de Participanten, via het door de Maatschap beleggen van vermogen in Objecten, in de opbrengst van de bedoelde belegging te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, beheren en vervreemden van de Objecten. De Objecten worden voor circa 33% gefinancierd met de door de Participanten 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% acquisitiefte). Er zijn in totaal 248 Participaties beschikbaar van € 25.000 per Participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon. Er kunnen maximaal 248 Participanten toetreden tot de Maatschap. Door ondertekening van het Inschrijfformulier en ontvangst van het bericht van toewijzing is deelname als Participant in de Maatschap bevestigd. De Maatschap zal gedurende de inschrijving concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving van de Maatschap start op het moment van de publicatie van het Prospectus en sluit als alle Participaties zijn toegewezen. Uitgifte van de Participaties en daarmee start van de Maatschap vindt alleen doorgang als alle Participanten zijn geplaatst. Eventueel neemt de Initiatiefnemer een aantal Participaties voor eigen rekening. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats op volgorde van binnenkomst van de Inschrijfformulieren. Participanten en vertegenwoordigers van rechtspersonen dienen bij hun Inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen alsmede, in geval van een rechtspersoon een kopie uittreksel Kamer van Koophandel. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is de bankrekening waarvan de Participatie gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op het Inschrijfformulier. Van toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging met daarin praktische informatie over de stortingsdatum en het tijdstip van toetreding tot de Maatschap. Na storting op de Participatie treedt hij/zij toe tot de Maatschap zonder dat zijn/haar aanwezigheid daarbij noodzakelijk is. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven. Voorts worden de Objecten aangekocht. Met het Inschrijfformulier geeft de Participant hiervoor toestemming en verklaart zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen. De Participant verstrekt aan de Stichting Bewaarder en de Alternatieve Bewaarder een volmacht tot het aangaan van alle overige overeenkomsten die naar het oordeel van de Beheerder noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de Maatschap. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen, alsmede om in geval van onvoorziene omstandigheden de inschrijving vroegtijdig te beëindigen of in te trekken. Tevens wordt het recht voorbehouden om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij recente inschrijvingen van vorige door VSN geïnitieerde Woningmaatschappen zijn geweigerd voorrang te geven. De Initiatiefnemer kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voorwaarden zijn gesteld, de inschrijving te sluiten. Participatiebedragen worden in dat geval en in andere gevallen waarin om welke reden dan ook teveel is betaald gerestitueerd door middel van terugstorting op de bankrekening waarvan de Participant het bedrag heeft overgemaakt op

		de rekening van Stichting Woningmaatschap Leeuwarden. Er wordt derhalve door de Initiatiefnemer geen plaatsingsgarantie afgegeven. De inschrijving start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit (behoudens verlenging) uiterlijk 15 oktober 2018 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen. Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het Inschrijfformulier dat uiterlijk op 15 oktober 2018 in het bezit van VSN dient te zijn. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbidding via de website bekend maken en de Participanten van wie de inschrijving is toegewezen schriftelijk op de hoogte stellen.
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 D. van Seventer, E. Verkaik, R. Overbeek en mevrouw C.A. de Bree om de inschrijving succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of (deels) gestaakte inschrijving zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders. Immers zijn ten behoeve van de Emissie reeds fondskosten gemaakt en heeft de Initiatiefnemer een afnameverplichting met betrekking tot de Objecten. Afnameverplichtingen komen ten laste van Initiatiefnemer. Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke- en rechtspersonen.
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 (acquisitiefte)	De in het Prospectus opgenomen acquisitiefte betreft 3% over de koopsom van het vastgoed ten gunste van de Initiatiefnemer.

DEEL 2. RISICOFACTOREN

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

Marktwaaarderisico

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 de Participaties. Het rendement kan bovendien lager uitkomen als gevolg van verkopen voor lagere verkoopprijzen. Afhankelijk van regionale of lokale ontwikkelingen kunnen waardedalingen ter plaatse afwijken van het landelijke gemiddelde. Meer specifiek kunnen lokale trends op de woningenmarkt verschillen van die van de nationale woningmarkt, nu en in de toekomst. Dit betekent dat in het prospectus genoemde landelijke cijfers, gemiddelden en trends niet altijd representatief zijn voor het vastgoed waarin het Fonds lokaal belegt.

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 juli 2018 ter beschikking staan van VSN. VSN heeft de nodige zorg betracht bij het onderzoeken van de informatie. Dit sluit niet uit dat er mogelijk ook informatie met een afwijkende opinie voorhanden is. Iedere (potentiële) Participant dient te beseffen dat hij de toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Het risico dat de aannames in de rendementsprognoses negatief afwijken komt volledig ten laste van de Maatschap. De Maatschap heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit Prospectus aan te passen anders dan zij verplicht is volgens van toepassing zijnde wet- of regelgeving. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Financieringsrisico

Dit betreft het risico dat de inkomsten uit exploitatie en uit verkoop niet voldoende zijn om aan de reguliere rentebetalingen- en aflossingsverplichtingen te voldoen en dat de financier overgaat tot executieverkoop. Bij de executieverkoop verhaalt de financier zich alleen op het onderpand en niet op de individuele Participanten vanwege het "non-recourse" karakter van de financiering. Executieverkoop kan er toe leiden dat het rendement lager uitkomt en de Participaties in waarde dalen waardoor het ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk wordt verloren. Wij verwijzen hiervoor naar de voorwaarden van de financiering (Deel 3.12 van het Prospectus en met name naar het onderdeel "Extra aflossing/convenanten").

Renterisico

Bij de aanvang van de Maatschap wordt € 12.300.000 gefinancierd door middel van een bankfinanciering die bestaat uit drie leningdelen. Voor het leningdeel met een rentevaste periode van zeven jaar loopt de Maatschap alleen een renterisico indien wordt besloten om de looptijd van de

Maatschap te verlengen en de marktrente na zeven jaar is gestegen en de betreffende leningdelen op dat moment nog niet volledig zijn afgelost. Voor het leningdeel met een rentevaste periode van vijf jaar loopt de Maatschap een renterisico indien het betreffende leningdeel na vijf jaar nog niet volledig is afgelost en de marktrente op dat moment is gestegen. Voor de Euribor lening loopt de Maatschap een renterisico indien de marktrente gedurende de looptijd van de lening stijgt. Dit risico neemt gedurende de looptijd van het Fonds af als gevolg van de verplichte periodieke aflossing op de leningen en de verplichte aflossingen op de leningen bij verkopen. Uit voorzichtigheid is in het rendementsmodel gerekend met een gemiddelde rente van 2,60% over de gehele looptijd. Dit is hoger dan het gemiddeld gewogen rentetarief van 2,41% bij opstart (hierbij is geen rekening gehouden met de positieve invloed van een negatief Euribor tarief op het gewogen gemiddelde) zoals opgenomen in de financiële paragraaf. Het renterisico kan tot gevolg hebben dat het rendement lager uitkomt c.q. de Participaties in waarde dalen.

Milieurisico

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

Voor alle projecten is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd of een second opinion op de reeds aanwezige bodemonderzoeken welke door verkoper waren overhandigd. Op basis van de huidige wetgeving en uitgevoerd (second opinion op) historisch en/of verkennend bodemonderzoek is de conclusie dat de bodem van alle projecten voor het beoogde gebruik en bestemming geschikt zijn en geen aanwijzingen zijn gevonden voor ernstige bodemverontreiniging.

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

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

Brand- en dekkingsrisico

Het risico op extra investeringen ten behoeve van brandveiligheid gedurende de looptijd van het Fonds is bij (bouw)wetswijzigingen aanwezig. Dit kan tot gevolg hebben dat het rendement lager uitkomt en de Participaties in waarde dalen.

Tevens kan bij brand, voordat de investeringen zijn uitgevoerd, een verwijzing naar het technisch onderzoeksrapport plaatsvinden wat van invloed kan zijn op de dekking. Om dit risico te beperken wordt het technisch rapport samen met het plan voor aanpassing aan de brandveiligheidsvereisten overhandigd aan de verzekeraar wat kan leiden tot tijdelijk een hogere premie hetgeen een beperkt negatief effect kan hebben op het rendement en de waarde van de Participatie.

Debiteurenrisico

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

Inflatierisico

In de prognose van de Maatschap is uitgegaan van onder meer huurinkomsten en kosten. Voor de huurstijging alsmede de stijging van de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de huren en de kosten als de stijging daarvan. De huurstijging is geschat op 1,70% per jaar (op grond van de gemiddelde jaarlijkse huurverhogingen die de huidige huurwetgeving en de nieuwe wetsvoorstellen mogelijk maken) en de kostenstijging eveneens op 1,70% per jaar. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van de Maatschap optreden. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

(Rest)waarderisico

Het (rest)waarderisico is het risico dat de waarde van de vastgoedportefeuille, na verrekening van verkoopkosten, bij vervreemding lager is dan het aan het restbezit toegerekende deel van de fondsinvestering (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 noch door de Beheerder noch door de gekozen juridische structuur beïnvloed. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden. Afhankelijk van regionale of lokale ontwikkelingen kunnen waardedalingen ter plaatse afwijken van het landelijke gemiddelde.

Juridisch risico

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

Risico van kosten voor groot onderhoud

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

Onvoorziene kosten

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

Wetgevingsrisico

Een onzekere factor bij het investeren in vastgoed is de politiek. Wijziging van bepalingen ten aanzien van huurwetgeving, woningmarkt, bouwen (bouwbesluit), bodemverontreiniging en asbest, energiebeleid en verduurzaming, 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 verhandelbaarheid

Een belegging in de Maatschap betekent voor de Participanten in principe het vastzetten van vermogen voor een lange tijd (naar verwachting van 1 november 2018 tot en met 31 oktober 2025 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. De kosten van overdracht bedragen € 650 excl. BTW per overdracht.

Beleggen met geleend geld

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

Spreadingsrisico

De Maatschap belegt in 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan).

Ondanks dat de portefeuille van de Maatschap uit 5 projecten bestaat is de portefeuille beperkt gespreid door de ligging van alle projecten in Friesland. 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.

Fiscaal risico

VSN heeft met de Belastingdienst een BTW vrijstelling geruild voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen met betrekking tot deze activiteiten welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vooralsnog vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de BTW doorberekend worden aan de Maatschap. VSN heeft de Belastingdienst gevraagd haar visie te geven over de BTW vrijstelling van het property deel van haar beheeractiviteiten. Indien het property deel met BTW belast zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 6,45% in plaats van 6,50%.

Liquiditeitsrisico

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

- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten;
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering.

De toetsingen vinden jaarlijks plaats.

Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.

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 tussentijds minder uitkering beschikbaar komt dan geprognosticeerd.

DEEL 3. HET AANBOD

3.1 Overzicht participatieaanbod

VSN biedt Participaties aan in Woningmaatschap Leeuwarden. Deze aanbieding wordt gedaan aan particulieren en Nederlandse rechtspersonen. Woningmaatschap Leeuwarden betreft een instelling voor collectieve belegging in vastgoed, waarbij gedurende de looptijd 100% in vastgoed zal zijn belegd. De oprichting vindt plaats per 1 november 2018 en de Maatschap kent een looptijd van in beginsel zeven jaar. Verlenging is conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst mogelijk.

De projecten worden 1 november 2018 door Stichting Woningmaatschap Leeuwarden verworven van Woningcorporatie Elkien. De economische eigendom wordt op het moment van start van de Maatschap overgedragen aan de Maatschap. De juridische eigendom blijft bij de Stichting Woningmaatschap Leeuwarden berusten (zie Deel 3.4 en 3.5 van dit Prospectus).

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 248 Participaties beschikbaar.

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

Woningmaatschap Leeuwarden biedt Participanten de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan), (verder ook te noemen “het vastgoed”).

Voor de appartementenprojecten in Burgum (7 jaar) en Drachten (oneindig) geldt een exploitatieplicht en een maximale huur op het niveau van de liberalisatiegrens bij wederverhuur. Bij de berekening van het rendement is hiermee rekening gehouden. Zie hierna in deze paragraaf en in paragraaf 3.10 van dit Prospectus.

Potentiële deelnemers wordt hiermede een deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 6,5% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting).

Het Prospectus is opgesteld met als uitgangspunt de deelname door een natuurlijke persoon of Nederlandse 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 52 appartementen en 59 eengezinswoningen, inclusief de in het rendementsmodel genoemde aankoopkosten, bedraagt € 18.492.297. Het voor de Maatschap bij aanvang benodigde eigen vermogen van € 6.200.000 (248 Participaties ieder groot € 25.000) zal worden verstrekt door de Participanten. Iedere Participant neemt deel in eenheden van € 25.000.

Daarnaast verstrekt een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling een hypothecaire financiering (aan Stichting Woningmaatschap Leeuwarden), bij aanvang groot € 12.300.000.*) Hiervoor verstrekt de Stichting Woningmaatschap Leeuwarden als juridisch eigenaar van het vastgoed hypothecaire zekerheid. 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 8 oktober 2018 en loopt tot en met 15 oktober 2018 (behoudens verlenging). Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het Inschrijfformulier dat uiterlijk op 15 oktober 2018 in het bezit van VSN dient te zijn. Participaties worden schriftelijk aangeboden aan relaties en prospects van VSN. Prospects zijn potentiële Participanten die reeds eerder blijf 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 acquisitiefte) 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 23 oktober 2018, waarna per 1 november 2018 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Maatschap wordt opgericht op 1 november 2018 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 en met 31 oktober 2025.

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

VSN richt zich op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed. Zij stelt daarbij het initiëren van beleggingsfondsen in verhuurd vastgoed voor particulieren voorop. Dit heeft VSN tot op heden steeds gedaan in de vorm van het ontwikkelen, structureren en beheren van vastgoedmaatschappen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het vastgoed. VSN heeft 18 werknemers in dienst. Sinds de oprichting van VSN op 4 november 1998 zijn 44 woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van ruim € 700 miljoen.

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

Teneinde te voldoen aan de AIFMD richtlijn heeft VSN naast de overeenkomst van Beheer en Bewaring met de Maatschap en de Stichting die als bewaarder en juridisch eigenaar van het vastgoed optreedt een Overeenkomst van Bewaarneming gesloten met TCS Depositary B.V. (“TCSD”) die optreedt als Alternatieve Bewaarder (hierna te noemen “TCSD” of “Alternatieve Bewaarder”). TCSD 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 van de Maatschap zijn ten tijde van de verwerving (behoudens mutatie leegstand) geheel verhuurd aan particulieren (een aantal in het taxatierapport (zie Deel 3.24 van dit Prospectus) genoemde leegstaande woningen zal daartoe door de huidige eigenaar in overleg met VSN voor aankoop en levering nog worden verhuurd). Wanneer huurders vertrekken, worden de lege woningen die geschikt zijn voor verkoop in beginsel te koop aangeboden. Voor de appartementenprojecten in Burgum (7 jaar) en Drachten (oneindig) geldt een exploitatieplicht (verkoopbeperking) en een maximale huur op het niveau van de liberalisatiegrens bij wederverhuur. Bij de berekening van het rendement is hiermee rekening gehouden. Zo is in het rekenmodel als uitgangspunt gehanteerd dat 25% van de leegkomende woningen wordt verkocht en 75% van de leegkomende woningen opnieuw wordt verhuurd. Met deze percentages wordt rekening gehouden met de exploitatieplicht van de appartementencomplexen in Burgum en Drachten.

In beginsel wordt na zeven jaar het restbezit (het nog verhuurde deel) verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. De mogelijkheid bestaat dat tussentijds, gedurende de looptijd van de Maatschap, een deel van de woningportefeuille in verhuurde staat wordt verkocht. Dit is niet het doel, maar het kan zijn dat de verkoop van dergelijke deelprojecten tegen een op dat moment interessante prijs in het belang van de Participanten is.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat (nadat is voldaan aan de eisen van de bank met betrekking tot verplichte periodieke aflossing en verplichte aflossing bij (tussentijdse) verkopen) van de Maatschap volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd (eind februari). De uitkering kan afhankelijk gesteld worden van het LTV (Loan to Value) beleid, wat inhoudt dat op het moment dat de verhouding van de financiering ten opzichte van de waarde van het vastgoed een bepaald percentage (70%) overstijgt, uitkeringen geheel of gedeeltelijk kunnen worden ingehouden. Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cashsweep of opeising over kan gaan:

- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value) tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten;
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering.

De toetsingen vinden jaarlijks plaats.

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 (minus de noodzakelijke kosten voor verkoop) 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, TCSD en betrokken personen (medewerkers en bestuurders) kunnen op geen enkel moment vastgoed van de Maatschap kopen. De schatting van het rendement van 6,5% is berekend over een periode van zeven jaar.

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

De Participaties van Woningmaatschap Leeuwarden worden op naam gesteld en het register van Participanten zal door Stichting Woningmaatschap Leeuwarden 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, mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree 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 (in)directe geactiveerde kosten van de aankoop van het vastgoed bedragen totaal € 936.797 en worden nader toegelicht in Deel 3.8 en Deel 3.14 van dit Prospectus. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige acquisitiefte van € 526.665. 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 € 500. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen en de zakelijke lasten. VSN heeft de Belastingdienst gevraagd haar visie te geven over de BTW vrijstelling van het property deel van haar beheeractiviteiten. Indien het property deel met BTW belast zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 6,45% in plaats van 6,50%.

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

Bestuurskosten van de Stichting en de Maatschap alsmede de kosten voor werkzaamheden van TCSD 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.

Na vervreemding van de gehele vastgoedportefeuille (naar verwachting per 31 oktober 2025) 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 Leeuwarden zijn opgenomen in Deel 2 “Risicofactoren” van dit Prospectus.

De volgende documenten liggen ter inzage op het kantoor van VSN te Driebergen-Rijsenburg, 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 8 oktober 2018 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, beëindigd per 30 september 2017)
- 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, beëindigd per 9 november 2017)
- 17 Woningmaatschap Zwolle (26 juni 2003)*
- 18 Woningmaatschap Hellevoetsluis (1 juli 2003)*

19	Woningmaatschap Rijswijk (1 juli 2003)*
20	Woningmaatschap Helmond (30 december 2003)*
21	Woningmaatschap Middelburg (1 maart 2004)*
22	Woningmaatschap Leiden (1 juli 2004)*
23	Woningmaatschap Apeldoorn (22 december 2004)*
24	Woningmaatschap Zutphen (1 maart 2005)*
25	Woningmaatschap Vlissingen - Centrum (31 augustus 2005)*
26	Woningmaatschap Uithoorn (30 maart 2006)*
27	Woningmaatschap Veldhoven (11 mei 2006)*
28	Woningmaatschap Terneuzen (31 maart 2006)*
29	Woningmaatschap Sassenheim (11 mei 2007)*
30	Woningmaatschap Noordwijk (31 mei 2007)
31	Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard (30 november 2007)*
32	Woningmaatschap Velp (20 juni 2008)*
33	Woningmaatschap Berkel - Enschoot (4 november 2009)*
34	Woningmaatschap Warnsveld (15 oktober 2010)*
35	Woningmaatschap Schagen (4 januari 2011)*
36	Woningmaatschap Uden (15 december 2011)
37	Woningmaatschap Waddinxveen (3 april 2014)
38	Woningmaatschap Schiedam (15 oktober 2015)
39	Woningmaatschap Maastricht (2 mei 2016)
40	Woningmaatschap Vlijmen (30 juni 2016)
41	Woningmaatschap Hengelo (16 november 2016)
42	Woningmaatschap Rotterdam (31 mei 2017)
43	Woningmaatschap Arnhem (30 november 2017) **
44	Woningmaatschap Barneveld (31 maart 2018) ***

* 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.

** Deze maatschap is eind 2017 van start gegaan en kent een verlengd boekjaar 2017/2018 waardoor nog geen rendement is berekend.

*** Deze maatschap is in 2018 van start gegaan waardoor nog geen rendement is berekend.

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

Rendement tussen -5% en 0%	3 maatschappen (nr. 29, 30, 32)
Rendement tussen 0% en 5%	2 maatschappen (nr. 22, 25)
Rendement tussen 5% en 10%	9 maatschappen (nr. 14, 16, 18, 23, 27, 28, 31, 34, 35)
Rendement tussen 10% en 15%	8 maatschappen (nr. 3, 9, 10, 11, 20, 21, 33, 36)
Rendement tussen 15% en 20%	6 maatschappen (nr. 2, 5, 6, 17, 37, 41)
Rendement tussen 20% en 25%	7 maatschappen (nr. 1, 8, 12, 15, 39, 40, 42)
Rendement hoger dan 25%	7 maatschappen (nr. 4, 7, 13, 19, 24, 26, 38)

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 Leeuwarden vanwege het grote aantal reeds door VSN geïnitieerde en beheerde maatschappen. Bovendien is Woningmaatschap Leeuwarden 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 Leeuwarden.

Voor genoemde maatschappen zijn destijds door de AFM waar nodig vergunningen verleend. Op 12 januari 2006 heeft de AFM aan VSN een vergunning afgegeven voor het beheren van vastgoedfondsen. VSN voldoet aan de door de AFM gestelde minimale kapitaaleis.

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

Woningmaatschap Vlijmen, Woningmaatschap Hengelo, Woningmaatschap Rotterdam, Woningmaatschap Arnhem en Woningmaatschap Barneveld 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:

- 45 RFM Woningfonds I CV
- 46 RFM Woningfonds II CV
- 47 RFM Woning-Winkelfonds III CV
- 48 RFM Woningfonds IV CV
- 49 RFM Woning-Winkelfonds V CV
- 50 RFM Woningfonds VI CV

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

- 51 Solid Fund I CV
- 52 Solid Fund II CV

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

- 53 (Staal) Woningmaatschap XXXVIII
- 54 (Staal) Woningmaatschap XXXIX
- 55 (Staal) Woningmaatschap XLI

Per 1 januari 2017 heeft VSN het beheer van het volgende fonds van Staalbankiers overgenomen:

- 56 (Staal) Woningmaatschap XXX

Geen van de hiervoor genoemde fondsen 45 t/m 56 vallen onder het AIFMD regime.

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 dit hoofdstuk genoemde overname van het beheer van de fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V. van Bouwfonds Investment Management B.V. in 2013 en van Staalbankiers in 2016 en 2017. De statutaire directie van VSN wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, de heer E. Verkaik, de heer mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.

De heren Van Seventer en Verkaik hebben respectievelijk negenentwintig en tweeëntwintig jaar ervaring in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. De heer Overbeek heeft negentien jaar ervaring in het financieren van vastgoed waaronder veel woningfondsen en woningportefeuilles en sinds 2012 in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Mevrouw De Bree heeft vijf jaar ervaring in de strategische vastgoedadvisering en -analyse en sinds 2010 in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Genoemde 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 dispositie, de heer Overbeek op compliance, governance, personeel en relatiebeheer participanten en mevrouw De Bree op acquisitie, verkoop en technisch beheer.

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, TCSD en aan de Maatschap, een door de accountant te controleren jaarrekening opstellen en de jaarlijkse maatschapvergadering bijeenroepen.

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

VSN heeft anders dan de jaarlijkse externe taxatie van het vastgoed geen van haar taken uitbesteed. De externe taxateur bij opstart is Jones Lang LaSalle B.V. (JLL). JLL voldoet aan de daarvoor in de AIFMD richtlijn gestelde eisen en is onafhankelijk van alle bij de Maatschap betrokken partijen. JLL kan op haar aansprakelijkheid uitsluitend aangesproken worden door de opdrachtgever VSN. Er is geen sprake van belangenconflicten. Voor meer informatie over JLL en haar onafhankelijkheid verwijzen wij naar het onder Deel 3.24 van dit Prospectus opgenomen taxatieverslag (belangrijkste delen) van JLL.

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

Van Seventer Holding B.V. is een zogenaamde grote belegger in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Deze vennootschap houdt 55% 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 45% van de aandelen van VSN worden gehouden door ErfGoed Reeuwijk B.V., Ouderein Beheer B.V. en Endor Erfgoed B.V.

3.3 Beleggingsaspecten en -beleid / Dividendbeleid

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

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

De verkoopopbrengst van de woningen wordt onder meer bepaald door het percentage woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden etc. (mutatiegraad). Het aantal verkopen wordt beperkt door de exploitatieplicht in de appartementenprojecten Burgum en Drachten, hiermee is in de berekening van het rendement rekening gehouden. De huidige mutatiegraad in de woningportefeuille is met 8% per jaar lager dan het langjarig gemiddelde van circa 10%. In de portefeuille van Woningmaatschap Leeuwarden is uitgegaan van een gemiddelde mutatiegraad van 8% op jaarbasis. Hiervan wordt verondersteld dat 25% van de leegkomende woningen wordt verkocht en 75% van de leegkomende woningen opnieuw wordt verhuurd. Door toepassing van deze percentages wordt rekening gehouden met de exploitatieplicht van de appartementenprojecten Burgum en Drachten.

Bij wederverhuur wordt een huur van gemiddeld € 710 per maand verondersteld. Deze huur komt nagenoeg overeen met de huidige gemiddelde huur van € 716. Tevens is bij de bepaling van de wederverhuur rekening gehouden met de maximale huur per woning tot aan de liberalisatiegrens voor de appartementencomplexen Burgum en Drachten. Een en ander is afhankelijk van het aantal leegkomende woningen en de dan geldende marktsituatie. Het kan voorkomen dat op één locatie (waar geen verkoopbeperking geldt) tegelijkertijd een aantal woningen leegkomt. In dat geval worden niet alle woningen tegelijk verkocht omdat dit onnodig prijsdrukkend werkt. In dat geval wordt een aantal woningen opnieuw verhuurd. Hiermee worden ook onnodige leegstand en daarmee lagere huurinkomsten voorkomen en blijft het rendement op peil. De mogelijkheid tot wederverhuur brengt geen specifieke risico's met zich mee. Het voorkomt juist onnodig rendementsverlies en geeft kans om hogere huren te realiseren.

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

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

De procedure bij verkoop van het restbezit is afhankelijk van de marktomstandigheden bij liquidatie van de Maatschap. Uitgangspunt is echter dat de verkoop door een landelijk werkende makelaar wordt gedaan en dat meerdere partijen de mogelijkheid krijgen een bieding uit te brengen op de portefeuille. De informatie van de portefeuille wordt door de beheerder en de makelaar samengesteld en aan de partijen verstrekt. Indien de Participanten en het Stichtingsbestuur akkoord zijn, wordt het restbezit verkocht. Na verkoop van het restbezit, aflossing van een eventueel resterend hypotheeksaldo en vaststelling van de volledigheid van kosten en opbrengsten, wordt het banksaldo uitgekeerd aan de Participanten. Indien het restbezit voor een hogere prijs dan de aan het vastgoed toegerekende kostprijs wordt verkocht, is over het resultaat 15% winstdeling aan de beheerder verschuldigd met een minimum vergoeding voor VSN van € 5.000 per verkoop per project (niet per woning). Overigens kan de vergadering van Participanten besluiten de Maatschap voort te zetten voor de duur van tweemaal drie jaar, daarna is de verlengingsperiode afhankelijk van het besluit van de Participanten. In principe gebeurt dit tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende markt andere voorwaarden verantwoordt, dan zal de Beheerder deze gewijzigde voorwaarden overleggen met het Stichtingsbestuur en ter instemming voorleggen aan de vergadering. Het besluit tot verlenging dient genomen te worden in een vergadering voorafgaand aan het jaar van liquidatie, waarin alle Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van driekwart van de uitgebrachte stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, tijdens een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen. De Maatschap zal alsdan eindigen op 31 oktober 2028 respectievelijk 31 oktober 2031.

Conform het investeringsbeleid van VSN betreffen alle investeringen in het vastgoed eigen grond. Aankoop van het vastgoed vindt plaats in verhuurde staat zoals omschreven in Deel 3.10.

Uitgangspunt is dat verkoop van individuele woningen plaatsvindt zodra ze zijn leeggekomen behoudens de appartementenprojecten Burgum en Drachten waarop een exploitatieplicht rust; 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.

Bij tussentijdse verkopen van individuele lege woningen of deelpakketten verhuurde woningen vindt verplicht aflossing van de banklening plaats. Het resterende bedrag komt toe aan de Participanten, uit te betalen bij de jaarlijkse fondsuitkering, rekeninghoudend met het hierna beschreven uitkeringsbeleid.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het LTV (Loan to Value) beleid, (bij een te hoge LTV zal beheerder aflossing voorstellen in plaats van uitkering aan Participanten) uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat géén uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2020 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2019 (14 maanden). Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Zonder expliciete besluitvorming door de Participanten is er geen verplichting tot extra kapitaalstorting.

Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cashsweep of opeising over kan gaan:

- een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto

- hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten;
- een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering. De toetsingen vinden jaarlijks plaats.

3.4 Woningmaatschap Leeuwarden

De Maatschap Woningmaatschap Leeuwarden (rechtsvorm Maatschap) wordt per 1 november 2018 in Nederland naar Nederlands recht opgericht bij notariële akte en de handelsnaam luidt Woningmaatschap Leeuwarden. 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: 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan). De volledige tekst van de Maatschapsovereenkomst is opgenomen (Deel 4.1 in dit Prospectus).

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

Woningmaatschap Leeuwarden 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. Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden.

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 Leeuwarden 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 per bank. 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 een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor. Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste (verlengde) boekjaar van de Maatschap loopt van 1 november 2018 tot en met 31 december 2019. Na goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening, zal een exemplaar aan iedere Participant worden toegezonden.

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

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het eventuele LTV (Loan to Value) beleid, uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat door de Beheerder aan de participantenvergadering wordt voorgesteld dat geen uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2020 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2019 (14 maanden). 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 liquiditeitspositie 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 Leeuwarden

Stichting Woningmaatschap Leeuwarden 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. De Stichting behoudt de juridische eigendom gedurende de looptijd van het Fonds.

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 Leeuwarden is 3 mei 2018 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen-Rijsenburg en houdt daar ook kantoor. Het bestuur van de Stichting bestaat uit:

- 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;
- de heer mr. H. Molenaar, wonende te Volendam, partner ProMinded B.V., managementconsultancy en interimmanagement voor organisatie- en strategievraagstukken, met name gericht op de financiële sector.

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-Rijsenburg, Hoofdstraat 87.

3.6 TCS Depositary B.V. (Alternatieve Bewaarder)

TCS Depositary B.V. ("TCSD") treedt op als Alternatieve Bewaarder in de zin van de Wft en de Europese AIFMD-richtlijn (Alternative Investment Fund Managers Directive).

TCSD heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het Alternatieve Bewaarder is toegestaan op te treden als Alternatieve Bewaarder van de Maatschap. De vennootschap is opgericht op 3 januari 2014, is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 en heeft haar statutaire zetel te Amsterdam. Zij houdt kantoor aan de Woudenbergsedijk 13 te Maarsbergen, telefoonnummer: 0343-430303

Het beleid binnen TCSD wordt bepaald door de heer drs. M. Schimmelpenninck en mevrouw M.V.M. Hartskeerl. Deze personen zijn conform de eisen van de Wtt getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid.

TCSD 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.

In het kader van de bewaring door de Alternatieve Bewaarder zijn de Beheerder en de Maatschap, mede ten behoeve van de Participanten, een Overeenkomst van Bewaarneming met de Alternatieve Bewaarder aangegaan. De Alternatieve Bewaarder wordt geen partij bij de Overeenkomst van Beheer en Bewaring.

TCSD heeft aangegeven geen taken uit te besteden. Overeengekomen is dat indien dat wel gebeurt er overleg met de Beheerder plaatsvindt en dat wordt voldaan aan de wettelijke eisen.

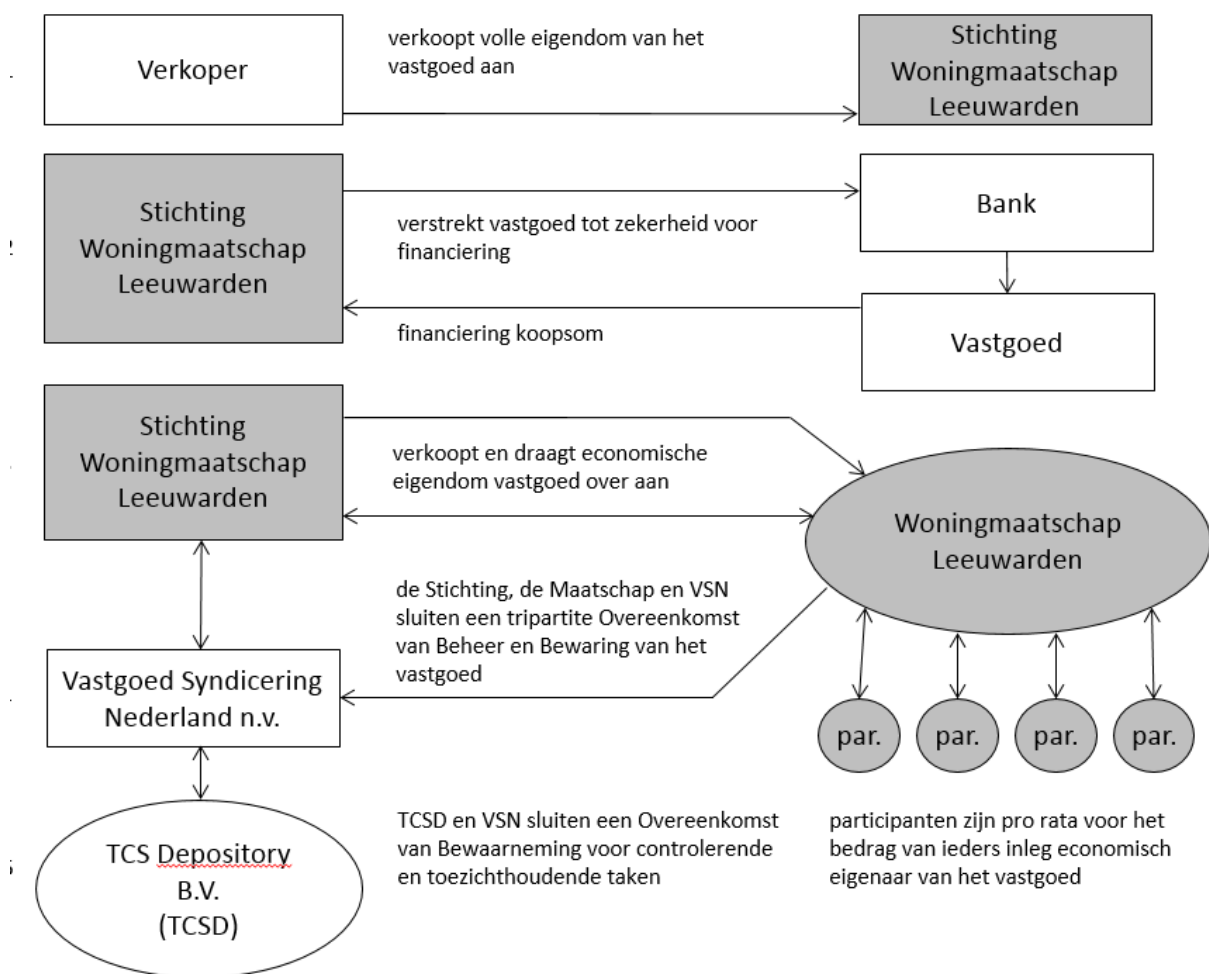
Voor zover bekend bestaan er geen belangenconflicten tussen TCSD, de Beheerder, de Maatschap of de Stichting.

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 Overeenkomst van Bewaarneming en de AIFMD niet naar behoren nakomt, voor zover sprake is van opzet of nalatigheid. Bepalingen in de Overeenkomst van Bewaarneming 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.

De kosten van bewaring door TCSD 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:

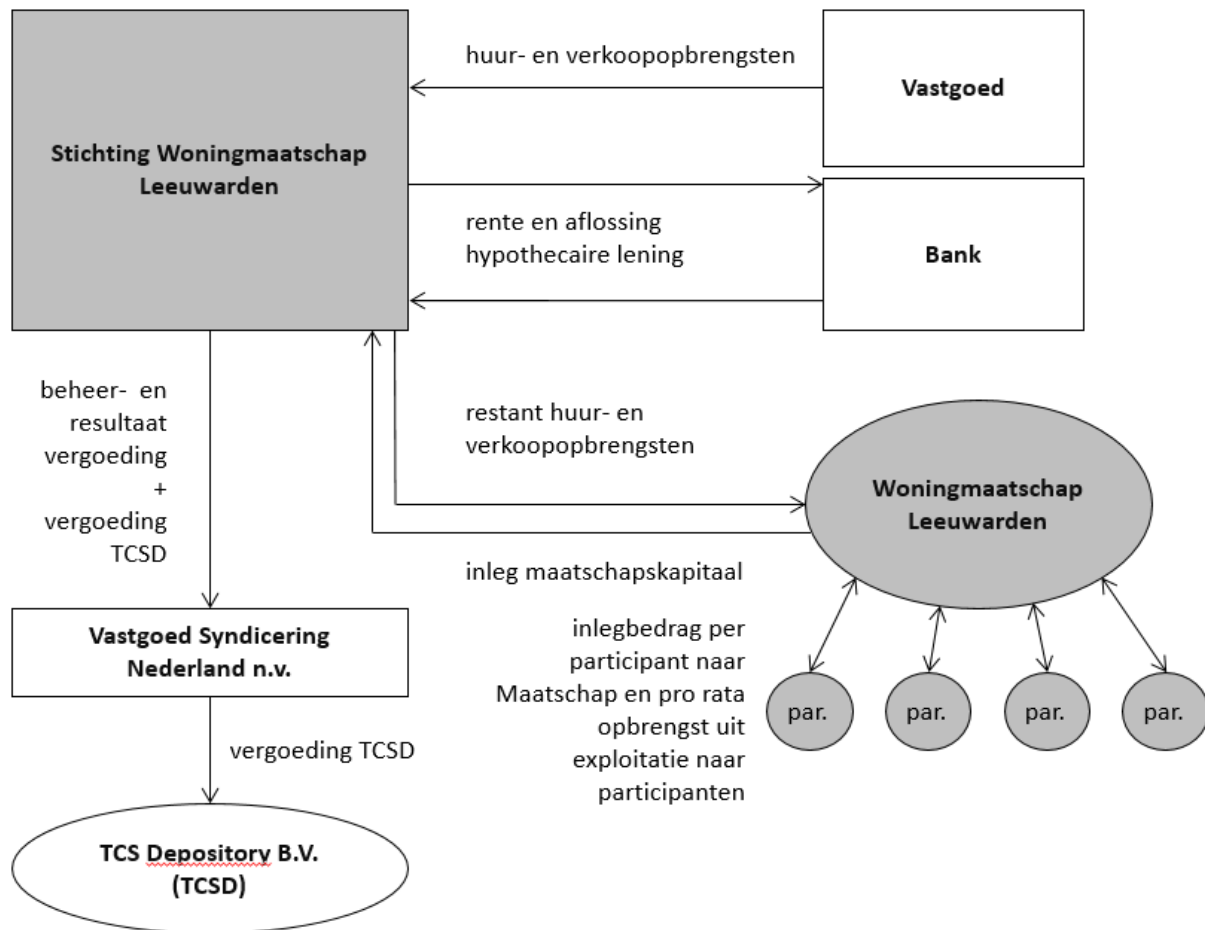


In bovenstaand schema zijn de verschillende stappen aangegeven die leiden tot de formatie van de Maatschap, zoals in Deel 3.4 van dit Prospectus beschreven. In stap 1 verworft de Stichting de volle eigendom van het vastgoed van de verkoper tegen betaling van de koopsom.

De koopsom wordt door de Stichting betaald met de vergoeding voor de verkoop van de economische eigendom bij stap 3 (zijnde de inleg van de Participanten in de Maatschap), vermeerderd met het bedrag van de hypothecaire lening, die door een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling verstrekt wordt aan de Stichting. Tot zekerheid van deze financiering geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op het vastgoed. De Stichting verkoopt in stap 3 de economische eigendom van het vastgoed en draagt deze over aan de Maatschap. De Stichting behoudt de juridische eigendom gedurende de looptijd van

het Fonds. Vervolgens sluiten de Stichting, de Maatschap en VSN in stap 4 de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. Tenslotte komt VSN met TCSD in stap 5 een Overeenkomst van Bewaarneming overeen.

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 Overeenkomst van Bewaarneming 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 € 500. 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 € 323.639.

VSN heeft de Belastingdienst gevraagd haar visie te geven over de BTW vrijstelling van het property deel van haar beheeractiviteiten. Indien het property deel met BTW belast zal worden zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 6,45% in plaats van 6,50%.

Bestuurskosten van de Stichting en de Maatschap alsmede de kosten voor TCSD en externe adviseurs zijn voor rekening van de Maatschap. De totale vergoeding aan de Stichting voor de uitvoering van de werkzaamheden als Bewaarder van de Maatschap bedraagt circa € 2.750 op jaarbasis en de kosten (excl. BTW) voor TCSD bedragen € 8.000 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 € 936.797 en maken onderdeel uit van de te activeren aankoopwaarde. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige acquisitiefte van € 526.665 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 inbegrepen 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 acquisitiefte. Deze vergoeding dient ter dekking van de kosten verbonden aan de werkzaamheden ter zake van de selectie van het vastgoed, het voeren van onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het arrangeren van de (bancaire) financieringen, kosten toetsing AFM en het uitwerken van de transactie en de bijbehorende overeenkomsten.

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

Voor de verkoop van het vastgoed wordt tijdens de uitponding (het verkopen van individuele woningen die leegkomen bij de beëindiging van het huurcontract) 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 € 1.500 en € 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 geruild voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de verschuldigde BTW doorberekend worden aan de Maatschap. VSN heeft de Belastingdienst gevraagd haar visie te geven over de BTW vrijstelling van het property deel van haar beheeractiviteiten. Indien het property deel met BTW belast zal worden zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 6,45% in plaats van 6,50%.

In onderstaande tabel wordt de kostenstructuur (Lopende Kosten Factor, LKF) van de Maatschap gedurende de looptijd toegelicht (in euro's)

LKF	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Intrinsieke waarde primo	18.492.297	17.992.505	17.659.311	17.326.116	16.992.922	16.659.727	16.326.533
Intrinsieke waarde ultimo	17.992.505	17.659.311	17.326.116	16.992.922	16.659.727	16.326.533	15.993.338
Gemiddelde intrinsieke waarde	18.242.401	17.825.908	17.492.714	17.159.519	16.826.324	16.493.130	16.159.935
Kosten voor berekening LKF							
Exploitatiekosten exclusief rente	362.995	265.759	260.026	259.647	259.183	258.629	219.859
Beheervergoeding 5%	54.049	46.593	46.461	46.312	46.144	45.956	38.125
Totaal kosten	308.946	219.166	213.565	213.336	213.039	212.673	181.734
LKF ratio	1,69%	1,23%	1,22%	1,24%	1,27%	1,29%	1,12%
LKF ratio prestatievergoeding beheerder	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,00%

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

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

3.9 Betrokken partijen

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

	Kosten opstart	Kosten jaarlijks
Maatschap: Woningmaatschap Leeuwarden, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Initiatiefnemer / Plaatsing: Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Beheerder: Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Stichting: Stichting Woningmaatschap Leeuwarden, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Alternatieve Bewaarder: TCS Depositary B.V., Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen	ten laste van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Notarissen: Hermans & Schuttevaer Notarissen, Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht Loyens & Loeff N.V., Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	n.v.t.
Accountant voor controle rendementsberekening Prospectus (Deel 3.21 Prospectus): Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam Accountant voor jaarrekeningcontrole: Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam, of een een ander NBA geregistreerd registeraccountantskantoor	kosten voor Initiatiefnemer n.v.t.	n.v.t. ten laste van de Maatschap
Taxateur: Jones Lang LaSalle B.V., Strawinskyalaan 3103, 1077 ZX Amsterdam	ten laste van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Bouwkundigen: Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V., Boerhaavelaan 34, 2713 HX Zoetermeer Hofstede c.s. Milieuadviseurs, Maliebaan 48a, 3581 CS Utrecht	ten laste van de Maatschap	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

Project	Eengezins woningen	Appartem enten	Gemiddelde leegwaarde taxateur	Gemiddelde kostprijs incl. kosten	Gemiddelde huur	Gemiddelde leegwaarde taxateur	Aankoopsom excl kosten	Marktwaaarde taxateur	Marktwaaarde taxateur obv expl en uitp	Aankoopsom incl kosten (fondsinv.)	Jaarhuur per 1-7-2018
			Per woning			Per project					
Burgum (Amberbeam)		15	175.000	140.097	696	2.625.000	1.995.000	2.250.000	1.850.000	2.101.457	125.193
Drachten (Eems)		37	177.000	123.054	618	6.549.000	4.322.340	4.350.000	4.350.000	4.552.989	274.283
Drachten (De Akkers)	22		232.000	207.723	883	5.104.000	4.338.400	4.740.000	4.740.000	4.569.906	232.994
Leeuwarden (De Moezel)	20		208.000	192.194	705	4.160.000	3.649.152	3.840.000	3.770.000	3.843.878	169.146
Leeuwarden (Frouwesan)	17		218.000	201.416	742	3.706.000	3.250.608	3.400.000	3.330.000	3.424.067	151.449
Totaal	59	52	199.495	166.597	716	22.144.000	17.555.500	18.580.000	18.040.000	18.492.297	953.065

In 2018 heeft VSN ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Leeuwarden met Woningcorporatie Elken overeenstemming bereikt over de aankoop van een woningportefeuille. Het vastgoed in Burgum, Drachten en Leeuwarden wordt per 1 november 2018 door Stichting Woningmaatschap Leeuwarden in verhuurde staat aangekocht tegen een koopprijs van € 17.555.500 (kosten koper). Er geldt uit hoofde van de koopovereenkomst een afnameverplichting voor VSN per genoemde datum. Indien de koopovereenkomst door VSN wordt ontbonden, is VSN een boete aan verkoper verschuldigd van 10% (gelden gestort door participanten zullen en kunnen hier niet voor worden gebruikt). De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het vastgoed voorgedaan. De koopsom voor de woningen komt overeen met 18,4 maal de jaarhuur per juli 2018. In het bijgevoegde taxatierapport van JLL (Deel 3.24 van dit Prospectus) komt de leegwaarde uit op totaal € 22.142.500* (kosten koper) en de waarde in verhuurde staat (ofwel marktwaaarde) op € 18.040.000 (kosten koper). De huurkapitalisatie factor bij aankoop, inclusief 2% overdrachtsbelasting en geactiveerde kosten, bedraagt 19,4 (€ 18.492.297 / € 953.065**). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 5,1% (€ 953.065 / € 18.492.297).

* Dit bedrag is beperkt lager dan de leegwaarde in bovenstaande tabel als gevolg van afrondingen per woning.

** Dit huurbedrag ligt hoger dan de huur zoals vermeld in het taxatierapport. De huur in het taxatierapport was gebaseerd op een inschatting van de huurverhoging per 1 juli jl. De inmiddels daadwerkelijk doorgevoerde huurverhoging per 1 juli jl. leidt tot een werkelijke huur van € 953.065 op jaarbasis.

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

Sinds de datum van de taxatie hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan.

De huurcontracten voor de woningen zijn voor onbepaalde tijd met de huurders afgesloten.

Door Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V. te Zoetermeer zijn bouwtechnische onderzoeksrapporten en meerjarenbegrotingen opgesteld van het vastgoed. Per project zijn de conclusies weergegeven.

Door Hofstede c.s.Milieuadviseurs te Utrecht is historisch bodemonderzoek uitgevoerd of een second opinion op de reeds aanwezige bodemonderzoeken. De conclusies zijn vermeld onder het kopje "Toelichting bodem- en asbestonderzoek portefeuille" verderop in dit Deel van het prospectus.

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

Beschrijving portefeuille algemeen

De vastgoedportefeuille van Woningmaatschap Leeuwarden bestaat uit courante woningen met een spreiding over drie plaatsen. De portefeuille bestaat uit 15 appartementen in Burgum (De Amberbeam), 37 appartementen in Drachten (De Eems), 22 eengezinswoningen in Drachten (De Akkers), 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan). Het betreft deels onaangebroken (ofwel niet uitgepond) bezit.

Alle objecten zijn gevestigd op eigen grond; er is geen sprake van erfpacht. Alle appartementencomplexen in de vastgoedportefeuille van Woningmaatschap Leeuwarden zijn kadastraal gesplitst.

Het uitgangspunt voor de portefeuille van Woningmaatschap Leeuwarden is voor beide projecten in Leeuwarden en het project De Akkers in Drachten (ofwel de eengezinswoningen) dat leegkomende woningen zowel kunnen worden verkocht als opnieuw worden verhuurd. Dit wordt per leegkomende woning besloten.

Voor de appartementencomplexen projecten in Drachten (De Eems) en Burgum (De Amberbeam) geldt een exploitatieverplichting sociale verhuur. Onder sociale verhuur wordt in dit verband verstaan dat het gaat om huurovereenkomsten voor woningen die vallen onder de werking van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en bij aanvang een huurprijs hebben onder de op dat moment geldende huurtoeslaggrens (huurliberalisatiegrens) zoals jaarlijks wordt vastgesteld door de overheid. Op deze gereguleerde woningen zijn de bepalingen van toepassing zoals geldend voor sociale, niet geliberaliseerde, huurovereenkomsten. Voor het project Drachten (De Eems) geldt deze verplichting voor onbepaalde tijd en voor het project Burgum (De Amberbeam) geldt deze verplichting voor zeven jaar vanaf het moment van de levering van het vastgoed en daarmee gedurende de looptijd van het fonds.

Met een combinatie van verkoop en verhuur is rekening gehouden in het rekenmodel: bij een verwachte mutatie van 8% per jaar wordt tot en met 2025 verondersteld dat 25% van de leegkomende woningen wordt verkocht en 75% van de leegkomende woningen opnieuw wordt verhuurd. Door voortschrijdend inzicht, bijvoorbeeld substantiële waardeontwikkeling kunnen de verhoudingen verkoop/verhuur gedurende de looptijd van het Fonds wijzigen als het te realiseren rendement verhoogd kan worden ten behoeve van de beleggers. Op woning- en projectniveau wordt bij elke verhuurmutatie voor de projecten in Leeuwarden en Drachten (De Akkers) de afweging verhuur of verkoop gemaakt, waarbij de optimalisatie van het rendement voor de belegger leidend is.

Op grond van de bevindingen van de landelijke taxateur JLL en eigen marktverkenning door VSN wordt de markt voor woningbeleggingen in genoemde plaatsen positief ingeschat. De woningen zijn courant en de verkoop- en verhuurmogelijkheden worden in de regionale / lokale markt als goed ingeschat. De taxateur geeft in zijn algemeenheid bij de projecten aan dat een mogelijke terugval van de landelijke economie een bedreiging kan vormen. Wij verwijzen hiervoor naar Deel 2 Risicofactoren van dit Prospectus.

Burgum

Burgum (in het Fries, officieel in het Nederlands betreft dit Bergum) is de hoofdplaats in de gemeente Tytsjerksteradiel in de provincie Friesland. De gemeente heeft ruim 30.000 inwoners. Burgum heeft ruim 10.000 inwoners. De gemeente kent prima voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, horeca, onderwijs, cultuur, sport en recreatie. Burgum ligt op circa 15 kilometer van de snelweg A7 en het dichtstbijzijnde NS station ligt op circa 20 kilometer afstand van het project.

In de kindvriendelijke, groene en ruim opgezette wijk in het zuidoosten van Burgum liggen de 15 courante appartementen aan De Amberbeam met bouwjaar 2012. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, waarvan 62% van de woningvoorraad in de koopsector.

Het gehele complex bestaat in totaal uit 20 appartementen, waarvan 5 appartementen in particulier eigendom zijn. Het project heeft 5 verdiepingen met op elke verdieping 4 appartementen. De 15 appartementen hebben een gemiddelde energie index van 0,81, wat een zeer goede classificatie is (energielabel A op een schaal van A tot en met G) waardoor investeringen om het energielabel te

verhogen in de nabije toekomst niet verwacht worden. Er is sprake van een actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren met een reservefonds groot onderhoud. Dit voorkomt voor de nabije toekomst eenmalige bijdragen en het onderhoud kan worden uitgevoerd. Het fonds heeft de meerderheid in de Vereniging van Eigenaren.

Het project bestaat uit 3-kamer appartementen met een woonoppervlakte van gemiddeld 92 m². De appartementen hebben kunststof kozijnen. De indeling van de appartementen is identiek en globaal als volgt: ruime hal, ruime woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer voorzien van een douche, apart toilet en een ruim inpandig balkon. Elk appartement heeft een inpandige berging(en) voor o.a. de wasmachine en de eigen CV en mechanische ventilatie. Daarnaast heeft elk appartement een eigen houten berging gesitueerd buiten het complex en een eigen parkeerplaats. In het complex is een lift aanwezig.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 175.000. De gemiddelde huur bedraagt € 696 per maand. Bij wederverhuur zullen de appartementen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod maar niet hoger liggen dan de geldende liberalisatiegrens gezien de exploitatieverplichting sociale huur die het complex voor 7 jaar kent.

Het betreft een relatief nieuw project in goede staat van onderhoud bestaande uit moderne appartementen in een plaats met goede voorzieningen. Gezien de kwaliteit van het complex, de locatie, het beperkte vergelijkende aanbod en de gunstige huurprijs beoordeelt de taxateur de verhuurmarkt als positief. Doorlooptijd voor verhuur wordt ingeschat op 3 maanden. Gedurende 7 jaar kan niet verkocht worden, maar de verkoopmarkt wordt als gemiddeld beoordeeld en de doorlooptijd voor verkoop wordt ingeschat op 6 maanden.

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

Drachten

Drachten is de hoofdstad van de gemeente Smallingerland in de provincie Friesland. De gemeente heeft ruim 55.000 inwoners. Drachten is de tweede plaats van de provincie Friesland en telt ruim 44.000 inwoners. De plaats Drachten kent zeer goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, horeca, onderwijs, cultuur, sport en recreatie. Drachten kent een prima ontsluiting door de nabije ligging aan de A7. Het NS station Heerenveen ligt op circa 20 kilometer afstand van de projecten.

Drachten - De Eems

In de kindvriendelijke, groene en ruim opgezette wijk in het zuidwesten van Drachten liggen de 37 courante en zeer ruimte appartementen aan de Eems met bouwjaar 2007. De appartementen zijn gelegen boven winkelcentrum "De Drait". Dit winkelcentrum (circa 3000 m²) kent een divers aanbod van detailhandel voor alle dagelijkse voorzieningen. De directe omgeving bestaat naast het winkelcentrum uit een multifunctionele accommodatie (brede school), tankstation en eengezinswoningen. In Drachten bevindt 55% van de woningvoorraad zich in de koopsector.

Het gehele complex bestaat in totaal uit 42 appartementen, waarvan 5 appartementen in particulier eigendom zijn. Het project heeft 3 en 2 woonlagen. De 37 appartementen hebben een gemiddelde energie index van 1,15, wat een goede classificatie is (energielabel A op een schaal van A tot en met G) en waardoor investeringen om het energielabel te verhogen in de nabije toekomst niet verwacht worden.

Het totale woningcomplex is onderdeel van de hoofdsplitsing samen met het winkelcentrum "De Drait". De woningen zijn tevens ondergesplitst. Het aandeel van het woninggedeelte in de hoofdsplitsing heeft de meerderheid. Er is sprake van een actieve en gezonde Vereniging van Eigenaren met een reservefonds groot onderhoud. Dit voorkomt voor de nabije toekomst eenmalige bijdragen en het onderhoud kan worden uitgevoerd.

Het project bestaat uit verschillende type 3-kamer appartementen met een woonoppervlakte variërend van 99 tot 126 m². De appartementen hebben kunststof kozijnen. De indeling van de appartementen is grotendeels identiek en globaal als volgt: ruime hal, ruime woonkamer met open keuken, twee

slaapkamers, een badkamer voorzien van een douche, apart toilet en de helft van de appartementen heeft een (in pandig)balkon. Elk appartement heeft een in pandige berging(en) voor o.a. de wasmachine en de eigen CV en mechanische ventilatie. Daarnaast heeft elk appartement een eigen berging in het souterrain. Er is voldoende openbare parkeergelegenheid rondom het complex. In het complex is een personen- en fietsenlift aanwezig.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 177.000. De gemiddelde huur bedraagt € 618 per maand. Bij wederverhuur zullen de appartementen aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod maar niet hoger liggen dan de geldende liberalisatiegrens gezien de exploitatieverplichting sociale huur die het complex voor onbepaalde tijd kent.

Het betreft een project in redelijke tot goede staat van onderhoud met moderne appartementen in een plaats met goede voorzieningen. Gezien de kwaliteit van het complex, de locatie boven het winkelcentrum, het beperkte vergelijkende aanbod en de gunstige huurprijs beoordeelt de taxateur de verhuurmarkt als positief. Doorlooptijd voor verhuur wordt ingeschat op 3 maanden. Aangezien niet uitgepand kan worden, is geen visie op uitpandiging opgenomen.

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

Drachten - De Akkers

In de kindvriendelijke, groene, waterrijke en zeer ruim opgezette wijk Park Suyderwijk liggen de 22 courante eengezinswoningen aan De Akkers met bouwjaar 2011. Deze wijk ligt in het zuiden van Drachten. Direct aan Park Suyderwijk ligt recreatiegebied De Naturij. Het winkelcentrum ligt op loopafstand. Het bijzondere aan dit project is, dat het kan worden gekenmerkt als 'omgekeerde integratie'. In deze wijk is ook een aantal leefgroepen gevestigd voor mensen met een beperking.

Het project bestaat uit verschillende type woningen, namelijk 11 twee onder één kap woningen met garage, 7 tussenwoningen en 4 hoek- of eindwoningen. Een tweetal woningen beschikt nog over een garage. Het woonoppervlakte varieert van 122 tot 172 m². De woningen hebben een gemiddelde energie index van 1,04, wat een goede classificatie is (energielabel A op een schaal van A tot en met G) waardoor investeringen om het energielabel te verhogen in de nabije toekomst niet verwacht worden. De woningen liggen in een vierkant gelegen aan zeer ruime groenvoorziening met speelattributen. Circa de helft van de woningen zijn reeds in particulier eigendom.

Het betreft zeer courante ruime eengezinswoningen welke diversiteit in ligging en perceeloppervlakte kennen. De woningen hebben houten kozijnen. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast en toilet, een ruime woonkamer met open keuken aan de voorzijde en opgang naar de eerste verdieping, vanuit de woonkamer is er toegang tot de ruime achtertuin met een berging. De eerste verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers en een badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet. Op de tweede verdieping/zolder is ruimte voor een extra slaapkamer en de opstelling van de cv-ketel. Alle woningen hebben vloerverwarming. Een groot deel van de woningen heeft een eigen oprit en daarnaast zijn er voldoende openbare parkeervoorzieningen aanwezig. De woningen kennen diversiteit in ligging en perceeloppervlakte.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 232.000. De gemiddelde huur bedraagt € 883 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. Wij gaan er gezien recente verhuringen vanuit dat de huurprijs in ieder geval op hetzelfde huurniveau zal liggen of iets hoger.

Het betreft een relatief nieuw project in zeer goede staat van onderhoud. De kwaliteit van de woningen, de grootte van de woningen, de locatie en het beperkte vergelijkende aanbod in acht genomen, beoordeelt de taxateur de verhuur- en verkoopmarkt voor deze woningen als goed. Doorlooptijd voor verkoop wordt ingeschat op 3 maanden, die van verhuur op 2 maanden.

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

Leeuwarden

Leeuwarden is de hoofdstad van de provincie Friesland. De gemeente heeft ruim 105.000 inwoners. De plaats Leeuwarden kent zeer goede voorzieningen op het gebied van wonen, winkels, horeca, onderwijs, cultuur, sport en recreatie. Leeuwarden kent een prima ontsluiting door de nabije ligging aan de A32 en het NS station Leeuwarden ligt op circa 3 kilometer afstand van de projecten. In de wijk bevindt 84% van de woningvoorraad zich in de koopsector.

In de zeer kindvriendelijke, groene en vooral waterrijke wijk Zuiderburen liggen de 20 courante eengezinswoningen aan de Moezel met bouwjaar 2003 en de 17 courante eengezinswoningen aan de Frouwesân met bouwjaar 2007. Deze wijk ligt op slechts enkele autominuten van het levendige stadscentrum van Leeuwarden en direct bij uitvalswegen. In de wijk zelf zijn winkels voor dagelijkse voorzieningen aanwezig.

Leeuwarden- Moezel

Het project Moezel ligt vooraan in de wijk Zuiderburen. Dit project bestaat uit een drietal woonblokken met eengezinswoningen aan weerszijden van de straat. Een deel van de straat bestaat uit identieke woningen welke reeds in particulier eigendom zijn. Het project bestaat uit verschillende type woningen met een woonoppervlakte variërend van 146 tot 160 m². Een drietal woningen heeft een garage. De woningen hebben, mede door de zonnepanelen, een gemiddelde energie index van 0,95 wat een zeer goede classificatie is (energielabel A op een schaal van A tot en met G), waardoor investeringen om het energielabel te verhogen in de nabije toekomst niet worden verwacht.

De woningen hebben een ruime voor- en achtertuin. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de begane grond met entree (afhankelijk van het type aan de voorkant of zijkant), een ruime hal voorzien van meterkast en toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping, een ruime lichte woonkamer met open keuken aan de achterzijde van de woning met toegang tot een bijkeuken/berging. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot brede ruime achtertuin. De eerste verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers en een badkamer inloopdouche, wastafel en toilet. Op de tweede verdieping/zolder is ruimte voor extra slaapkamer(s) en de opstelling van de cv-ketel (en soms zonneboiler). In de straat zijn voldoende openbare parkeervoorzieningen aanwezig. De woningen kennen diversiteit in ligging en perceeloppervlakte.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 208.000. De gemiddelde huur bedraagt € 705 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. Wij gaan er gezien recente verhuringen vanuit dat de huurprijs boven het huidige huurniveau zal liggen.

De kwaliteit van de woningen en de locatie in acht genomen, beoordeelt de taxateur de verhuur- en verkoopmarkt voor deze woningen als goed. De zeer ruime woningen, in combinatie met een grote tuin, de waterrijke buurt en beperkt vergelijkend aanbod hebben hier een positieve invloed op. Doorlooptijd voor verkoop wordt ingeschat op 3 maanden, die van verhuur op 1 maand.

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

Leeuwarden- Frouwesân

Het project Frouwesân ligt op het middelste 'eiland' Frouwesân in Zuiderburen en bestaat uit een drietal woonblokken met eengezinswoningen. Twee woonblokken kijken geheel vrij uit op een groen speelveld. De rest van de straat bestaat veelal uit twee onder 1 kapwoningen in de huur- en koopsector. Het project bestaat uit 6 hoekwoningen met garage (164 m²) en 11 tussenwoningen (152 m²). De woningen hebben een gemiddelde energie index van 1,02 wat een goede classificatie is (energielabel A op een schaal van A tot en met G), waardoor investeringen om het energielabel te verhogen in de nabije toekomst niet worden verwacht.

De woningen hebben een ruime voor- en achtertuin. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, opgang naar de eerste verdieping en toilet, een ruime woonkamer met open keuken aan de voorzijde, vanuit de woonkamer is er toegang tot de ruime achtertuin. De eerste verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers en een badkamer met inloopdouche,

wastafel en toilet. Op de tweede verdieping/zolder is ruimte voor een extra slaapkamer en de opstelling van de cv-ketel. In de straat zijn voldoende openbare parkeervoorzieningen aanwezig. De woningen kennen diversiteit in ligging en perceeloppervlakte.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 218.000. De gemiddelde huur bedraagt € 742 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. Wij gaan er gezien recente verhuringen vanuit dat de huurprijs boven het huidige huurniveau zal liggen.

De kwaliteit van de woningen en de locatie in acht genomen, beoordeelt de taxateur de verhuur- en verkoopmarkt voor deze woningen als goed. De zeer ruime woningen, in combinatie met een grote tuin, de waterrijke buurt en beperkt vergelijkend aanbod hebben hier een positieve invloed op. Doorlooptijd voor verkoop wordt ingeschat op 3 maanden, die van verhuur op 1 maand.

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

Toelichting bodem- en asbestonderzoek portefeuille

Voor alle projecten is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd of een second opinion op de reeds aanwezige bodemonderzoeken welke door verkoper waren overhandigd. Op basis van de huidige wetgeving en uitgevoerd (second opinion op) historisch en/of verkennend bodemonderzoek is de conclusie dat de bodem van alle projecten voor het beoogde gebruik en bestemming geschikt is en dat geen aanwijzingen zijn gevonden voor ernstige bodemverontreiniging.

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

Woningmarkt / Visie

Al een jaar lang zet de trend van grote prijsstijgingen op de woningmarkt door, echter de Nederlandse woningmarkt wordt ook nog altijd steeds krappere door het lage aanbod met uitzondering van de regio Noordoost-Groningen waar het aanbod als evenwichtig kan worden gekwalificeerd. Dit wordt duidelijk in het laatste persbericht van de NVM d.d. 12 juli 2018.

Voor het vierde achtereenvolgende kwartaal zijn er derhalve minder woningen verkocht. In het tweede kwartaal van 2018 ten opzichte van het eerste kwartaal is dit een daling van 11%. Vooral voor de starters droogt het woningaanbod op. In totaal verkochten de NVM makelaars ruim 38.600 woningen, dit zijn 4.600 woningen minder dan een jaar eerder. Dit vormt samen met de energietransitie op basis van het recent gesloten klimaatakkoord een extra belemmering voor met name de starters op de woningmarkt stelt NVM voorzitter Ger Jaarsma bij de presentatie van de woningmarktcijfers over het tweede kwartaal van 2018. Ook de prijzen zijn blijven stijgen. De gemiddelde prijs van een woning is het laatste kwartaal gestegen tot € 288.000 euro. Dit is vergeleken met een jaar eerder een stijging van 10,4%. Een derde van alle woningen is boven de vraagprijs verkocht. Het afgelopen kwartaal werd een gemiddelde woning binnen 45 dagen verkocht, 16 dagen minder dan een jaar geleden. Het woningaanbod is in een jaar tijd met een derde gedaald. Door het krappe aanbod en de toenemende vraag zijn de vraagprijzen met 10,7% gestegen ten opzichte van een jaar geleden. De verkoopkans van de woningen die te koop komen is daarmee verder gestegen. Ruim 70% van de te koop komende woningen wordt thans binnen 90 dagen verkocht.

De woningmarkt kenmerkt zich dus ook door het vertrouwen bij particulieren met betrekking tot de verkoop van hun eigen woning. Dit leidt ertoe dat particulieren net als voor de crisis weer een woning durven te kopen voordat zij hun eigen woning hebben verkocht.

Uit de meest recente kwartaalcijfers van dit persbericht blijkt dat het aantal verkochte woningen in Nederland verder blijft afnemen. Het oplopende tekort aan nieuw woningaanbod drukt het aantal transacties nog verder (naar verwachting 7-10% in 2018). De belangrijkste conclusie uit het persbericht is dat het krimpende woningaanbod dan ook niet aan de grote vraag kan voldoen en dat aanhoudende prijsstijgingen (naar verwachting 8-10% in 2018), nog altijd het gevolg zijn met name in de steden en Randstad-regio's. Door het grote gebrek aan aanbod in de steden en Randstad wijken de kopers steeds vaker uit naar gebieden buiten de steden en Randstad.

De NVM heeft Nederland ingedeeld naar een aantal NVM regio's en van elke regio zijn woningmarktontwikkelingen bekend. Deze regionale cijfers kunnen afwijken van de eerder genoemde landelijke gemiddelde cijfers.

De projecten van dit fonds bevinden zich in de NVM woningmarktgebieden Opsterland (Drachten), Oost Friesland (Burgum) en Noordwest Friesland (Leeuwarden). Deze vertonen in meer of minder mate dezelfde ontwikkeling als de hiervoor besproken landelijke NVM cijfers.

Op basis van de regionale NVM cijfers laat het 2^e kwartaal in 2018 in alle drie de gebieden een (lichte) stijging zien in de transactieprizen ten opzichte van het 2^e kwartaal vorig jaar. Voor het gebied Opsterland is dit gemiddeld 8,5%, voor Oost Friesland betreft dit gemiddeld 1,7% en Noordwest Friesland laat gemiddelde een stijging van 6,9% zien. Het aantal transacties is in lijn met de landelijke NVM cijfers gedaald, met uitzondering van Oost Friesland. Dit gebied laat een beperkte stijging van 2,8% ten opzicht van hetzelfde kwartaal vorig jaar. In de andere twee gebieden is het aantal transacties afgenomen vanwege het beperkte aanbod. In Opsterland is dit gemiddeld -5,7% en gemiddeld -5,5% in Noordwest Friesland. Alle drie de gebieden laten een substantiële daling van de verkooptijd zien, namelijk gemiddeld -20% (Opsterland), gemiddeld -27% (Noordwest Friesland) en gemiddeld 27,4% (Oost Friesland).

Volgens het planbureau voor leefomgeving is in de drie gemeenten waar dit fonds in belegt sprake van bevolkingsgroei tot 2030 van 0,4% (Tytsjerksteradiel), 2,1% (Smallingerland) en 8,9% in Leeuwarden.

Naast de door het kabinet ingestelde maatregelen voor de woningmarkt, zijnde het afbouwen van de hypotheekrente aftrek en het beperken van de leencapaciteit voor kopers, is de verwachting dat ook het recent gesloten klimaatakkoord (o.a. het gas-loos maken en verduurzamen van woningen) een rol gaat spelen. Dit zal met name kopers met een kleine portemonnee gaan raken. Doordat er weinig aanbod in betaalbare nieuwbouw woningen voor starters is, is deze categorie veelal aangewezen op de bestaande bouw. Het zijn met name deze woningen waarvoor in de toekomst investeringen noodzakelijk zijn als gevolg van het klimaatakkoord. De nog steeds extreem lage rente en de dynamiek op de woningmarkt, met sterk stijgende prijzen, maakt dat de maatregelen nu nog relatief weinig pijn doen en hoogstens een licht dempend effect hebben. De woningen in deze portefeuille kennen in ieder geval een goede energieindex waardoor investeringen in de nabije toekomst niet direct te verwachten zijn. De beheerder zal komende jaren zijn visie op duurzaamheden verder ontwikkelen.

VSN verwacht dat door de positieve ontwikkelingen, de prijsstijgingen zich blijven voortzetten. De basis van deze verwachtingen zit in het consumentenvertrouwen als gevolg van betere economische vooruitzichten, de aanhoudende lage rente, stijgende huurprijzen en positieve ontwikkelingen en berichten over de woningmarkt door diverse professionele marktpartijen zoals o.a. NVM en banken. Tevens is de verwachting dat door de toenemende bevolkings- en huishoudensgroei de vraag naar huur- en koopwoningen blijft toenemen. Conform de laatste NVM cijfers verwacht VSN landelijk een gelijkblijvend of dalend aantal transacties als gevolg van het beperkte aanbod (e.e.a. afhankelijk van de regio).

Net als voorgaande jaren leidt het huurverhogingsbeleid (inflatiecorrectie en inkomensafhankelijke toeslag) en de aanhoudende lage rente er toe dat huurders, die de financiële mogelijkheid hebben, overwegen hun of een andere woning te kopen. Tegenover deze positieve signalen staan o.a. de jaarlijks verdere beperking van de financieringsruimte bij banken voor (startende) particulieren, de verplichtingen welke voortvloeien door het recent gesloten klimaatakkoord, de toegenomen politieke onrust in Europa en de afhankelijkheid van de wereldeconomie o.a. op het gebied van renteontwikkelingen.

VSN is overtuigd dat een reële prijsstelling, een goede en actieve presentatie (de woning zelf en alle

marketing uitingen), een goede innovatieve actieve en adviserende makelaar en verkoopbevorderende en waardevermeerderende investeringen (ook in verband met financieringsmogelijkheden) de basis zijn om te profiteren van de verder verbeterende woningmarkt.

Ondanks de verbeterende kopersmarkt, vindt het opnieuw verhuren van woningen in dit Fonds vooral ook plaats. De verhuurmarkt blijft goed als gevolg van het achterblijven van (sociale) nieuwbouw door onder andere corporaties. Particulieren die nog wachten met de aankoop van een woning of die de door hen gewenste woning (nog) niet kunnen financieren, kiezen regelmatig (eerst) voor huur. In veel gevallen wordt met minimale investeringen (opfrissen door VSN) binnen korte tijd wederverhuur gerealiseerd. Twee projecten in dit Fonds worden alleen sociaal (ofwel gereguleerd) verhuurd en de vraag in dit segment is groot vanwege de schaarste. De overige projecten bevinden zich in het middensegment, waar de vraag ook groot is. Dit laatste wordt ondersteund door onderzoek van de Rabobank (*Pararius, CBS, bewerking Rabobank*, 2017) dat constateert dat in het middensegment van de huurmarkt, met een maandelijkse huur tussen de liberalisatiegrens van € 711 en € 1.000, krapte heerst en dat huishoudens die willen huren maar te veel verdienen voor de gereguleerde huursector geen huis kunnen vinden.

Dit komt zowel de cashflow als de waarde van de woningportefeuille ten goede.

Naast de reguliere huurverhoging bij niet geliberaliseerde huurovereenkomsten van maximaal 3,9% (huurverhoging juli 2018) heeft de overheid in 2013, om het zogenaamde scheef wonen te ontmoedigen, mogelijkheden gecreëerd huren op basis van inkomensindicaties van de Belastingdienst te verhogen. Op 3 februari 2016 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan dat de Belastingdienst ten onrechte inkomensverklaringen heeft afgegeven aan verhuurders ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Door middel van een herstelwet, is het toch mogelijk gemaakt dat voor de huurverhoging vanaf 1 juli 2016 de inkomensindicaties bij de Belastingdienst konden worden opgevraagd. Hierdoor konden extra huurverhogingen tot maximaal 4,6% op basis van de inkomensindicatie worden toegepast. Door onder andere de Woonbond is naar aanleiding van deze uitspraak eind 2016 een gerechtelijke procedure gestart om de extra huurverhogingen in verband met inkomen terug te draaien. Op 10 januari 2018 heeft de rechtbank de vorderingen van de Woonbond afgewezen. De beheerder zal de verdere ontwikkelingen naar aanleiding van deze procedures nauwlettend blijven volgen. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn de huren conform de bepalingen in de huurovereenkomst verhoogd (indexcijfers en/of eventueel bepaalde percentages).

De eventuele extra huurverhogingen zijn een compensatie voor de verhuurderheffing die het Fonds verschuldigd kan zijn. Deze heffing voor woningen met een maximumhuur van € 710,68 per maand zal de komende jaren licht stijgen. Per 1 januari 2018 zijn de eerste 50 woningen (heffingsvrijevoet) die aan dit criterium voldoen vrijgesteld. Dit Fonds kent 60 woningen die onder de criteria voor verhuurderheffing vallen. Rekening houdend met de heffingsvrijevoet van 50 woningen waarvoor geen verhuurderheffing hoeft te worden betaald zal het Fonds voor 10 woningen (9% van de totale portefeuille) verhuurderheffing verschuldigd zijn. Het betreft een bedrag van circa € 11.000 in het eerste jaar, jaarlijks aflopend door verkoop van woningen uit de portefeuille. In de prognose zoals opgenomen in Deel 3.15 en 3.16 van dit Prospectus is hier rekening mee gehouden.

Naast bovenstaande zijn politieke ontwikkelingen, economische factoren, rente-ontwikkelingen en overige macro-economische factoren van invloed op de ontwikkeling van het rendement van het Fonds.

Met de verkoper is overeengekomen om in 2019 het volgende huurverhogingsbeleid aan te houden. Hier is rekening mee gehouden in het exploitatiemodel. Dit betreft vooral een behoudend huurverhogingsbeleid (inflatievolgend) voor de huurders met een inkomensgrens van € 41.056. De rest van de looptijd is het Fonds vrij om volgens wet- en regelgeving een bij deze projecten passend huurverhogingsbeleid op te stellen en uit te voeren.

Tot slot van dit hoofdstuk hechten wij er aan te benadrukken dat lokale trends op de woningenmarkt kunnen verschillen van die van de nationale woningmarkt, nu en in de toekomst, mede als gevolg van economische ontwikkelingen. Dit betekent dat in het prospectus genoemde landelijke cijfers, gemiddelden en trends niet altijd representatief zijn voor het vastgoed waarin het Fonds lokaal belegt.

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 2018. 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 Leeuwarden (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 fiscaal transparante maatschap is afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden van de Participanten en valt buiten het bereik 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 51,95%). 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 in 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 (het verkopen van individuele woningen die zijn leeggekomen door de beëindiging van het huurcontract) 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 geval de omstandigheden zoals beschreven in artikel 3.91 en 3.92 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 (ter beschikking stelling) zich voordoen. 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 voorgaande 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. Vanaf 1 januari 2017 is de wetgeving inzake de belastingheffing in Box 3 gewijzigd. Het forfaitaire rendement is afhankelijk gemaakt van de omvang van het vermogen. De nieuwe forfaits worden jaarlijks aangepast aan de hand van de werkelijke rendementen in de daaraan voorafgaande jaren.

Voor 2018 gelden twee “rendementsklassen” in combinatie met drie “schijven” afhankelijk van de omvang van het vermogen. Op basis hiervan wordt de verschuldigde belasting in Box 3 vastgesteld. Voor rendementsklasse I geldt een forfait van 0,36%, terwijl het forfait op 5,38% is gesteld voor rendementsklasse II. Er wordt in het nieuwe systeem uitgegaan van de veronderstelling dat er meer rendement op het vermogen wordt behaald naarmate er meer vermogen is. Ook wordt ervan uitgegaan dat er bij een hoger vermogen meer wordt belegd dan gespaard.

De rendementsklassen en schijven zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Schijf	Grondslag	0,36%	5,38%	Percentage gemiddeld rendement
1	tot € 70.800	67%	33%	2,017%
2	€ 70.801 – € 978.000	21%	79%	4,326%
3	€ 978.001 en meer	0%	100%	5,380%

Over dit rendement is vervolgens belasting verschuldigd naar een tarief van 30%.

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 € 30.000 (2018) per belastingplichtige. De ouderentoeslag voor het heffingsvrije vermogen is per 1 januari 2016 vervallen.

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 de ‘leegwaarderatio’ welke tussen de 45% en 85% (2018) 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 de 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 (hierna Wet Vpb). Rechtspersonen zoals een stichting of een vereniging kunnen, afhankelijk van de feiten en omstandigheden, belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting. 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 aangegaan ter financiering van de Participatie, door de Participant/rechtspersoon in aftrek worden gebracht.

Over het totale resultaat van de Participant/rechtspersoon is tot een bedrag van € 200.000 20% (2018) vennootschapsbelasting verschuldigd, aannemende dat er geen sprake is van andere winsten en/of verliezen in de Participant/rechtspersoon. Over het meerdere is 25% (2018) vennootschapsbelasting verschuldigd. De tarieven voor de vennootschapsbelasting worden de komende jaren trapsgewijs verlaagd tot 16% en 21%. In 2019 bedraagt de verlaging 1% tot 19% en 24%. In 2020 en 2021 geldt een verlaging van telkens 1,5% tot 17,5% en 22,5% in 2020 en uiteindelijk tot 16% en 21% in 2021. 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. In het Regeerakkoord voor de periode 2017-2021 wordt voorgesteld om de voorwaartse verliesverrekening te versoberen naar een periode van zes jaar. Verdere details over deze voorgestelde maatregel ontbreken op dit moment.

Erfbelasting

Indien de in Nederland woonachtige Participant/natuurlijk persoon komt te overlijden, 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 2018 voor woningen bedraagt 2% en voor overige onroerende zaken 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.

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

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

BTW

VSN heeft de Belastingdienst gevraagd haar visie te geven over de BTW vrijstelling van het property deel van haar beheeractiviteiten. Indien het property deel met BTW belast zal worden zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 6,45% in plaats van 6,50%.

Opmerking met betrekking tot het regeerakkoord Kabinet Rutte III

Het regeerakkoord kent een voorgestelde maatregel met betrekking tot het niet langer toestaan van directe beleggingen in vastgoed door beleggingsinstellingen in verband met het afschaffen van de dividendbelasting (N152, p. 67 en 68 van het regeerakkoord). De voorgestelde maatregel ziet slechts op fiscale beleggingsinstellingen in de zin van artikel 28 Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (fbi)). In het geval van Woningmaatschap Leeuwarden wordt er in vastgoed geïnvesteerd door middel van een fiscaal transparante maatschap, niet zijnde een fbi. De voorgestelde maatregel heeft derhalve geen invloed op het Fonds.

3.12 Financiering

Naast het eigen vermogensdeel van € 6.200.000 bedraagt de financiering van een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling bij start van het Fonds € 12.300.000, met hypothecaire dekking als zekerheid verstrekt door Stichting Woningmaatschap Leeuwarden, de juridisch eigenaar van het vastgoed (zie Deel 3.4 en 3.5 van dit Prospectus). Hiermee is er sprake van Hefboomwerking.

Bij de non-recourse hypothecaire financiering bij start van het Fonds zijn de volgende zaken van belang:

Gehanteerde leegwaarde JLL	Totaal 59 eengezinswoningen en 52 appartementen: € 22.142.500*
Hypothecaire lening	Totaal € 12.300.000,-, verdeeld over 3 leningen
Lening I	€ 2.500.000
Rentepercentage	Euribor plus een opslag van 1,86%
Lening II	€ 1.800.000
Rentepercentage	2,34%, 5 jaar vast
Lening III	€ 8.000.000
Rentepercentage	2,60%, 7 jaar vast
LTV bij aanvang	67%
Geldgever	Een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling
Debiteur	Stichting Woningmaatschap Leeuwarden
Renteberekening	2,60% gemiddeld gedurende de looptijd
Aflossing per deelroyement	Bij verkoop van de woningen zal 110% van het oorspronkelijk (verplicht) gefinancierde bedrag per woning worden afgelost (ofwel 73% van de kostprijs), het resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten.
Periodieke aflossing (verplicht)	2,0% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom waarbij geen rekening wordt gehouden met de aflossing bij deelroyement.
Extra aflossing/convenanten	Met de financier zijn twee convenanten overeengekomen waarbij de financier tot cashsweep of opeising over kan gaan: - een cashsweep convenant waarbij geldt dat de LTV (Loan to Value) tot 1 november 2019 niet meer dan 75% bedraagt, waarna dit percentage jaarlijks met 1% afneemt (tot maximaal 69% per 1 november 2024). Indien de LTV, 3 maanden na melding daarvan door de financier, hoger is vindt er een cashsweep plaats voor tenminste twee kwartalen. De LTV wordt door de bank berekend door de pro resto hoofdsom van de financiering te delen door de door de financier vastgestelde waarde (eventueel door externe taxatie) van alle objecten; - een opeisingsconvenant waarbij geldt dat de Debt Yield (DY) in de periode 1 november 2018 tot 1 november 2019 ieder moment minimaal 5,8% bedraagt. De jaren erna wordt dit minimale percentage jaarlijks met 0,2% verhoogd (tot maximaal 7,0% met ingang van 1 november 2024). De DY wordt door de bank berekend door de nettohuurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten**) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering. De toetsingen vinden jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
Boetevrije aflossing	Aflossing bij verkoop vindt eerst plaats op de Euribor lening, waarbij maximaal de rente over de resterende looptijd van het kwartaal verschuldigd is.

Afsluitprovisie	€ 30.750 (0,25%)
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen.

**) Toelichting op de gehanteerde leegwaarde van € 22.142.500 in verhouding tot de in paragraaf 3.8, 3.14 en 3.15 genoemde totale fondsinvestering van € 18.492.297: 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.*

***) Toelichting op de exploitatiekosten van 20%: deze heeft de financierende bank vastgesteld op basis van haar eigen inschatting. Dit percentage is lager dan door de beheerder is ingeschat. De bank behoudt zich het recht voor een ander percentage te hanteren indien dit in de praktijk afwijkt. Dit zal dan te zijner tijd uit de jaarrekeningen van het fonds blijken. Bij start van het fonds hanteert de bank in ieder geval 20%.*

Een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling treedt op als financier van het Fonds, maar adviseert of beveelt op geen enkele wijze deelname aan het Fonds aan. De bank heeft niet getoetst of deelname aan het Fonds door de participanten passend is. De bank acht zich niet aansprakelijk voor eventuele verliezen die participanten als gevolg van deelname aan het Fonds zouden kunnen lijden en acht zich niet gehouden bij het uitoefenen van haar rechten rekening te houden met de belangen van de participanten.

De financieringsovereenkomsten met de bank alsmede het volledige taxatieverslag van de externe taxateur liggen ter inzage bij VSN, Hoofdstraat 87 te Driebergen-Rijsenburg.

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

Bij alle berekeningen in het Prospectus is uitgegaan van een gemiddeld rentepercentage van 2,60%. Dit is (beperkt) hoger dan het gewogen gemiddelde (2,41%) bij de opstart van de Maatschap van de verschillende leningdelen. Wij gaan ervan uit dat de gemiddelde rente gedurende de looptijd van het Fonds de gehanteerde 2,60% niet overschrijdt. Hierbij veronderstellen we dat positieve en negatieve fluctuaties van de rente tijdens de looptijd van de Maatschap in dit percentage verdisconteerd zijn.

3.13 Rendement

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

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

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

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

Rendementsprognose	pessimistisch	realistisch	optimistisch
Jaarlijkse waardestijging onroerend goed	-3,0%	0%	3,0%
Jaarlijkse verkoopmutatie 0%, verhuurmutatie 8%	-0,5%	6,0%	11,2%
Jaarlijkse verkoopmutatie 2%, verhuurmutatie 6%	0,4%	6,5%	11,7%
Jaarlijkse verkoopmutatie 4%, verhuurmutatie 4%	1,2%	7,1%	12,1%
Leegwaarde per woning na 7 jaar	€ 161.181	€ 199.495	€ 245.353

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 projecten in Burgum, Drachten en Leeuwarden, verworven van Woningcorporatie Elken worden per 1 november 2018 geleverd aan de Stichting Woningmaatschap Leeuwarden, waarbij de economische eigendom op hetzelfde moment wordt overgedragen aan de Maatschap. VSN zal vanaf deze datum het beheer van deze portefeuille op zich nemen.

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 8% (bestaande uit 2% verkoop en 6% verhuur) is gehanteerd. Het break-even scenario (rendement (IRR) 0%), waarbij vanuit de totale cash flows de inleg gedurende de beoogde looptijd van de Maatschap terugbetaald kan worden, doet zich in bovenstaande scenario's pas in het meest negatieve scenario (verkoopmutatie 0% en verhuurmutatie 8% en leegwaardeontwikkeling -3%) voor.

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

- a de berekenings- en fondsperiode is 1 november 2018 tot en met 31 oktober 2025 en betreft op het eerste (14 maanden) en laatste jaar (10 maanden) na gehele jaren;
- b totale theoretische huuropbrengst per 1 november 2018 van € 953.065 op jaarbasis;
- c huurverhoging: gemiddeld 1,70% op jaarbasis, wederverhuur tegen gemiddeld € 710 per maand;
- d frictieleegstand: het verkochte aantal woningen gedurende gemiddeld 3 maanden;
- e exploitatiekosten: 25% van de jaarhuur als volgt opgebouwd:
 - onderhoud 13% (VvE, inclusief regulier schilderwerk en eventueel groot onderhoud)
 - beheervergoeding Beheerder 5% over de geïncasseerde huur en servicekosten, exclusief eventuele verschuldigde BTW

- gemeentelijke lasten 5%
- verzekeringen 1%
- overig 1%
- f verhuurderheffing is van toepassing op circa 60 woningen, waarbij de eerste 50 woningen zijn vrijgesteld;
- g mutatiekosten bij verhuur € 500, bij verkoop € 1.500;
- h fondskosten jaarlijks: € 21.000 (accountantskosten, kosten Stichting en TCSD, advieskosten);
- i fondskosten eenmalig: AFM vergoeding € 7.500, TCSD € 2.500;
- j indexatie fondskosten: 1,7%;
- k waardebepaling op basis van de leegwaarde uit het taxatierapport (gemiddelde leegwaarde van € 199.495 per woning) op moment van verkrijging; mutatiegraad van de woningen 8% (bestaande uit 2% verkoop en 6% verhuur); hierbij wordt geen rekening gehouden met eventuele inflatie;
- l rekenrente financieringskosten: 2,60% gemiddeld (gewogen gemiddeld bij opstart 2,41%);
- m verkoopkosten: 3% van de verkoopopbrengst;
- n winstdeling Beheerder: 15% over het resultaat met een minimum van € 1.000 per woning over de gerealiseerde winst bij verkoop van individuele woningen en € 500 bij verhuur van een woning;
- 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 en kadastrale rechten, acquisitiefte, oprichtingskosten fonds en notariskosten financiering). Dit houdt in dat de waarde ruim 6% 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 is 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.		17.555.500
Kosten koper:		
Overdrachtsbelasting	358.132	
Notariskosten en kadastrale rechten	<u>30.000</u>	
		<u>388.132</u>
Koopprijs vastgoed vrij op naam		17.943.632
Initiële kosten:		
Acquisitiefte	526.665	
Oprichtingskosten vastgoedfonds	7.000	
Notariskosten financiering	<u>15.000</u>	
		<u>548.665</u>
Totale fondsinvestering		18.492.297
Werkkapitaal		<u>7.703</u>
Totaal benodigd vermogen		18.500.000
Hypothecaire financiering		<u>12.300.000</u>
Benodigd Eigen Vermogen		<u>6.200.000</u>

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

Toelichtingen op vermogen, schuld en liquiditeit bij opstart (situatie per prospectusdatum)

<u>Totaal kortlopende schulden</u>	0	
- Lening met zekerheden	0	
- Lening met garanties	0	
- Lening zonder zekerheden/garanties	0	
<u>Totaal langlopende schulden</u>	12.300.000	
- Lening met zekerheden	12.300.000	*1
- Lening met garanties	0	
- Lening zonder zekerheden/garanties	0	
<u>Eigen vermogen</u>		
Ingelegd kapitaal bij opstart	6.200.000	
Wettelijke reserves	0	
Overige reserves	<u>0</u>	
Totaal eigen vermogen	<u>6.200.000</u>	
Kapitalisatie schuld tov totaal vermogen (loan to value)	66,5%	
<u>Activa en passiva op korte en middellange termijn</u>		
Rekening courant bank	7.703	
Overige kasgeld	0	
Effecten	<u>0</u>	
Totaal		7.703
Overige vorderingen	<u>0</u>	
Totaal		0
Kortlopende bankschulden	0	
Kortlopend deel van langlopende schuld	246.000	*2
Overige passiva	<u>0</u>	
Totaal		<u>246.000</u>
Saldo		-238.297 *3
Langlopende bankkredieten	0	
Obligaties	0	
Andere langlopende leningen (niet hypothecair)	<u>0</u>	
Totaal		<u>0</u>
Saldo activa en passiva op korte en middellange termijn		<u><u>-238.297</u></u> *3

*1 De lening heeft als zekerheden de in het Prospectus benoemde Objecten, zijnde de 111 woningen in Burgum, Drachten en Leeuwarden.

*2 Te voldoen per kwartaal, voor de eerste betaling is liquiditeit aanwezig vanuit de verhuur van woningen gedurende het eerste kwartaal.

*3 Het tekort is obv betaling van de aflossingsverplichting per de eerste dag van het fonds. Echter eerste betaling is verschuldigd na het eerste kwartaal nadat huren zijn ontvangen gedurende het eerste kwartaal. De dan benodigde liquiditeit is dan aanwezig.

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 nov 2018 tot en met					1 jan 2025 tot en met		
	31 dec 2019	2020	2021	2022	2023	2024	31 okt 2025	Totaal
Huuropbrgst woningen	1.070.849	861.478	803.865	744.045	681.959	617.546	458.956	5.238.697
Huuropbrgst woningen wederverhuur	35.384	88.128	143.401	200.529	259.557	320.535	319.592	1.367.126
Frictie leegstand	-25.256	-17.750	-18.043	-18.341	-18.644	-18.951	-16.053	-133.038
Totaal huurinkomsten	1.080.976	931.856	929.223	926.233	922.872	919.130	762.495	6.472.785
Exploitatiekosten	270.244	232.964	232.306	231.558	230.718	229.782	190.624	1.618.196
Verhuurderheffing	10.876	5.438	0	0	0	0	0	16.313
Mutatiekosten wederverhuur	3.500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	21.500
Verkoopkosten	4.500	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	22.500
Fondskosten ¹	28.000	21.357	21.720	22.089	22.465	22.847	23.235	161.713
Afsluitprovisie en taxatiekosten	45.875	0	0	0	0	0	0	45.875
Hypotheekrente bank	363.820	297.523	284.786	272.049	259.311	246.574	194.864	1.918.927
Exploitatiekosten	726.815	563.282	544.812	531.696	518.494	505.203	414.723	3.805.025
Exploitatieresultaat	354.161	368.574	384.412	394.537	404.378	413.927	347.772	2.667.760
Exploitatieresultaat per participatie	1.428	1.486	1.550	1.591	1.631	1.669	1.402	10.757
Exploitatie rendement per participatie	4,9%	5,9%	6,2%	6,4%	6,5%	6,7%	6,7%	6,2%

¹ Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur en advieskosten

VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	1 nov 2018 tot en met					1 jan 2025 tot en met		
	31 dec 2019	2020	2021	2022	2023	2024	31 okt 2025	Totaal
Aantal woningen primo	111	108	106	104	102	100	98	111
Verkopen	3	2	2	2	2	2	2	15
Aantal woningen ultimo	108	106	104	102	100	98	96	96
Aantal nieuwe verhuur	7	6	6	6	6	6	6	43
Mutatiegraad	9,01%	7,41%	7,55%	7,69%	7,84%	8,00%	8,16%	7,46%
Gem. verkoopprijs	199.495	199.495	199.495	199.495	199.495	199.495	199.495	199.495
Verkoopopbrengst	598.484	398.990	398.990	398.990	398.990	398.990	398.990	2.992.422
Verkoopinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	499.792	333.195	333.195	333.195	333.195	333.195	333.195	2.498.959
Verkoopkosten	17.955	11.970	11.970	11.970	11.970	11.970	11.970	89.773
Brutowinst	80.738	53.825	53.825	53.825	53.825	53.825	53.825	403.690
Winstdeling beheerder (min. 1.000 per woning)	12.111	8.074	8.074	8.074	8.074	8.074	8.074	60.554
Verkoopresultaat	68.627	45.752	45.752	45.752	45.752	45.752	45.752	343.137
Verkoopresultaat per participatie	277	184	184	184	184	184	184	1.384
Verkoop rendement per participatie	0,9%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,9%	0,79%
Financiering begin van het jaar	12.300.000	11.688.153	11.198.254	10.708.356	10.218.457	9.728.559	9.238.661	12.300.000
Aflossing bij verkoop	365.848	243.898	243.898	243.898	243.898	243.898	243.898	1.829.238
Aflossing uit direct rendement	246.000	246.000	246.000	246.000	246.000	246.000	246.000	1.722.000
Financiering eind van het jaar	11.688.153	11.198.254	10.708.356	10.218.457	9.728.559	9.238.661	8.748.762	8.748.762

TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)

	1 nov 2018 tot en met 31 dec 2019	2020	2021	2022	2023	2024	1 jan 2025 tot en met 31 okt 2025	Totaal
Exploitatieresultaat	1.428	1.486	1.550	1.591	1.631	1.669	1.402	10.757
Verkoopresultaat	277	184	184	184	184	184	184	1.384
Totaal resultaat	1.705	1.670	1.734	1.775	1.815	1.853	1.586	12.141
Eigen vermogen per 31 december	26.705	26.670	26.734	26.775	26.815	26.853	26.586	26.734
Rendement op inleg ^{*1}	5,84%	6,68%	6,94%	7,10%	7,26%	7,41%	7,62%	6,98%

^{*1} Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde

PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTCAPACITEIT

Aankoopprijs gehele portefeuille (inclusief geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	18.492.297
Aankoopprijs verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardestijging)	<u>2.498.959</u>
Aankoopprijs restcapaciteit	<u>15.993.338</u>

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

CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP

Verkoopopbrengst restcapaciteit woningen	15.993.338
Werkkapitaal	<u>7.703</u>
	16.001.041
Aflossing restant hypotheaire lening maatschap	<u>8.748.762</u>
Cashflow op restcapaciteit	<u>7.252.279</u>
Cashflow restcapaciteit per participatie	<u>29.243</u>

3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €)

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

Exploitatieresultaat	10.757
Verkoopresultaat	1.384
Resultaat uit verkoop restbezit	0
Totaal resultaat per participatie	12.141
De inleg is aangegroeid tot	37.141

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)

	okt 2018	2020	2021	2022	2023	2024	2025	nov 2025	Totaal
Inleg	-25.000								-25.000
Exploitatieresultaat		1.428	1.486	1.550	1.591	1.631	1.669	1.402	10.757
Verkoopresultaat		277	184	184	184	184	184	184	1.384
Aflossing uit direct rendement		-992	-992	-992	-992	-992	-992	-992	-6.944
Extra uitkering door lagere aflossing dan kostprijs		540	360	360	360	360	360	360	2.700
Restitutie inleg								29.243	29.243
Cashflow	-25.000	1.253	1.039	1.103	1.144	1.184	1.222	30.198	12.141

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

6,5% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing ^{*1}

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

Na een unaniem besluit tot beleidswijziging van de Maatschap (zie Deel 3.3) kan een Participant, anders dan in geval van overlijden 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, waarbij maximaal de aanschafwaarde inclusief kosten wordt gehanteerd. 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

(acquisitiefte) 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 2019 (verlengd boekjaar van 14 maanden). Vóór 1 maart van ieder jaar maakt VSN een verslag op over het verstreken boekjaar van de Maatschap.

Het verslag over het boekjaar 2019 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 Leeuwarden per 1 november 2018 wordt opgericht, heeft Woningmaatschap Leeuwarden 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 per de jaarultimo door een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor gecontroleerd. Een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor 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 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan);
- 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-Rijsenburg. 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 Leeuwarden zijn financiële risico's verbonden. Mogelijke Participanten dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en hen wordt aangeraden hun eventuele deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

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

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

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

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

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

Voor zover VSN en de Maatschap daarvan op de hoogte zijn, is er van de aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen slechts één persoon voornemens om op de aanbieding in te schrijven. Deze persoon betreft de heer E. Verkaik, bestuurder van VSN. Zijn voornemen is om voor maximaal 8 Participaties in te schrijven. Het is (potentiële) Participanten niet toegestaan om voor meer dan 10% 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 TCSD zijn uitgesloten van deelname. Naar verwachting zullen medewerkers van de beheerder voor totaal maximaal 10 Participaties inschrijven.

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

Aangezien de Maatschap geen werknemers in dienst heeft, zijn er geen (arbeids)overeenkomsten gesloten tussen de leden van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en Woningmaatschap Leeuwarden 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 Leeuwarden, welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van Woningmaatschap Leeuwarden.

Gezien het gegeven dat Woningmaatschap Leeuwarden nog moet worden opgericht, er geen sprake zal zijn van een beursnotering en de Maatschap wordt opgericht om de vastgoedportefeuille te verwerven, past Woningmaatschap Leeuwarden, 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 1 november 2018 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving

beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 1 november 2018 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.

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, mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree zijn bestuurder van VSN. De heer Van Seventer is tevens directeur van groot aandeelhouder van 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 Leeuwarden.

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 Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam. Mazars of een ander NBA geregistreerd registeraccountantskantoor zal zorgdragen voor de controle van de jaarstukken van de Maatschap.

De Maatschap wordt op 1 november 2018 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 tijdens de voorperiode en van de Maatschap voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen.

Thans zijn er geen belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichhoudende organen en de bedrijfsleiding te verwachten. De Maatschap heeft bij oprichting geen werknemers in dienst. Er hebben geen transacties plaatsgevonden met aan VSN verbonden partijen. VSN heeft ook niet de intentie om bij (tussentijdse) verkoop vastgoed aan te bieden aan verbonden partijen.

De inschrijving vangt aan op 8 oktober 2018 en loopt tot en met 15 oktober 2018 (behoudens verlenging). Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het Inschrijfformulier dat uiterlijk op 15 oktober 2018 in het bezit van VSN dient te zijn. VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling gedeeltelijk toe te wijzen, te weigeren en de inschrijving voortijdig te sluiten.

De data van storting (23 oktober 2018) respectievelijk van uitgifte (1 november 2018) 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 1 november 2018 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 taxatieverslagen van taxateurs, onderzoeksrapporten van bouwkundigen en milieuadviseurs en onderzoeksrapporten en verklaringen van accountants, geschiedt met instemming van de betrokken partijen. De Beheerder bevestigt dat deze informatie van derden correct is weergegeven en, voor zover VSN dit weet en heeft kunnen opmaken uit de door betrokken derden verstrekte informatie, daarbij geen feiten zijn weggelaten waardoor de verstrekte informatie onjuist of misleidend wordt.

De volgende documenten liggen ter inzage op het kantoor van VSN te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87: de koopovereenkomst, het volledige externe taxatierapport, 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-Rijsenburg
Driebergen-Rijsenburg, 4 oktober 2018

ing. D. van Seventer
E. Verkaik
mr. R. Overbeek
drs. ing. C.A. de Bree

3.21 Rapportage accountant



ONDERZOEKSRAPPORT

Aan: de directie van Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

OPDRACHT EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Wij hebben de, door ons gewaarmerkte, geprognoseerde rendementsberekening van Woningmaatschap Leeuwarden te Driebergen voor de periode van 1 november 2018 tot en met 31 oktober 2025, zoals opgenomen in paragraaf 3.13, 3.14, 3.15 en 3.16 van het prospectus, onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, waarvan de belangrijkste veronderstellingen zijn vermeld in paragraaf 3.13 van het prospectus, 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 de Nederlandse 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 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 grondslagen, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling, zoals gehanteerd zullen worden in de toekomstige jaarrekeningen van Woningmaatschap Leeuwarden, in aanmerking zijn genomen.

Willelmina Tower, Delflandlaan 1 - Postbus 7266 - 1007 JG Amsterdam
Tel: 088 27 72 400 - Fax: 088 277 2245 - amsterdam.audit@mazars.nl

Mazars Accountants N.V.
Statutair gevestigd te Rotterdam (KvK Rotterdam nr. 24402415).

132408/SvS/PS





OVERIGE ASPECTEN

1. 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.

2. Beperking verspreidingskring en het gebruik

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is opgesteld voor opname in het prospectus van Woningmaatschap Leeuwarden en is uitsluitend bedoeld voor een specifieke gebruikersgroep bestaande uit Vastgoed Syndicering Nederland N.V. en de hieraan gelieerde potentiële investeerders met als doel inzicht te geven in het beoogde rendement van woningmaatschap Leeuwarden en dient derhalve niet voor andere doeleinden te worden verspreid of te worden gebruikt door anderen.

Amsterdam, 19 juli 2018

MAZARS ACCOUNTANTS N.V.

Origineel was getekend door drs. P.A.B. Schutjens RA

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-Rijsenburg, 4 oktober 2018

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 8 oktober 2018 en loopt tot en met 15 oktober 2018 (behoudens verlenging). VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde Inschrijfformulier en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver, uittreksel KvK en kopie bankafschrift bij een rechtspersoon en legitimatiebewijs van de bestuurder van de rechtspersoon alsmede een UBO verklaring. Ontvangst van het Inschrijfformulier vergezeld van een geldig kopie paspoort en/of rijbewijs door VSN, geeft recht op inschrijving. **Het Inschrijfformulier dient uiterlijk 15 oktober 2018 in het bezit van VSN te zijn.**
2. Deelname in de Maatschap met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.
3. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgaaf van redenen. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de inschrijving van vorige recent door VSN geïnitieerde woningmaatschappen 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. Het fonds komt niet tot stand indien niet alle participaties kunnen worden uitgegeven.
5. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde, dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in Woningmaatschap Leeuwarden 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 Inschrijfformulieren. 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. € 12.300.000 zal verstrekt worden door een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling 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 23 oktober 2018 te storten op bankrekening **NL22INGB0008585967** bij ING Bank te Amsterdam ten name van Stichting Woningmaatschap Leeuwarden, 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 acquisitiefte) 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 Leeuwarden, 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 Leeuwarden, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, 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 de financierende bank in hoofdsom groot € 12.300.000.
13. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbidding via de website bekend maken en de Participanten van wie de inschrijving is toegewezen schriftelijk op de hoogte stellen. Nadat alle Participaties zijn geplaatst ontvangen de Participanten van de Beheerder de Maatschapsovereenkomst.

3.24 Taxatieverslag

Taxatierapport

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Waardering Elkien portefeuille

Dossiernummer: 14611-14614



Inhoudsopgave

1	Uitgangspunten van de taxatie	1
1.1	Taxatieopdracht	1
1.2	Waardebegrip	1
1.3	Doel van de waardering	1
1.4	Soort taxatie	2
1.5	Waardepeildatum	2
1.6	Opdrachtbrief	2
1.7	Inspectie	2
1.8	Kwalificatie taxateur(s)	2
1.9	Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid	2
1.10	Interne roulatie	3
1.11	Educatie	3
1.12	Plausibiliteitsstoets controlerend taxateur	3
1.13	Interne kwaliteitsborging	3
1.14	Informatiebronnen	4
2	De Akkers Drachten EGW	5
2.1	Huurgegevens	5
2.2	Objectbeschrijving	5
2.3	Onderhoudstoestand	5
2.4	Samenstelling van het object	5
2.5	Ligging en bereikbaarheid	6
2.6	Duurzaamheid	6
2.7	Kadastrale gegevens	7
2.8	Zakelijke rechten	8
2.9	Bestemming	8
2.10	Courantheid	8
2.11	SWOT-analyse	8
2.12	Referenties	9
2.13	Opmerkingen	9
3	De Amberbeam Burgum MGW	10
3.1	Huurgegevens	10
3.2	Objectbeschrijving	10
3.3	Onderhoudstoestand	10
3.4	Samenstelling van het object	10
3.5	Ligging en bereikbaarheid	10
3.6	Duurzaamheid	11
3.7	Kadastrale gegevens	11
3.8	Zakelijke rechten	11
3.9	Bestemming	11
3.10	Courantheid	11
3.11	SWOT-analyse	12
3.12	Referenties	12
3.13	Opmerkingen	13
4	Eems Drachten MGW	14
4.1	Huurgegevens	14
4.2	Objectbeschrijving	14
4.3	Onderhoudstoestand	14
4.4	Samenstelling van het object	15
4.5	Ligging en bereikbaarheid	15
4.6	Duurzaamheid	15

4.7	Kadastrale gegevens	16
4.8	Zakelijke rechten	16
4.9	Bestemming	16
4.10	Courantheid	16
4.11	SWOT-analyse	17
4.12	Referenties	17
4.13	Opmerkingen	18
5	Moezel Leeuwarden EGW	19
5.1	Huurgegevens	19
5.2	Objectbeschrijving	19
5.3	Onderhoudstoestand	19
5.4	Samenstelling van het object	19
5.5	Ligging en bereikbaarheid	20
5.6	Duurzaamheid	20
5.7	Kadastrale gegevens	20
5.8	Zakelijke rechten	20
5.9	Bestemming	21
5.10	Courantheid	21
5.11	SWOT-analyse	21
5.12	Referenties	22
5.13	Opmerkingen	22
6	Marktsituatie	23
7	Waardering	25
7.1	Waarderingsmethode	25
7.2	Opmerkingen	25
7.3	Bijzondere uitgangspunten	25
7.4	Conceptwaarde versus definitieve waarde	25
7.5	Backtesting	25
7.6	Opinie over de mogelijke opbrengst bij executoriale verkoop	26
7.7	Plausibiliteitsverklaring	26
7.8	Algemene Uitgangspunten	27
7.9	Aansprakelijkheid	27
7.10	Waarde	28

Bijlagen

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

1 Uitgangspunten van de taxatie

1.1 Taxatieopdracht

Jones Lang LaSalle BV, Valuation Advisory (JLL VA), kantoorhoudende aan de Parnassusweg 727 te Amsterdam, verklaart,

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van 22 eengezinswoningen, staande en gelegen aan

De Akkers 18 e.a. in Drachten

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van 15 meergezinswoningen met toebehoren, staande en gelegen aan

De Amberbeam 2 e.a. in Burgum

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van 37 meergezinswoningen met toebehoren, staande en gelegen aan

Eems 100 e.a. in Drachten

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van 37 eengezinswoningen, staande en gelegen aan

Moezel 7 e.a. in Leeuwarden

De opdracht is verstrekt door dhr. E. Verkaik van Vastgoed Syndicering Nederland n.v., conform de raamovereenkomst van oktober 2016.

1.2 Waardebegrip

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

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

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

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

1.3 Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van aankoopdoeleinden.

1.4 Soort taxatie

Voor de objecten is een initiële taxatie uitgevoerd. De opdrachtgever is voornemens de objecten te houden als belegging.

Op het complex "Moezel Leeuwarden EGW" is het addendum "Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed" van toepassing.

1.5 Waardepeildatum

De taxatie is uitgevoerd met waardepeildatum 11 april 2018.

1.6 Opdrachtbrief

Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken vastgelegd in raamovereenkomst.

1.7 Inspectie

Op 11 april 2018 zijn de objecten extern geïnspecteerd door R. van den Dolder RT en M. Wijnholds MSc.

1.8 Kwalificatie taxateur(s)

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

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

1.9 Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid

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

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

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

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

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

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

1.10 Interne roulatie

De taxateur is conform het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt niet meer dan zes jaar achtereenvolgend bij de taxatie van dit object betrokken. JLL VA is niet meer dan negen jaar achtereenvolgend betrokken bij de taxatie van dit object.

1.11 Educatie

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

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

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

1.12 Plausibiliteitstoets controlerend taxateur

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

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

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

1.13 Interne kwaliteitsborging

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

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

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

1.14 Informatiebronnen

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

Informatie	Opgevraagd bij:	Ontvangen J,(ingezien) /N	Details
Plattegronden	opdrachtgever	J	
Meetstaten NEN 2580	opdrachtgever	J	
Actuele huuroverzichten	opdrachtgever	J	
Huurovereenkomsten	opdrachtgever	J	Het betreft voorbeeld huurcontracten
Allonges, addenda en side letters	opdrachtgever	N	
Eigendomsbewijzen	opdrachtgever	J	
Erfpachtcontracten	opdrachtgever	N	Erfpacht niet van toepassing, het betreft eigen grond
Kadastrale informatie	kadaster	J	
Overzicht technische / gebouwgebonden installaties	opdrachtgever	N	
Overzicht met zakelijke lasten zoals OZB, waterschap en rioolrecht	opdrachtgever	J	
Onderhoudsprognoses / onderhoudscertificaten	opdrachtgever	J	Het betreft Memo's conditiemeting en onderhoudshistorie
Historische kostprijsgegevens of rapport brandverzekering	opdrachtgever	N	
Milieurapportage (bodemverontreiniging / gevaarlijke stoffen)	opdrachtgever	J	Het betreft verkennende bodemonderzoeken
Duurzaamheidscertificaten (o.a. EPC, Greencalc+, BREEAM)	opdrachtgever	J	Overzicht met Energie index per eenheid
Overige informatie die van toepassing kan zijn op de waardering	Investment Memorandum Elkie Procesdocumentatie Regelgeving verkoop corporatiewoningen Juridische Due Diligence informatie Informatie betreft exploitatieverplichting Overzicht opbouw WWS punten per complex		

Wij gaan ervan uit dat de door of namens opdrachtgever verstrekte informatie (per object) volledig en juist is.

De taxateur heeft de plausibiliteit van de beschikbaar gestelde informatie, voor zover mogelijk, proberen vast te stellen. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is wordt hiervan in deze rapportage melding gemaakt. Dit geldt ook als de uitvoerend taxateur aanpassingen maakt op de broninformatie.

2 De Akkers Drachten EGW

2.1 Huurgegevens

De 22 eengezinswoningen zijn op waardepeildatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 227.124,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 240.960,-. Wij hebben een mutatiegraad van 10% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde complex is aangebroken en er is sprake van gedeeltelijk geliberaliseerde huur.

2.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 22 eengezinswoningen (2/1 kap-, tussen-, eind- en hoekwoningen) die in 2011 zijn gebouwd. De woningen bestaan uit een begane grond met daarbovenop een verdieping en een zolderverdieping, met gebruiksoppervlakten variërend van 122 m² tot en met 172 m².

De woningen zijn gebouwd rondom een betonnen casco met metselwerk gevels, houten kozijnen met isolerende beglazing en een houten kapconstructie gedekt met pannen. De woningen worden verwarmd middels eigen gasgestookte cv-installaties, gekoppeld aan radiatoren. Daarnaast beschikken ze over mechanische ventilatie.

13 van de 22 woningen beschikken over een aangebouwde garage. Verder zijn er in de directe omgeving voldoende openbare parkeermogelijkheden beschikbaar.

2.3 Onderhoudstoestand

Op basis van de informatie over de onderhoudssituatie en onze inspectie is ons algemene oordeel dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Tijdens de inspectie hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

2.4 Samenstelling van het object

De totale gebruiksoppervlakte bedraagt 3.156 m², volgens de door opdrachtgever verstrekte meetstaten en plattegronden. Aan de hand van deze informatie blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (gbo) m²	Oppervlakte totaal
2/1 kap geschakeld garage	8	157	1.256
Tussenwoning	6	124	744
2/1 kap hoek garage	3	172	516
Tussenwoning geschakeld garage	1	140	140
Eindwoning	2	122	244
Eindwoning garage	1	134	134
Hoekwoning	1	122	122
Totaal:	22		3.156

2.5 Ligging en bereikbaarheid

De gewaardeerde woningen liggen in gemeente Smallingerland met circa 55.439 inwoners. De woningen zijn gelegen in het zuiden van Drachten. Drachten telt circa 44.685 inwoners. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, verder is er een onderwijsinstelling en kleinschalige kantoorruimte. Van de woningen in de Drachten bevindt circa 55% zich in de koopsector.

De op- en afritten met de autosnelweg A7 zijn op circa 1,1 kilometer afstand gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 750 m, het dichtstbijzijnde OV-knooppunt is NS station Heerenveen op circa 20 kilometer van het getaxeerde.

2.6 Duurzaamheid

Volgens opgave opdrachtgever heeft het object een gemiddelde Energie Index van 1,04. Dit is een goede classificatie. Dit betekent dat het complex duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

2.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 23 maart 2018 wordt het gewaardeerde als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Drachten Sectie: D				
Nummer	Adres	Grootte	m ²	Cultuur
4396	De Akkers 84	3 a 40 ca	340	Wonen
4398	De Akkers 80	2 a 66 ca	266	Wonen
4399	De Akkers 78	2 a 66 ca	266	Wonen
4400	De Akkers 76	2 a 66 ca	266	Wonen
4403	De Akkers 70	2 a 66 ca	266	Wonen
4404	De Akkers 68	2 a 66 ca	266	Wonen
4405	De Akkers 66	2 a 66 ca	266	Wonen
4406	De Akkers 64	2 a 37 ca	237	Wonen
4407	De Akkers 62	3 a 57 ca	357	Wonen
4408	De Akkers 60	2 a 73 ca	273	Wonen
4409	De Akkers 58	1 a 71 ca	171	Wonen
4410	De Akkers 56	1 a 71 ca	171	Wonen
4411	De Akkers 54	1 a 79 ca	179	Wonen
4412	De Akkers 52	1 a 79 ca	179	Wonen
4413	De Akkers 50	1 a 71 ca	171	Wonen
4414	De Akkers 48	1 a 71 ca	171	Wonen
4418	De Akkers 40	2 a 66 ca	266	Wonen
4422	De Akkers 32	2 a 68 ca	268	Wonen
4425	De Akkers 26	1 a 68 ca	168	Wonen
4426	De Akkers 24	1 a 68 ca	168	Wonen
4428	De Akkers 20	2 a 55 ca	255	Wonen
4429	De Akkers 18	3 a 40 ca	340	Wonen
Totaal m ² :			5.310	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde percelen het eigendom zijn van Stichting Elkien, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden.

2.8 Zakelijke rechten

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

2.9 Bestemming

In het kader van deze waardering is er geen onderzoek is verricht naar de bestemming van het onderhavig object. Wij zijn er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

2.10 Courantheid

Het type woningen en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. Het recente bouwjaar en de daarmee samenhangende staat van onderhoud hebben hier een positieve invloed op. In Drachten hebben circa 15% van de woningen een bouwjaar van 2000 of later, daarom zien we een beperkt vergelijkbaar concurrerend aanbod. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij mutatie van 2 maanden.

De verkoopbaarheid van de woningen is goed. Wij verwachten dat de woningen bij uitponden verkocht kunnen worden in een verkooptraject van ongeveer 3 maanden. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers voor deze woningen gezinnen en samenwonenden uit de regio.

Als woningbelegging is de verkoopbaarheid goed. Het betreft een complex met moderne woningen in een middelgrote plaats met goede voorzieningen. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers (internationale) beleggers en (lokale) private investeerders.

2.11 SWOT-analyse

Strengths	Goed onderhouden, courante woningen, lage Energie Index	Basis afwerkingsniveau (standaard keuken en sanitair)	Weaknesses
	Courante grootte (zeer geschikt voor gezinnen)		
	13 van de 22 woningen beschikken over een garage		
Opportunities	Uitponden (incl. huidige huurders)	Mogelijke terugval landelijke economie	Threats

2.12 Referenties

2.12.1 Verhuurtransacties

Locatie	Type	Oppervlak (m ² gbo)	Datum	€/m ² /j	Opmerking
Grasland 32, Drachten	Tussenwoning	120	26-1-2018	6,79	Verhuurtijd 67 dagen. Bouwjaar 2001-2010.
Grasland 64, Drachten	Tussenwoning	120	19-1-2018	6,79	Verhuurtijd 60 dagen. Bouwjaar 2001-2010.
Korenmolens 43, Drachten	2/1 kap woning	135	15-3-2018	6,37	Verhuurtijd 9 dagen. Bouwjaar 1991-2000.

2.12.2 Verkoopreferenties

Locatie	Type	Oppervlak (m ² gbo)	Datum	Transactieprijs	Opmerking
De Akkers 30, Drachten	Hoekwoning	119	16-2-2018	€ 230.000,-	Verkooptijd 51 dagen. Bouwjaar 2011.
De Hoven 11, Drachten	Tussenwoning	124	20-3-2018	€ 209.000,-	Verkooptijd 9 dagen. Bouwjaar 2016.
De Velden 36, Drachten	Tussenw. geschakeld garage	135	16-8-2017	€ 243.500,-	Verkooptijd 75 dagen. Bouwjaar 2010.
De Akkers 42, Drachten	2/1 kap geschakeld garage	147	23-2-2018	€ 292.000,-	Verkooptijd 34 dagen. Bouwjaar 2011.

2.12.3 Toelichting referentieobjecten

De verhuurreferenties zijn grotendeels moderne woningen met een bouwjaar na 2000. Deze referenties laten huurprijzen zien tussen de € 6,37 en € 6,79 per vierkante meter per maand. In de waardering hanteren wij een markthuur van € 5,73 tot en met € 6,26 per vierkante meter per maand voor een woonoppervlak van 122 m² tot en met 172 m². De gehanteerde markthuur per vierkante meter is lager, omdat de getaxeerde woningen gemiddeld genomen een groter woonoppervlak hebben. Qua afwerking en kwaliteit zijn de referenties gelijkwaardig aan de gewaardeerde woningen. Verder hebben wij in onze inschatting van de markthuur rekening gehouden met de aanwezigheid van garages bij een aantal van de gewaardeerde eenheden.

De verkoopreferenties zijn allen moderne woningen, het afwerkingsniveau van alle referenties is beter dan die van de gewaardeerde woningen (basis keuken en sanitair). De referenties laten prijzen zien tussen de € 1.685,- en € 1.986,- per vierkante meter. In de waardering hanteren wij een leegwaarde van € 1.555,- tot en met € 1.721,- per vierkante meter voor een woonoppervlak van 122 m² tot en met 172 m².

2.13 Opmerkingen

Er zijn specifiek voor dit object geen opmerkingen.

3 De Amberbeam Burgum MGW

3.1 Huurgegevens

De 15 meergezinswoningen zijn op waardepeildatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 124.427,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 127.800,-. Wij hebben een mutatiegraad van 16,5% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde complex is aangebroken en er is sprake van gedeeltelijk geliberaliseerde huur.

3.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 1 wooncomplex met in totaal 20 appartementen met balkon verdeeld over 5 woonlagen met bouwjaar 2012. 15 appartementen zijn onderdeel van deze waardering. Het dak is plat en vermoedelijk bitumineus gedekt. Het complex beschikt over een afgesloten portiek met videofoon installatie en een lift die naar de verdiepingen gaat. Verder zijn er op maaiveld vrijstaande houten bergingen. Alle appartementen beschikken over een eigen cv- installatie en mechanische ventilatie. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van gemiddeld 92,2 m².

De appartementen hebben toegewezen parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.3 Onderhoudstoestand

Op basis van de informatie over de onderhoudssituatie en onze inspectie is ons algemene oordeel dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Tijdens de inspectie hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

3.4 Samenstelling van het object

De totale gebruiksoppervlakte bedraagt 1.383 m², volgens de door opdrachtgever verstrekte meetstaten en plattegronden. Aan de hand van deze informatie blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (gbo) m²	Oppervlakte totaal
Portiekflat	15	92,2*	1.383
Totaal:			1.383

*gemiddeld, de appartementen variëren van 90 tot en met 93 m²

3.5 Ligging en bereikbaarheid

De gewaardeerde woningen liggen in gemeente Tytsjerksteradiel met circa 31.957 inwoners. De woningen zijn gelegen in het zuidoosten van Burgum. Deze plaats telt circa 10.020 inwoners. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Van de woningen in Burgum bevindt circa 62% zich in de koopsector.

De op- en afritten met de autosnelweg A7 zijn op circa 15 kilometer afstand gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 450 m, het dichtstbijzijnde OV-knooppunt is NS station Leeuwarden op circa 20 kilometer van het getaxeerde.

3.6 Duurzaamheid

Volgens opgave opdrachtgever heeft het object een gemiddelde Energie index van 0,81. Dit is een zeer goede classificatie. Dit betekent dat het complex duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

3.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 23 maart 2018 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Bergum Sectie: G				
Appartementsrechten	De appartementsrechten behoren tot het navolgende grondperceel:			
Nummer	Nummer	Grootte	m²	Cultuur
A1-A8, A10-13, A15, A16, A19	6960	27 a 75 ca	2.775	Wonen Erf-Tuin
Totale grootte grondperceel (m²):			2.775	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het eigendom zijn van Stichting Elkien, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden.

3.8 Zakelijke rechten

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

3.9 Bestemming

In het kader van deze waardering is er geen onderzoek is verricht naar de bestemming van het onderhavig object. Wij zijn er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

3.10 Courantheid

Het type woningen en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als gemiddeld beoordeeld. Op basis van ons bekende verhuurtransacties van meergezinswoningen in 2017 en 2018 in Burgum met een bouwjaar van ná 2000 bedraagt de gemiddelde verhuurtijd 4 maanden. In de waardering zijn wij uitgegaan van een lagere leegstandsperiode bij mutatie van 3 maanden, aangezien de woningen onder de liberalisatiegrens verhuurd dienen te worden (exploitatieverplichting, zie sectie 3.13). Dit zorgt voor een relatief gunstige huurprijs afgezet tegen het woonoppervlak. In Burgum zien we verder een beperkt vergelijkbaar concurrerend aanbod.

De verkoopbaarheid van de woningen is gemiddeld. Wij verwachten dat de woningen bij uitponden na einde exploitatieverplichting verkocht kunnen worden in een verkooptraject van ongeveer 6 maanden. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers voor deze woningen ouderen of jonge samenwonenden uit de regio.

Als woningbelegging is de verkoopbaarheid goed. Het betreft een complex met moderne appartementen. Het is gelegen in een relatief kleine plaats, echter dit wordt in de huidige markt niet als een nadeel gezien. Verder heeft Burgum relatief goede voorzieningen in het centrum. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers (internationale) beleggers en (lokale) private investeerders.

3.11 SWOT-analyse

Strengths	Goed onderhouden, gunstige Energie Index	Basis afwerkingsniveau (huur)	Weaknesses
	Courante appartementen (verhuurtijd)	Exploitatieverplichting (zie 3.13 opmerkingen)	
	Meerderheid in de VvE		
Opportunities	Uitponden (incl. huidige huurders), na einde exploitatieverplichting	Mogelijke terugval landelijke economie	Threats
	Weinig concurrerend aanbod		

3.12 Referenties

3.12.1 Verhuurtransacties

Locatie	Type	Oppervlak (m ² gbo)	Datum	€/m ² /j	Opmerking
Ds. Talmasingel 57, Burgum	Appartement	76	23-10-2017	8,75	Verhuurtijd 54 dagen. Bouwjaar 2001.
Ds. Talmasingel 63, Burgum	Appartement	76	9-8-2017	8,82	Verhuurtijd 29 dagen. Bouwjaar 2001.
Tuorrebout 98, Burgum	Appartement	82	31-10-2017	9,09	Verhuurtijd 146 dagen. Bouwjaar 2001.

3.12.2 Verkoopreferenties

Locatie	Type	Oppervlak (m ² gbo)	Datum	Transactieprijs	Opmerking
Tuorrebout 94, Burgum	Appartement	95	8-9-2017	€ 167.500,-	Verkooptijd 296 dagen. Bouwjaar 2001.
Tuorrebout 72, Burgum	Appartement	100	15-12-2017	€ 195.000,-	Verkooptijd 28 dagen. Bouwjaar 2001.
Langebuorren 42, Stiens	Appartement	100	5-2-2018	€ 186.000,-	Verkooptijd 210 dagen. Bouwjaar 2008.
Easter Omwei 63, Hurdegaryp	Appartement	95	1-2-2018	€ 195.000,-	Verkooptijd 25 dagen. Bouwjaar 2001.

3.12.3 Toelichting referentieobjecten

Vergelijkbare huurreferenties in Burgum laten huurprijzen zien tussen de € 8,75 en € 9,09 per vierkante meter per maand. In de waardering hanteren wij een gemiddelde markthuurl van € 7,70 per vierkante meter per maand voor een gemiddeld woonoppervlak van 92,2 m². De gehanteerde markthuurl per vierkante meter is lager, omdat de getaxeerde woningen groter zijn dan de referenties. De kwaliteit en het afwerkingsniveau van de referenties is gelijkwaardig aan die van het gewaardeerde.

Appartementen in Burgum en omgeving laten prijzen zien tussen de € 1.842,- en € 2.053,- per vierkante meter. In de waardering hanteren wij een leegwaarde van € 1.898,- per vierkante meter voor een gemiddeld woonoppervlak van 92,2 m², wat richting de onderkant van de bandbreedte is. Dit wordt veroorzaakt door de gemiddeld genomen betere afwerking van de referenties. Ook beschikken drie van de vier referenties over betere parkeerfaciliteiten in de vorm van parkeerplaatsen in de kelder en een garagebox.

3.13 Opmerkingen

Voor dit object is een exploitatieverplichting van toepassing, opgelegd door de Gemeente Tytsjerksteradiel. Deze verplichting houdt in dat vanaf het moment van levering de woningen voor 7 jaar doorverhuurd dienen te worden. Tijdens deze 7 jaar geldt een maximale aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens. Deze exploitatieverplichting hebben wij opgenomen in onze waardering, waarbij de waardepeildatum het fictieve moment van levering is (datum ondertekening Leveringsakte). De verplichting heeft de status van kwalitatieve verbintenis en wordt aan een koper opgelegd als kettingbeding.

4 Eems Drachten MGW

4.1 Huurgegevens

De 37 meergezinswoningen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 268.967,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 315.240,-. Wij hebben een mutatiegraad van 3,50% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is aangebroken en er is sprake van gedeeltelijk geliberaliseerde huur.

4.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit een wooncomplex gelegen boven winkelcentrum "De Drait" met in totaal 42 appartementen met eigen buiten. 37 appartementen zijn onderdeel van deze waardering. Het complex bestaat gedeeltelijk uit 3 en gedeeltelijk uit 2 woonlagen, het bouwjaar is 2007. Het dak is plat en vermoedelijk bitumineus gedekt. Het complex beschikt over een afgesloten entree met videofoon installatie en een lift die naar de verdiepingen gaat. Verder zijn er in het souterrain bergingen aanwezig. Alle appartementen beschikken over een eigen cv- installatie en mechanische ventilatie. De appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van 99 tot en met 126 m².

De woningen beschikken niet over eigen parkeervoorzieningen. Wel zijn er rondom het complex voldoende openbare parkeerplaatsen.

4.3 Onderhoudstoestand

Op basis van de informatie over de onderhoudssituatie en onze inspectie is ons algemene oordeel dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Tijdens de inspectie hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

4.4 Samenstelling van het object

De totale gebruiksoppervlakte bedraagt 4.070 m², volgens de door opdrachtgever verstrekte meetstaten en plattegronden. Aan de hand van deze informatie blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (gbo) m ²	Oppervlakte totaal
Galerijflat 99	8	99	792
Galerijflat 104	5	104	520
Galerijflat 107	1	107	107
Galerijflat 108	1	108	108
Galerijflat 111	3	111	333
Galerijflat 112	6	112	672
Galerijflat 114	1	114	114
Galerijflat 116	1	116	116
Galerijflat 117	3	117	351
Galerijflat 118	6	118	708
Galerijflat 123	1	123	123
Galerijflat 126	1	126	126
Totaal:			4.070

4.5 Ligging en bereikbaarheid

De gewaardeerde woningen liggen in gemeente Smallingerland met circa 55.439 inwoners. De woningen zijn gelegen in het zuidwesten van Drachten. Drachten telt circa 44.685 inwoners. De directe omgeving bestaat uit een winkelcentrum, onderwijsinstelling, sporthal en eengezinswoningen. Van de woningen in de Drachten bevindt circa 55% zich in de koopsector.

De op- en afritten met de autosnelweg A7 zijn op circa 1,5 kilometer afstand gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 450 m, het dichtstbijzijnde OV-knooppunt is NS station Heerenveen op circa 20 kilometer van het getaxeerde.

4.6 Duurzaamheid

Volgens opgave opdrachtgever heeft het object een gemiddelde Energie index van 1,15. Dit is een goede classificatie. Dit betekent dat het complex duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

4.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 23 maart 2018 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Drachten Sectie: D				
Appartementsrechten	De appartementsrechten behoren tot het navolgende grondperceel:			
Nummer	Nummer	Grootte	m²	Cultuur
A3-32, A34-37, A43-45	4041	60 a 50 ca	6.050	Wonen met bedrijvigheid parkeren
Totale grootte grondperceel/grondpercelen (m²):			6.050	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het eigendom zijn van Stichting Elken, statutair gevestigd te Gemeente Leeuwarden.

4.8 Zakelijke rechten

Nationaal monument:	Niet van toepassing.
Wet Voorkeursrecht gemeenten:	Niet van toepassing.
Beperkingen:	Grondperceel 4041 is gedeeltelijk belast met zakelijke rechten ten behoeve van Liander Infra N.V. en Gasunie Transport Services B.V. Ook is dit perceel gedeeltelijk belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van Gasunie Transport Services B.V.
Aantekening kadastraal object:	Geen aantekening vermeld in het kadastraal bericht.
Overige bijzondere rechten:	In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

4.9 Bestemming

In het kader van deze waardering is er geen onderzoek is verricht naar de bestemming van het onderhavig object. Wij zijn er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

4.10 Courantheid

Het type woningen en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. De moderne appartementen, in combinatie met het goede voorzieningenniveau dankzij het ondergelegen winkelcentrum hebben hier een positieve invloed op. In Drachten hebben 15% van de woningen een bouwjaar van 2000 of later, daarom zien we een beperkt vergelijkbaar concurrerend aanbod. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij mutatie van 3 maanden.

Vanwege de exploitatieverplichting voor onbepaalde tijd (zie sectie 4.13) mag er niet uitgepand worden. Daarom is een inschatting van de courantheid voor verkoop niet van toepassing.

Als woningbelegging is de verkoopbaarheid goed. Het betreft een complex met moderne appartementen boven een winkelcentrum in een middelgrote plaats met een goed voorzieningsniveau. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers (internationale) beleggers en (lokale) private investeerders.

4.11 SWOT-analyse

Strengths	Courante, want goed onderhouden appartementen	Basis afwerkingsniveau (huur)	Weaknesses
	Meerderheid in de VvE	Exploitatieverplichting (zie 4.13 opmerkingen)	
	Gelegen boven winkelcentrum		
Opportunities	Weinig concurrerend aanbod	Mogelijke terugval landelijke economie	Threats

4.12 Referenties

4.12.1 Verhuurtransacties

Locatie	Type	Oppervlak (m ² gbo)	Datum	€/m ² /j	Opmerking
Ringweg 60, Drachten	Appartement	95	15-11-2017	7,84	Verhuurtijd 178 dagen. Bouwjaar 2003.
Stationsweg 226, Drachten	Appartement	100	14-12-2017	7,42	Verhuurtijd 17 dagen. Bouwjaar 2003.
De Marke 14, Drachten	Appartement	135	24-7-2017	6,63	Verhuurtijd 141 dagen. Bouwjaar 2014.

4.12.2 Verkoopreferenties

Locatie	Type	Oppervlak (m ² gbo)	Datum	Transactieprijs/Vraagprijs	Opmerking
Berglaan 14-8, Drachten	Appartement	105	04-10-2017	€ 177.500.-	Verkooptijd 20 dagen. Bouwjaar 1998.
Kiryat-Onoplein 105, Drachten	Maisonnette	100	06-03-2018	€ 162.500.-	Verkooptijd 1 dag. Bouwjaar 1998.
Kiryat-Onoplein 101, Drachten	Maisonnette	104	16-11-2017	€ 165.000.-	Verkooptijd 29 dagen. Bouwjaar 1998.
De Lanen 31, Drachten	Appartement	96	aanbod	€ 176.000.-	Bouwjaar 2011.

4.12.3 Toelichting referentieobjecten

De huurreferenties in Drachten zijn appartementen van een vergelijkbare kwaliteit. De referenties aan de Ringweg en Stationsweg zijn ook gelegen boven een winkelcentrum. Deze appartementen beschikken in tegenstelling tot het gewaardeerde wel over eigen parkeerplaats. De referentie aan De Marke is beter gelegen in het centrum van Drachten. De referenties laten huurprijzen zien tussen de € 6,63 en € 7,84 per vierkante meter per maand. In de waardering hanteren wij een gemiddelde markthuur van € 710,- per maand voor alle appartementen, hiermee rekening houdend met de exploitatieverplichting (zie 4.13 opmerkingen). Dit resulteert in een markthuur van € 5,63 tot en met € 7,17 per vierkante meter per maand voor de gewaardeerde appartementen. Deze range begint in vergelijking met de referenties beneden en eindigt in het midden van de bandbreedte. Daarom vinden wij de door de exploitatieverplichting opgelegde maximale huurprijs van € 710,- haalbaar voor alle typen appartementen in de waardering.

Der verkoopreferenties zijn van vergelijkbare kwaliteit. De referenties aan de Berglaan en het Kiryat-Onoplein zijn in het centrum gelegen. Verder beschikken de Berglaan 14-8 en De Lanen 31 over eigen parkeergelegenheid. In onze beoordeling van de leegwaarde hebben wij gecorrigeerd voor de centrum locatie van sommige referenties en aanwezigheid van parkeergelegenheid. De referenties laten prijzen zien tussen de € 1.587,- en € 1.833,- per vierkante meter. In de waardering hanteren wij een leegwaarde van € 1.488,- tot en met € 1.717 per vierkante meter voor een woonoppervlak van 99 m² tot en met 126 m².

4.13 Opmerkingen

Voor dit object is een exploitatieverplichting van toepassing, opgelegd door de Gemeente Smallingerland. Deze verplichting houdt in dat vanaf het moment van levering de woningen beschikbaar dienen te blijven voor de sociale sector voor onbepaalde tijd. Er geldt daarom een maximale aanvangshuurprijs onder de liberalisatiegrens. Deze exploitatieverplichting hebben wij opgenomen in onze waardering, waarbij de waardepeildatum het fictieve moment van levering is (datum ondertekening Leveringsakte). De verplichting heeft de status van kwalitatieve verbintenis en wordt aan een koper opgelegd als kettingbeding.

5 Moezel Leeuwarden EGW

5.1 Huurgegevens

De 37 eengezinswoningen zijn op waardepeildatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 316.142,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 376.200,-. Wij hebben een mutatiegraad van 9% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het betreft een aangebroken complex en er is sprake van gedeeltelijk geliberaliseerde huur.

5.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 37 eengezinswoningen (tussen-, eind- en hoekwoningen) die in 2003 en 2007 zijn gebouwd. De woningen bestaan uit een begane grond met daarbovenop een verdieping en een zolderverdieping, met gebruiksoppervlakten variërend van 146 m² tot en met 164 m².

De woningen zijn gebouwd rondom een betonnen casco met metselwerk gevels, houten kozijnen met isolerende beglazing en een houten kapconstructie gedekt met pannen. De woningen worden verwarmd middels een eigen gasgestookte cv-installaties, gekoppeld aan radiatoren. Daarnaast beschikken ze over mechanische ventilatie.

Een aantal woningen beschikt over een aangebouwde garage. Verder zijn er in de directe omgeving voldoende openbare parkeermogelijkheden beschikbaar.

5.3 Onderhoudstoestand

Op basis van de informatie over de onderhoudssituatie en onze inspectie is ons algemene oordeel dat het object in een goede staat van onderhoud verkeert. Tijdens de inspectie hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, alleen naar de direct zichtbare staat van onderhoud gekeken.

5.4 Samenstelling van het object

De totale gebruiksoppervlakte bedraagt 5.668 m², volgens de door opdrachtgever verstrekte meetstaten en plattegronden. Aan de hand van deze informatie blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (gbo) m ²	Oppervlakte totaal
Moezel-Tussenwoning-151	14	151	2.114
Moezel-Tussenwoning-geschakeld-garage-150	2	150	300
Moezel-Tussenwoning-geschakeld-garage-160	1	160	160
Moezel-Hoekwoning-146	3	146	438
Frouwesan-Tussenwoning-152	11	152	1.672
Frouwesan-Eindwoning-garage-164	6	164	984
Totaal:			5.668

5.5 Ligging en bereikbaarheid

De gewaardeerde woningen liggen in gemeente Leeuwarden met circa 107.897 inwoners. De woningen zijn gelegen in de wijk Hempens/Teerns e.o. & Zuiderburen in het zuidoosten van Leeuwarden met circa 6.060 inwoners. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Van de woningen in de wijk bevindt circa 84% zich in de koopsector.

De op- en afritten met de autosnelweg A32 zijn op circa 6 kilometer afstand gelegen. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op circa 600 m, het dichtstbijzijnde OV-knooppunt is NS station Leeuwarden op circa 3,5 kilometer van het getaxeerde.

5.6 Duurzaamheid

Volgens opgave opdrachtgever heeft het object een gemiddelde Energie index van 0,98. Dit is een zeer goede classificatie. Dit betekent dat het complex duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

5.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 23 maart 2018 wordt het gewaardeerde als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Huizum Sectie: K				
Nummer	Adres	Grootte	m ²	Cultuur
1227	Moezel 7	18 a 13 ca	1.813	Wonen Erf-Tuin
1247	Moezel 12	18 a 35 ca	1.835	Wonen Erf-Tuin
1264	Moezel 23	9 a 26 ca	926	Wonen Erf-Tuin
2785	Frouweslan 132	2 a 6 ca	206	Wonen Erf-Tuin
2786	Frouweslan 130	2 a 6 ca	206	Wonen Erf-Tuin
2796	Frouweslan 30	12 a 62 ca	1.262	Wonen Erf-Tuin
2798	Frouweslan 20	24 a 90 ca	2.490	Wonen Erf-Tuin
Totaal m ² :			8.738	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde percelen het eigendom zijn van Stichting Elken, statutair gevestigd te Leeuwarden.

5.8 Zakelijke rechten

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

5.9 Bestemming

In het kader van deze waardering is er geen onderzoek is verricht naar de bestemming van het onderhavig object. Wij zijn er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

5.10 Courantheid

Het type woningen en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. Het betreft relatief moderne woningen in een groene wijk met veel water. Verder is er in de direct nabijheid een supermarkt. In de directe omgeving van het object zien we een beperkt vergelijkbaar concurrerend aanbod, de woningvoorraad in de wijk bevindt zich voor 84% in de koopsector. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij mutatie van 1 maand.

De verkoopbaarheid van de woningen is gemiddeld. Wij verwachten dat de woningen bij uitponen verkocht kunnen worden in een verkooptraject van ongeveer 3 maanden, gebaseerd op de bij ons bekende transacties in de wijk. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers voor deze woningen gezinnen en samenwonenden uit de regio.

Als woningbelegging is de verkoopbaarheid goed. Het betreft een complex met relatief moderne woningen in een relatief grote stad met goede voorzieningen. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers (internationale) beleggers en (lokale) private investeerders.

5.11 SWOT-analyse

Strengths	Goed onderhouden	Basis afwerkingsniveau (huur)	Weaknesses
	Lage Energie Index		
	Courante woningen door hun grootte (> 140 m ²)		
Opportunities	Huurpotentie bij doorexpluiten	Mogelijke terugval landelijke economie	Threats

5.12 Referenties

5.12.1 Verhuurtransacties

Locatie	Type	Oppervlak (m ² gbo)	Datum	€/m ² /j	Opmerking
Braksan 150, Leeuwarden	Tussenwoning	125	19-12-2017	6,20	Verhuurtijd 9 dagen. Bouwjaar 2001-2010.
Braksan 148, Leeuwarden	Tussenwoning	125	19-03-2018	6,20	Verhuurtijd 5 dagen. Bouwjaar 2001-2010.
Tolhuswei 10, Leeuwarden	Tussenwoning incl. garage	170	14-3-2018	5,44	Verhuurtijd 30 dagen. Bouwjaar 2001-2010.

5.12.2 Verkoopreferenties

Locatie	Type	Oppervlak (m ² gbo)	Datum	Transactieprijs	Opmerking
Moezel 43, Leeuwarden	Tussenwoning	150	16-11-2017	€ 216.500,-	Verkooptijd 23 dagen. Bouwjaar 2003.
De Rijdt 96, Leeuwarden	Tussenwoning	140	7-2-2018	€ 215.000,-	Verkooptijd 45 dagen. Bouwjaar 2005.
Zijlroede 34, Leeuwarden	Hoekwoning	133	12-9-2017	€ 235.000,-	Verkooptijd 25 dagen. Bouwjaar 2007.
Moezel 28, Leeuwarden	Tussenwoning incl. garage	132	4-8-2017	€ 236.500,-	Verkooptijd 35 dagen. Bouwjaar 2003.

5.12.3 Toelichting referentieobjecten

De verhuurreferenties zijn woningen met een gelijkwaardig afwerkingsniveau. De woningen aan de Braksan zijn gelegen in dezelfde wijk als het gewaardeerde. De referentie aan de Tolhuswei ligt in het noorden van Leeuwarden. Deze referenties laten huurprijzen zien tussen de € 5,44 en € 6,20 per vierkante meter per maand. In de waardering hanteren wij een markthuur van € 5,46 tot en met € 5,87 per vierkante meter per maand voor een woonoppervlak van 146 tot en met 164 m². Dit is gelegen binnen de bandbreedte van de referenties, maar ook richting de onderkant van de bandbreedte. Dit laatste wordt veroorzaakt door de gemiddeld genomen grotere oppervlakte van de getaxeerde woningen.

De gehanteerde verkoopreferenties in Leeuwarden hebben gemiddeld genomen een beter afwerkingsniveau dan het gewaardeerde. De referenties laten prijzen zien tussen de € 1.443,- en € 1.792,- per vierkante meter. In de waardering hanteren wij een leegwaarde van € 1.358,- tot en met € 1.467 per vierkante meter voor een woonoppervlak van 146 tot en met 164 m². De gemiddelde leegwaarde per m² is lager dan die van de referenties vanwege de grotere gemiddelde grootte en het basis afwerkingsniveau (huur) van het gewaardeerde.

De gewaardeerde woningen aan de Frouwesan hebben wij een hogere leegwaarde toegekend dan die gelegen aan de Moezel. Dit vanwege de groenere directe omgeving waarin de woningen aan de Frouwesan zijn gelegen.

5.13 Opmerkingen

De gewaardeerde woningen zijn niet gesplitst, wij hebben daarom splitsingskosten opgenomen in de waardering (€ 500,- per woning).

6 Marktsituatie

6.1.1 Beleggingstransacties

In onze waardering hebben wij gebruik gemaakt van onderstaande beleggingsreferenties.

Plaats	Object	Bouwjaar	Transactieprijs k.k.	BAR k.k.	LW-ratio	Transactiedatum
Veluwe	EGW – vertrouwelijk	2003	€ 3.770.000,-	5,16%	91%	2017 Q4
Groot-Amsterdam	EGW – vertrouwelijk	1999	€ 4.670.000,-	4,50%	117%	2017 Q2
Regio Utrecht	EGW – vertrouwelijk	2000	€ 3.390.000,-	4,87%	97%	2017 Q2
Noordoost-Noord-Brabant	EGW – vertrouwelijk	1996	€ 925.000,-	6,36%	81%	2017 Q2
Arnhem/Nijmegen	EGW – vertrouwelijk	2015	€ 6.870.000,-	5,35%	94%	2016 Q4
Twente	MGW – vertrouwelijk	2011	€ 2.920.000,-	6,36%	89%	2017 Q4
Twente	MGW – vertrouwelijk	2007	€ 4.110.000,-	5,34%	103%	2017 Q3
Groot-Amsterdam	MGW – vertrouwelijk	1999	€ 12.670.000,-	4,89%	109%	2017 Q2
Oost-Zuid-Holland	MGW – vertrouwelijk	1993	€ 11.860.000,-	6,10%	103%	2017 Q2
Zuidoost-Friesland	MGW – vertrouwelijk	1985	€ 7.650.000,-	6,37%	117%	2017 Q2

Residential



JLL

Achieve Ambitions

Q1 2018 | The Netherlands



Momentum continuous in the first quarter of 2018

Quick take:

- Continued high investor and occupier demand in the first quarter of 2018.
- Robust investment volume in Q1, touching nearly € 600 million.
- Soaring supply in both the owner-occupier and rental sector is supporting high price levels. Boundaries of affordability may be reached in some areas of the market, with residents slowly widening their search scope.

The estimated number of owner-occupier transactions decreased by 6.8% in the first quarter of 2018 (y/y). Although a slow start of the year is common, the continuous decrease in the availability of owner-occupier residences weighs strongly on transaction activity. Average transaction prices nevertheless rose by € 10,000 on average in the first quarter after a minor drop that was due to limited availability in Q4 2017.

The investment market continues to welcome significant levels of capital, supporting a robust investment volume in the first quarter of the year. With nearly € 600 million of investments coming to a close, investors however, continue to struggle finding suitable investment opportunities, keeping prime price levels on par with the end of 2017.

Outlook

The availability of owner-occupier dwellings is expected to fall further during the year, increasing pressure on price levels. However, with consumers widening their search horizon, demand will shift towards satellite towns within the Randstad conurbation, potentially releasing some of the pressure on the housing market in the major cities.

Despite the present supply of residential portfolios, investor demand will continue to outpace supply, thus retaining the pressure on price levels. Furthermore, investors will more and more search for new opportunities, such as development obligations in which they commit themselves to secure future stock. This trend will intensify during the course of 2018.

The ongoing high demand from investors will keep the pressure on price levels in the largest cities. Although prime yields are already at a historical low, yield compression may occur in each of the prime geographies of the country. These expectations are fuelled by the continued friendly debt climate in Europe. Despite the ECB stopping its QE programme, the low interest rate environment is expected to be kept in-place during the year, supporting high price levels.

Fundamentals

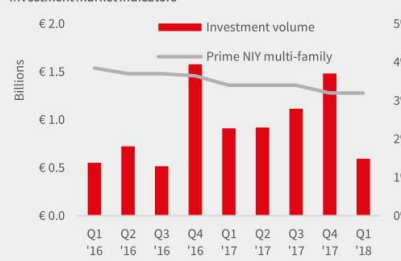
Forecast

Owner / occupier number of transactions	52,130	=
Owner - occupier availability	69,470	▼
Average transaction price	€ 275,201	=
Average asking rent per sq m	€ 16.4	=

Transactions and supply of owner-occupier dwellings



Investment market indicators



Average asking rent in the Netherlands



Sources: Kadaster, Calkasa, Huizenzoeker.nl and JLL

For more information, contact:

Sven Bertens | sven.bertens@eu.jll.com

7 Waardering

7.1 Waarderingsmethode

Bij de uitvoering van de waarderingen maakt JLL VA gebruik van de taxatiesoftware van fluX. De taxatiesoftware van fluX is ISO 9001 en ISO 27001 gecertificeerd (<https://www.flux.nl/iso>). Onderdeel van de procedures ten behoeve van de ISO certificering is de validatie van de gebruikte rekenmodellen, schermen en rapporten. De fluX software is gevalideerd.

De taxatiesoftware van fluX maakt gebruik van een waarderingsmodel ten behoeve van commercieel vastgoed op basis van de NAR- en DCF-methodieken. Voor de woningcomplexen wordt ook gebruik gemaakt van een waarderingsmodel op basis van de NAR- en DCF-methodieken, waarbij zowel een uitpond als doorexplotatie scenario uitgewerkt.

7.2 Opmerkingen

De in de offerte afgesproken diepgang van de werkzaamheden (full valuation) is gedurende de taxatie niet aangepast.

De door opdrachtgever verstrekte huurlijst heeft als datum 1 januari 2018, verder heeft opdrachtgever ons een e-mail verstrekt met dagtekening 7 maart 2018 met daarin de mutaties ten opzichte van 1 januari 2018. Wij zijn er in deze waardering vanuit gegaan dat er tussen dagtekening e-mail en waardepeildatum geen veranderingen hebben plaatsgevonden in de huursituatie.

7.3 Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

7.4 Conceptwaarde versus definitieve waarde

Bij het totstandkomen van de definitieve taxatie van complex "De Akkers Drachten EGW" is er 1 conceptberekening gerapporteerd. Bij de definitieve taxatie is er geen waardeverschil ten opzichte van de conceptberekening.

De complexen "De Amberbeam Burgum MGW" en "Eems Drachten MGW" hebben te maken met een exploitatieverplichting opgelegd door de desbetreffende gemeente. De verkoper heeft aan de potentiële kopers gevraagd om een bieding uit te brengen met en zonder de exploitatieverplichting. Daarom hebben wij 2 concept berekeningen aan opdrachtgever verstrekt. In de 1e concept berekening hebben wij de marktwaarde gerapporteerd zonder de exploitatieverplichting. In het 2e concept hebben wij de verplichting opgenomen. Voor het complex "De Amberbeam Burgum MGW" is het verschil in marktwaarde tussen het 1e en 2e concept 5,5%. Bij de definitieve taxatie is er geen waardeverschil ten opzichte van de 2e conceptberekening. Voor het complex "Eems Drachten MGW" is het verschil in waarde tussen het 1e en 2e concept 2,5%. Bij de definitieve taxatie is er geen waardeverschil ten opzichte van de 2e conceptberekening.

Bij het totstandkomen van de definitieve taxatie van complex "Moezel Leeuwarden EGW" zijn er 2 conceptberekeningen gerapporteerd. Bij de definitieve taxatie is er geen waardeverschil ten opzichte van de conceptversies.

7.5 Backtesting

Niet van toepassing het betreft een initiële waardering voor opdrachtgever.

7.6 Opinie over de mogelijke opbrengst bij executoriale verkoop

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

- Bij de gedwongen executoriale verkoop is sprake van een verkort verkoopproces. De bij deze opinie gehanteerde verkoopperiode is beperkt tot maximaal 3 tot 6 maanden, uitgaande van de huidige huursituatie.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop voor de getaxeerde objecten het volgende bedraagt.

Complex	Opinie over de mogelijke opbrengst bij onderhandse executoriale verkoop
De Akkers Drachten EGW	€ 4.200.000,- k.k. (vier miljoen tweehonderdduizend euro kosten koper)
De Amberbeam Burgum MGW	€ 1.970.000,- k.k. (één miljoen negenhonderd zeventigduizend euro kosten koper)
Eems Drachten MGW	€ 3.770.000,- k.k. (drie miljoen zevenhonderd zeventigduizend euro kosten koper)
Moezel Leeuwarden EGW	€ 6.410.000,- k.k. (zes miljoen vierhonderd tienduizend euro kosten koper)

7.7 Plausibiliteitsverklaring

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

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

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

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

Ondertekening controlerend taxateur (intern)



drs. A.M.V. de Bue MRE MRICS RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVt
onder nummer RT903989584

Amsterdam, d.d. 26 april 2018

7.8 Algemene Uitgangspunten

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

7.9 Aansprakelijkheid

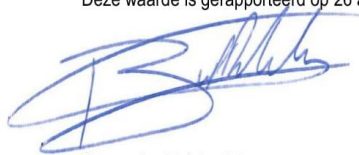
1. De aansprakelijkheid van JLL richting opdrachtgever en (een) eventuele derde(n) voortvloeiend uit haar dienstverlening is beperkt tot directe schade en tot een maximum bedrag van EUR 250.000 (tweehonderdvijftigduizend euro). JLL is niet aansprakelijk voor indirecte schade, gederfde winst, economisch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

7.10 Waarde

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

Complex	Marktwaarde
De Akkers Drachten EGW	€ 4.740.000,- k.k. (vier miljoen zeventienhonderd veertigduizend euro kosten koper)
De Amberbeam Burgum MGW	€ 2.250.000,- k.k. (twee miljoen tweehonderd vijftigduizend euro kosten koper)
Eems Drachten MGW	€ 4.350.000,- k.k. (vier miljoen driehonderd vijftigduizend euro kosten koper)
Moezel Leeuwarden EGW	€ 7.240.000,- k.k. (zeven miljoen tweehonderd veertigduizend euro kosten koper)

Deze waarde is gerapporteerd op 26 april 2018.



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



M. Wijnholds MSc

Waarderingsmethode

Bij de uitvoering van de waardering hanteren wij een tweetal methodieken: NAR/BAR waardering en een DCF waardering.

BAR/NAR waardering

De NAR waardering gaat uit van een eeuwigdurende netto markthuur per jaar, die verdisconteerd wordt tegen een netto aanvangsrendement. In de veronderstelling dat de kasstroom eeuwigdurend is, kan men de waarde bepalen door de netto huur te delen door een vereist netto aanvangsrendement om zo te komen tot de NAR waarde vrij op naam voor correcties.

Het verschil tussen de bruto markthuur en de netto markthuur zijn de vaste jaarlijkse lasten:

- Gemeentelijke zakelijke lasten zoals OZB belasting voor de eigenaar, rioollasten voor de eigenaar, waterschapslasten en verzekering.
- Overige kosten zoals onderhoud, beheerkosten, oninbare huur, erfpachtcanon en overige kosten.

Na kapitalisatie van de netto markthuur wordt er vervolgens gecorrigeerd voor eenmalige of discontinue opbrengsten en kosten die aan het vastgoed zijn verbonden. Dit zijn ondermeer kapitaalsuitgaven, meer- en minderhuur, leegstandskosten, erfpachtheffingen en overige correcties.

De waarde voor correctie minus alle opgetelde correcties (positief dan wel negatief) resulteert in de marktwaarde na correcties vrij op naam. De waarde vrij op naam verminderd met de kosten koper (overdrachtsbelasting, notaris kosten en kosten inschrijving in kadaster) geeft de waarde k.k. weer.

Discounted cash flow methode

In de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de 15-jarige DCF-periode.

De kasstromen bestaan uit huurinkomsten verminderd de jaarlijkse/periodieke exploitatiekosten en min of meer incidentele kosten zoals huurderiving, kosten van verhuur van leegstand, achterstallig onderhoud, eventuele renovatiekosten, erfpachtcorrecties, et cetera en aan het einde van de beschouwperiode een eindwaarde.

Gedurende de beschouwperiode wordt rekening gehouden met de periodieke prijsstijgingen zoals de indexering van de huur en kostenstijging. Daarbij wordt veelal rekening gehouden met de inflatieverwachting over een langere periode. Ook de verwachte markthuur en vrije verkoopwaarde is onderhevig aan inflatie.

De marktwaarde komt tot stand door de netto kasstromen gedurende de beschouwingsperiode en de eindwaarde k.k. terug te rekenen naar $t=0$ met de disconteringsvoet. Dit resulteert in een waarde vrij op naam. De waarde vrij op naam verminderd met de kosten koper (overdrachtsbelasting, notaris kosten en kosten inschrijving in kadaster) geeft de waarde k.k. weer.

JLL **PORTEFEUILLE OVERZICHT WAARDERINGEN**
Portefeuille: Elkien

Complex	Plaats	Adres	Type	Woningen	Contractuur	Markthuur	Leegwaarde	WOZ-waarde	Waardering	Pelidatum	Exploitatie	Uitponden	Max. waarde
De Akkers	Drachten	De Akkers	EGW	22	€ 227.124	€ 240.960	€ 5.100.000	€ 4.200.166	Marktwaaide	11-04-2018	€ 4.410.000	€ 4.740.000	€ 4.740.000
De Amberbeem	Burgum	De Amberbeem	EGW	15	€ 124.427	€ 127.800	€ 2.625.000	€ 2.415.000	Marktwaaide	11-04-2018	€ 1.850.000	€ 2.250.000	€ 2.250.000
Eems	Drachten	Eems	EGW	37	€ 268.987	€ 315.240	€ 6.547.500	€ 5.577.000	Marktwaaide	11-04-2018	€ 4.350.000	€ 4.350.000	€ 4.350.000
Moezel	Leeuwarden	Moezel	MGW	37	€ 316.142	€ 376.200	€ 7.870.000	€ 6.767.000	Marktwaaide	11-04-2018	€ 7.240.000	€ 7.100.000	€ 7.240.000
Totaal				111	€ 936.660	€ 1.060.200	€ 22.142.500	€ 18.959.166			€ 17.850.000	€ 18.440.000	€ 18.580.000

Elkien Portefeuille

- 1 -

DEEL 4. BIJLAGE

4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)

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

[●gevolmachtigde●]

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

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

1. ●

deelnemer voor ●participatie●s.

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 Drachten, Burgum en Leeuwarden, waartoe onder meer behoren de volgende onroerende zaken, welke zijn te omschrijven als volgt:

a. [●nadere uitwerking volgt ●],

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 Leeuwarden, een maatschap naar Nederlands recht, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aangegaan op 1 november tweeduizend achttien voor een periode van zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal tweehonderd vijftig (250) 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 Leeuwarden.
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 Drachten, Burgum en Leeuwarden, 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 1 november tweeduizend achttien 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 vijftwintig genomen worden met algemene stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
4. In een (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend vierentwintig voor één december tweeduizend vierentwintig, 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 achtentwintig.
6. In een (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend zevenentwintig voor één december tweeduizend zevenentwintig, 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 éénendertig.
8. In de (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend dertig voor één december tweeduizend dertig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap, en, zo ja, in welke vorm.
9. Indien in een Vergadering besloten wordt om de Maatschap niet voort te zetten, dient de Maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de Maatschap, in het bijzonder omtrent de (economische gerechtigdheid tot de) registergoederen, welke alsdan tot de activa van de Maatschap behoren.
10. De besluiten bedoeld in lid 4 en lid 6 van dit artikel dienen genomen te worden in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van drie vierde (3/4e) 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 vierde (3/4e) 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 vierde (3/4e) 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 één (1) Participatie: een bedrag in contanten groot vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00). Een Vennoot kan meerdere participaties houden.
2. Het eigen vermogen van de Maatschap is verdeeld in Maatschapsaandelen bestaande uit één of meer Participaties.
Het vermogen van de Maatschap is voor rekening en risico van de Vennoten in verhouding met het Maatschapsaandeel van iedere Vennoot.
Alle inkomsten, uitgaven en verliezen van de Maatschap danwel van enige belegging van het vermogen van de Maatschap komen ten bate respectievelijk ten laste van de Vennoten in verhouding tot ieders Maatschapsaandeel.

Vennoten, register en (niet)overdraagbaarheid

Artikel 4

1. Vennoten kunnen uitsluitend natuurlijke personen danwel rechtspersonen zijn.
2. Het bestuur houdt een register waarin de namen en adressen van alle Vennoten zijn opgenomen met vermelding van het aantal door elk der Vennoten genomen Participaties. Iedere Vennoot is verplicht aan het bestuur schriftelijk zijn adres op te geven, alsmede het bestuur op de hoogte te brengen van eventuele mutaties.
3. Alle mededelingen en kennisgevingen die in het kader van de Maatschap worden gedaan geschieden bij brief aan het adres als vermeld in het register als nader omschreven in lid 2.
4. Een Vennoot kan zijn gehele Maatschapsaandeel, danwel een of meer van diens Participaties, niet vervreemden, bezwaren of in gebruik geven, onder welke titel of welke benaming ook, tenzij daarvan nadrukkelijk anders blijkt uit dit artikel 4 danwel uit artikel 5.
5. Onverminderd het bepaalde in dit artikel 4 en/of artikel 5 van deze akte, zal het evenwel nimmer mogelijk zijn dat iemand additioneel als Vennoot toetreedt tot de Maatschap.
6. In afwijking casu quo aanvulling op het in lid 4 van dit artikel bepaalde, is het een Vennoot toegestaan zijn gehele Maatschapsaandeel, danwel een of meer van diens Participaties, aan een derde over te dragen mits de betreffende Vennoot daartoe vooraf schriftelijke goedkeuring heeft verkregen van alle overige Vennoten van de Maatschap, waarbij het verzoek tot goedkeuring dient plaats te vinden op de wijze als omschreven hierna in lid 7. Een vervreemding als hiervoor bedoeld met goedkeuring van alle Vennoten doet de Maatschap niet eindigen.
7. Indien een Vennoot zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) in het vennootschapsvermogen wenst te vervreemden als omschreven in lid 6, dan dient die Vennoot daarvan schriftelijk kennis te geven aan het bestuur van de Maatschap onder opgave van de naam en het volledige adres van (i) degene(n) aan wie hij zijn Maatschapsaandeel en/of Participatie(s) wenst over te dragen als omschreven in lid 6, zulks in beide omstandigheden met alle daarbij behorende relevante gegevens.
Het bestuur van de Maatschap zal de ontvangst van de vorenbedoelde kennisgeving binnen drie (3) weken bevestigen aan de betreffende Vennoot.
Tenminste twee (2) maal per jaar bij het verzenden van de halfjaarcijfers en de jaarcijfers van de Maatschap aan de Vennoten, of zoveel vaker als het bestuur van de Maatschap zulks nodig of wenselijk acht, zal het bestuur van de Maatschap de Vennoten schriftelijk berichten omtrent de eventueel ontvangen kennisgeving(en) van overdracht in de voorgaande periode en de Vennoten verzoeken daartoe goedkeuring te verlenen. Als geen van de Vennoten zijn toestemming heeft geweigerd, zal het bestuur van de Maatschap de betreffende Vennoot dienovereenkomstig informeren en zal die betreffende Vennoot de verzochte rechtshandeling kunnen gaan uitvoeren.
8. De betreffende overdracht als omschreven in lid 6 dient te geschieden bij notariële of onderhandse akte. De voorgenomen overdracht als omschreven in lid 6 heeft ten opzichte van de andere Vennoten eerst gevolg, nadat de notariële of onderhandse akte is betekend aan het bestuur van de Maatschap, danwel het bestuur van de Maatschap de overdracht als omschreven in lid 6 schriftelijk heeft aangenomen of erkend. Het bestuur van de Maatschap zal van de overdracht aantekening doen in het register van vennoten.
9. Daar waar in de leden 6 en/of 7 van dit artikel wordt gesproken over schriftelijke goedkeuring van een Vennoot, wordt de goedkeuring van een Vennoot geacht te zijn verleend indien genoemde toestemming niet binnen vier (4) weken door die betreffende Vennoot schriftelijk zal zijn geweigerd. De genoemde termijn van vier (4) weken gaat in op de dag na die waarop aan alle Vennoten schriftelijk goedkeuring is gevraagd door het bestuur van de Maatschap als omschreven in lid 7.
10. In geval van een overdracht als bedoeld in lid 6 van dit artikel zal de betreffende overdragende Vennoot de kosten en verschotten die de Beheerder en/of het bestuur van de Maatschap dient te maken in dat kader voor zijn rekening te nemen en te vergoeden.
11. Een Vennoot-rechtspersoon behoeft te allen tijde de goedkeuring van de overige Vennoten indien die betreffende Vennoot wenst over te gaan tot een fusie en/of splitsing en/of ontbinding als bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Een dergelijk verzoek tot goedkeuring zal zoveel mogelijk dienen te geschieden in lijn met het hiervoor in dit artikel bepaalde.
12. Indien een Vennoot zich niet houdt aan de voorwaarden, verplichtingen en beperkingen als bedoeld in dit artikel, dan zal dat volledig voor rekening en risico zijn van die betreffende Vennoot en zal die betreffende Vennoot aansprakelijk zijn voor alle uit een dergelijk handelen of nalaten voortvloeiende schade voor de overige Vennoten.
13. Indien en zodra een Vennoot zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) heeft overgedragen aan danwel zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) onder algemene titel is overgegaan op een verkrijger, die niet reeds een Vennoot is, dan zal die verkrijger geacht worden (voor dat deel) te zijn toegetreden tot de

Maatschap.

14. Indien en zodra een Vennoot zijn gehele Maatschapsaandeel en Participatie(s) heeft overgedragen aan danwel zijn gehele Maatschapsaandeel danwel Participatie(s) onder algemene titel is overgegaan op een verkrijger, dan zal die betreffende Vennoot geacht worden te zijn uitgetreden uit de Maatschap.

Uittreding van Vennoten

Artikel 5

1. Behoudens in geval van een overdracht als bedoeld in artikel 4, houdt een Vennoot uitsluitend op Vennoot te zijn:
 - a. door alle gevallen van verlies door die Vennoot van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - b. ingeval de Vergadering hem de Maatschap heeft opgezegd;
 - c. ingeval de Vennoot de Maatschap heeft opgezegd;
 - d. ingeval van overlijden van een Vennoot, indien de Vennoot een natuurlijk persoon is.
2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, is vereist een eenstemmig besluit door de Vergadering genomen, waarbij de Vennoot aan wie wordt opgezegd geen stem mag uitbrengen. Opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, kan slechts geschieden wegens gewichtige redenen. Hieronder worden verstaan gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek. Opzegging kan slechts geschieden onder opgave van redenen tegen het einde van het boekjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.
3. Een Vennoot kan de Maatschap slechts opzeggen indien door wijziging van deze maatschapsovereenkomst als bedoeld in artikel 14 rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd. Een dergelijke opzegging kan slechts door een Vennoot worden gedaan binnen een (1) maand nadat hij een afschrift heeft ontvangen van de notariële akte, als bedoeld in artikel 14 lid 2.
4. In geval van overlijden van een Vennoot wordt de Maatschap tussen de overige Vennoten en de gezamenlijke erfgenamen van de overleden Vennoot, in de plaats van de overleden Vennoot, voortgezet, tenzij alle erfgenamen bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, gericht respectievelijk betekend aan het bestuur, binnen zes (6) maanden na het overlijden van de Vennoot unaniem hebben medegedeeld zodanige voortzetting niet te wensen.
5. In geval van overlijden van een Vennoot zonder dat de Maatschap met diens erfgenamen wordt voortgezet, zomede indien zich ten aanzien van een Vennoot een omstandigheid voordoet als bedoeld in lid 1 letters a, b of c, zullen de overige Vennoten verplicht zijn het aandeel van de desbetreffende Vennoot, hierna te noemen: de **Gewezen vennoot**, in alle tot de Maatschap behorende activa over te nemen respectievelijk die activa zich te doen toedelen en alle ten laste van de Maatschap bestaande passiva voor hun rekening te nemen en voorts aan de Gewezen vennoot casu quo diens erfgenamen uit te keren het bedrag van zijn inbreng ter zake van zijn Participatie(s), te verminderen met een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van de oorspronkelijke inleg of indien (voortijdige) terugbetaling van (een gedeelte van) kapitaal heeft plaatsgevonden van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde, te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van de portefeuille en de marktvariabelen geactualiseerd worden. Alle kosten die zijn gemoeid met bovenbedoelde overnames en/of toedelingen komen voor rekening van de (gezamenlijke erfgenamen van de) Gewezen vennoot, met uitzondering van de (eventueel) terzake verschuldigde overdrachtsbelasting, die voor rekening van de overige Vennoten zal komen. De uitkering van voormeld bedrag zal, zonder enige rentevergoeding, geschieden binnen twaalf (12) maanden nadat de desbetreffende, in lid 1 bedoelde, omstandigheid zich heeft voorgedaan.
6. Waar in dit artikel wordt gesproken van Gewezen vennoot wordt/worden daaronder mede zijn wettelijke vertegenwoordiger(s) verstaan.

Bestuur, samenstelling, benoeming en defungeren

Artikel 6

1. Het bestuur van de Maatschap bestaat uit minimaal twee (2) Vennoten.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door de Vergadering benoemd en ontslagen.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
5. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.

6. Een bestuurslid defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
 - d. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - e. doordat hij uittreedt als Vennoot

Bestuur, taak en bevoegdheden

Artikel 7

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

Bestuur en Vertegenwoordiging

Artikel 8

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

Bestuur en besluitvorming

Artikel 9

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of twee overige bestuursleden zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of twee overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de bestuursvergadering voltallig is, doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Rotterdam, 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, Rotterdam, 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 vijfentwintig 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)

- winsttaandeel geboekt in rekening-courant met die Vennoot.
3. Verliezen worden door de Vennoten gedragen in de in lid 2 bedoelde verhouding. Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.
 4. Indien blijkens de vastgestelde winst en verliesrekening over enig boekjaar verlies is geleden of op andere wijze er een liquiditeitstekort is ontstaan, hetwelk niet uit een reserve bestreden of op andere wijze gedekt wordt, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang zodanig verlies en/of tekort niet is aangezuiverd door toekomstige winsten of bijstortingen van participanten. Bijstortingen als bedoeld in de vorige zin zullen plaatsvinden krachtens een daartoe strekkend besluit van de Vergadering, in welk geval de Vennoten alsdan gehouden zijn om onverwijld na een zodanig besluit over te gaan tot de in de vorige zin bedoelde (bij)storting op een door het bestuur van de Maatschap op te geven rekening. Indien een verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering door de Vergadering worden bepaald of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Vennoten.

Geschillen

Artikel 13

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

Wijziging overeenkomst

Artikel 14

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

Nederlands recht

Artikel 15

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

- I. in afwijking van het in artikel 6 gestelde worden voortsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
 1. ●, als voorzitter;
 2. ●, als secretaris/penningmeester;
- II. het eerste boekjaar van de Maatschap is aangevangen 1 november tweeduizend achttien en eindigt op eenendertig december tweeduizend negentien;
- III. de Maatschap zal spoedig na heden een accountant benoemen, zulks in verband met onder meer het bepaalde in artikel 11 van de voormelde maatschapsvoorwaarden;
- 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 Leeuwarden

Op drie mei tweeduizend actien is voor mij, mr. Edward Richard Schaefers, hierna te noemen: "notaris" als waarnemer van mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

mevrouw mr. Marjolein Anne Maria van Bekhoven, geboren te Vught op zes mei negentienhonderd negenentachtig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer **Jacobus Pieter Dierkens Schuttevaer**, geboren te Voorburg op zes februari negentienhonderd zesenvierzig, wonende Vijverlaan 29-A, 3737 RG Groenekan, van Nederlandse nationaliteit en houder van paspoort met nummer NTJDJF893, afgegeven te De Bilt op drie oktober tweeduizend zeventien, gehuwd;
2. de heer **Teun Branbergen**, geboren te Onstwedde op zeventien april negentienhonderd eenenvijftig, wonende Saaksumborg 37, 9722 WN Groningen, van Nederlandse nationaliteit en houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 4198184807, afgegeven te Groningen op acht maart tweeduizend elf, gehuwd;
3. de heer **Hendrik Molenaar**, geboren te Amsterdam op vier juli negentienhonderd tweeënzestig, wonende Edammerweg 27, 1131 DP Volendam, van Nederlandse nationaliteit en houder van een Nederlands paspoort met nummer NMPD1K6C4, afgegeven te Edam/Volendam op dertig maart tweeduizend vijftien, gehuwd.

De comparant verklaart, handelend als vermeld, dat genoemde volmachtgevers bij deze akte wensen over te gaan tot oprichting van een stichting met de volgende statuten.

Definities

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

- stichting:** de in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te Driebergen-Rijsenburg, gevestigde stichting, genaamd:
Stichting Woningmaatschap Leeuwarden;
- maatschap:** de maatschap: Maatschap Woningmaatschap Leeuwarden, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, met kantooradres Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aan te gaan in het jaar tweeduizend achttien voor een (initiële) periode van circa zeven jaar, met de mogelijkheid van verlenging, waarvan de participaties aan maximaal tweehonderdvijftig (250) (natuurlijke- en/of rechts-) 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 Leeuwarden.
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 Drachten, Burgum en Leeuwarden 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 en 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, Rotterdam, 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 volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen en ongeldige stemmen gelden als niet uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze statuten is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering.

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

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 8

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar een balans en een staat van baten en lasten van de stichting te maken en op papier te stellen.
4. Het bestuur 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 heeft 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 eenendertig december tweeduizend achttien. 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 zesenviertig, wonende Vijverlaan 29-A, 3737 RG Groenekan;
2. de heer Teun Branbergen, geboren te Onstwedde op zeventien april negentienhonderd eenenvijftig, wonende Saaksumborg 37, 9722 WN Groningen;
3. de heer Hendrik Molenaar, geboren te Amsterdam op vier juli negentienhonderd tweeënzestig, wonende Edammerweg 27, 1131 DP Volendam.

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.

4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)

De ondergetekenden:

1. **Stichting Woningmaatschap Leeuwarden**, een stichting, statutair gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 71577971, hierna te noemen: "**Stichting**";
te dezen vertegenwoordigd door:

hoedanigheid: bestuurder

en _____

hoedanigheid: bestuurder

2. **Maatschap Woningmaatschap Leeuwarden**, 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 gelegen te Drachten, Burgum en Leeuwarden:
 - a. [●nadere uitwerking volgt●]
hierna voormelde registergoederen gezamenlijk als per deelcomplexen te noemen: het "**Project**", zoals deze registergoederen nader zijn omschreven in de betreffende hierna te noemen leveringsakte(n);
- de Maatschap wordt gevormd door maximaal ● vennoten;
- de vennoten door middel van een of meer participaties deelnemen in het vermogen van de Maatschap;
- de vennoten hun maatschapsaandeel als een passieve belegging beschouwen en derhalve niet een actieve bijdrage wensen te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het maatschapsvermogen;
- het de Maatschap voorts aan de specifieke knowhow en managementervaring ontbreekt welke vereist is voor het beheer van het Project;
- VSN de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de Maatschap het beheer over en de begeleiding en de verkoop van de woningen van het Project te voeren;
- betrokkenen van mening zijn dat er een onderscheid dient te zijn tussen beheerder en bewaarder in de zin van Wet op het financieel toezicht (hierna: **Wft**) en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die kan functioneren als bewaarder in de zin van artikel 1:1 Wft, niet zijnde de alternatieve bewaarder uit hoofde van de zogeheten "**Alternative Investment Fund Managers Directive**" (hierna: **AIFMD**), en VSN de meest aangewezen partij, die als beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft kan functioneren;
- VSN en de Stichting uitsluitend in het belang van de Maatschap zal optreden bij het beheren casu quo bewaren van het Project,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

1.
 - a. Op 1 november 2018 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 3 mei tweeduizend achttien is voor (een waarnemer van) mr W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende oprichting, tevens inhoudende de vaststelling van de statuten, van de Stichting. De statuten van de Stichting zijn nadien niet meer zijn gewijzigd.
Het doel van de Stichting is onder meer het optreden als bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft, niet zijnde de alternatieve bewaarder uit hoofde van de AIFMD.
 - c. De Stichting zal in juridische zin het Project verkrijgen bij een notariële akte van levering te verlijden op ●2018 voor (een waarnemer van) mr. ●W.A. Groen, notaris te Amsterdam, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen. VSN is verplicht kosteloos aan (het bestuur van) de Stichting en (de participanten van) de Maatschap een afschrift van de hiervoor bedoelde akte(n) te verstrekken.
 - d. De Maatschap heeft het Project in economische zin verkregen bij akte op ●2018 voor genoemde (waarnemer van) notaris mr. W.A. Groen verleden, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen. VSN is verplicht kosteloos aan (het bestuur van) de Stichting en (de participanten van) de Maatschap een afschrift van de hiervoor bedoelde akte te verstrekken.
 - e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Project in juridische zin zal blijven toebehoren aan de Stichting, terwijl het Project in economische zin aan de Maatschap zal blijven toebehoren.
Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving en financiering van het Project, waaronder ook kosten van eventuele toekomstige herfinancieringen (indien daartoe besloten wordt), alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. De Maatschap geeft bij deze aan VSN opdracht tot het beheer van het Project voor een periode van maximaal zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, ingaande op 1 november 2018 en mitsdien – behoudens verlenging - eindigende op 31 oktober 2025 om 23:59 uur (Nederlandse tijd), welke opdracht door VSN bij deze wordt aanvaard.
Het beleid van VSN is er op gericht om naast een gunstig exploitatie resultaat eveneens maximale verkoopresultaten te realiseren. Leegkomende woningen worden in beginsel niet meer verhuurd maar verkocht aan derden; slechts als structurele leegstand dreigt, zal VSN, namens de Stichting nieuwe huurovereenkomsten sluiten met betrekking tot de registergoederen dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten wijzigen.
3. VSN is slechts bevoegd om na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting rechtshandelingen binnen het raamwerk van deze overeenkomst namens de Stichting te verrichten voor zover die rechtshandelingen een waarde of belang van vijftientig duizend euro (EUR 25.000,00) te boven gaan, met dien verstande dat VSN wel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting bevoegd en gevolmachtigd is om namens de Stichting, en - voor zover nodig - namens de Maatschap, overeenkomsten van koop en verkoop en daarmee samenhangende akte(n) van levering met betrekking tot de individuele registergoederen, deel uitmakende van het Project, aan te gaan en te ondertekenen.
4. VSN zal kwartaalgewijs aan alle vennoten een overzicht van de kwartaalresultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten. Voorts zal VSN de Stichting ieder kwartaal schriftelijk informeren over alle gerealiseerde transacties in relatie en met betrekking tot de vermogensbestanddelen. Op eerste schriftelijke verzoek van de Autoriteit Financiële Markten zal een afschrift van de aan de Stichting beschikbaar gestelde informatie worden toegestuurd.
5. Jaarlijks binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt VSN de halfjaarcijfers op. Deze halfjaarcijfers worden aan alle vennoten kosteloos verstrekt.
6. VSN zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het Project met een toelichting opstellen (hierna te noemen: de "**begroting**") en voor marginale toetsing voorleggen aan het bestuur van de Stichting.
In de begroting is onder meer opgenomen:
 - de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten;
 - de te verwachten verkoopopbrengst;
 - een liquiditeitsprognose;

- en indien zulks nodig wordt geacht door VSN een onderhouds/reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.
- 7. VSN zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Stichting.
- 8. VSN voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Project en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie (3) maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten met toelichting en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde registergoederen kan worden opgemaakt.
- 9. VSN zal aan de registeraccountant van de Stichting en de Maatschap tijdig alle relevante gegevens verstrekken. Voorts zal VSN de jaarstukken binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar opmaken.
De registeraccountant controleert de jaarstukken en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en zal deze verklaring sturen aan de Maatschap, de Stichting en VSN.
- 10. VSN zal steeds onder inhouding van de benodigde cashflow voor operationele activiteiten in het komende jaar en de aan VSN toekomende vergoeding als hierna in Artikel 2 omschreven de (huur- en verkoop)opbrengsten van het project rechtstreeks overmaken naar de bankrekening van de Stichting.
- 11. VSN zal alle vennoten op de hoogte stellen van een wijziging in/van de vergunning afgegeven door de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wet Financieel Toezicht (Wft), casu quo het verzoek daartoe. Deze mededeling wordt verzonden aan het adres van iedere vennoot.
- 12. Een voorstel tot wijziging van de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden wordt door VSN en de Stichting tezamen gedaan.
- 13. Partijen zijn ermee bekend dat VSN een overeenkomst (al dan niet in de vorm van een raamovereenkomst alternatieve bewaarder) zal sluiten met een daartoe aangewezen alternatieve bewaarder uit hoofde van de AIFMD richtlijnen, teneinde aan deze AIFMD richtlijnen te voldoen, een en ander in lijn met hetgeen daaromtrent is beschreven in het aan partijen onderling genoegzaam bekende prospectus dat in dit kader is opgemaakt. De jaarlijkse kosten voor de controlerende en toezichthoudende taken van de alternatieve bewaarder komen voor rekening van de Maatschap.

Artikel 2

1. Als vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's met betrekking tot het (doen) opmaken van de maatschapsovereenkomst, het oprichten van de Stichting, de promotie van de Maatschap, de Stichting en de verwerving van het Project, zal de Maatschap éénmalig aan VSN voldoen een bedrag van vijfhonderdzesentwintigduizendzeshonderdvijfenzestig euro (EUR 526.665,00).
De overige kosten (verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, de verschuldigde provisie) terzake van de verwerving en financiering van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de door VSN geïncasseerde huuropbrengst van het Project, inclusief servicekosten.
De beheervergoeding zal telkens aan VSN worden betaald op de voorlaatste dag van elk kwartaal (eventueel per maand vooruit gefactureerd) en worden berekend over de in dat kwartaal geïncasseerde huren.
VSN ontvangt bij iedere nieuw aangegane verhuurovereenkomst met betrekking tot één of meer woning(en) van het Project een eenmalige vergoeding van vijfhonderd euro (EUR 500,00).
Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig (30) dagen na het opmaken van de in Artikel 1 onder 9. bedoelde jaarstukken.
3. a. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) - waaronder mitsdien begrepen verkoop van individuele woningen van het Project, verkoop van delen van het Project en verkoop als bedoeld in lid 8 van dit artikel (verkoop van "restbezit") - een vergoeding van vijftien procent (15%) van de gerealiseerde winst. Ten deze wordt onder winst verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en de aankoopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, acquisitiefte en de notariskosten en kadastrale rechten. De hiervoor bedoelde winstdeling wordt jaarlijks per Project berekend en vastgesteld, waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar, zulks evenwel rekening houdend met het hierna onder 3.b sub (i) en sub (ii) bepaalde.
b. In aanvulling op het onder 3.a bepaalde geldt evenwel dat:
 - (i) in geval van verkoop van een individuele woning te allen tijde - en ongeacht of sprake is van een positieve- of negatieve winstdeling als onder 3.a bedoeld - een minimum

- vergoeding van eenduizend euro (EUR 1.000,00) per woning verschuldigd is aan VSN;
- (ii) in geval van verkoop van (verhuurde) delen van het Project (derhalve niet zijnde verkoop van een individuele woning) te allen tijde - en ongeacht of sprake is van een positieve- of negatieve winstdeling als onder 3.a bedoeld - een minimum vergoeding van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per verkoop van het betreffende gedeelte van het Project verschuldigd is aan VSN;
 - (iii) in geval van verkoop van het zogeheten (verhuurde) restbezit van de Maatschap - zijnde het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode - te allen tijde een minimum vergoeding van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per Project verschuldigd is bij die verkoop aan VSN.
4. De vergoedingen aan VSN zullen aan VSN worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Stichting daarbij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.
 5. Bij alle hiervoor genoemde vergoedingen, welke zijn uitgedrukt in een percentage, is, als gevolg van de vrijstelling voor de omzetbelasting die voor de beheerder geldt geen omzetbelasting (BTW) berekend. Indien de beheerder in de toekomst alsnog BTW verschuldigd geraakt, zal zulks ten laste komen van de Maatschap.
 6. De Maatschap zal, voor zover in de begroting voorzien, de door VSN al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten, gemaakt in het kader van deze overeenkomst, aan VSN vergoeden.
 7. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop en/of verhuur van een of meerdere registergoederen en/of kosten verbonden aan een herfinanciering van het Project komen voor rekening van de Maatschap.
De kosten welke verband houden met (extern) advies welke in het kader van wetswijzigingen ingewonnen dient te worden met het oog op de Maatschap, komen voor rekening van de Maatschap.
 8. De kosten van verkoop van het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode (het zogeheten "restbezit") komen ten laste van de Maatschap, met uitzondering van de overdrachtsbelasting.

Artikel 3

1. De Maatschap zal VSN voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om het Project te kunnen exploiteren volgens de goedgekeurde begroting als bedoeld in Artikel 1 lid 6.
2. De Maatschap en de Stichting kunnen in overleg met VSN meerdere bankrekeningen bij ING 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 ING 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 1 november 2018.
De onderhavige overeenkomst is van kracht tot en met 31 oktober 2025, 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 2017 is gedeponeerd op 26-04-2018.
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



Een gewaarmerkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren gewaarmerkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logs gedrukt op 'oplichtend' papier.



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

Naam	de Bree, Chantal Albertina
Geboortedatum en -plaats	24-07-1980, Zeist
Datum in functie	01-12-2017 (datum registratie: 03-01-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Uittreksel is vervaardigd op 15-05-2018 om 08.21 uur.
Voor uittreksel

F.R. Sweertman, Manager Centrale Productie en Backoffice



Een geaammarkt uittreksel is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. Een papieren geaammarkt uittreksel is ondertekend, voorzien van een microtekst en uv-logo gedrukt op 'oprijsch dood' papier.

- verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van levering en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
7. Toestemming te geven aan de beheerder en/of iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam om na het passeren van de maatschapsakte kopieën/afschriften toe te zenden aan alle maten in de maatschap, waarbij uit privacy overwegingen adressen en andere persoonlijke gegevens anders dan de namen van de maten zullen worden verwijderd.
8. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: _____ Datum: _____ 2018

Handtekening:

Inschrijver en Volmachtgever

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

** U kunt hier uitsluitend een IBAN-rekeningnummer bij een Nederlandse bank opgegeven. Dit rekeningnummer dient op naam van inschrijver/volmachtgever te zijn gesteld. Bovendien dient uw inleg ten laste van dit bankrekeningnummer plaats te vinden; toekomstige (winst)uitkeringen zullen ten gunste van dit bankrekeningnummer geschieden.

***De herkomst van de door u te investeren middelen dient hier concreet aangegeven te worden. Zonder concrete beschrijving zal uw inschrijving geweigerd kunnen worden. Verder geldt dat VSN kan vragen om nadere onderbouwing van uw beschrijving. Voorbeelden van herkomst van te investeren middelen zijn: erfenis, opbrengst verkoop eigen onderneming, overwaarde onroerend goed bij verkoop, spaargelden, beleggingsopbrengsten, vermogenswinsten.

**** 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 legerofficiëren
- Leden van bestuursorganen, leidinggevenden of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven

Indien u een Politiek Prominent Persoon bent zullen wij u een PPP verklaring toesturen.

Inschrijfformulier Nederlandse Rechtspersoon

Stichting Woningmaatschap Leeuwarden

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE DRIEBERGEN-RIJSENBURG

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

E-mail: fondsen@vsnnv.nl

De ondergetekende (bevoegd bestuurder conform KvK):

Naam:

Voornamen (voluit):

Geboortedatum:

Geboorteplaats:

Beroep:

Adres:

Postcode / Woonplaats:

Land:

Telefoonnummer / Mobiel nummer:

E-mailadres:

Nummer paspoort of rijbewijs:

@

(kopie bijvoegen)

Namens inschrijver en volmachtgever:

Naam rechtspersoon (statutaire naam):

Statutair adres:

Branche, activiteiten rechtspersoon:

Postcode / Plaats:

Feitelijk adres (t.b.v. correspondentie):

Postcode / Plaats:

Datum van oprichting:

Nummer Kamer van Koophandel:

IBAN-Bankrekeningnummer *:

Herkomst te investeren middelen **::

(origineel uittreksel bijvoegen)

(kopie bankafschrift bijvoegen)

verklaart en bevestigt jegens medeondergetekende Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Leeuwarden (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 4 oktober 2018 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op (**aantal**) **participaties** Woningmaatschap Leeuwarden à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftienduizend euro) per participatie, welk bedrag op legale wijze is verkregen.
3. Na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 23 oktober 2018** over te maken op bankrekening **NL22INGB0008585967** bij ING Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Leeuwarden, onder vermelding van: "**(aantal) participaties Woningmaatschap Leeuwarden**".
4. Dat *wel/geen* *** sprake is van (een) uiteindelijk belanghebbende(n) **** en dat die belanghebbende(n) niet / wel *** een Politiek Prominent Persoon (PPP) ***** is.
5. Dat terzake de aankoop van de participatie(s) in Woningmaatschap Leeuwarden alle benodigde en volgens de statuten en de wet vereiste goedkeuringen zijn verleend.
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 strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Leeuwarden te Driebergen-Rijsenburg 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.

7. 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 de financierende bank in hoofdsom maximaal totaal € 12.300.000 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.
8. Toestemming te geven aan de beheerder en/of iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam om na het passeren van de maatschapsakte kopieën/afschriften toe te zenden aan alle maten in de maatschap, waarbij uit privacy overwegingen adressen en andere persoonlijke gegevens anders dan de namen van de maten zullen worden verwijderd.
9. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: _____ Datum: _____ 2018

Handtekening:

Namens Inschrijver en Volmachtgever

* U kunt hier uitsluitend een IBAN-rekeningnummer bij een Nederlandse bank opgegeven. Dit rekeningnummer dient op naam van inschrijver/volmachtgever te zijn gesteld. Bovendien dient uw inleg ten laste van dit bankrekeningnummer plaats te vinden; toekomstige (winst)uitkeringen zullen ten gunste van dit bankrekeningnummer geschieden.

** De herkomst van de door u te investeren middelen dient hier concreet aangegeven te worden. Zonder concrete beschrijving zal uw inschrijving geweigerd kunnen worden. Verder geldt dat VSN kan vragen om nadere onderbouwing van uw beschrijving. Voorbeelden van herkomst van te investeren middelen zijn: erfenis, opbrengst verkoop eigen onderneming, overwaarde onroerend goed bij verkoop, spaargelden, beleggingsopbrengsten, vermogenswinsten.

*** 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 vennoot 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 bekleedt 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, leidinggevend of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven

4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

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

- de heer ing. D. van Seventer
- de heer E. Verkaik
- de heer mr. R. Overbeek
- mevrouw drs. ing. C.A. de Bree

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-Rijsenburg,
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 : 2017 - heden
Lid RvC Ploegmakers Beheer B.V., Assen
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-Rijsenburg
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 Nyenrode Universiteit, Advanced Management Program
1983 – 1987 Vrije Universiteit Amsterdam, Rechten

Werkervaring : 2012 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg, 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

Curriculum Vitae C.A. de Bree

Naam : Chantal Albertina de Bree
Geboren : 24 juli 1980 te Zeist
Burgerlijke Staat : ongehuwd, 2 kinderen

Opleiding : 2006 Universiteit van Amsterdam, Amsterdam School of Real Estate,
2002 – 2004 Universiteit van Amsterdam, Module Vastgoedkunde
2002 – 2004 Vrije Universiteit Amsterdam, Beleid, Communicatie en Organisatie,
1998 – 2002 Hogeschool van Utrecht, Technische Bedrijfskunde (HTS)

Werkervaring : 2010 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg
Manager Verkoop en Beheer en vanaf 1 december 2017 adjunct-directeur.

2005 – 2010
Deloitte Real Estate Strategy Advisory (Financial Advisory Services),
Rotterdam
Strategie- en organisatieconsultant voor Vastgoedorganisaties (Manager).

2000 – 2005
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg
Diverse functies en projecten.

4.7 Registratiedocument beheerder

Registratiedocument

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

1 juli 2018

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (hierna: 'VSN') is in 1998 opgericht en is statutair gevestigd in Driebergen-Rijsenburg. Per 4 november 1998 is VSN ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30151881. De (statutaire) directie en de dagelijkse leiding wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, mr. R. Overbeek, de heer E. Verkaik en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.

Van Seventer Holding B.V. (KvK 30151880) houdt 55% van de aandelen van VSN; ErfGoed Reeuwijk B.V. (KvK 24479688), Ouderein Beheer B.V. (KvK 54076994) en Endor Erfgoed B.V. (KvK 69453780) houden ieder 15% van de aandelen.

VSN heeft per 12 januari 2006 een vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten (hierna: 'AFM') om op te treden als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. Het doel van de beheerder is het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege over gegaan in een nieuwe AIFMD (Alternative Fund Managers Directive) vergunning van de AFM.

VSN richt zich met name op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed in de ruimste zin. Zij stelt daarbij het initiëren en beheren van beleggingsinstellingen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit doet zij in de vorm van het ontwikkelen, vormen en beheren van vastgoedfondsen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Deze vorm van beleggen is fiscaal en beleggingstechnisch gezien aantrekkelijk (Box III). De looptijd van een Fonds is in principe zeven jaar met de mogelijkheid van verlenging. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van de woningen.

VSN heeft vanaf 1998 44 beleggingsinstellingen (VSN Woningmaatschappen) op de markt gebracht. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard is de eerste VSN Maatschap die onder de vergunning, zoals afgegeven per 12 januari 2006, in de markt is geplaatst. Woningmaatschap Waddinxveen, Woningmaatschap Schiedam, Woningmaatschap Maastricht, Woningmaatschap Vlijmen, Woningmaatschap Hengelo, Woningmaatschap Rotterdam, Woningmaatschap Arnhem en Woningmaatschap Barneveld zijn de laatste en enige Woningmaatschappen die onder het nieuwe AIFMD regime vallen.

Per 9 juli 2013 heeft VSN het beheer van zes beleggingsinstellingen (RFM Fondsen) overgenomen van RFM Regulated Fund Management BV. Vier van deze instellingen zijn onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst. Dit betreft RFM Woning-Winkelfonds III CV, RFM Woningfonds IV CV, RFM Woning-Winkelfonds V CV en RFM Woningfonds VI CV.

Per 31 december 2013 heeft VSN het beheer van twee beleggingsinstellingen (Solid Funds) overgenomen van Bouwfonds Investment Management. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Per 1 juli 2016 heeft VSN het beheer van drie beleggingsinstellingen en per 1 januari 2017 van nog één beleggingsinstelling (Staal Woningmaatschappen) overgenomen van Staalbankiers. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Geen van de van RFM, Bouwfonds en Staalbankiers overgenomen fondsen valt onder het AIFMD regime.

De Bewaarders van de fondsen zijn gevestigd aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE in Driebergen-Rijsenburg.

Het dagelijkse beleid van de Bewaarders van de VSN Woningmaatschappen, de RFM Fondsen en de Solid Funds wordt gevoerd door de heer mr. J. Dierkens Schuttevaër, de heer T. Branbergen en de heer mr. H. Molenaar.

Het dagelijkse beleid van de Bewaarders van de Staal Woningmaatschappen wordt gevoerd door de heer prof. dr. W.M. Lammerts van Bueren, de heer E.B. Kloos en de heer mr. ing. J.F.A.M. van Kimmenaede.

Voor nieuwe fondsen richt VSN een nieuwe, aparte Bewaarder op.

Voor fondsen die onder de werkingssfeer van de AIFMD vallen heeft VSN bovendien een overeenkomst gesloten met een Alternatieve Bewaarder die naast de hiervoor genoemde Bewaarders uit hoofde van de AIFMD richtlijnen aanvullende controlerende en toezichthoudende taken verricht. Voor de Staal Woningmaatschappen is dit nog onder handen.

Het eigen vermogen van de Alternatieve Bewaarder bedraagt tenminste € 112.500. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Maandelijks ziet VSN er op toe dat zij voldoet aan de eigen vermogensseis. 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 vermogensseis plaats door een externe accountant. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

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

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.

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 18 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 44 VSN Woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van ruim € 700 miljoen. Daarnaast is op 9 juli 2013 het beheer van zes fondsen van RFM Regulated Fund Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 150 miljoen. Per 31 december 2013 is bovendien het beheer

van twee fondsen van Bouwfonds Investment Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van circa € 50 miljoen. Tenslotte is per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 het beheer van vier fondsen van Staalbankiers overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 100 miljoen.

VSN wordt bij de realisatie van vastgoedfondsen met betrekking tot de accountantscontrole en de fiscale en juridische aspecten begeleid en geadviseerd door respectievelijk Mazars, Taxand Nederland BV en Loyens & Loeff N.V.

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

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

Ten aanzien van de looptijd en de beëindiging van de beheeropdrachten is het volgende in de overeenkomsten van beheer en bewaring van de fondsen overeengekomen:

- VSN Woningmaatschappen: dat de Beheerder de opdracht uitvoert voor een periode van 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging en dat zowel de opdrachtgever als Beheerder de mogelijkheid hebben om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.
- RFM Fondsen: dat de Beheerder de opdracht uitvoert voor de duur van de fondsen en de vereffening na ontbinding en dat uitsluitend de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de Beheerder op ernstige wijze tekort schiet.
- Solid Funds: dat de overeenkomst is aangegaan voor de duur van de fondsen en de vereffening van het vermogen na ontbinding en dat de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de Beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekort schiet.
- Staal Woningmaatschappen: dat de overeenkomst van kracht is voor een periode gelijk aan de initiële looptijd van de fondsen plus, in geval van verlenging van de maatschappen, ook voor de verlengingsperiode en dat zowel opdrachtgever als Beheerder het recht hebben om de opdracht voortijdig te beëindigen in geval van niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoen aan de verplichtingen. Daarnaast hebben zowel opdrachtgever als Beheerder het recht om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.

4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Adres • Mr. E.N. van Kleffensstraat 4
6842 CV Arnhem
Postadres • Postbus 1210
6801 BE Arnhem

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 maart 2018 gecontroleerd of deze voldoet aan de minimum vermogensseis conform artikel 63 lid 1 van Besluit Prudentiële regels WFT.

Verantwoordelijkheid van het bestuur/de beheerder

Het bestuur van de entiteit is verantwoordelijk voor het opstellen van de balans in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de balans mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het voldoen van het eigen vermogen aan de gestelde eisen. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in de bijgaande gewaarmerkte balans (inclusief resultatenoverzicht over de periode 1 januari 2018 tot en met 31 maart 2018 en de waarderingsgrondslagen) waarbij door ons een goedkeurende beoordelingsverklaring is afgegeven, 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.

Amersfoort • Arnhem • Ede • Hoofddorp • Nieuwegein

PrimeGlobal

SR A

T • 026 351 02 28 F • 026 351 67 46
W • www.crop.nl E • info@crop.nl
KvK • 32166733 BTW • NL 0095.68.530.B01

Oordeel

Naar ons oordeel voldoet het eigen vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg per 31 maart 2018 aan de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht.

Beperking in gebruik en verspreidingskring

De controleverklaring is uitsluitend bedoeld voor het bestuur van de entiteit en de Autoriteit Financiële Markten en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Origineel getekend te Arnhem op 1 mei 2018

Crop Registeraccountants
namens deze,

Was getekend; 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 * De lokale vastgoedmarkt * De vastgoedobjecten * De huurders / gebruikers (kenmerken huurcontracten)	Deel 3.10 Deel 3.10 Deel 3.10 Deel 3.10
Juridische kenmerken * Structuurschema (incl. vermelding gelieerde partijen) * Mate van zeggenschap door de participant * Toezicht op het fonds (corporate governance) * Toezicht AFM	Deel 3.7 Deel 4.1 Deel 3.2; 3.5; 3.6; 3.20 Deel 4.7
Fiscaliteit * Belastingdruk * Belastingaangifte	Deel 3.11 Deel 3.11
De aanbieder / beheerder en de Partners * Deskundigheid bestuurders * Mandaat bestuurders en beheerders * Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden * Trackrecord * Klachten en geschillenregeling	Deel 3.2; 4.6 Deel 4.3 Deel 3.5; 3.6; 4.3 Deel 3.2 Deel 3.20
Beheerder en bewaarder * Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder * Overeenkomst van beheer en bewaring * Langlopende contracten (beheer, erfpacht,...)	Deel 4.1; 4.2 Deel 4.3 n.v.t.
Deelname * Verhandelbaarheid participaties * Procedure	Deel 3.17 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 1 november 2018.

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 (TCSD)

TCS Depositary B.V. ("TCSD"), gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, 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-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke als beheerder van de Maatschap optreedt.

Bewaarder

De Stichting Woningmaatschap Leeuwarden, gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, 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.

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/huurleningen.

Cashflow

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

Cashsweep

Extra aflossing op de financiering ter grootte van de netto-huuropbrengst na aftrek van de rente en periodieke aflossingsverplichtingen op het moment dat niet aan door de financier gestelde eisen wordt voldaan.

Direct rendement

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

DY (Debt Yield)

De netto huurinkomsten (bruto huurinkomsten minus 20% exploitatielasten (indien in werkelijkheid hoger dan het hogere percentage, door de financier vast te stellen)) over de voorafgaande 12 maanden te delen door de pro resto hoofdsom van de financiering.

Emissie

De uitgifte van Participaties aan Participanten tegen hun inleg waarmee de Objecten worden aangekocht en de Maatschap wordt aangegaan.

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van brutohuuropbrengsten uit vastgoed, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, verhuurderheffing, 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.

Fonds/Maatschap

De bij de Maatschapsovereenkomst aangegane Maatschap Woningmaatschap Leeuwarden, kantoorhoudende te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87.

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-Rijsenburg, 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 acquisitiefeworden 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.

Lopende Kosten Factor (LKF)

De ratio Lopende Kosten Faktor (LKF) relateert het niveau van de operationele kosten van het Fonds aan de gemiddelde intrinsieke waarde (berekend o.b.v. de intrinsieke waarde per begin en einde van het jaar) van het fonds. Het totaal van de operationele kosten wordt in de calculatie meegenomen. De rentebaten en -lasten, leegstand, beheerkosten en verkoopkosten (inclusief performance fee beheerder) worden niet in de calculatie opgenomen. De ratio van de performance fee wordt afzonderlijk weergegeven. Deze ratio wordt berekend op basis van de totale performance fee (winstdeling beheerder) van de beheerder (exclusief de verkoopkosten) te relateren aan de gemiddelde intrinsieke waarde.

Maatschap/Fonds

De bij de Maatschapsovereenkomst aangegane Maatschap Woningmaatschap Leeuwarden, kantoorhoudende te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87.

Maatschapsovereenkomst

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

Non-recourselening

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

Objecten

De 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan).

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 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan).

Prospectus

Onderhavige prospectus Woningmaatschap Leeuwarden.

Overeenkomst van Bewaarneming

De tussen de Beheerder en de Alternatieve Bewaarder gesloten overeenkomst alternatieve bewaarder waarin hun onderlinge rechtsverhouding almede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Alternatieve Bewaarder zijn vastgelegd.

Registratiedocument

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

Rentekosten

De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen.

Scenario Analyse

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

Stichting

Stichting Woningmaatschap Leeuwarden, gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke stichting als bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft (niet zijnde Alternatieve Bewaarder uit hoofde van de AIFMD) optreedt.

Theoretische bruto huuropbrengsten

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

Totaal Rendement

Direct en indirect rendement.

Vastgoed/Project

De 15 appartementen in Burgum, 37 appartementen in Drachten, 22 eengezinswoningen in Drachten, 20 eengezinswoningen in Leeuwarden (De Moezel) en 17 eengezinswoningen in Leeuwarden (Frouwesan).

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, acquisitiefee 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).