

Prospectus voor de plaatsing van 469 Participaties:
ieder nominaal groot € 25.000 in

WONINGMAATSCHAP RIJSWIJK BUITEN

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

Dit Prospectus is geldig totdat de inschrijving is gesloten en uiterlijk tot 18 november 2022. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden geldt niet langer wanneer het Prospectus niet meer geldig is.

Driebergen-Rijsenburg, 18 november 2021

INHOUDSOPGAVE:

DEEL 1.	SAMENVATTING	4
1.1	Inleiding en waarschuwingen	4
1.2	Essentiële informatie over de Maatschap	4
1.3	Essentiële informatie over de effecten	8
1.4	Essentiële informatie over de aanbidding van effecten aan het publiek.....	9
DEEL 2.	RISICOFACTOREN	11
2.1	Risico's met betrekking tot de Maatschap	11
2.2	Risico's met betrekking tot de Participaties	15
DEEL 3.	INLEIDING EN LEESWIJZER	17
DEEL 4.	STRUCTUUR EN ORGANISATIE	18
4.1	Algemeen	18
4.2	De Beheerder Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	19
4.3	Woningmaatschap Rijswijk Buiten	21
4.4	Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten	23
4.5	CSC Depositary B.V. (CSCD / AIFMD Bewaarder).....	23
4.6	Belangenconflicten	24
DEEL 5.	HET VASTGOED.....	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Taxatie.....	26
5.3	Beschrijving Rijswijk en deelgebied Parkwijk	26
5.4	Beschrijving woningen per Project.....	27
5.5	Beoordeling bouwtechnische staat	31
5.6	Beoordeling milieu-aspecten	31
5.7	Woningmarkt.....	31
DEEL 6.	PARTICIPANTEN- EN PARTICIPATIEBELEID.....	34
6.1	Participantenprofiel	34
6.2	Participatieaanbod	34
6.3	Beleggingsaspecten en -beleid.....	35
6.4	Uitkeringsbeleid	37
6.5	Inschrijvingsvoorwaarden	37
6.6	Verkoop Participaties	39
6.7	Verslaglegging	39
DEEL 7.	FINANCIEEL	41
7.1	Financiering algemeen.....	41
7.2	Kosten	41
7.3	Uitgangspunten voor vermogensstructuur en rendementsprognose.....	43
7.4	Vermogensstructuur (in €).....	46
7.5	Totale rendementsprognose (in €)	47
7.6	Persoonlijke rendementsprognose (in €).....	50
7.7	Rendementssenario's.....	51
DEEL 8.	BELASTINGEN.....	53
8.1	Algemeen	53

8.2	Fiscale transparantie	53
8.3	Inkomstenbelasting.....	54
8.4	Vennootschapsbelasting	55
8.5	Erfbelasting	56
8.6	Overdrachtsbelasting	56
8.7	BTW	57
DEEL 9.	DOCUMENTATIE	58
DEEL 10.	RISICOBEEHER, HEFBOOMFINANCIERING EN LIQUIDITEITSBEEHER.....	59
10.1	Risicobeeher	59
10.2	Hefboomfinanciering.....	59
10.3	Liquiditeitsbeher	59
DEEL 11.	OVERIGE GEGEVENS, MEDEDELINGEN EN VERKLARING BEEHERDER	60
DEEL 12.	OVERZICHT BETROKKEN PARTIJEN	62
DEEL 13.	DEFINITIELIJST.....	63
BIJLAGEN		67
I.	Registratiedocument Beheerder (1 september 2021)	67
II.	Overzicht overige fondsen van de Beheerder (VSN).....	69
III.	Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	71
IV.	Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant inzake rendementsprognose Maatschap	74
V.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant inzake eigen vermogen Beheerder	78
VI.	Maatschapsovereenkomst.....	80
VII.	Inschrijfformulieren.....	88

DEEL 1. SAMENVATTING

1.1 INLEIDING EN WAARSCHUWINGEN

De uit te geven deelnemingsrechten zijn Participaties in Maatschap “Woningmaatschap Rijswijk Buiten” (de Maatschap), LEI-code 222100GB9AMZ564DEW35, met ISIN-code NL0015000M26

Contactgegevens:

Woningmaatschap Rijswijk Buiten
Hoofdstraat 87
3971 KE Driebergen-Rijsenburg
Telefoon: 0343-533838
Fax: 0343-515444
E-mail: vsnnv.nl

Aanbieder van de Participaties is Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), LEI-code 7245006M34RZBUE7MW88. VSN zal tevens optreden als beheerder van de Maatschap en hierna ook als Beheerder worden aangeduid.

Contactgegevens:

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

Dit Prospectus is op 18 november 2021 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon 020-7972000, website www.afm.nl, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling en de kwaliteit van de deelnemingsrechten waarop dit Prospectus betrekking heeft. Participanten moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de deelnemingsrechten te beleggen.

De samenvatting dient u te lezen als een inleiding op het Prospectus. Iedere beslissing om te beleggen moet zijn gebaseerd op een bestudering van het gehele Prospectus door u als potentiële Participant. U bent als potentiële Participant zelf verantwoordelijk voor uw beleggingsbeslissing.

Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechterlijke 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 rechtsvordering wordt ingesteld.

Alleen degenen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend, kunnen wettelijk aansprakelijk worden gesteld en uitsluitend indien de samenvatting in samenhang met de andere delen van dit Prospectus misleidend, inaccuraat of inconsistent is of, indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het Prospectus wordt gelezen niet de essentiële informatie bevat om potentiële Participanten te ondersteunen wanneer zij overwegen in de Participaties te beleggen.

Door beleggen in de Maatschap bestaat de kans dat u het bedrag van uw inleg geheel of gedeeltelijk verliest. Na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering kan worden besloten tot bijstorten door de Participanten. In dat geval bestaat het risico dat meer dan de inleg verloren gaat namelijk de inleg en het bedrag van de bijstorting. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt.

Het besluit van bijstorting dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

U staat op het punt een product te kopen dat niet eenvoudig en misschien moeilijk te begrijpen is.

1.2 ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE MAATSCHAP

A. WELKE INSTELLING GEEFT DE EFFECTEN UIT?

De Maatschap Woningmaatschap Rijswijk Buiten, handelsnaam “Woningmaatschap Rijswijk Buiten”, LEI-code 222100GB9AMZ564DEW35, geeft de effecten (Participaties) uit. Het betreft een maatschap welke in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 14 december 2021 wordt opgericht en een Looptijd kent van 14 december 2021 tot

en met 31 december 2036 met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten. De Maatschap is gevestigd en houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838.

De Maatschap wordt beheerd door Vastgoed Syndicering Nederland n.v., tevens Initiatiefnemer van de Maatschap. Statutair bestuurders/directieleden van de Beheerder zijn de heer ing. D. van Seventer, de heer mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree. Daarnaast is de heer drs. B.J. Klein Entink RA titulair directielid.

De Maatschap heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in woningen welke gedurende een vooraf bepaalde periode in het middenhuursegment worden verhuurd. Hiertoe biedt de Maatschap de Participaties aan met de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van 100 op eigen grond nieuw te bouwen woningen (38 eengezinswoningen en 62 appartementen), het Vastgoed, in Rijswijk, Nederland.

Woningen die leeg komen worden opnieuw verhuurd. Na afloop van een periode van 10 jaar na oplevering van de woningen kunnen leeg gekomen woningen ook verkocht worden. In beginsel worden de resterende verhuurde woningen (het restbezit) na 15 jaar verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. Verlenging van de Maatschap is echter mogelijk na besluitvorming door de Participanten.

Het Totaal benodigd vermogen voor aankoop van het Vastgoed en oprichting van de Maatschap bedraagt € 29.300.900 en wordt voor 60% met een hypothecaire financiering gefinancierd (€ 17.575.900). De resterende 40% betreft het door de Participanten in te leggen eigen vermogen van € 11.725.000. Deze inleg is verdeeld over 469 Participaties ieder groot € 25.000. Het rendement op de Participatie wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het Vastgoed en wordt geprognoseerd op 4,2% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting).

De accountant van de Maatschap is Mazars Accountants N.V.

B. WAT IS DE ESSENTIËLE FINANCIËLE INFORMATIE OVER DE UITGEVENDE INSTELLING?

De Maatschap zal per 14 december 2021 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 14 december 2021 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

C. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIFIEK VOOR DE UITGEVENDE INSTELLING?

Beleggen in de Maatschap brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Covid-19 risico

Dit is het risico dat als gevolg van de Covid-19 crisis de Nederlandse overheid vergaande maatregelen treft, zoals een lockdown, als gevolg waarvan het consumentenvertrouwen sterk daalt. Door het dalende consumentenvertrouwen is het zeer wel mogelijk dat huishoudens grote uitgaven uitstellen, zoals de aankoop van woning, als gevolg waarvan de waarde van het Vastgoed daalt. Als bijkomend effect is het zeer wel mogelijk dat bedrijven failliet gaan of werknemers moeten ontslaan met als direct gevolg werkloosheid en inkomensverlies. Hierdoor is het risico aanwezig dat huurders op korte termijn niet of in mindere mate aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen en dat op de middellange termijn huurders op zoek gaan naar goedkopere woningen en als reactie daarop gemiddelde huurniveaus gaan dalen.

Indien dit risico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Indien het zeer negatieve scenario zich op beide gebieden tegelijkertijd voordoet, zowel de huurinkomsten als de waarde van het Vastgoed dalen met 20% bij aanvang van de Maatschap, dan komt de IRR uit op 0,3% negatief in plaats van de geprognoseerde IRR van 4,2%.

Verder kan als gevolg van Covid-19 de start bouw vertraging oplopen of kan gedurende de bouw vertraging ontstaan.

Indien genoemd effect optreedt zullen de Participaties ook hierdoor in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een vertraging in de (start van de) bouw van drie maanden leidt in genoemd geval tot drie maanden latere huurinkomsten in 2023 en verhoogde bouwrente. Dit heeft een IRR van 4,1% tot gevolg in plaats van de geprognoseerde IRR van 4,2%.

Marktwaaarderisico

De waarde van het Vastgoed is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de stand van de economische conjunctuur, financieringsmogelijkheden voor huishoudens en de mate van voldoende aanbod van woningen. Veranderingen in die factoren, zoals bijvoorbeeld een periode van economische recessie, het verder inperken van fiscale aftrek van hypotheekrente voor huishoudens of een sterke toename van het aanbod in woningen kunnen op korte en/of langere termijn leiden tot een waardedaling van het Vastgoed in algemene zin. Door regionale ontwikkelingen kunnen waardedalingen ter plaatse negatief afwijken van landelijke gemiddelden. Dit speelt temeer daar het Vastgoed waarin de Maatschap belegt uitsluitend in Rijswijk is gelegen waardoor er geen sprake is van geografische spreiding.

Daling van de waarde van het Vastgoed heeft tot gevolg dat verkoop van leegkomende individuele woningen (welke mogelijkheid bestaat vanaf 10 jaar na oplevering van de woningen) lagere verkoopresultaten geeft of dat de verkoop niet met winst kan worden gerealiseerd en er opnieuw verhuurd zal worden wat afhankelijk van de nieuwe huurprijs en gevraagde investering een nadelig effect kan hebben. Indien dit zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de

uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Verder heeft een eventuele lagere waarde van het Vastgoed op het moment dat het Vastgoed aan het einde van de Looptijd (indien geen verlenging van de Maatschap plaatsvindt) in verhuurde staat zal moeten worden verkocht tot gevolg dat een lagere opbrengst zal worden gerealiseerd voor dit restbezit. Indien deze situatie zich voordoet zal de oorspronkelijke inleg van Participanten niet of niet geheel worden terugbetaald.

Inflatierisico

Door inflatie zullen de huurinkomsten en de kosten naar verwachting gedurende de Looptijd jaarlijks stijgen. De huurstijging is geschat op 2,45% per jaar; de kostenstijging op 2% per jaar. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gedaan kunnen zich zowel positieve als negatieve afwijkingen voordoen. Ten aanzien van de begrote huurstijgingen bestaat specifiek het risico dat deze lager uitvallen door wijzigingen in het door de overheid vastgestelde huurverhogingsbeleid. Indien het risico van lagere huurinkomstenstijging en hogere kostenstijging zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Een stijging van de huurinkomsten met 0% per jaar in plaats van de geprognosticeerde 2,45% huurstijging per jaar gedurende de Fondperiode en een kostenstijging van 5% in plaats van 2% leidt tot een IRR van 2,9% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

Huurwetgevingsrisico

Dit is het risico van overheidsingrijpen in het huidige huurprijsbeleid. Vanaf 1 mei 2021 zit er een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging. Dit geldt voor drie jaar. De Rijksoverheid berekent dit maximum volgens de wet op de volgende manier: 1% plus de inflatie. Binnen de Maatschap wordt gerekend met 2,45% jaarlijkse huurverhoging. Na het verhuren van de woningen kan het zijn dat door overheidsingrijpen dan wel beperkte inflatie de jaarlijkse huurverhoging lager uitvalt dan de begrote 2,45%. Indien deze jaarlijkse huurverhoging 15 jaar lang niet doorgevoerd kan worden, wordt de geprognosticeerde IRR 3,0% in plaats van 4,2%. De Participaties zullen in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten zullen lager zijn dan geprognosticeerd.

Bouwvertragingsrisico

Dit is het risico dat als gevolg van een vertraging in de (start) bouw en oplevering van de woningen de huurinkomsten voor de Maatschap later op gang komen en de Aankoopsom (Koopprijs turnkey en bouwrente) hoger uitvalt.

In de overeengekomen Turnkey koopovereenkomst is een regeling van schadevergoeding opgenomen voor het geval de bouwvertraging verwijtbaar is aan de bouwer. Deze regeling compenseert de huurdering tenminste volledig.

Er blijft echter een risico aanwezig dat er bouwvertragingen ontstaan die niet verwijtbaar zijn aan de bouwer en daarom zijn uitgesloten van de schaderegeling. Met de bouwer Dura Vermeer Bouw is afgesproken dat de overeengekomen Koopprijs turnkey vast is zolang de bouw van de appartementen voor 1 februari 2022 start (planning start bouw is 15 december 2021). Indien de bouw vanwege niet aan de bouwer verwijtbare redenen onverhoopt later dan 1 februari 2022 start, dan is de bouwer gerechtigd de Koopprijs turnkey te indexeren met 2,5% op jaarbasis (pro rata per maand) vanaf 1 februari 2022 tot aan de daadwerkelijke datum van de start van de bouw van de appartementen. Bovendien zal de bouwrente toenemen en zullen de woningen later in exploitatie genomen kunnen worden, waardoor de huurinkomsten in 2023 dalen.

Indien genoemde kostenstijging in de Aankoopsom en huurinkomstendaling door deze vertraging plaatsvinden zullen de Participaties ook hierdoor in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een niet aan de bouwer verwijtbare vertraging in de bouw van drie maanden leidt geval tot een € 220.000 hogere Aankoopsom en 3 maanden latere huurinkomsten in 2023. Dit heeft een IRR van 4,0% tot gevolg in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

Onderhoudsrisico

Ten gevolge van onverwachte omstandigheden, verkeerde begrotingen of onverwachte prijsstijgingen kunnen extra onderhoudslasten met betrekking tot het Vastgoed ontstaan die niet uit de lopende exploitatie gedekt kunnen worden. Dit kan temeer gelden voor het klimaatstelsel: de technische levensduur van dit relatief nieuwe stelsel is niet zeker en het is zeer wel mogelijk dat op termijn extra onderhoudsuitgaven noodzakelijk zijn. Om die reden is vanaf 2031 tot en met 2036 ieder jaar een extra onderhoudsbudget van € 15.237 (prijspeil 2031) opgenomen. Ondanks het opnemen van dit extra budget bestaat het risico dat door hogere onderhoudskosten de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaats zullen vinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Eventuele eenmalige uitgaven van € 5.000 per woning 10 jaar na ingebruikneming per april 2023 van de klimaatstelsels zal dan een totale investering vergen van circa € 500.000. Dit leidt tot een IRR van 4,0% in plaats van de geprognosticeerde 4,2%.

Huurdersrisico

Dit betreft het risico dat een huurder niet, niet volledig of onregelmatig aan zijn betalingsverplichting jegens de Maatschap voldoet. Indien dit risico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een jaarlijkse derving van de huurinkomsten van de Maatschap van 2,5% is in de praktijk denkbaar en leidt tot een IRR van 4,1% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

Tegenpartijrisico

Dit betreft het risico van een faillissement van Dura Vermeer Bouw. Het risico van de (af)bouw bij faillissement van de verkoper en bouwer Dura Vermeer Bouw wordt gedekt door de moedermaatschappij Dura Vermeer Groep N.V. (Dura Vermeer Groep). Zij stelt zich garant. Er blijft ten allen tijde een risico aanwezig dat Dura Vermeer Groep failliet gaat. Indien het (af)bouw- en eerste verhuurrisico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Leegstandsrisico

Dit is het risico dat na beëindiging van het huurcontract tot het moment dat een nieuw huurcontract zal zijn gesloten of verkoop van de woning heeft plaats gevonden, de woning langer leeg staat dan verwacht (Frictieleegstand). Daardoor worden minder huurinkomsten ontvangen ter dekking van de kosten. Indien het risico van langdurige leegstand zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

(Af)bouw- en eerste verhuurrisico

De Maatschap gaat van start met aankoop van de grond in Rijswijk, waarna de bouw van de woningen plaatsvindt en de woningen nog verhuurd dienen te worden. Het is denkbaar dat de bouwkundige kwaliteit van de woningen minder is dan overeengekomen en er herstelmaatregelen door de bouwer moeten worden uitgevoerd, waardoor woningen later worden opgeleverd en vertraagd in exploitatie kunnen worden genomen. Bouwtechnisch adviesbureau Stevens Van Dijck monitort gedurende de realisatie of de overeengekomen Turnkey koopovereenkomst juist en volledig wordt uitgevoerd, waardoor bijsturing mogelijk is. Ondanks deze maatregelen blijft er een beperkt restrisico aanwezig.

Verduurzamingrisico

Dit is het risico dat de overheid (landelijk of lokaal) strengere eisen ten aanzien van bijvoorbeeld isolatie en/of energieprestaties van woningen opneemt in wet- en regelgeving, waaronder de van toepassing zijnde bouwbesluiten. De verleende omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen houdt rekening met de per die datum van toepassing zijnde bouwbesluiten. De Beheerder acht de kans dat het duurzaamheidsrisico zich de komende 10 jaar voordoet als laag in, aangezien de woningen worden gebouwd in overeenstemming met strengere normen (BENG-2). Daarnaast worden van toepassing zijnde bouwbesluiten ten tijde van de bouw van woningen normaliter langjarig gerespecteerd.

Voor het geval dat bijvoorbeeld 10 jaar na oplevering van de woningen toch aanvullende investeringen nodig zijn als uitvloeisel van strengere isolatie en/of energieprestatie eisen, is de impact naar verwachting beperkt. Een eventuele investering van € 10.000 per woning 10 jaar na oplevering zal dan een totale investering vergen van circa € 1.000.000. Dit leidt tot een IRR van 3,8% in plaats van de geprognosticeerde 4,2%, waarbij geen waardeontwikkeling voor de investeringen is opgenomen.

Milieurisico

Dit is het risico dat de bodem waarop het Vastgoed is gelegen blijkt te zijn vervuild of dat asbest in de bodem wordt aangetroffen en sanering nodig is. De Beheerder schat het milieurisico als laag in, aangezien op de locaties van de Projecten vóór af verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek is uitgevoerd als onderdeel van de aangevraagde en inmiddels verleende omgevingsvergunningen. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van woningen met tuin. Op basis van de Wet Bodembescherming is de bodem (grond en grondwater) onderzocht en geschikt geacht voor de bouw van de woningen.

Het milieukundig bodemonderzoek is, zoals ieder milieukundig onderzoek, steekproefsgewijs uitgevoerd en betreft een momentopname. De aanwezigheid van nog niet ontdekte milieuverontreiniging niet kan worden uitgesloten.

Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. De aanwezigheid van asbest in de woningen zelf kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het risico bestaat dat nieuwe onderzoeken tot andere uitkomsten leiden of dat nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van milieu in de toekomst strengere eisen zal stellen ten aanzien van saneren. Kosten van sanering van bodem die daaruit voortkomen zijn niet begroot en zullen tot gevolg hebben dat de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk zullen plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Liquiditeitsrisico

Door tegenvallers in de exploitatie van de Maatschap kan een tekort aan liquiditeit ontstaan. De Beheerder hanteert een behoudend uitkeringsbeleid en stuurt o.a. middels de jaarlijkse begroting op voldoende beschikbaarheid van liquiditeiten, zodat ook onvoorziene uitgaven kunnen worden gedaan. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%.

Indien en zolang niet wordt voldaan aan dit beleid zullen alle uitkeringen aan Participanten worden stop gezet en worden aangewend voor aflossing van de financiering, hetgeen leidt tot een lager dan verwacht rendement.

Financierings- en renterisico

Beleggen in een fonds met een financiering brengt risico's met zich mee. De Maatschap wordt bij start voor circa 60% met een financiering van een bankinstelling gefinancierd. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Ten opzichte van fondsen die niet met een financiering beleggen wordt een groter risico gelopen.

De Maatschap kent bij start een financiering van totaal € 17.575.900. Het risico bestaat dat de rente gedurende de Looptijd hoger uitvalt dan de rekenrente in de prognose. Dit komt doordat de financiering een 10 jaar vaste rente heeft terwijl de Looptijd van de Maatschap 15 jaar bedraagt. Hierdoor bestaat de kans dat na 10 jaar nog 5 jaar tegen mogelijk hogere rentekosten moet worden gefinancierd. Bovendien heeft de financier in haar algemene voorwaarden bedongen dat in uitzonderlijke gevallen kosten die het gevolg zijn van maatregelen van nationale of internationale overheden of monetaire autoriteiten tijdens de Looptijd doorberekend mogen worden. Verder bestaat de kans dat de financier de financiering na afloop van de genoemde 10 jaar slechts tegen een lager bedrag wil herfinancieren.

Indien genoemde risico's van rentestijging zich voordoen zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Indien de financier tegen een lager bedrag wil herfinancieren dan het op dat moment nog uitstaande bedrag, kan aan de Participanten gevraagd worden om het verschil bij te storten. Hiervoor is expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering vereist. Indien geen bijstorting plaatsvindt zal de financier naar verwachting de totale financiering opeisen. Het risico bestaat dan dat het Vastgoed verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs. Dit vanwege het feit dat de verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop over het algemeen lager ligt dan bij een vrijwillige verkoop. Ondanks dat de financier zich vanwege het Non-recourse karakter van de financiering alleen kan verhalen op (de opbrengst van) het Vastgoed, zal het rendement voor Participanten lager uitkomen, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel of gedeeltelijk verloren gaan).

1.3 ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE EFFECTEN

A. WAT ZIJN DE HOOFDKENMERKEN VAN DE EFFECTEN?

De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft (Wet op het financieel toezicht) in de definitie van "effect" onder a. (een met een aandeel gelijk te stellen handelbaar recht). De Participaties luiden op naam en in euro's (€). Er worden 469 Participaties uitgegeven welke bij start van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000 vertegenwoordigen. De ISIN-code is NL0015000M26.

De Participaties kennen een Looptijd van 14 december 2021 tot en met 31 december 2036 met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten.

Participanten in de Maatschap zijn naar evenredigheid van hun deelname gerechtigd tot het resultaat en vermogen van de Maatschap.

Er zijn slechts beperkte mogelijkheden om tussentijds uit te stappen en de Participaties te verkopen. Verkoop kan alleen aan mede Participanten na unanieme toestemming van alle overige Participanten. De kosten van een overdracht bedragen € 650 excl. BTW. Alleen door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan op derden of kan de Maatschap verplicht worden de Participatie in te kopen.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Bij de uitkering wordt rekening gehouden met het Loan to Value (LTV) beleid (LTV is hoofdsom van de financiering gedeeld door de Marktwarde van het Vastgoed, zijnde de waarde in verhuurde staat). Dit beleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%.

B. WAAR ZULLEN DE EFFECTEN WORDEN VERHANDELD?

De Participaties zijn niet beursgenoteerd en worden niet op enige gereguleerde markt verhandeld. Slechts in een aantal gevallen kan er mutatie plaatsvinden in de eigendom van Participaties. De Participaties zijn mede daardoor beperkt handelbaar.

C. IS ER AAN DE EFFECTEN EEN GARANTIE VERBONDEN?

Er zijn geen garanties verbonden aan de Participaties.

D. WAT ZIJN DE VOORNAAMSTE RISICO'S SPECIFIEK VOOR DE EFFECTEN?

Beleggen in de Participaties brengt risico's met zich mee. De kerngegevens van de voornaamste risico's staan hieronder.

Uittredingsrisico / beperkte handelbaarheid

Beleggen in de Maatschap betekent vanwege de Looptijd en de mogelijkheid tot verlengingen dat Participanten hun inleg voor een langere tijd vastzetten en een risico dat voor een langere periode dan verwacht niet over de inleg kan worden beschikt.

Het is mogelijk dat Participanten tussentijds uitstappen. Deze mogelijkheden zijn echter beperkt, want er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk aan mede Participanten en alleen na toestemming van alle mede Participanten. De verkoopprijs wordt onderling tussen koper en verkoper overeengekomen. Het risico bestaat derhalve dat mede Participanten niet akkoord gaan met een verkoop, er geen mede Participant geïnteresseerd is in aankoop of alleen tegen een lagere prijs dan verwacht. Indien het risico zich voor doet zal de Participatie niet of tegen

een lagere prijs dan verwacht worden verkocht. Indien de verkoopprijs lager ligt dan de oorspronkelijke inleg leidt dit tot een verlies op de inleg.

Aansprakelijkheid voor tekorten

De Participanten in de Maatschap delen naar evenredigheid van hun Participaties in het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Een tekort ontstaat doordat de kosten de inkomsten overstijgen. Indien dit risico zich voordoet zullen er geen of lagere uitkeringen aan Participanten plaatsvinden, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel verloren gaan. Er kan na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering worden besloten dat Participanten bijstorten. In dat geval bestaat het risico dat meer dan de inleg (oorspronkelijke inleg en het bedrag van de bijstorting) verloren gaat. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Een besluit tot bijstorting geeft Participanten niet het recht om uit te treden. Het besluit van bijstorting dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

Fiscaal risico

Gedurende de Looptijd van de Maatschap kunnen wijzigingen in de belastingwetgeving ontstaan die van negatieve invloed zijn op de fiscale behandeling van de Maatschap en de Participaties. Indien dit risico zich voordoet zal het rendement lager uitkomen c.q. zullen de Participaties in waarde dalen, waardoor het rendement lager uit zal vallen. Daarnaast bestaat het risico dat er wijzigingen in de belastingwetgeving ontstaan die maken dat Participanten meer belasting over hun belegging(sinkomsten) uit de Participaties zullen betalen dan op grond van de huidige wetgeving. Indien het risico zich voordoet zal het uiteindelijke rendement voor de Participant daardoor dalen.

1.4 ESSENTIËLE INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN EFFECTEN AAN HET PUBLIEK

A. VOLGENS WELKE VOORWAARDEN EN WELK TIJDSHEMA KAN IK IN DIT EFFECT BELEGGEN?

Natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen kunnen participeren in de Maatschap. Deelname met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.

Iedere Participant neemt deel in eenheden (Participaties) van € 25.000 (inclusief 2% acquisitiefte). Er is geen minimale deelname; het is, anders dan voor de gemeente Rijswijk, niet toegestaan om voor meer dan 10% van de 469 beschikbare Participaties in te schrijven.

De gemeente Rijswijk, als uiteindelijke verkoper van de bouwgrond, zal voor 117 (24,95%) van de 469 Participaties deelnemen. De gemeente heeft geen andere rechten dan de overige Participanten.

Inschrijving op de Participaties is mogelijk van 18 november 2021 tot en met 26 november 2021 (behoudens verlenging) en kan plaatsvinden door middel van het inschrijfformulier. De inschrijving is bindend.

De Beheerder behoudt zich het recht voor de inschrijving vanwege onvoorziene omstandigheden in te trekken of bij grote belangstelling voortijdig te sluiten.

De Beheerder neemt een toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van potentiële Participanten die vanwege overtekening bij de inschrijving van vorige recent door de Beheerder geïnitieerde woningmaatschappen zijn geweigerd of die niet eerder hebben deelgenomen voorrang te geven.

De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgaaf van redenen.

Deelname vindt plaats door storting van de inleg in contanten per bank. De stortingsdatum op de Participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 7 december 2021, waarna per 14 december 2021 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Beheerder 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 Beheerder 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 Beheerder toch besluit de plaatsing in te trekken zal de betaling van de inleg van € 25.000 per Participatie (inclusief acquisitiefte) direct volledig worden gerestitueerd.

De totale kosten voor de uitgifte van de Participaties zijn geprognosticeerd op € 766.880 en komen voor rekening van de Participanten.

B. WIE IS DE AANBIEDER?

Aanbieder van de Participaties is Vastgoed Syndicering Nederland n.v., handelsnaam idem. VSN, 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, LEI-code 7245006M34RZBUE7MW88.

De accountant van de Aanbieder is CROP Registeraccountants.

C. WAAROM WORDT DIT PROSPECTUS OPGESTELD?

Dit Prospectus is opgesteld om gelden van Participanten aan te trekken teneinde het Vastgoed te verwerven en de Maatschap op te richten zodat de Participanten het geprognosticeerde rendement kunnen behalen uit de exploitatie en verkoop van het Vastgoed. De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het wetslagen daarvan, € 11.725.000. Het nettobedrag van de opbrengsten bedraagt € 10.958.120.

De aanbidding van de Participaties is niet onderworpen aan een overeenkomst tot overneming met plaatsingsgarantie.

D. BELANGEN EN TEGENSTRIJDIGE BELANGEN DIE VAN BETEKENIS ZIJN VOOR DE AANBIEDING

Bij de totstandkoming en het beheer van de Maatschap werken diverse partijen (en hun bestuurders) samen. De onderlinge relatie is contractueel vastgelegd. Toch kan de samenwerking leiden tot belangenconflicten. De volgende belangenconflicten worden onderkend.

De Beheerder beheert meerdere beleggingsfondsen waardoor haar beheercapaciteit over meerdere fondsen dient te worden verdeeld. Dit belangenconflict wordt beheerst doordat de Beheerder gebaat is bij goede prestaties van alle fondsen, aangezien de vergoedingen en fees toenemen met de omvang van de prestaties van de fondsen.

De Beheerder ontvangt een eenmalige acquisitiefte voor de aankoop en opstart van de Maatschap die gerelateerd is aan de hoogte van de Koopprijs turnkey van het Vastgoed. De Maatschap heeft juist belang bij een lage Koopprijs turnkey. De conflicterende belangen worden beheerst doordat de aankooptransactie tegen marktconforme voorwaarden, met toetsing aan het taxatierapport van de externe taxateur, en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken wordt gerealiseerd.

De Beheerder ontvangt een jaarlijkse beheervergoeding en een winstdelingsfee bij verkoop van Vastgoed. Het belang van de Beheerder is een zo hoog mogelijke vergoeding; het belang van de Maatschap is een zo laag mogelijke vergoeding. Ook deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de vergoedingen tegen marktconforme voorwaarden en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken in rekening worden gebracht. Bovendien is de omvang van de beheervergoeding gerelateerd aan de omvang van de huurinkomsten en de omvang van de winstdelingsfee gerelateerd aan de omvang van de verkoopwinst. Dit achterliggende mechanisme maakt dat de belangen uiteindelijk parallel lopen.

Voor zover bekend bestaan er géén andere belangenconflicten. Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst samenwerking en/of transacties tussen partijen leiden tot belangenconflicten. In dat geval van dergelijke potentiële belangenconflicten zal de Beheerder dit voorleggen aan de Participantenvergadering alvorens er door de Beheerder een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de Beheerder voor zover mogelijk handelen in het belang van de Maatschap.

DEEL 2. RISICOFACTOREN

De materiële risico's van de Maatschap worden hierna beschreven. Indien zich onverhoopt een calamiteit voordoet, heeft dit negatieve invloed op de belegging. Als gevolg hiervan zullen de Participaties in waarde dalen waardoor het ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk kan worden verloren en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Risico's die de Beheerder niet materieel acht of die de Beheerder op dit moment niet bekend zijn, zijn niet beschreven.

Eerst worden de risico's met betrekking tot de Maatschap beschreven en vervolgens de risico's met betrekking tot de Participaties.

De beschreven risico's zijn door de Beheerder voorzien van een risicoclassificatie (laag, gemiddeld of hoog). De risicoclassificatie is door de Beheerder bepaald op basis van inschattingen met betrekking tot de kans dat het risico zich voordoet (op een schaal van 1-5) en de impact van het desbetreffende risico (eveneens op een schaal van 1-5) op de Maatschap en/of de Participaties. Bij het maken van de inschattingen heeft de Beheerder rekening gehouden met de beperkte geografische spreiding van de woningen en de mogelijke gevolgen daarvan op de inschatting van de impact van een risico. Risico's worden beschreven in afnemende volgorde van risicoclassificatie.

2.1 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE MAATSCHAP

2.1.1 MARKTRISICO'S

COVID-19 RISICO (GEMIDDELD)

Dit is het risico dat als gevolg van de Covid-19 crisis de Nederlandse overheid vergaande maatregelen treft, zoals een lockdown, als gevolg waarvan het consumentenvertrouwen sterk daalt. Door het dalende consumentenvertrouwen is het zeer wel mogelijk dat huishoudens grote uitgaven uitstellen, zoals de aankoop van een woning, als gevolg waarvan de waarde van het Vastgoed daalt. Onderstaande Figuur / tabel geeft inzicht in de invloed van een indicatieve waardedaling van 5%, 10% en 20% van het Vastgoed op het geprognosticeerde rendement van 4,2% bij aanvang van de Maatschap. Een tijdelijke waardedaling van ca. 20% heeft zich eerder voorgedaan tijdens de huizencrisis 2008-2013.

IMPACT CORONA: WAARDEDALING VASTGOED	zeer negatief	negatief	gematigd neg.	prospectus
Waardeontwikkeling per aanvang fonds	-20%	-10%	-5%	0%
IRR	1,6%	3,0%	3,7%	4,2%
Leegwaarde per woning	€ 254.200	€ 285.975	€ 301.863	€ 317.750

Figuur / tabel 1 Impact Covid-19 op waarde Vastgoed

Als bijkomend effect van bovengenoemde lockdown is het zeer wel mogelijk dat bedrijven failliet gaan of werknemers moeten ontslaan met als direct gevolg werkloosheid en inkomensverlies. Hierdoor is het risico aanwezig dat huurders op korte termijn niet of in mindere mate aan hun betalingsverplichtingen kunnen voldoen en dat op de middellange termijn huurders op zoek gaan naar goedkopere woningen en als reactie daarop gemiddelde huurniveaus gaan dalen.

Onderstaande Figuur / tabel geeft inzicht in de invloed van een indicatieve daling van het huurniveau van 5%, 10% en 20% van het Vastgoed op het geprognosticeerde rendement van 4,2% (waarbij rekening is gehouden met een jaarlijkse huurstijging van 2,45%).

IMPACT CORONA: DALING HUURNIVEAU	zeer negatief	negatief	gematigd neg.	prospectus
Huurwijziging per aanvang fonds	-20%	-10%	-5%	2,45%
IRR	2,8%	3,5%	3,9%	4,2%

Figuur / tabel 2 Impact Covid-19 op huurniveau Vastgoed

Indien de waarde van het Vastgoed en/of de huurinkomsten uit het Vastgoed dalen onder invloed van het Covid-19 virus zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Indien het zeer negatieve scenario zich op beide gebieden tegelijkertijd voordoet, zowel de huurinkomsten als de waarde van het Vastgoed dalen met 20% bij aanvang van de Maatschap, dan komt de IRR uit op 0,3% negatief in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

Verder kan als gevolg van Covid-19 de start bouw vertraging oplopen of kan gedurende de bouw vertraging ontstaan, hetgeen kan leiden hogere bouwrente en latere huurinkomsten.

Indien genoemd effect optreedt zullen de Participaties ook hierdoor in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Een vertraging in de (start van de) bouw van drie maanden leidt in genoemd geval tot drie maanden latere huurinkomsten in 2023 en verhoogde bouwrente. Dit heeft een IRR van 4,1% tot gevolg in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

MARKTWAARDERISICO (GEMIDDELD)

De waarde van het Vastgoed is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder de stand van de economische conjunctuur, financieringsmogelijkheden voor huishoudens en de mate van voldoende aanbod van woningen. Veranderingen in die factoren, zoals bijvoorbeeld een periode van economische recessie, het verder inperken van fiscale aftrek van hypotheekrente voor huishoudens of een sterke toename van het aanbod in woningen kunnen op korte en/of langere termijn leiden tot een waardedaling van het Vastgoed in algemene zin. Daarbij spelen specifiek voor het Vastgoed waarin de Maatschap belegt regionale ontwikkelingen een rol waardoor waardedalingen ter plaatse negatief kunnen afwijken van landelijke gemiddelden. Dit effect kan zich voor het Vastgoed waarin de Maatschap belegt versterkt voordoen omdat alle 100 nieuw te bouwen woningen in Rijswijk liggen waardoor er geen sprake is van geografische spreiding. Daardoor is het rendement en de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden voor specifiek dit type woningen op deze locatie in Rijswijk.

Daling van de waarde van het Vastgoed heeft tot gevolg dat verkoop van leegkomende individuele woningen (welke mogelijkheid bestaat vanaf 10 jaar na oplevering van de woningen) lagere verkoopresultaten geeft of dat de verkoop niet met winst kan worden gerealiseerd en er opnieuw verhuurd zal worden wat afhankelijk van de nieuwe huurprijs en gevraagde investering een nadelig effect kan hebben.

Indien dit zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een daling van de waarde van het Vastgoed van 2% per jaar gedurende de Fondsperiode (pessimistische scenario, Deel 7.7), leidt tot een IRR van 0,6% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

Verder heeft een eventuele lagere waarde van het Vastgoed op het moment dat het Vastgoed aan het einde van de Looptijd (indien geen verlenging van de Maatschap plaatsvindt) in verhuurde staat zal moeten worden verkocht tot gevolg dat een lagere opbrengst zal worden gerealiseerd voor dit restbezit. Indien deze situatie zich voordoet zal de oorspronkelijke inleg van Participanten niet of niet geheel worden terugbetaald.

INFLATIERISICO (LAAG)

Door inflatie zullen de huurinkomsten en de kosten naar verwachting gedurende de Looptijd jaarlijks stijgen. De huurstijging is geschat op 2,45% per jaar; de kostenstijging op 2% per jaar. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gedaan kunnen zich zowel positieve als negatieve afwijkingen voordoen. Ten aanzien van de begrote huurstijgingen bestaat specifiek het risico dat deze lager uitvallen door wijzigingen in het door de overheid vastgestelde huurverhogingsbeleid. Indien het risico van lagere huurinkomstenstijging en hogere kostenstijging zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht.

Een stijging van de huurinkomsten met 0% per jaar in plaats van de geprognosticeerde 2,45% huurstijging per jaar gedurende de Fondsperiode en een kostenstijging van 5% in plaats van 2% leidt tot een IRR van 2,9% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

2.1.2 EXPLOITATIERISICO'S

HUURWETGEVINGSRISICO (HOOG)

Dit is het risico dat de overheid (landelijk) wet- en regelgeving invoert of aanpast met betrekking tot het huidige huurprijsbeleid. Vanaf 1 mei 2021 zit er een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging. Dit geldt voor drie jaar. Dus tot 1 mei 2024. De Rijksoverheid berekent dit maximum volgens de wet op de volgende manier: 1% plus de inflatie. Binnen de Maatschap wordt gerekend met 2,45% jaarlijkse huurverhoging. Na het verhuren van de woningen kan het zijn dat door overheidsingrijpen dan wel beperkte inflatie de jaarlijkse huurverhoging lager uitvalt dan de begrote 2,45%. Indien de jaarlijkse huurverhoging van 2,45% 15 jaar lang niet doorgevoerd kan worden, wordt de geprognosticeerde IRR 3,0% in plaats van 4,2%. De Participaties zullen in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten zullen lager zijn dan geprognosticeerd.

BOUWVERTRAGINGSRISICO (GEMIDDELD)

Dit is het risico dat als gevolg van een vertraging in de (start) bouw en oplevering van de woningen de huurinkomsten voor de Maatschap later op gang komen en de Aankoopsom (Koopprijs turnkey en bouwrente) hoger uitvalt.

In de overeengekomen Turnkey koopovereenkomst is een regeling van schadevergoeding opgenomen voor het geval de bouwvertraging verwijtbaar is aan de bouwer. Voor elke te laat opgeleverde woning wordt ter compensatie van de Maatschap een boete per kalenderdag opgelegd aan Dura Vermeer Zuid West B.V. (Dura Vermeer Bouw). Met de boete wordt ten minste de huurderving volledig gecompenseerd.

Er blijft echter een risico aanwezig dat er bouwvertragingen ontstaan die niet verwijtbaar zijn aan de bouwer, bijvoorbeeld bouwvertragingen die zijn ontstaan als direct of indirect gevolg van Covid-19, en daarom zijn uitgesloten van eerdergenoemde schaderegeling.

Met de bouwer Dura Vermeer Bouw is afgesproken dat de overeengekomen Koopprijs turnkey vast is zolang de bouw van de appartementen voor 1 februari 2022 start (planning start bouw is 15 december 2021). Indien de bouw vanwege niet aan de bouwer verwijtbare redenen onverhoopt later dan 1 februari 2022 start, terwijl de Maatschap reeds is opgestart en de financiering is aangegaan, dan is de bouwer gerechtigd de Koopprijs turnkey te indexeren met 2,5% op jaarbasis (pro rata per maand) vanaf 1 februari 2022 tot aan de daadwerkelijke datum van de start van de bouw van de appartementen. Bovendien zal de bouwrente toenemen en zullen de woningen later in exploitatie genomen kunnen worden, waardoor de huurinkomsten in 2023 dalen.

Indien genoemde kostenstijging in de Aankoopsom en huurinkomstendaling door deze vertraging plaatsvinden zullen de Participaties ook hierdoor in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een niet aan de bouwer verwijtbare vertraging in de bouw van drie maanden leidt tot een € 220.000 hogere Aankoopsom en 3 maanden latere huurinkomsten in 2023. Dit heeft een IRR van 4,0% tot gevolg in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

ONDERHOUDSRISICO (GEMIDDELD)

Ten gevolge van onverwachte omstandigheden, verkeerde begrotingen of onverwachte prijsstijgingen kunnen extra onderhoudslasten met betrekking tot het Vastgoed ontstaan.

In de rendementsprognose is rekening gehouden met regulier onderhoud aan de woningen. Het risico bestaat dat meer kosten voor onderhoud ontstaan die niet in de begroting zijn opgenomen of het gevolg zijn van verkeerd begrote of onverwachte prijsstijgingen en vervolgens niet uit de lopende exploitatie gedekt kunnen worden.

Dit kan temeer gelden voor het klimaatstelsel: de technische levensduur van dit relatief nieuwe stelsel is niet zeker en het is zeer wel mogelijk dat op termijn extra onderhoudsuitgaven noodzakelijk zijn. Om die reden is vanaf 2031 tot en met 2036 ieder jaar een extra onderhoudsbudget van € 15.237 (prijspeil 2031) opgenomen. Ondanks het opnemen van dit extra budget bestaat het risico dat door hogere onderhoudskosten de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaats zullen vinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Eventuele eenmalige uitgaven van € 5.000 per woning 10 jaar na ingebruikneming per april 2023 van de klimaatstelsels zal dan een totale investering vergen van circa € 500.000. Dit leidt tot een IRR van 4,0% in plaats van de geprognosticeerde 4,2%.

HUURDERSRISICO (LAAG)

Dit betreft het risico dat een huurder niet aan zijn betalingsverplichting jegens de Maatschap voldoet, bijvoorbeeld door gewijzigde marktomstandigheden, werkloosheid, verslechterde solvabiliteit, faillissement, opzeggen van kredietfaciliteiten etc. Indien een huurder zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet, niet volledig of onregelmatig nakomt, of indien met de huurder noodgedwongen een lagere huurprijs overeengekomen dient te worden, zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen dan verwacht. Een jaarlijkse derving van de huurinkomsten van de Maatschap van 2,5% is in de praktijk denkbaar en leidt tot een IRR van 4,1% in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

TEGENPARTIJRISICO (LAAG)

Dit betreft het risico van een faillissement van Dura Vermeer Bouw. Het risico van de (af)bouw bij faillissement van de verkoper en bouwer Dura Vermeer Bouw wordt gedekt door de moedermaatschappij Dura Vermeer Groep. Zij stelt zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk garant en aanvaardt hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de correcte en volledige nakoming van de overeenkomst met Dura Vermeer Bouw. Er blijft ten allen tijde een risico aanwezig dat Dura Vermeer Groep failliet gaat. Indien het (af)bouw- en eerste verhuurrisico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

LEEGSTANDSRISICO (LAAG)

Dit is het risico dat na beëindiging van het huurcontract tot het moment dat een nieuw huurcontract zal zijn gesloten of verkoop van de woning heeft plaatsgevonden, de woning langer leeg staat dan verwacht. Door deze Frictieleegstand worden minder huurinkomsten ontvangen ter dekking van de kosten. In de rendementsprognose is rekening gehouden met een gemiddelde leegstand van 2 maanden na beëindiging van een huurcontract. Indien het risico van langdurige leegstand zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

(AF)BOUW- EN EERSTE VERHUURRISICO (LAAG)

De Maatschap gaat van start met aankoop van de grond in Rijswijk, waarna de bouw van de woningen plaatsvindt en de woningen nog verhuurd dienen te worden. Het is denkbaar dat de bouwkundige kwaliteit van de woningen minder is dan overeengekomen en er herstelmaatregelen door de bouwer moeten worden uitgevoerd, waardoor woningen later worden opgeleverd en vertraagd in exploitatie kunnen worden genomen. Bouwtechnisch adviesbureau Stevens Van Dijk monitort gedurende de realisatie of de overeengekomen Turnkey koopovereenkomst juist en volledig wordt uitgevoerd, waardoor bijsturing mogelijk is. Ondanks deze maatregel blijft er een beperkt restrisico aanwezig dat bij de geplande oplevering van de woningen herstelmaatregelen door de bouwer niet zijn afgerond, waardoor de eerste verhuur wordt vertraagd. Een vertraging in de daadwerkelijke oplevering van de woningen van drie maanden leidt tot drie maanden latere huurinkomsten in 2023 en verhoogde bouwrente. Dit heeft een IRR van 4,1% tot gevolg in plaats van de geprognosticeerde IRR van 4,2%.

VERDUURZAMINGSRISICO (LAAG)

Dit is het risico dat de overheid (landelijk of lokaal) strengere eisen ten aanzien van bijvoorbeeld isolatie en/of energieprestaties van woningen opneemt in wet- en regelgeving, waaronder de van toepassing zijnde bouwbesluiten. De verleende omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen houdt rekening met de per die datum van toepassing zijnde bouwbesluiten. De Beheerder acht de kans dat het duurzaamheidsrisico zich de komende 10 jaar voordoet als laag in, aangezien de woningen worden gebouwd in overeenstemming met strengere normen (BENG-2). Daarnaast worden van toepassing zijnde bouwbesluiten ten tijde van de bouw van woningen normaliter langjarig gerespecteerd.

Voor het geval dat bijvoorbeeld 10 jaar na oplevering van de woningen toch aanvullende investeringen nodig zijn als uitvloeisel van strengere isolatie en/of energieprestatie eisen, is de impact naar verwachting beperkt. Een eventuele investering van € 10.000 per woning 10 jaar na oplevering zal dan een totale investering vergen van circa € 1.000.000. Dit leidt tot een IRR van 3,8% in plaats van de geprognosticeerde 4,2%, waarbij geen waardeontwikkeling voor de investeringen is opgenomen.

MILIEURISICO (LAAG)

Dit is het risico dat de bodem waarop het Vastgoed is gelegen blijkt te zijn vervuild of dat asbest in de bodem wordt aangetroffen en sanering nodig is. De Beheerder schat het milieurisico als laag in, aangezien op de locaties van de Projecten vóór af verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek is uitgevoerd als onderdeel van de aangevraagde en inmiddels verleende omgevingsvergunningen. Geconcludeerd is dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van woningen met tuin. Op basis van de Wet Bodembescherming is de bodem (grond en grondwater) onderzocht en geschikt geacht voor de bouw van de woningen.

Het milieukundig bodemonderzoek is, zoals ieder milieukundig onderzoek, steekproefsgewijs uitgevoerd en betreft een momentopname. De aanwezigheid van nog niet ontdekte milieuverontreiniging niet kan worden uitgesloten.

Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. De aanwezigheid van asbest in de woningen zelf kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het risico bestaat dat nieuwe onderzoeken tot andere uitkomsten leiden of dat nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van milieu in de toekomst strengere eisen zal stellen ten aanzien van saneren. Kosten van sanering van bodem die daaruit voortkomen zijn niet begroot en zullen tot gevolg hebben dat de Participaties in waarde dalen en/of de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk zullen plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

2.1.3 LIQUIDITEITS- EN KREDIETRISICO'S

LIQUIDITEITSRISICO (GEMIDDELD)

Door tegenvallers in de exploitatie (onvoorziene lagere huurinkomsten en/of hogere exploitatiekosten in combinatie met de aflossingsverplichtingen) van de Maatschap kan een tekort aan liquiditeit ontstaan. De Beheerder hanteert een behoudend uitkeringsbeleid en stuurt o.a. middels de jaarlijkse begroting op voldoende beschikbaarheid van liquiditeiten, zodat ook onvoorziene uitgaven kunnen worden gedaan. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%.

Indien en zolang niet wordt voldaan aan dit beleid zullen alle uitkeringen aan Participanten worden stop gezet en worden aangewend voor aflossing van de financiering, hetgeen leidt tot een lager dan verwacht rendement.

FINANCIERINGS- EN RENTERISICO (GEMIDDELD)

Beleggen in een fonds met een financiering brengt risico's met zich mee. De Maatschap wordt bij start voor circa 60% met een financiering van een bankinstelling gefinancierd. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Ten opzichte van fondsen die niet met een financiering beleggen wordt een groter risico gelopen. Participanten kunnen hogere rendementen behalen, maar ook een groter verlies lijden op hun inleg.

De Maatschap kent bij start een financiering van totaal € 17.575.900 (zie Deel 7.1). In de rendementsprognose is verondersteld dat de verschuldigde rente over de eerste 10 jaar 1,9% bedraagt en over de daarop volgende 5 jaar 4,0%. De rente over de eerste 10 jaar bedraagt daadwerkelijk 1,8%. Ondanks deze voorzichtigheid in de rendementsprognose en ondanks dat er aflossing op de financiering bij uitponding (eventueel vanaf 10 jaar na oplevering van de woningen) plaatsvindt, bestaat het risico dat de rente gedurende de laatste 5 jaar van de totale Looptijd van 15 jaar hoger uitvalt dan de 4,0% waarmee in de prognose rekening is gehouden omdat de rentemarkt na 10 jaar gestegen. Dan dient op dat moment tegen mogelijk hogere rente te worden geherfinancierd dan de 4,0% waarmee nu rekening is gehouden. Bovendien heeft de financier in haar algemene voorwaarden bedongen dat in uitzonderlijke gevallen kosten die het gevolg zijn van eventuele krediet beperkende maatregelen, wijzigingen in solvabiliteitsrichtlijnen en of andere kosten verhogende voorschriften en bepalingen van nationale of buitenlandse centrale banken of internationale monetaire autoriteiten door de financier tijdens de looptijd doorberekend mogen worden door een extra opslag op de overeengekomen rentetarieven. Dit geldt niet alleen voor de financiering van deze Maatschap, maar betreft algemene marktpraktijk.

Verder bestaat de kans dat de financier de lening, indien de waarde van het Vastgoed is gedaald of zich andere marktveranderingen voordoen, na afloop van de 10 jaar slechts tegen een lager bedrag wil herfinancieren.

Indien genoemde risico's van rentestijging zich voordoen zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Indien de financier tegen een lager bedrag wil herfinancieren dan het op dat moment nog uitstaande bedrag, kan aan de Participanten gevraagd worden om het verschil bij te storten. Hiervoor is expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering vereist. Indien geen bijstorting plaatsvindt zal de financier naar verwachting de totale financiering opeisen. Het risico bestaat dan dat het Vastgoed verkocht moet worden tegen een ongunstige prijs. Dit vanwege het feit dat de verkoopopbrengst bij een gedwongen verkoop over het algemeen lager ligt dan bij een vrijwillige verkoop. Ondanks dat de financier zich vanwege het Non-recourse karakter van de financiering alleen kan verhalen op (de opbrengst van) het Vastgoed, zal het rendement voor Participanten lager uitkomen, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel of gedeeltelijk verloren gaan (zie uitgebreid "Aansprakelijkheid voor tekorten" Deel 2.2).

2.2 RISICO'S MET BETREKKING TOT DE PARTICIPATIES

UITTREDINGSRISICO / BEPERKTE VERHANDELBAARHEID (HOOG)

De Looptijd van de Maatschap is van 14 december 2021 tot en met 31 december 2036, met mogelijkheid tot verlengingen. Dit betekent dat Participanten hun inleg voor een langere tijd vastzetten en een risico dat voor een langere periode dan de oorspronkelijke Looptijd niet over de inleg kan worden beschikt. Verlenging kan met twee maal vijf jaar geschieden. Tot deze verlengingen kan worden besloten in de Participantenvergadering waar alle Participanten vertegenwoordigd zijn met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, in een tweede vergadering met een gewone meerderheid van de vertegenwoordigde stemmen ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten. Verdere verlengingen zijn mogelijk, maar de termijn hiervoor staat niet vast. Hiervoor gelden zwaardere besluitvormingseisen: in de Participantenvergadering dient dit met unanimiteit te worden besloten, waarbij alle Participanten vertegenwoordigd dienen te zijn. Indien aan deze eisen niet wordt voldaan wordt in een tweede vergadering met een gewone meerderheid van de vertegenwoordigde stemmen besloten, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten.

Het is mogelijk dat Participanten tussentijds uitstappen. Deze mogelijkheden zijn echter beperkt, want er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk aan mede Participanten en alleen na toestemming van alle mede Participanten, waarbij geldt dat mede Participanten die niet binnen vier weken schriftelijk bezwaar hebben gemaakt tegen de overdracht geacht worden akkoord te zijn (passieve toestemming). De Beheerder organiseert tweemaal per jaar of zoveel vaker als zij dat wenselijk acht een toestemmingsprocedure.

De verkoopprijs wordt onderling tussen koper en verkoper overeengekomen. Het risico bestaat derhalve dat mede Participanten niet akkoord gaan met een verkoop, er geen mede Participant geïnteresseerd is in aankoop of alleen tegen een lagere prijs dan verwacht. Indien het risico zich voor doet zal de Participatie niet of tegen een lagere prijs dan verwacht worden verkocht. Indien de verkoopprijs lager ligt dan de oorspronkelijke inleg leidt dit tot een verlies op de inleg.

AANSPRAKELIJKHEID VOOR TEKORTEN (GEMIDDELD)

De Participanten in de Maatschap delen naar evenredigheid van hun Participaties in het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten. Een tekort ontstaat doordat de kosten de inkomsten overstijgen. Indien dit risico zich voordoet zullen er geen of lagere uitkeringen aan Participanten plaatsvinden, zal de waarde van de Participaties dalen en kan de inleg geheel verloren gaan. Er kan na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering worden besloten dat Participanten bijstorten. In dat geval bestaat het risico dat meer dan de inleg (oorspronkelijke inleg en het bedrag van de bijstorting) verloren gaat. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Een besluit tot bijstorting geeft Participanten niet het recht om uit te treden. Hierdoor wordt het risico van ongewilde bijstorting versterkt door het hiervoor beschreven uittredingsrisico en beperkte handelbaarheid.

Het besluit van bijstorting dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

FISCAAL RISICO (LAAG)

Gedurende de Looptijd van de Maatschap kunnen wijzigingen in de belastingwetgeving ontstaan die van negatieve invloed zijn op de fiscale behandeling van de Maatschap, de Participaties en de Participanten. Indien dit risico zich voordoet zal het rendement lager uitkomen c.q. zullen de Participaties in waarde dalen, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

Meer specifiek bestaan de volgende risico's:

Inkomstenbelasting Box 3

De Tweede Kamer heeft de wens om de huidige forfaitaire Box 3-heffing om te zetten in een heffing over het werkelijk behaalde rendement. Deze wens is door de Staatssecretaris van Financiën nogmaals bevestigd in zijn brief van 21 juni 2021, waarin hij de Tweede Kamer informeert over de haalbaarheid van het belasten van het werkelijk genoten rendement. Uit

onderzoek zou volgen dat belasting heffen over het werkelijk genoten rendement in beginsel mogelijk is, maar door het volgende kabinet nader dient te worden uitgewerkt. In het belastingplan 2022 is geen hervorming van het huidige Box 3 stelsel aangekondigd, dit komt mede door de demissionaire status van het huidige kabinet.

Hervorming van Box 3 kan invloed hebben op hoe belasting wordt geheven van Participanten/natuurlijke personen. Het risico bestaat derhalve dat Participanten/natuurlijke personen meer belasting over hun Participaties dienen te betalen dan op grond van de huidige wetgeving het geval is. Het uiteindelijke rendement na belasting voor de Participant kan hierdoor dalen.

BTW

De Beheerder heeft met de Belastingdienst BTW afspraken gemaakt voor haar activiteiten met betrekking tot de Maatschap. In hoofdlijnen houdt dit in dat vergoedingen welke te relateren zijn aan het propertymanagement belast zijn met BTW. Dit betekent dat over een gedeelte van de beheervergoeding BTW wordt betaald. De overige vergoedingen die de Beheerder in rekening brengt met betrekking tot de activiteiten welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien de Beheerder in de toekomst BTW over een groter deel van de beheervergoeding en/of over de overige vergoedingen verschuldigd is zal deze BTW doorberekend worden aan de Maatschap. Indien dit risico zich voordoet zullen de Participaties in waarde dalen en/of zullen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden, waardoor het rendement lager uit zal vallen.

DEEL 3. INLEIDING EN LEESWIJZER

INLEIDING

De Maatschap wordt opgericht op 14 december 2021 en belegt in 100 nieuwbouwwoningen in Rijswijk, Nederland, welke gedurende een vooraf bepaalde periode in het middenhuursegment worden verhuurd. Deze Maatschap is het 51e initiatief van de Beheerder.

Bij oprichting van de Maatschap op 14 december 2021 wordt het economisch eigendom van het Vastgoed overgedragen van de Stichting naar de Maatschap. Het juridisch eigendom blijft gedurende de Fondsperiode bij de Stichting. Bij verkoop van het Vastgoed worden de economische en juridische eigendom weer samengevoegd.

Met de oprichting van de Maatschap worden 469 Participaties uitgegeven aan Participanten. Voor de Participanten in de Maatschap wordt een stabiel verhuurrendement verwacht waarbij extra rendement kan worden verkregen door de verkoop van (vrij komende) individuele woningen. Het geprognosticeerd rendement van de Maatschap betreft 4,2% (IRR methode, voor belasting).

In onderstaande Figuur / tabel 3 staan de kerngegevens opgenomen van de Maatschap op algemeen, financieel en vastgoed gebied.

ALGEMEEN	FINANCIEEL	VASTGOED
- Aanvangsdatum Maatschap: 14 december 2021	- Totaal benodigd vermogen: € 29.300.900	- Verhuurmutatie: 5% 2024 t/m 2026, 10% 2027 t/m 2033 en 5% 2034 t/m 2036
- 469 Participaties van elk € 25.000	- Eigen vermogen Participanten: € 11.725.000	- Verkoopmutatie: 5% 2034 t/m 2036
- Juridische structuur: Maatschap	- Hypothecaire financiering: € 17.575.900	- Waardeontwikkeling: 0%
- Fiscale status: Transparant (belastingheffing bij Participanten) / Box 3	- Rekenrente: 1,9% jaar 1 t/m 10 en 4,0% jaar 11 t/m 15	- Jaarlijkse huurverhoging: 2,45%
- Verwachte looptijd: 15 jaar	- Vaste periodieke aflossing per jaar van oorspronkelijke hoofdsom: 1% vanaf jaar 3	- Verhuurderheffing niet van toepassing
- Jaarlijkse rendementsuitkeringen	- Exploitatielast van de huur: 19,75%	- Gemiddelde maandhuur per woning inclusief energietoeslag (jaar 2023): € 977 - Gemiddelde leegwaarde woning Beheerder € 317.750 en taxateur: € 318.370 - Gemiddelde Fondsinvestering: € 290.997
- Geprognosticeerd rendement: 4,2% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting)		

Figuur / tabel 3 Kerngegevens Maatschap

LEESWIJZER

In het Prospectus zijn na de samenvatting (Deel 1), de uiteenzetting van de risico's (Deel 2) en deze inleiding (Deel 3), in Deel 4 de structuur en organisatie van de Beheerder, de Stichting, de Maatschap, de AIFMD Bewaarder (CSC Depositary B.V. (CSCD)) en andere betrokken partijen toegelicht. In Deel 5 is een omschrijving van de specifieke kenmerken en kengetallen van het Vastgoed gegeven. Dit deel wordt afgesloten met een toelichting en visie op de woningmarkt als geheel en specifiek voor de regio waarin het Vastgoed is gelegen. Deel 6 betreft het participanten- en participatiebeleid, inclusief informatie over de inschrijving, de uitkering, de verkoop van Participaties en de wijze van verslaglegging. In Deel 7 zijn financiële uitgangspunten en de financiering van de Maatschap toegelicht, is de kostenstructuur van de Maatschap beschreven en is de totale rendementsprognose opgenomen inclusief de rendementsscenario's indien de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt mee- of tegenvallen. Deel 8 behandelt de fiscale aspecten. De verklaring van de Beheerder en andere relevante mededelingen van de Beheerder zijn in Deel 11 opgenomen waarna het Prospectus met Bijlagen wordt afgesloten.

Tenzij uit de context anders blijkt, hebben de in het Prospectus gebruikte woorden en uitdrukkingen die met een hoofdletter zijn geschreven de betekenis die daar in de definitielijst aan is toegekend (Bijlage XII van dit Prospectus).

DEEL 4. STRUCTUUR EN ORGANISATIE

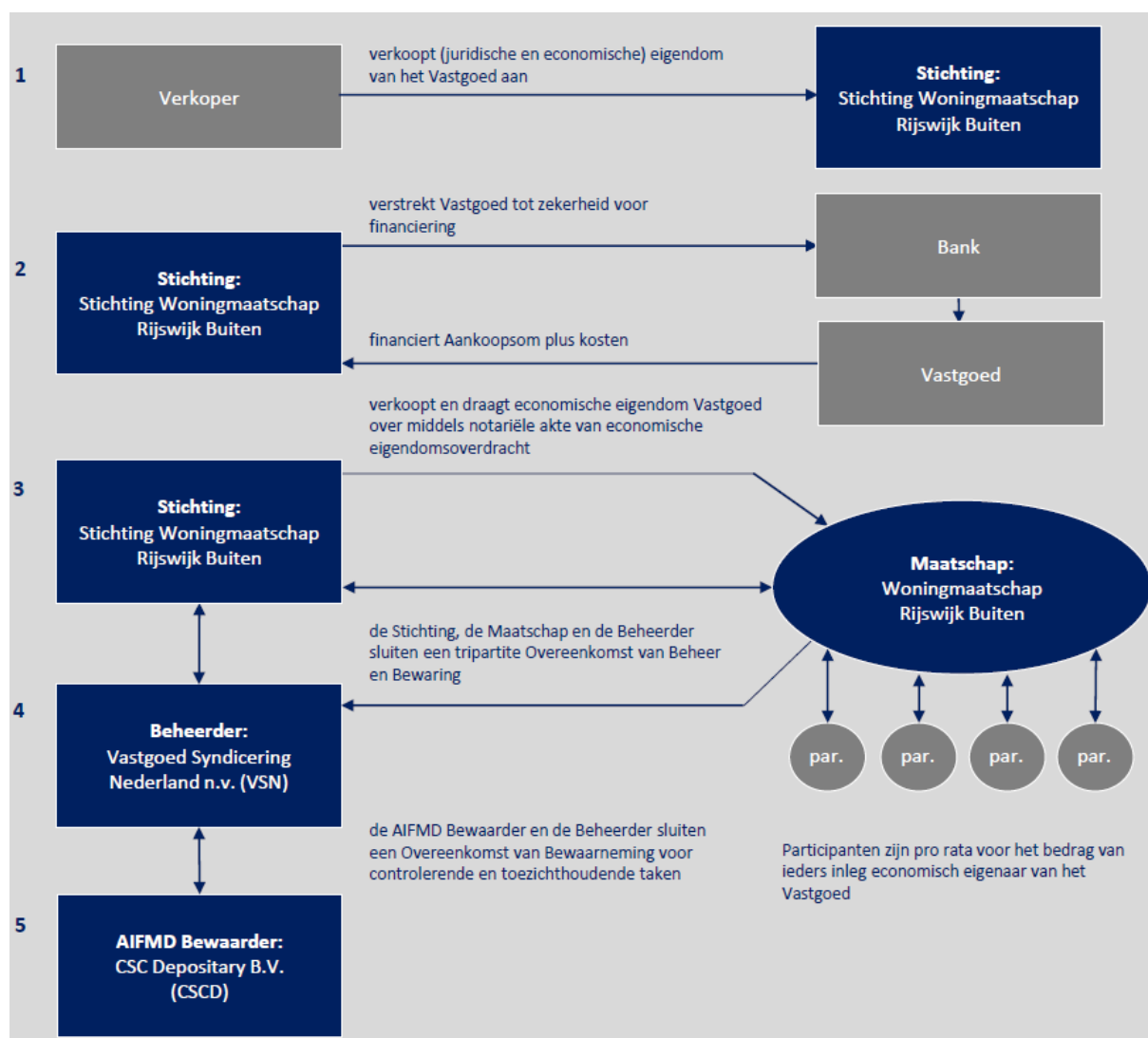
4.1 ALGEMEEN

De structuur van de Maatschap is gelijk aan de structuur van eerdere initiatieven van VSN. Bij de structurering zijn vier entiteiten betrokken:

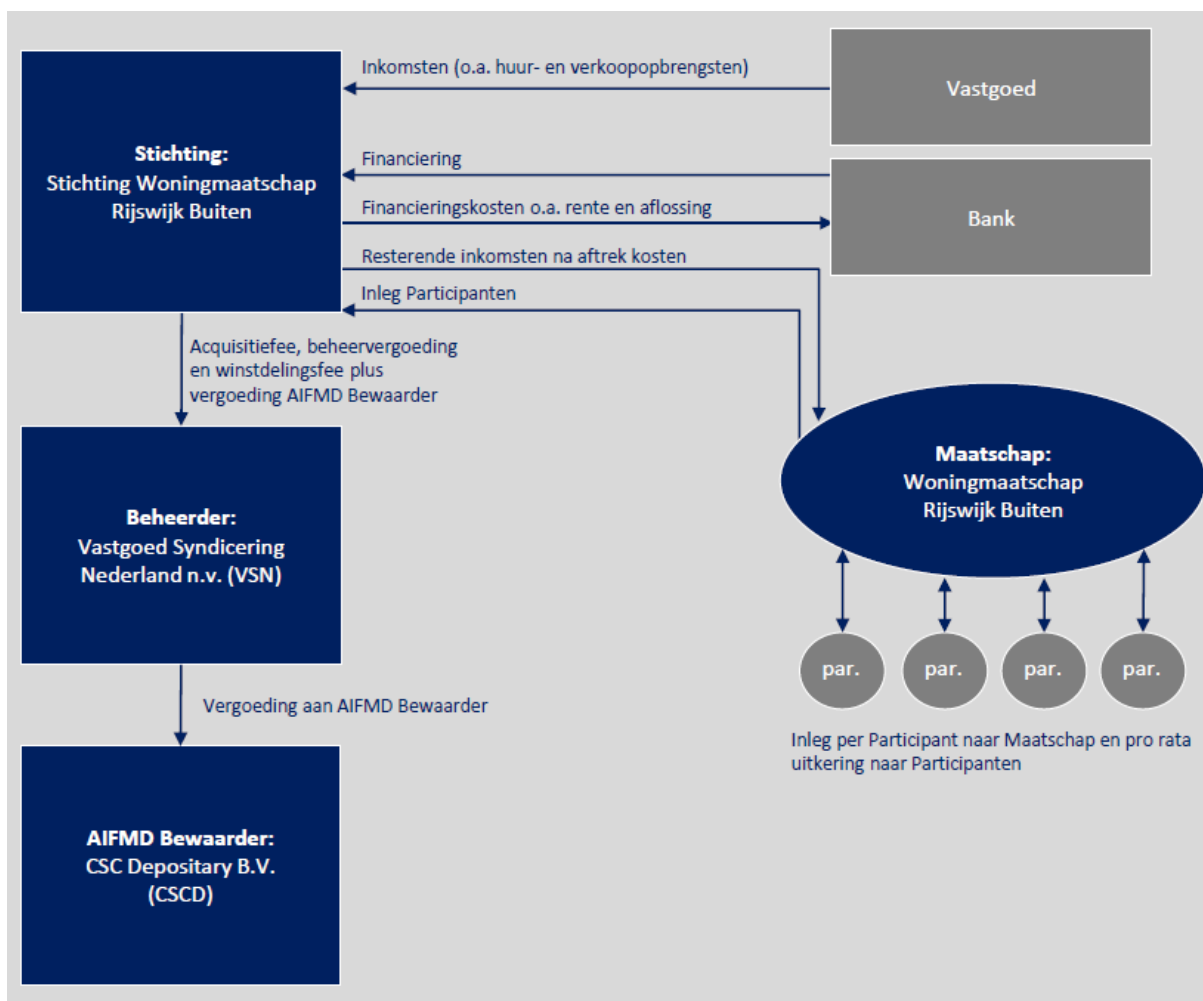
- De Beheerder (zie Deel 4.2)
- De Maatschap (zie Deel 4.3)
- De Stichting (zie Deel 4.4)
- De AIFMD Bewaarder (zie Deel 4.5)

Een toelichting op de mogelijke belangenconflicten tussen deze entiteiten wordt in Deel 4.6 gegeven.

Alvorens in te gaan op deze entiteiten, worden de onderlinge verhoudingen (transacties, juridische structuur en geldstromen) hieronder schematisch in Figuur / tabel 4 en 5 toegelicht.



Figuur / tabel 4 Transacties en juridische structuur Maatschap



Figuur / tabel 5 Geldstromen Maatschap

In stap 1 verwerft de Stichting de volle eigendom (juridisch en economisch) van het Vastgoed van de verkoper tegen betaling van de Koopprijs turnkey. De Koopprijs turnkey wordt door de Stichting betaald met de vergoeding voor de verkoop van de economische eigendom van het Vastgoed bij stap 3 (zijnde de inleg van de Participanten in de Maatschap), vermeerderd met het bedrag van de hypothecaire financiering, die door een 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 economische eigendomsovergang van de Stichting naar de Maatschap wordt gerealiseerd door middel van een notariële akte. De Stichting behoudt de juridische eigendom gedurende de Looptijd van de Maatschap. Het verrichten van (rechts)handelingen door de Stichting geschiedt in feite krachtens een instructie van de Maatschap, hetgeen zowel in de akte van economische eigendomsovergang als in een overeenkomst van Beheer en Bewaring is uitgewerkt (stap 4). Tenslotte komt de Beheerder met de AIFMD Bewaarder in stap 5 een Overeenkomst van Bewaarneming overeen.

In de onderlinge verhoudingen tussen de Maatschap en de Stichting geldt dat het uiteindelijke financiële belang bij de Maatschap komt te liggen, die ook in financiële zin de kosten zal dragen. Feitelijk geschiedt dat doordat de Stichting ten behoeve van de Maatschap alle inkomsten ontvangt en deze – na aftrek van alle kosten – afdraagt aan de Maatschap ter verdere uitkering aan de Participanten. Dit ontvangen en afdragen geschiedt in economische zin in feite voor rekening van en in opdracht van de Maatschap en zulks wordt aldus vastgelegd en geregeld in de notariële akte van economische eigendomsoverdracht. In die akte is ook de mogelijkheid opgenomen dat de Maatschap kan vorderen dat de juridische eigendom aan haar wordt overgedragen, mocht dat in de toekomst ooit wenselijk en/of nodig zijn.

4.2 DE BEHEERDER VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND N.V.

Het beheer van de Maatschap geschiedt door de Beheerder, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., handelsnaam idem, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE. VSN 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, LEI-code 7245006M34RZBUE7MW88.

De 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 VSN in haar hoedanigheid van Beheerder van woningfondsen. 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 en valt zij onder het doorlopend toezicht van de AFM. De Beheerder voldoet aan de door de AFM gestelde minimale kapitaaleis. Het Registratiedocument van de Beheerder is opgenomen (Bijlage I).

De accountant van de Beheerder is CROP Registeraccountants.

4.2.1 TAKEN EN ORGANISATIE BEHEERDER

De Beheerder richt zich op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed. Zij stelt daarbij het initiëren van beleggingsfondsen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit heeft de Beheerder tot op heden steeds gedaan in de vorm van het ontwikkelen, structureren en beheren van woningmaatschappen. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het Vastgoed, zo ook voor deze Maatschap. Daarnaast onderhoudt de Beheerder de contacten met Participanten, draagt zorg voor de informatievoorziening, legt verantwoording af aan de Stichting, de AIFMD Bewaarder en aan de Maatschap, stelt een door de accountant te controleren jaarrekening op en roept de (jaarlijkse) Participantenvergadering bijeen.

De Beheerder 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.

De Beheerder 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 financier als opdrachtgever. Er is geen sprake van belangenconflicten. Voor meer informatie over JLL verwijzen wij naar Deel 5.2 van dit Prospectus en het via verwijzing in dit Prospectus opgenomen taxatierapport (belangrijkste delen) van JLL. De vindplaats treft u aan in Deel 9.

De Beheerder heeft 19 werknemers in dienst. De statutaire directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, de heer mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree. Daarnaast is de heer drs. B.J. Klein Entink RA titulair directielid.

De heer Van Seventer heeft meer dan dertig jaar ervaring in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. De heer Overbeek heeft meer dan 25 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. De heer Klein Entink heeft bijna 20 jaar ervaring als (register)accountant in accountancy, organisatieadvies en governance, met als specifiek aandachtsgebied het structureren van en toezichthouden op vastgoedbeleggingsfondsen. Genoemde personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid en zijn tenminste de laatste vijf jaren niet betrokken geweest bij (veroordelingen in verband met) fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie, dan wel het onderwerp geweest van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, dan wel 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 Overbeek op compliance, governance, personeel en relatiebeheer Participanten, mevrouw De Bree op acquisitie, verkoop/dispositie, beheer en verhuur en de heer Klein Entink op financiën, financiering, fiscaliteit, risicomanagement en ICT.

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

Er is geen sprake van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van de Beheerder.

4.2.2 INTERNE GEDRAGSCODE EN KLACHTENREGELING BEHEERDER

De Beheerder heeft zich gecommitteerd aan een interne gedragscode waarin normen zijn vastgelegd die de Beheerder bij haar handelen in acht dient te nemen. De gedragscode is gepubliceerd op de website van de Beheerder (www.vsnv.nl). De Beheerder behandelt de Participanten in de Maatschap gelijk en billijk zonder enige voorkeursbehandeling tussen de Participanten.

De Beheerder kent een interne klachtenregeling. Deze regeling waarborgt dat klachten van Participanten in de fondsen door de Beheerder tijdig en adequaat worden vastgelegd en behandeld. Klachten kunnen gemeld worden bij het secretariaat van de Beheerder, dit kan per e-mail, telefonisch of schriftelijk. De interne klachtenregeling is op aanvraag van Participanten in de fondsen beschikbaar. Na het doorlopen van de interne klachtenprocedure stelt de Beheerder Participanten desgewenst in staat hun klachten door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) te laten beoordelen.

4.2.3 EERDERE INITIATIEVEN BEHEERDER

Sinds de oprichting van de Beheerder op 4 november 1998 zijn 50 woningmaatschappen geïnitieerd met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 970 miljoen. Van de woningmaatschappen zijn er nog 42 in beheer.

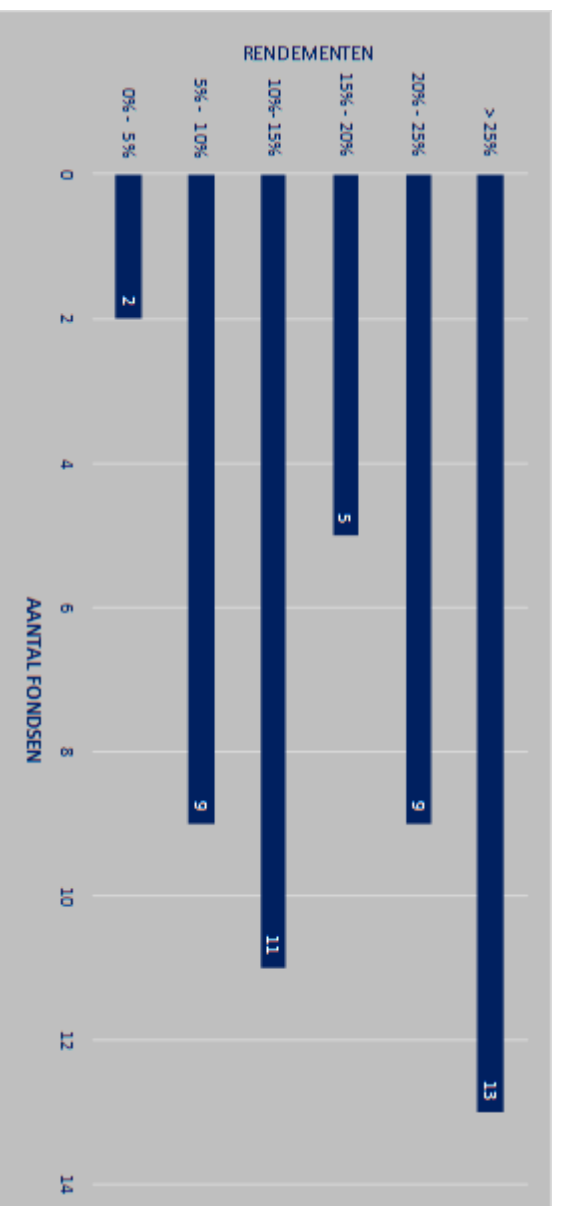
De Beheerder heeft daarnaast afgelopen jaren het beheer van een aantal andere fondsen van derden overgenomen, namelijk:

- per 9 juli 2013 zes fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V.;
- per 31 december 2013 twee fondsen van Bouwfonds Investment Management B.V.;
- per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 respectievelijk drie fondsen en één fonds van Staalbankiers N.V.

Een overzicht met de start- en eventuele beëindigingsdata van alle fondsen van de Beheerder is opgenomen in Bijlage II van dit Prospectus.

De rendementen van de door de Beheerder geïnitieerde woningmaatschappen zijn in onderstaande Figuur / tabel 6 weergegeven. Het betreft een overzicht van de rendementen van 49 woningmaatschappen. Eén woningmaatschap is recent gestart waardoor nog geen rendement is berekend.

De genoemde rendementen zijn gebaseerd op de gerealiseerde rendementen van de reeds beëindigde woningmaatschappen (8 stuks) en de tot dusver behaalde rendementen voor de lopende woningmaatschappen. Hierbij is dezelfde formule gehanteerd als bij de bepaling van het verwachte rendement van 4,2% van Woningmaatschap Rijswijk Buiten waardoor de rendementen vergelijkbaar zijn.



Figuur / tabel 6 Overzicht rendementen VSN Woningmaatschappen

4.3 WONINGMAATSCHAP RIJSWIJK BUITEN

De Maatschap Woningmaatschap Rijswijk Buiten, handelsnaam “Woningmaatschap Rijswijk Buiten”, LEI-code 222100GB9AMZ564DEW35, geeft de effecten (Participaties) uit (ISIN-code NL0015000M26) naar Nederlands recht. De Participaties luiden op naam en in euro's (€). Het betreft een maatschap welke in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 14 december 2021 wordt opgericht en een looptijd kent van 14 december 2021 tot en met 31 december 2036 met de mogelijkheid van verlenging (zie Deel 6.2) na besluitvorming door de Participanten. Van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van de Maatschap is geen sprake aangezien de Maatschap nog moet worden opgericht. De Maatschap is gevestigd en houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838.

De Maatschap betreft een instelling voor collectieve belegging en treedt niet naar buiten op. Doelstelling is het voor gemeenschappelijke rekeningen beleggen van vermogen in het Vastgoed (artikel 1.3 Maatschapsovereenkomst).

De Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen. De Maatschap wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van het Vastgoed en belegt derhalve voor 100% in vastgoed. Andere acquisities zijn niet mogelijk.

De Maatschap kent een bestuur van minimaal twee leden (Participanten). Benoeming en ontslag geschiedt door de Participantenvergadering. Toezicht is niet voorzien in de statuten, maar vindt plaats door de Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten (zie Deel 4.4) en de AIFMD Bewaarder (zie Deel 4.5).

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 notarieel op te laten stellen. De machtiging daartoe aan de notaris wordt door de Participanten verstrekt bij inschrijving door middel van het inschrijvingsformulier. 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.

Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een Participantenvergadering gehouden. In die vergadering wordt onder meer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Maatschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of minimaal drie Participanten dat nodig vinden, doch tenminste éénmaal per jaar. Een Participant kan een mede Participant schriftelijk machtigen hem te vertegenwoordigen.

Alle besluiten waaromtrent niet anders is bepaald, worden in de Participantenvergadering genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. De volgende besluiten kunnen slechts worden genomen met eenstemmigheid (unanimiteit) in een Participantenvergadering, waar alle Participanten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:

- het aangaan van overeenkomsten ten behoeve van een bankkrediet;
- het verstrekken van leningen en het opnemen van leningen, waaronder niet begrepen het opnemen van verleend bankkrediet;
- (des)investeringen groter dan € 50.000 (niet zijnde (des)investeringen met betrekking tot de verkoop van (de economische gerechtigdheid tot) het Vastgoed;
- het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
- het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
- het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
- het aangaan van (nieuwe) Overeenkomsten van Beheer en Bewaring; het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier weken na beëindiging van de bestaande Overeenkomst van Beheer en Bewaring gehouden dient te worden;
- het verplicht bijstorten door Participanten.

Indien 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 Participantenvergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Participanten.

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 hebben Participanten het recht uit te treden.

De Gemeente Rijswijk neemt voor 117 (24,95%) van de 469 Participaties deel in de Maatschap. Ondanks dat de gemeente, geen andere rechten dan de overige Participanten heeft, kan zij gezien de omvang van haar deelneming forse (stem)invloed uitoefenen op het beleid van de Maatschap. De Gemeente heeft echter geen bepalende steminvloed of meerderheid.

Zoals hierboven is aangegeven is in de Maatschapsovereenkomst vastgelegd dat voor besluiten in de Participantenvergadering altijd een volstrekte meerderheid van de stemmen geldt en dat voor belangrijke besluiten zwaardere eisen gelden. Bovendien kan de Maatschapsovereenkomst zelf alleen met een meerderheid van 75% van de stemmen worden gewijzigd en dienen ook de Beheerder en de Bewaarder hun toestemming te geven.

De Participanten zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten (de uitgaven overstijgen de inkomsten). Dit geldt voor alle tekorten behoudens welke voortvloeien uit de financiering. Ten aanzien van de verplichtingen voortvloeiende uit de met de financier gesloten financiering is in de hypotheekakte een Non-recourse clause opgenomen, hetgeen inhoudt dat de financier bij een eventuele gedwongen verkoop zich alleen zal verhalen op het Vastgoed. Als gevolg hiervan is het verhaalsrecht van de financier beperkt tot de opbrengst van het Vastgoed. Er kan uitsluitend na expliciete besluitvorming door de Participanten in de Participantenvergadering worden besloten dat Participanten bijstorten. De omvang van eventuele bijstorting is afhankelijk van de besluitvorming in de Participantenvergadering en is daarmee niet beperkt. Een besluit tot bijstorting geeft Participanten niet het recht om uit te treden.

Het besluit van bijstorting dient genomen te worden met inachtneming van de hierboven beschreven verzwaarde besluitvormingsprocedure.

De volledige tekst van de Maatschapsovereenkomst is opgenomen in Bijlage VII.

De accountant van de Maatschap is Mazars Accountants N.V.

4.4 STICHTING WONINGMAATSCHAP RIJSWIJK BUITEN

De Stichting fungeert als juridisch eigenaar van het Vastgoed en treedt uit dien hoofde op als tegenpartij voor de hypothecaire financiering. Zie verder Deel 3 en Deel 4.1. Daarnaast heeft de Stichting de functie van administratiekantoor. Deze functie houdt in dat een zorgvuldige administratie van het participantenregister en een betrouwbare financiële administratie wordt gevoerd van de Maatschap en de Stichting. Alle betalingsverkeer met betrekking tot de Maatschap vindt plaats via de bankrekening van de Stichting.

De Stichting is op 1 juli 2021 bij notariële akte opgericht in Nederland naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838 en houdt daar ook kantoor. De LEI-code is 8945001PKSSBK5YRN746. Het bestuur van de Stichting bestaat per 1 september 2021 uit:

- de heer mr. J.P. Dierkens Schuttevaer, wonende te De Koog, voorheen notaris bij Hermans & Schuttevaer Notarissen te Utrecht;
- de heer T. Branbergen, wonende te Haren, voorheen regiodirecteur ABN AMRO Bank en lid Raad van Bestuur Friesland Bank;
- de heer drs. H.H.H. Wieleman RA, wonende te Rotterdam, Lid Raad van Bestuur Franciscus Gasthuis & Vlietland, voorheen partner en hoofd accountancypraktijk Nederland van Deloitte en Voorzitter van de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).

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 financiering 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 Bijlage VIII.

4.5 CSC DEPOSITARY B.V. (CSCD / AIFMD BEWAARDER)

De Beheerder heeft een Overeenkomst van Bewaarneming gesloten met CSCD (voorheen TCS Depositary B.V. (TCSD)) die optreedt als AIFMD Bewaarder. De AIFMD Bewaarder 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 ten behoeve van de Maatschap en de Participanten. De AIFMD Bewaarder is noch juridisch noch economisch eigenaar van het Vastgoed van de Maatschap.

CSCD heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen, op grond waarvan het is toegestaan op te treden als AIFMD Bewaarder. De vennootschap is bij notariële akte opgericht op 3 januari 2014 in Nederland naar Nederlands recht, is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59654546 en heeft haar statutaire zetel te Amsterdam. CSCD houdt kantoor aan de Woudenbergseweg 13 te Maarsbergen, telefoonnummer 0343-430303. LEI-code is 724500A0KSE3J5WPUV41.

Het beleid binnen CSCD wordt bepaald door mevrouw M.V.M. Hartskeerl en de heer P.C. Wehlan. Beiden zijn conform de eisen van de Wft getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid.

Het is CSCD niet toegestaan taken uit te besteden. Uitbesteding kan alleen na goedkeuring vooraf door de Beheerder, waarbij aan de wettelijke eisen dient te worden voldaan.

De AIFMD Bewaarder is jegens de Maatschap en de Participanten aansprakelijk voor verliezen die ontstaan doordat de AIFMD 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.

4.6 BELANGENCONFLICTEN

Bij de totstandkoming en het beheer van de Maatschap werken de Beheerder, de Maatschap, de Stichting en de AIFMD Bewaarder (en hun bestuurders) samen. De onderlinge relatie is contractueel vastgelegd. Toch kan de samenwerking leiden tot belangenconflicten. De volgende belangenconflicten worden onderkend.

De Beheerder beheert meerdere beleggingsfondsen waardoor haar beheercapaciteit over meerdere fondsen dient te worden verdeeld. Dit belangenconflict wordt beheerst doordat de Beheerder gebaat is bij goede prestaties van alle fondsen, aangezien de vergoedingen en fees toenemen met de omvang van de prestaties van de fondsen.

De Beheerder ontvangt een eenmalige acquisitiefte voor de aankoop en opstart van de Maatschap die gerelateerd is aan de hoogte van de Koopprijs turnkey van het Vastgoed. De Maatschap heeft juist belang bij een lage Koopprijs turnkey. De conflicterende belangen worden beheerst doordat de aankooptransactie tegen marktconforme voorwaarden, met toetsing aan het taxatierapport van de externe taxateur, en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken wordt gerealiseerd.

De Beheerder ontvangt een jaarlijkse beheervergoeding en een winstdelingsfee bij verkoop van Vastgoed. Het belang van de Beheerder is een zo hoog mogelijke vergoeding; het belang van de Maatschap is een zo laag mogelijke vergoeding. Ook deze conflicterende belangen worden beheerst doordat de vergoedingen tegen marktconforme voorwaarden en op basis van vooraf gemaakte (tarief)afspraken in rekening worden gebracht. Bovendien is de omvang van de beheervergoeding gerelateerd aan de omvang van de huurinkomsten en de omvang van de winstdelingsfee gerelateerd aan de omvang van de verkoopwinst. Dit achterliggende mechanisme maakt dat de belangen uiteindelijk parallel lopen.

Er bestaan géén andere belangenconflicten tussen de Beheerder, de Maatschap, de Stichting en de AIFMD Bewaarder.

Het is niet uit te sluiten dat in de toekomst samenwerking en/of transacties tussen partijen leiden tot belangenconflicten. In het geval van dergelijke potentiële belangenconflicten zal de Beheerder dit voorleggen aan de Participantenvergadering alvorens er door de Beheerder een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de Beheerder voor zover mogelijk handelen in het belang van de Maatschap.

Verder is het van belang te melden dat 65% van de aandelen van de Beheerder gehouden worden door Stichting STAK Van Seventer Holding, waarmee deze stichting kwalificeert als grote belegger in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Deze stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30243574. De stichting heeft certificaten uitgegeven welke worden gehouden door Van Seventer Holding B.V. (38,46%; enig bestuurder en aandeelhouder de heer D. van Seventer), door Sonnenburch B.V. (30,77%; enig bestuurder en aandeelhouder mevrouw A.M. van Seventer) en door Leeuwenburch B.V. (30,77%; enig bestuurder en aandeelhouder de heer R.A. van Seventer). De jaarrekening van Van Seventer Holding B.V. is gedeponneerd en de jaarrekeningen van Sonnenburch B.V. en Leeuwenburch B.V. zullen worden gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

De overige 35% van de aandelen van de Beheerder worden gehouden door Ouderein Beheer B.V. (17,5%; enig bestuurder en aandeelhouder de heer R. Overbeek) en Endor Erfgoed B.V. (17,5%; enig bestuurder en aandeelhouder mevrouw C.A. de Bree).

Op grond van het dividendbeleid van de Beheerder worden jaarlijks, uitsluitend op basis van door de accountant gecontroleerde cijfers, (interim)dividenduitkeringen aan de aandeelhouders gedaan. Dividenduitkeringen worden beperkt omdat de Beheerder doorlopend aan de minimum vermogens eis vanuit de Wft dient te voldoen. De Beheerder heeft in 2018, 2019, 2020 en 2021 respectievelijk € 730, € 660, € 820 en € 248 dividend per aandeel uitgekeerd.

DEEL 5. HET VASTGOED

5.1 ALGEMEEN

Project	Woningen	Gemiddelde leegwaarde taxateur	Gemiddelde leegwaarde Beheerder	Gemiddelde Fonds-investering	Gemiddelde huur (peildatum 1-7-2021) *	Leegwaarde taxateur	Leegwaarde Beheerder	Koopprijs turnkey	Marktwaaarde taxateur	Fonds-investering	Jaarhuur (peildatum 1-7-2021) *
Per woning						Per project					
Rijswijk (appartementen)	62	276.129	275.000	271.176	850	17.120.000	17.050.000	16.205.600	15.850.000	16.812.922	632.400
Rijswijk (eengezinswoningen)	38	387.289	387.500	323.333	1.092	14.717.000	14.725.000	11.744.400	12.900.000	12.286.648	497.747
Totaal	100	318.370	317.750	290.996	942	31.837.000	31.775.000	27.950.000	28.750.000	29.099.570	1.130.147

Figuur / tabel 7 Financiële gegevens Vastgoed

* De huur van de eengezinswoningen is inclusief overeengekomen huurcomponent energietoeslag opgenomen (zie verder Deel 5.4).

In 2021 heeft de Beheerder ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten met Dura Vermeer Bouw overeenstemming bereikt over de turnkey aankoop van 38 grondgebonden woningen en 62 appartementen (de Projecten) in de gemeente Rijswijk in de nieuwbouwwijk RijswijkBuiten. Hiervoor zijn partijen een Turnkey koopovereenkomst aangegaan.

De beide Projecten worden gefaseerd juridisch geleverd aan Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten omdat de bouw op verschillende momenten start. Dura Vermeer Bouw koopt voor haar rekening en risico en onder haar verantwoordelijkheid de gronden in bouwrijpe staat van de gemeente en zal voor haar rekening en risico de ontwikkeling en realisatie van de woningen uitvoeren overeenkomstig het bepaalde in Turnkey koopovereenkomst. Dura Vermeer Bouw levert na realisatie de gereedgemaakte appartementen en woningen op aan Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten.

Het Project van de appartementen wordt per 14 december 2021 door Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten aangekocht door levering van de grond met de daarbij behorende Turnkey koopovereenkomst met betrekking tot de 62 nieuw te bouwen gesplitste appartementen.

Het Project van de eengezinswoningen wordt naar verwachting in april 2022 aangekocht door levering van de grond met de daarbij behorende geleverd Turnkey koopovereenkomst met betrekking tot de 38 nieuw te bouwen woningen.

Met verkoper Dura Vermeer Bouw is een Koopprijs turnkey overeengekomen van € 27.950.000 vrij op naam, waarbij is afgesproken dat deze overeengekomen Koopprijs turnkey prijsvast is zolang de bouw van de appartementen voor 1 februari 2022 start (planning start bouw is 14 december 2021). Indien de start bouw vanwege niet aan Dura Vermeer Bouw toe te rekenen redenen onverhoopt later dan 1 februari 2022 start, dan wordt de Koopprijs turnkey geïndexeerd met 2,5% op jaarbasis (pro rata per maand) vanaf 1 februari 2022 tot aan de daadwerkelijke datum van de start van de bouw van de appartementen.

In de Maatschap wordt een Aankoopsom (voor geactiveerde kosten) van € 28.420.570 verantwoord. Dit betreft de Koopprijs turnkey inclusief (maximaal) € 50.000 meerwerk, financieringsrente tijdens de bouw en kosten bouwbegeleiding.

De grond is door Dura Vermeer Bouw recent verkregen van de gemeente. Doordat het nieuwbouwwoningen betreft, hebben zich de afgelopen drie jaar geen (andere) eigendomswisselingen voorgedaan.

Voor beide Projecten zijn de vereiste omgevingsvergunningen (onherroepelijk) afgegeven.

De woningen worden door Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten gedurende een vooraf bepaalde periode in het middenhuursegment verhuurd. De verhuur wordt gedurende de realisatie van de woningen opgestart.

De Aankoopsom van € 28.420.570 komt overeen met 25,1 maal de jaarhuur per juli 2021. De taxatie van JLL komt voor de leegwaarde uit op totaal € 31.837.000 en voor de waarde in verhuurde staat (Marktwaaarde) op € 28.750.000. Het taxatierapport is via verwijzing opgenomen in dit Prospectus. De vindplaats treft u aan in Deel 9. De Beheerder heeft een zelfde kijk op de leegwaarde, maar heeft met een afgeronde leegwaarde per woning gerekend in de rendementsprognose. De Huurkapitalisatiefactor van de Fondsinvestering bedraagt 25,7 (€ 29.099.570 / € 1.130.147). Het Bruto aanvangsrendement (BAR) bedraagt 3,88% (€ 1.130.147 / € 29.099.570).

Levering en betaling van de grond en de ontwikkelingskosten vindt per Project plaats. De opstart van de Maatschap is gelijk aan het leveringsmoment van het Project appartementen wat weer gelijk is aan de start van de bouw. Het resterende deel van de Koopprijs turnkey aan Dura Vermeer Bouw te voldoen (resterende koopsom inclusief het meerwerk) vindt plaats op basis van het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) termijn- en betalingsschema zoals hieronder weergegeven:

Grondgebonden woningen

• Bij aanvang bouw/boren bronnen	:	10%
• Ruwe begane grondvloer gereed	:	20%
• Ruwe 1 ^e verdiepingsvloer gereed	:	10%
• Ruwe 2 ^e verdiepingsvloer gereed	:	10%
• Dak waterdicht	:	20%
• Stuc-, spuit- en tegelwerk gereed	:	20%
• Oplevering	:	5,0%
• Einde onderhoudstermijn bouwkundig	:	2,5%
• Einde onderhoudstermijn installaties	:	2,5%

Appartementen

• Bij aanvang bouw/boren bronnen	:	10%
• Ruwe begane grondvloer gereed	:	10%
• Ruwe vloer woningen gereed	:	15%
• Binnenspouwbladen van de woning gereed	:	10%
• Dak waterdicht	:	20%
• Buitengevels gereed	:	5%
• Stuc-, spuit- en tegelwerk gereed	:	20%
• Oplevering	:	5,0%
• Einde onderhoudstermijn bouwkundig	:	2,5%
• Einde onderhoudstermijn installaties	:	2,5%

De bouwtijd voor de appartementen staat op 16 maanden en die van de eengezinswoningen op 12 maanden. De eengezinswoningen zullen daarnaast niet later worden opgeleverd dan de appartementen. Indien deze termijnen worden overschreden is er een zekerheidsstelling met Dura Vermeer Bouw overeengekomen dat tot aan de dag dat de woning wordt opgeleverd € 60 per dag per niet opgeleverde woning wordt gecompenseerd. Met deze regeling zijn tenminste de huurderiving en kosten volledig gecompenseerd.

Verder stelt de Dura Vermeer Groep zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk garant en aanvaardt uitdrukkelijk hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de correcte en volledige nakoming door Dura Vermeer Bouw ten aanzien van de Turnkey koopovereenkomst danwel in geval van faillissement of surséance van betaling van Dura Vermeer Bouw.

5.2 TAXATIE

Het externe taxatierapport is opgesteld conform de International Valuation Standards (IVS) en de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) door Jones Lang LaSalle B.V. (JLL) (handelsnaam JLL), LEI-code 724500S8G1YZGY7TUU58, opgericht in Nederland op 4 december 2007, voor onbepaalde tijd. JLL is een besloten vennootschap onder Nederlands recht, gevestigd aan de Parnassusweg 727, 1077 DG te Amsterdam (inschrijving Kamer van Koophandel nr. 34288231). Telefoonnummer 020-5405400. Sinds de datum van de taxatie hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan.

Het taxatierapport is ondertekend op 15 juli 2021 en kent een waardepeildatum van 1 juli 2021. Hierbij is door de taxateur uitgegaan van reeds gerealiseerde nieuwbouwwoningen per juli 2021. Het rapport is via verwijzing opgenomen in dit Prospectus. De vindplaats treft u aan in Deel 9.

Alle woningen worden op eigen grond gerealiseerd, er is geen sprake van erfpacht.

Jaarlijks zal in het vierde kwartaal (her)taxatie van het Vastgoed plaatsvinden door een onafhankelijke externe taxateur. Dit gebeurt per cyclus van 3 jaar (1x fysiek bezoek en 2x op basis van desk research). Deze taxatie vormt de basis van de jaarrekening welke door de accountant wordt gecontroleerd. De hoogte van de waardering kan invloed hebben op de Intrinsieke waarde van de Participatie.

5.3 BESCHRIJVING RIJSWIJK EN DEELGEBIED PARKRIJK

De te realiseren 100 woningen van Woningmaatschap Rijswijk Buiten betreffen 38 courante eengezinswoningen en 62 courante appartementen in de gemeente Rijswijk. De Projecten zijn nabij elkaar gelegen.

Rijswijk is een stad en gemeente in de provincie Zuid-Holland. De gemeente ligt aan de zuidkant van Den Haag en aan de noordrand van Delft. Rijswijk heeft circa 55.000 inwoners. De gemeente maakt deel uit van de metropoolregio Rotterdam Den Haag.

De woningen maken onderdeel uit van een groter woningbouwprogramma RijswijkBuiten. In 2013 werd de eerste paal geslagen en is gestart met de ontwikkeling van RijswijkBuiten, een duurzame woonwijk, gelegen tussen het centrum van Rijswijk en Delft met een grote diversiteit aan woningen. In dit voormalige glastuinbouwgebied worden tot 2026 ruim 3.500 nieuwe woningen gerealiseerd, verdeeld over de deelgebieden Sion, Parkrijk en Pasgeld.

Beide Projecten zijn gelegen in de wijk Spoorzone in het deelgebied Parkrijk. Parkrijk wordt een zeer groene en kindvriendelijke wijk met autoluwe en autovrije straten. De wijk is centraal gelegen, nabij het centrum van Rijswijk en Delft. Den Haag en Rotterdam zijn daarnaast goed en snel bereikbaar via de snelwegen A4 en A13.

Het gebied Parkrijk grenst aan het Wilhelminapark, welk park het uitgangspunt is voor het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk. Binnen Parkrijk staat elke straat in verbinding met dit recreatiegebied. De lange lanen met de daaraan gelegen woningen vormen het verlengde van het park. Het Wilhelminapark is een gebied met maar liefst 150 hectare groen en wordt (deels met bewonersparticipatie) ontwikkeld tot een gevarieerd en aantrekkelijk groen park dat ruimte biedt aan verschillende activiteiten en faciliteiten, o.a. een zwembad, een speeltuin, een horecagelegenheid, kunst en cultuur activiteiten en natuureducatie. Parkrijk kent ook eigen voorzieningen. Naast het appartementencomplex is een supermarkt gerealiseerd. Er komt een gezondheidscentrum, een school met kinderopvang en een sportzaal.

De openbare ruimte wordt groen en klimaatadaptief ingericht vanwege de klimaatveranderingen (een toename van extreme regenbuien, lokale overstromingen en langdurige perioden met hoge temperaturen en droogte). De woningen zijn daarom deels niet aangesloten op een hemelwatersysteem, maar er is een systeem van bovengrondse afvoer. Het regenwater van de daken en wegen stroomt bovengronds af naar speciale goten, die het laagste punt vormen. Vervolgens zorgen de watergangen en de speciaal ingerichte openbare groenstroken voor de (tijdelijke) opvang van het water en een (vertraagde) afvoer naar het Wilhelminapark. Hierdoor kan regenwater versneld worden afgevoerd naar omliggende waterpartijen en wordt schade door wateroverlast aan woningen en infrastructuur voorkomen. Per Project wordt rekening gehouden met biodiversiteit, zoals het toepassen van nestvoorzieningen. Het openbaar gebied wordt zo ingericht op de toekomst met een robuust water- en poldersysteem, diversiteit in groen, aandacht voor natuurlijke materialen en aandacht voor waterdoorlatendheid.

In de wijk Spoorzone waar de Projecten zich bevinden ligt een nieuw aangelegde spooronderdoorgang voor auto's, voetgangers en fietsers. Dit zorgt voor verkeersveiligheid en een betere verkeersdoorstroming en bereikbaarheid van de omgeving. Tevens wordt het spoor geschikt gemaakt om tussen Den Haag en Rotterdam meer treinen te kunnen laten rijden. Het spoor wordt verdubbeld van twee naar vier sporen. Dit zorgt voor een nog betere ontsluiting naar de grote steden. In het ontwerp is rekening gehouden met de hogere gebruikintensiteit (trillings- en geluidshinder) van het spoor.

Bij de ontwikkeling en uitwerking van de bouwplannen is rekening gehouden met een parkeernorm van 1,3. Altijd één parkeerplaats per woning en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Mobiliteit vindt in de wijk Parkrijk plaats op basis van het STOMP-principe: Stappen > Trappen > Openbaar Vervoer > MAAS (deelmobiliteit ofwel Mobility as a Service) > Parkeren. Op een aantal centrale plekken in de wijk worden mobiliteitspunten van deelvervoerder Hely gerealiseerd, waar deelauto's en deel(bak)fietsen beschikbaar zijn. De huurders krijgen, indien deze zich aansluiten bij de te sluiten overeenkomst voor deelmobiliteit, twee jaar lang een maandelijkse korting van Hely. Parkeergelegenheid is in het openbaar gebied (gratis).

In de andere delen van Parkrijk wordt gebouwd in een mix van appartementen, vrijstaande woningen, twee onder één kapwoningen en rijwoningen. Hier zijn verschillende ontwikkelaars actief.

5.4 BESCHRIJVING WONINGEN PER PROJECT

In deze paragraaf is eerst een beschrijving van de twee Projecten in algemene zin opgenomen, waarna per Project een specifieke beschrijving volgt.

ALGEMEEN

Voor beide Projecten geldt een tijdelijke gebruiksbestemming tot 25 februari 2031 welke is overeengekomen tussen de gemeente en Dura Vermeer Bouw. Dit houdt in dat beide Projecten gedurende deze verplichting worden verhuurd in het middensegment. Indien niet wordt gehandeld conform de tijdelijke gebruiksbestemming ofwel indien binnen deze periode woningen worden verkocht dan wel niet conform de afspraken worden verhuurd is een nabetaling op de dan geldende en dan te taxeren grondwaarde aan de gemeente verschuldigd.

De uitgangspunten om aan de gebruiksbestemming te (blijven) voldoen zien op verhuur, aanvangshuurniveaus en huurverhogingen en eindigen juridisch op 25 februari 2031. De Maatschap zal zich hier strikt aan houden en de rendementsprognose van de Maatschap is hierop gebaseerd. Na 25 februari 2031 is de Maatschap juridisch vrij de woningen naar eigen inzicht te gebruiken/verhuren of te verkopen. De Maatschap heeft echter de doelstelling gedefinieerd om voor wat langere termijn de woningen op de met de gemeente afgesproken wijze te exploiteren, namelijk tot 10 jaar na oplevering (conform planning derhalve tot 2e kwartaal 2033). Gedurende deze exploitatieperiode blijven de woningen als middeldure huurwoningen verhuurd. De geldende afspraken zijn hierna per Project uitgewerkt.

In het rendementsmodel is een aantal algemene aannames gedaan ten aanzien van verhuur en verkoop van de woningen. In de eerste drie jaar na oplevering is 5% verhuurmutatie opgenomen en vanaf het zesde tot het twaalfde jaar is 10% opgenomen. Vanaf 2034 is in het rendementsmodel gerekend met 5% verkoopmutatie en 5% verhuurmutatie. De inschatting is dat vanaf 2034 (mogelijk eerder afhankelijk van het oplevermoment) woningen individueel verkocht kunnen gaan worden op de vrije markt aan particuliere eigenaren indien huurders woningen verlaten. Dit zal afhankelijk zijn van de dan geldende marktsituatie. In het model is verder uitgegaan van verkoop tegen de per heden door de taxateur geschatte leegwaarden. Bij elke verhuurmutatie wordt na de exploitatieperiode op woningniveau de afweging verhuur of verkoop gemaakt op basis van de dan bekende uitgangspunten, waarbij de optimalisatie van het rendement voor de belegger leidend is. Vanaf jaar 13 kan de verhouding verhuur- en verkoopmutatie anders liggen.

De Maatschap hanteert gedurende de exploitatieperiode een toewijzingsbeleid ten behoeve van het selecteren van passende huurkandidaten voor de woningen. Kandidaten die het lastig hebben op de koop- en huurwoningmarkt en lokaal moeilijk een passende woning kunnen vinden maar wel aantoonbare binding met een betreffende gemeente hebben, in dit geval Rijswijk, meer kans.

Er zijn toetsingsvoorwaarden gedefinieerd met betrekking tot inkomensvoorwaarden en huishoudenssamenstelling. Tevens zijn er voorrangscriteria gedefinieerd.

Huurders dienen te voldoen aan inkomensvoorwaarden. Daarbij worden de inkomens van alle volwassen meeverhuizende personen die gezamenlijk een duurzame huishouding voeren of gaan voeren (partner) (gedeeltelijk) meegenomen, niet zijnde (pleeg)kinderen.

Bij het definiëren van de inkomensvoorwaarden voor de eerste verhuur van de woningen is een onder- en boven inkomensgrens bepaald. Voor de eerste verhuur van de woningen wordt als bovengrens de middeninkomens grens toegepast zoals door de overheid vastgesteld (bron: Rijksoverheid, maximaal middeninkomen inkomensgrens, eenpersoonshuishoudens € 55.500 en meerpersoonshuishoudens € 74.000, prijspeil 2021). Bij de verhuur van eengezinswoningen aan tweeverdieners zal nog een marge van 10% op de maximale inkomensgrens meerpersoonshuishoudens worden gehanteerd. Als inkomensondergrens voor verhuur worden in principe altijd dezelfde criteria gehanteerd, namelijk 45x de maandhuur (appartementen) en 42x de maandhuur minus energiegcomponent (eengezinswoningen) om de betaalbaarheid voor huurders te borgen. Bij mutatie van woningen gedurende de exploitatieperiode van de Maatschap kunnen de maximale inkomensgrenzen door de Beheerder onderbouwd worden bijgesteld.

Qua huishoudenssamenstelling zal de Beheerder de eengezinswoningen enkel toewijzen aan meerpersoonshuishoudens. De doelgroep van de appartementen betreft kleine huishoudens. In geen van de projecten is kamerbewoning toegestaan.

De Beheerder zal bij de toewijzing voorrang verlenen aan huurkandidaten die voldoen aan de minimum- en maximum inkomensvoorwaarden en

- A. een zelfstandige sociale huurwoning achterlaten binnen de gemeente Rijswijk van een woningcorporatie (de doorstromer / scheefwoner) en/of
- B. kunnen aantonen een maatschappelijke binding met Rijswijk te hebben. Onder maatschappelijke binding wordt verstaan dat potentiële huurder(s) de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene(n) is/zijn geweest van de gemeente Rijswijk en/of
- C. kunnen aantonen een economische binding met Rijswijk te hebben. Onder een economische binding wordt verstaan dat de potentiële huurder(s) een arbeidsovereenkomst heeft/hebben van minimaal 24 uur per week en ten minste een jaar bij een werkgever in de gemeente Rijswijk of vanuit een werkgever structureel (minimaal 24 uur per week) te werk is/zijn gesteld in de gemeente Rijswijk.

Indien bovenstaande huurkandidaten niet (meer) aanwezig zijn, zal de volgende volgorde in de toewijzing worden toegepast.

1. Huurkandidaten die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente Rijswijk van een woningcorporatie en aan de minimum inkomensvoorwaarden voldoen.
2. Huurkandidaten die voldoen aan de minimum- en maximum inkomensvoorwaarden en zoveel als mogelijk voldoen aan de voorrangscriteria economische binding (criterium B) en/of maatschappelijke binding (criterium C).

De woningen worden onder andere via lokale advertentiekkanalen aangeboden. Er wordt gewerkt met een vooraf gecommuniceerde inschrijftermijn.

De toewijzing vindt plaats door de Beheerder conform de criteria in dit toewijzingsbeleid middels een transparant en bij inschrijving bekend (punten)systeem. De Beheerder heeft (in uitzonderlijke gevallen danwel door voortschrijdend inzicht) de mogelijkheid om onderbouwd af te wijken van het toewijzingsbeleid. Na de verwerking van de inschrijvingen zal worden bepaald of een wachtlijst noodzakelijk is.

DE 38 EENGEZINSWONINGEN

Het Project met de 38 eengezinswoningen bestaat uit 6 woonblokken. Het betreft 4 woonblokken met 5 woningen en 2 woonblokken met 9 woningen. Het Project bestaat uit 12 eind/hoekwoningen en 26 tussenwoningen. Afhankelijk van de ligging hebben sommige hoekwoningen zijramen. Alle woningen worden gerealiseerd op eigen grond en worden kadastraal gesplitst. De directe omgeving van dit Project bestaat uit (nog te realiseren) appartementencomplexen gescheiden door een brede groene strook, een diversiteit van grondgebonden woningen en een kleinschalig laag appartementencomplex. Een tweetal blokken grenst aan een school en parkeerplaatsen. Het openbaar gebied wordt door de gemeente bepaald en aangelegd. Tussen de woonblokken wordt onder andere een Tiny forest door de gemeente gerealiseerd. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

De eengezinswoningen kennen een duurzaam energiesysteem met gemiddeld BENG-2 < 0 kWh/m²/ jaar (zie voor toelichting Deel 5.5). Het bereiken van deze score vindt plaats door een gebalanceerde toepassing van bouwkundige en installatietechnische voorzieningen, namelijk een geïntegreerd klimaatstelsel. Dit betekent dat alle woningen een individuele warmtepomp hebben welke zorgt voor verwarming en koeling van de woning. De woningen zijn voorzien van triple hoogrendements (hr) beglazing en een 'Photo Voltaic' (PV) systeem op het dak. Dit PV systeem bestaat uit een serie zonnepanelen aangesloten op een omvormer die de energie opwekt die nodig is voor het energieverbruik van de warmtepompinstallatie en het ventilatiesysteem. De woningen zijn uitgerust met een douchebad warmtewisselaar (wtw). Dit is een systeem waarmee douchewater wordt voorverwarmd door het afgevoerde water. Met dit systeem zal de huurder bij juist en goed gebruik van het systeem enkel de energiekosten hebben van huishoudelijk energiegebruik en verlichting. De Maatschap besteedt veel aandacht aan de communicatie over het gebruik en de toepassing van dit systeem richting huurders middels o.a. informatiebijeenkomsten.

De woningen worden geheel verhuurklaar opgeleverd. Ze hebben een minimale gebruikersoppervlakte van 111 m² en variëren enigszins qua perceeloppervlakte en ligging, maar de woningen zijn allemaal globaal als volgt ingedeeld en afgewerkt: begane grond met entree/hal voorzien van meterkast (inclusief glasvezel aansluiting), warmtepompkast, modern ingericht hangend toilet met waterfontein, ruime woonkamer met open hoekkeuken met alle inbouwapparatuur (vaatwasser, koelvries combinatie, hete lucht combimagnetron en inductiekookplaat met afzuigkap) en vanuit de woonkamer is er via een schuifpui toegang tot de achtertuin met een losstaande houten berging. De trap naar de eerste verdieping staat in de woonkamer. De eerste verdieping omvat een overloop, drie slaapkamers en een badkamer met royale wastafel met spiegel, een hangend toilet, inlooptdouche met draingoot en glazen douchewand en het badkamerraam wordt van melkglas uitgevoerd. De tweede verdieping/zolder betreft een onbenoemde ruimte met een dakraam en is door huurders zelf in te vullen. Tevens bevindt zich hier de technische ruimte van de woning. De kozijnen van de woningen zijn van hard hout. Alle plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk en de wanden worden behangen en gesausd. De zolderkap wordt wit gegrond opgeleverd. Alle woningen hebben zowel als erfafscheiding bij de zij- en of achtertuin als tussen de woningen een dubbelstaafhekwerk voorzien van begroeiing. Deze erfafscheiding zorgt voor een nette en uniforme uitstraling van de woningen en de wijk. De tuinen zijn via de achterzijde te bereiken via een poort.

Om aan de tijdelijke middeldure huur gebruikersbestemming te voldoen zijn voor dit Project specifieke afspraken gemaakt inzake de verhuur, huurniveaus en toegepaste huurverhoging waar gedurende de eerder genoemde exploitatieperiode aan wordt voldaan en mee is gerekend in de rendementsprognose.

De woningen worden gedurende de exploitatieperiode altijd opnieuw verhuurd. Bij mutatie wordt de aanvangshuur behoudens de overeengekomen jaarlijkse indexatie niet extra verhoogd. Gedurende de exploitatieperiode gelden huurprijsvoorwaarden waarbij de woningen worden verhuurd voor gemiddeld € 950 per maand (prijsspeil 2020). Voor het integrale energiesysteem wordt daarnaast een energietoeslag als huurcomponent van maximaal € 116,50 per maand aanvullend op de huur in rekening gebracht, namelijk € 1,05 per m² gebruikersoppervlakte (prijsspeil 2020). Voor de jaarlijkse (aanvangs)huurprijsaanpassing inclusief energietoeslag wordt een indexatie van maximaal CPI +1,25% gehanteerd. Vanaf juli 2020 mocht de huur op basis van deze afspraken maximaal 3,06% worden verhoogd. Deze indexatie is niet maximaal doorgevoerd maar afgetopt tot € 975 en de energietoeslag is gelijk gebleven. Dat is in lijn met de standaard huur inkomenstabel die door Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH) wordt gehanteerd en waar de huurprijsgrens van 2020 op was gebaseerd. De toegepaste huurverhoging over de totale huursom van 2021 ligt daarmee onder het maximale huurverhogingsstarief dat door de Rijksoverheid is ingesteld (2,4%).

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van de woningen bedraagt volgens de taxateur € 387.289. De Beheerder rekent in het rendementsmodel met een afgeronde leegwaarde van € 387.500. De markthuur is op basis van prijspeil juli 2021 getaxeerd op € 1.325 per maand.

De gemiddelde totale huur (inclusief de huurcomponent energietoeslag) is per juli 2021 € 1.092 per maand (82% van de markthuur). Jaarlijks wordt vanaf juli 2022 in het rendementsmodel gerekend met een gemiddelde huurverhoging van 2,45%.

De huurcontracten voor de eengezinswoningen worden voor onbepaalde tijd met de huurders afgesloten. In het rendementsmodel is voor de eerste verhuring van alle woningen rekening gehouden met extra marketingkosten en er is zekerheidshalve rekening gehouden met een Frictieleegstand in het jaar van oplevering omdat de verhuur van de woningen aan de huurders wat gefaseerd zal plaatsvinden en de woningen gezien andere bouwwerkzaamheden rondom dit Project gedurende een langere periode beperkter bereikbaar zijn.

De courantheid en de locatie van de eengezinswoningen worden door de taxateur als goed beoordeeld. De verhuur- en verkoopbaarheid als zeer goed. De doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

DE 62 APPARTEMENTEN

Het Project met de 62 appartementen bevindt zich parallel aan het spoor en bestaat uit twee delen, een deel van 6 verdiepingen en een deel van 7 verdiepingen. Tussen de twee delen bevindt zich het hoofdtrappenhuis. Zowel aan de spoorzijde als wijkzijde van het gebouw wordt openbaar groen aangelegd door de gemeente. Evenwijdig aan dit complex worden diverse appartementencomplexen ontwikkeld voor zowel sociale huur, koop als vrije sector huur. Onder één van de naastgelegen appartementencomplexen komt een grote supermarkt. Aan de wijkzijde van het appartementencomplex bevinden zich openbare parkeerplaatsen. Het Project bestaat uit 6 tweekamer appartementen en 56 driekamer appartementen. Het Project wordt gerealiseerd op eigen grond en het complex wordt gesplitst in 62 appartementsrechten. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte.

De appartementen kennen een BENG-2 van < 0,33 kWh/m²/ jaar (zie voor toelichting Deel 5.5). De appartementen hebben triple hoogrendements (hr) beglazing en zijn net als de eengezinswoningen uitgerust met een douchepijp warmtewisselaar (wtw). Alle woningen hebben een individuele warmtepompunit welke zorgt voor de verwarming en deels koeling van de woning. Verwarming van de individuele ruimten geschiedt door vloerverwarming. De gesloten bronnen bevinden zich deels onder het gebouw en deels buiten het gebouw in gemeentegrond. De gemeente verleent hiervoor opstalrecht. Dit is voor onbepaalde tijd en er is geen vergoeding aan de gemeente verschuldigd. Het opstalrecht wordt onderdeel van de gemeenschap ofwel het appartementencomplex. De verantwoordelijkheid ten aanzien van het hebben, aanleggen, onderhouden, vernieuwen en herstellen van leidingen, buizen en andere voorzieningen blijft de verantwoordelijkheid van de eigena(a)r(en) van het complex. De Vereniging van Eigenaren wordt vanwege de splitsing van de appartementen opgericht maar is niet actief. Deze wordt pas geactiveerd als er een eerste individueel appartement wordt verkocht. Vanaf dat moment zullen reserveringen volgens de meerjaren onderhoudsplanning in de Vereniging van Eigenaren plaatsvinden.

De tweekamer appartementen zijn 53 m² en de driekamer appartementen zijn 66 m² groot. Elke woning heeft een interne berging en op de begane grond is een gezamenlijke fietsenberging. Elk appartement krijgt drie eigen fietsplekken toegewezen. Tevens is er ruimte voor scootmobielen. De appartementen zijn bereikbaar via een entreehal met hoofdtrappenhuis en lift. Vanaf de lifthallen zijn de appartementen te bereiken via een galerij. De zes woningen op de begane grond zijn direct bereikbaar vanaf het maaiveld. In de centraal afgesloten entree bevindt zich een digitaal toegangssysteem. Het systeem heeft een deurbelfunctie, communicatiemogelijkheden (voor de huurders op afstand) inclusief een (pakket)brievenbus service.

De appartementen worden geheel verhuurklaar opgeleverd. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: hal welke toegang geeft tot de woonkamer met open keuken, badkamer, berging/ technische ruimte met aansluiting voor wasmachine en droger, toilet en slaapkamer(s). De badkamer is voorzien van inlopdouche, wastafel en wandradiator. Het aparte toilet, bij de driekamerappartementen, is modern ingericht met hangend toilet en waterfontein. De open keuken met alle inbouwapparatuur (vaatwasser, koelkast met vriesvak, hete lucht combimagnetron en een inductiekookplaat met afzuigkap) is onderdeel van de woonkamer. Vanuit de woonkamer is via een schuifpui toegang tot het balkon danwel een tuin. De kozijnen zijn van aluminium. Alle plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk en de wanden worden behangen en gesausd.

Om aan de tijdelijke middeldure huur gebruikersbestemming te voldoen zijn voor dit Project specifieke afspraken gemaakt inzake de verhuur, huurniveaus en toegepaste huurverhoging waar gedurende de eerder genoemde exploitatieperiode aan wordt voldaan en waarmee is gerekend in de rendementsprognose.

De appartementen worden gedurende de exploitatieperiode altijd opnieuw verhuurd. Bij mutatie wordt de aanvangshuur behoudens de overeengekomen jaarlijkse indexatie niet extra verhoogd gedurende de looptijd van de exploitatieperiode. Gedurende deze periode gelden huurprijsvoorwaarden. De appartementen dienen binnen de bandbreedte van € 750 tot € 1.000 (prijsspeil juni 2020) te worden verhuurd. De jaarlijkse (aanvangs)huurprijsaanpassing betreft maximaal CPI + 1,25%.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze appartementen bedraagt volgens de taxateur € 276.129. De Beheerder heeft in het rendementsmodel gerekend met een afgeronde leegwaarde van € 275.000. De markthuur is op basis van prijspeil juli 2021 getaxeerd op gemiddeld € 988 per maand. Via de Maatschap is het mogelijk de appartementen te verhuren voor gemiddeld € 850 per maand (prijsspeil 2021), 86% van de markthuur. Jaarlijks wordt vanaf juli 2022 in het rendementsmodel gerekend met een huurverhoging van 2,45%.

De huurcontracten voor de appartementen worden voor onbepaalde tijd met de huurders afgesloten. In het rendementsmodel is voor de eerste verhuring van alle woningen rekening gehouden met extra marketingkosten en er is zekerheidshalve rekening gehouden met een Frictieleegstand in het jaar van oplevering omdat de verhuur van de appartementen aan de huurders wat gefaseerd zal plaatsvinden.

De courantheid en de locatie van deze appartementen worden door de taxateur als goed beoordeeld. De verhuur- en verkoopbaarheid als zeer goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 maand en voor verkoop op maximaal 6 maanden.

5.5 BEOORDELING BOUWTECHNISCHE STAAT

Beide Projecten betreffen nieuw op te leveren woningen die technisch aan alle actuele eisen van het bouwbesluit voldoen. Door Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V. te Zoetermeer is de technische (oplever)staat van de woningen beoordeeld. Zij zullen gedurende de realisatie (bouw)technisch toezicht houden of de overeengekomen Turnkey koopovereenkomst juist en volledig wordt uitgevoerd. Voor de woningen wordt door Stevens Van Dijck bovendien een meerjarenonderhoudsplanung en -begroting (MJOP) opgesteld.

De woningen hebben een BENG-2 score welke beter is dan de gevraagde eisen voor nieuwbouwwoningen uit het bouwbesluit. BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) is een nieuw stelsel om de energieprestatie van gebouwen uit te drukken. Een veel gebruikte score om de energiezuinigheid aan te tonen is de BENG-2 score, welke de hoeveelheid fossiele brandstof die wordt gebruikt voor verwarming, koeling, warm tapwater en installaties op woningniveau inzichtelijk maakt. Het is in de plaats gekomen van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De BENG-2 score heeft alleen betrekking op gebouwgebonden energie. In woningen gaat het dan om verwarmen en koelen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. Huishoudelijk energiegebruik en verlichting blijven in de BENG-2 score buiten beschouwing.

5.6 BEOORDELING MILIEU-ASPECTEN

BODEM

Op de locaties van de Projecten is een verkennend milieukundig (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor de onderzoeken zijn de voorgenomen bouw en aanvraag van de bouwvergunningen. Geconcludeerd is dat er, milieuhygiënisch gezien, geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van woningen met tuin. Op basis van de Wet Bodembescherming is de bodem (grond en grondwater) licht verontreinigd en geschikt voor de bouw van woningen. Volledigheidshalve moet gemeld worden dat het milieukundig bodemonderzoek, zoals ieder milieukundig onderzoek, steekproefsgewijs is uitgevoerd en een momentopname betreft en de aanwezigheid van nog niet ontdekte milieuverontreiniging niet kan worden uitgesloten.

ASBEST WONINGEN

Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. De aanwezigheid van asbest in de woningen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

5.7 WONINGMARKT

ALGEMEEN

Kijkend naar de huidige woningvoorraad en het aantal huishoudens bestaan er diverse voorspellingen over het woningtekort in Nederland. In tegenstelling tot de groei van de bevolking is de verwachting dat het aantal huishoudens tot 2029 nog in alle provincies zal blijven toenemen.

Ondanks de coronacrisis is de vraag naar woningen onverminderd hoog, is het te koop staand aanbod historisch laag en stegen de huizenprijzen sterker dan ooit. Het overbieden op koopwoningen is toegenomen en woningen staan (nog) korter te koop. In de huursector zijn de wachtlijsten voor een sociale huurwoning overal lang. In zowel de koop- als huursector is een groot tekort aan betaalbare woningen. Er heerst een woningtekort van 279.000 woningen (3,5 % van de woningvoorraad) en daarmee blijft bijbouwen urgent. Al met al loopt het woningtekort tot 2024 op en neemt daarna naar verwachting gestaag af. Om in de woningbehoefte te voorzien zijn er de komende tien jaar circa 900.000 nieuwe woningen nodig.

De verschillen tussen huishoudens zijn groot: door de krapte op de woningmarkt staat de situatie voor bepaalde groepen onder druk. Starters, spoedzoekers, kwetsbare groepen en huishoudens met lage en middeninkomens vinden moeilijk een betaalbare woning. Dit betreft zowel de huur- als de koopsector. Verder wordt de kloof tussen woningbezitters en huurders langzaam maar zeker groter. Woningbezitters hebben woningen die steeds meer waard worden, terwijl huurders alleen voor hoge leenbedragen de koopmarkt kunnen instappen. In het rapport Staat van de Woningmarkt 2021 staan deze belangrijkste ontwikkelingen in de woningmarkt van het afgelopen jaar uiteengezet. (Bron: Staat van de Woningmarkt, jaarrapportage 2021).

KOOPWONINGMARKT

In het tweede kwartaal van dit jaar is voorgaand beeld bevestigd. In dit tweede kwartaalbericht van de NVM wordt gesproken over een nog verder afnemend aanbod van woningen, voortdurende forse prijsstijgingen en een stijgend percentage overbiedingen op woningen (Bron: persbericht NVM d.d. 8 juli 2021).

De gemiddelde woningprijs steeg in het tweede kwartaal van 2021 naar € 410.000, een stijging van 20% t.o.v. het tweede kwartaal van 2020. De hoogste procentuele stijging sinds 1995 (het begin van de metingen). Het aanbod is al enige tijd dalende; een koper kan gemiddeld kiezen uit minder dan twee woningen. In het tweede kwartaal van dit jaar is dat nog verder teruggelopen.

De koopwoningmarkt is fors uit balans en dat leidt tot veel frustraties onder potentiële huizenkopers. Regie vanuit de overheid is noodzakelijk om de balans te herstellen, maar de langdurige formatie van een nieuw kabinet speelt hierin parten. Een nieuw kabinet zal met nieuw beleid naar verwachting niet eerder dan in 2022 kunnen starten, waarbij effecten ervan nog langer op zich zullen laten wachten. Op lokaal niveau worden ook de nodige maatregelen bedacht, zoals bijvoorbeeld grotere steden die voorbereidingen treffen voor een opkoopverbod van woningen door beleggers. De vraag is echter of dergelijke korte termijn maatregelen uiteindelijk bijdragen aan een stabielere woningmarkt. De Beheerder is van mening dat evenwicht op de langere termijn met name vanuit een groter aanbod moet worden gerealiseerd.

In de tussentijd worden de nodige initiatieven gelanceerd met betrekking tot nieuwbouw, zowel voor de koop- als de huurwoningmarkt. De NVM heeft becijferd dat er weliswaar in het tweede kwartaal van 2021 meer nieuwbouwwoningen zijn verkocht dan in het tweede kwartaal van 2020, maar dat ook in dit segment het beschikbare aanbod verder is gedaald. Overigens speelt hier de gemiddelde stijgende prijs van een nieuwbouwwoning ook een rol: prijzen van bouwmaterialen zijn momenteel erg hoog en aannemers hebben te kampen met een beperkte (personele en materiële) capaciteit. De bouwproductie kan de vraag niet bijbenen en het gewenste doorstroomeffect komt hiermee onvoldoende op gang.

HUURWONINGMARKT

De krapte op de woningmarkt blijft ook zichtbaar in de huurmarkt. De vraag is nog altijd groter dan het aanbod volgens het NVM tweede kwartaalbericht.

De gemiddelde huurprijs per vierkante meter kale huur is in het tweede kwartaal van 2021, vergeleken met het tweede kwartaal van 2020, voor nieuwe huurders gemiddeld met 5,2% gestegen voor woonhuizen en 6,3% voor appartementen.

Nieuwe huurders betaalden een gemiddelde huurprijs van € 10,12 per vierkante meter per maand voor woonhuizen en € 14,80 voor appartementen. Dit blijkt uit de nieuwste kwartaalcijfers transactiedata vrije sector huurwoningen van NVM en VGM NL. De huurprijzen stijgen echter niet overal meer, in enkele gevallen stabiliseren ze. (Bron: persbericht NVM d.d. 29 juli 2021).

De gemiddelde vierkantemeterprijs van huurwoningen in de vrije sector is in het tweede kwartaal van 2021 met 2 procent gedaald ten opzichte van een jaar geleden. Nieuwe huurders betaalden € 16,37 per vierkante meter per maand, blijkt uit cijfers van woningplatform Pararius. Dit is het vierde kwartaal op rij waarin een procentuele prijsdaling werd gemeten. (Bron: persbericht Pararius d.d. 14 juli 2021). Dit verschil in gemiddelde prijsstelling verklaart de Beheerder door het type verhuursegment dat door Pararius wordt bediend.

De huurprijzen stijgen echter niet overal meer, er is sprake van een tweedeling in de markt. De huurprijzen stijgen minder hard in sterk stedelijke gebieden en harder in minder stedelijke gebieden. Ook per oplevervorm zijn de verschillen tweedelig: kale en gestoffeerde woningen stegen over het algemeen in prijs, terwijl gemeubileerde woningen gemiddeld een daling lieten zien. Dit onderschrijven beide bronnen. Het wegblijven van expats lijkt hier één van de oorzaken van.

Volgens NVM-voorzitter Onno Hoes staat de vrije sector huurmarkt – net als de koopwoningmarkt – onverminderd onder druk: “De krapte neemt elk kwartaal verder toe, onder meer doordat een koopwoning voor een steeds groter wordende groep mensen onbereikbaar wordt en zij zich noodgedwongen tot de vrije sector huurmarkt wenden. Combineer dit met de zelfbewoningsplicht die steeds meer gemeenten invoeren waardoor beleggers (zowel particulier als institutioneel) minder in de vrije sector investeren en een prijsstijging is een logisch gevolg. Ik roep de lokale-, provinciale en rijksoverheid opnieuw op om de regie op de woningmarkt te pakken en niet meer los te laten. Wij streven onverminderd naar een minder sterk gereguleerde woningmarkt, waarbij de consument keuzevrijheid heeft en ongehinderd kan doorstromen, ook tussen de verschillende marktsegmenten. Dat betekent ook een goed functionerende en in omvang bij de markt passende vrije sector huur, die ook op fiscaal gebied niet achtergesteld is bij de sociale huur en de koopwoningmarkt.” (Bron: persbericht NVM d.d. 29 juli 2021).

De gereguleerde huurwoningmarkt wordt door de Rijksoverheid bepaald en beïnvloed. De Rijksoverheid besloot dat de huur van een sociale huurwoning vanaf 1 juli 2021 tot 30 juni 2022 bevroren is. Voor wat betreft de huurprijsvorming is door de Rijksoverheid ook in de vrije sector markt ingegrepen. Vanaf 1 mei 2021 zit er een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging. Dit geldt voor 3 jaar, tot 1 mei 2024. De Rijksoverheid berekent de maximum huurverhoging volgens de wet op de volgende manier: 1% plus de inflatie. Voor 2021 is de huurverhoging voor een vrije sectorwoning maximaal 2,4%. Dat is 1% plus de inflatie van 1,4 %.

De oplevering van de woningen uit de Maatschap vindt plaats in 2023 en deze verplichte huurprijsmatiging is enkel van toepassing voor lopende contracten. In hoeverre sprake is van de toepassing van dit huurprijsbeleid zal afhankelijk zijn van het exacte moment van oplevering op woningniveau. De Beheerder heeft gerekend met een jaarlijkse huurverhoging van 2,45% gezien de verwachte inflatie (bron: RaboResearch, 11 maart 2021) komende jaren (2022: 1,3% en 2023: 1,6% lijkt dit in ieder geval ook bij naleving van het overheidsbeleid te passen. De Beheerder zal tot aan de oplevering van de woningen, indien dit passend is in de rendementsprognose, het landelijke gematigde huurverhogingsbeleid volgen. De woningen zullen jaarlijks tot aan oplevering maximaal met 2,45% worden verhoogd mits de werkelijke inflatie niet hoger is dan 2,45%. Na oplevering zullen de overeengekomen huurverhogingsregels conform de huurovereenkomsten worden gevolgd.

De Beheerder verwacht dat de omstandigheden op de woningmarkt in 2021 ofwel het tekort aan aanbod van huur- en koopwoningen nog lange tijd zal aanhouden. Het opvoeren van de bouwproductie kost immers veel doorlooptijd en door onder andere de gevolgen van Covid-19 is het voorlopig nog niet de verwachting dat vanuit de Centrale Banken de rente fors

zal stijgen ondanks inflatie verwachtingen. De Beheerder is echter wel van mening dat de werkelijke economische gevolgen en daarmee samenhangende prijs- en renteontwikkelingen door de gevolgen van de Covid-19 crisis moeilijk te voorspellen zijn.

ONTWIKKELINGEN REGIONAAL

Door het grote gebrek aan aanbod op de verkoop- als verhuurmarkt in de steden en Randstad alsmede door de gevolgen van Covid-19 wijken kopers en huurders steeds vaker uit naar gebieden buiten de grote steden. Gebieden zoals Rijswijk. Het aanbod in de vrije sector huurwoningmarkt en dan met name de middenhuur is in de gemeente Rijswijk beperkt. De huishoudensgroei in de regio Den Haag-Rotterdam is zeer groot. De trek naar de Randstad, instroom van mensen van buitenaf en groei van de eigen bevolking maken dat de bevolking sterk toeneemt. Dat in combinatie met het ouder worden van de bevolking en de huishoudensverdunding maken dat het aantal benodigde woningen in de Randstad en ook in de regio Haaglanden sterk toeneemt. Volgens het Planbureau voor Leefomgeving is sprake van bevolkings- en huishoudensgroei van respectievelijk 35% en 24% tot 2050 in Rijswijk. (Bron: Regionale bevolkings- en huishoudensprognose, PBL/CBS-2019).

De NVM heeft Nederland ingedeeld naar een aantal regio's en van elke regio zijn woningmarktontwikkelingen bekend. Het Vastgoed van deze Maatschap bevindt zich in NVM regio Den Haag. Deze regionale cijfers kunnen afwijken van de eerder genoemde landelijke gemiddelde cijfers. De cijfers van de regio Den Haag vertonen dezelfde ontwikkeling als de hiervoor besproken landelijke NVM cijfers. Op basis van de regionale NVM cijfers laat het 2e kwartaal in 2021 een stijging zien in de transactieprizen ten opzichte van het 2e kwartaal vorig jaar, namelijk ruim 20%. Daarnaast is het aantal transacties in tegenstelling tot de landelijke NVM cijfers gestegen met 4% ten opzichte van het 2e kwartaal vorig jaar. De verkooptijd ligt met 26 dagen ver onder het landelijk gemiddelde (70 dagen) en is ten opzichte van vorig jaar gedaald met 1,3%. Er is in Rijswijk nauwelijks aanbod in het segment dat door de Maatschap wordt aangeboden. (Bron: NVM 2e kwartaalcijfers 2021)

De verwachte positieve huishoudens- en bevolkingsgroei geeft richting aan de omvang van de benodigde bouwproductie. De druk van de markt lijkt daarmee ondanks de grote nieuwbouwontwikkeling als RijswijkBuiten groot te zijn en te blijven. In RijswijkBuiten ligt de nadruk bij de woningbouwplannen op de koopsector en dan met name in de grondgebonden sector. De prijsdifferentiatie daarbinnen is hoog. Mede door de zeer sterk gestegen prijzen van (koop)woningen, de trek vanuit de grote steden en het beperkte aanbod in de middeldure huur is het met name voor de middeninkomens niet of nauwelijks meer mogelijk een geschikte betaalbare woning in eigen gemeente te vinden. Daarmee stagneert ook de doorstroming vanuit de sociale huur. De woningen in deze Maatschap worden voor langere termijn onder de markthuurlen verhuurd, er worden een segment en doelgroep bediend die het moeilijk hebben op de (lokale) woningmarkt. De schaarste van dit segment in relatie tot de zeer positieve bevolkingsgroei en huishoudensontwikkeling binnen Rijswijk heeft naar inschatting van de Beheerder een positief effect op de vraag naar deze woningen in dit gebied. Daarom schat de Beheerder de verhuur- en verkoopbaarheid van deze woningen als goed in.

DEEL 6. PARTICIPANTEN- EN PARTICIPATIEBELEID

6.1 PARTICIPANTENPROFIEL

Het aanbod om in de Maatschap te beleggen wordt gedaan aan particulieren (natuurlijke personen) en Nederlandse rechtspersonen. 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 de belegging in de Maatschap passend is. Om goed te beoordelen of deze belegging bij de potentiële Participant past, mede in verband met hun specifieke omstandigheden, adviseert de Beheerder de potentiële Participant eigen (financiële en fiscale) adviseurs te raadplegen.

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

- dat de Maatschap belegt in een woningportefeuille bestaande uit 100 nieuw te bouwen woningen in Rijswijk, Nederland;
- dat het een risicodragende belegging betreft;
- dat kennis is genomen van de volledige tekst van dit Prospectus;
- dat wordt aangeraden niet met geleend geld deel te nemen in de Maatschap;
- dat voldoende liquiditeit wordt aangehouden om op (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan de eigen financiële verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven) ook in het geval de opbrengst lager is dan verwacht;
- dat de Maatschap voor bepaalde tijd is opgericht en dat de investeringshorizon thans circa 15 jaar (behoudens verlenging(en)) bedraagt, dus een lange termijn belegging betreft;
- dat het geprognosticeerd rendement van 4,2% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting) is berekend op basis van de voor de Participant jaarlijkse beschikbare kasstromen. Deze kasstromen zijn lager dan de beschikbare kasstromen voor de Maatschap als gevolg van verplichte aflossingen aan de financier;
- dat de Gemeente Rijswijk voor 117 (24,95%) van de 469 Participaties deelneemt en dat de gemeente, ondanks dat zij geen andere rechten dan de overige Participanten heeft, gezien de omvang van haar deelneming forse (stem)invloed uit kan oefenen op het beleid van de Maatschap;
- dat de persoonlijke reden van de belegging duidelijk is (bijvoorbeeld: extra inkomen of vermogensopbouw);
- dat er uitdrukkelijke bereidheid is om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende de Fondsperiode;
- dat de Participant zelf verantwoordelijk is voor het besluit om te investeren in de Maatschap.

6.2 PARTICIPATIEAANBOD

De Maatschap heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in woningen welke gedurende een vooraf bepaalde periode in het middenhuursegment worden verhuurd. Hiertoe biedt de Maatschap Participaties aan Participanten met de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van het aangekochte Vastgoed. Het voor de Maatschap bij aanvang benodigde eigen vermogen van € 11.725.000 betreft 469 Participaties ieder groot € 25.000. Dit zal worden ingebracht door de Participanten. Het rendement op de Participatie wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het Vastgoed en wordt geprognosticeerd op 4,2% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting).

De Gemeente Rijswijk, als uiteindelijke verkoper van de bouwgrond, zal voor 117 (24,95%) van de 469 Participaties deelnemen. De gemeente heeft geen andere rechten dan de overige Participanten.

Gedurende de gehele Looptijd zal 100% in vastgoed zijn belegd. De Looptijd van de Maatschap betreft 14 december 2021 tot en met 31 december 2036. Verlenging is mogelijk, maar alleen na een besluit van de Participantenvergadering (zie verder in dit Deel 6.2). De Beheerder houdt in beginsel rekening met een investeringshorizon tot en met 31 december 2036. Aan het einde van de Looptijd zal, behoudens verlenging, het Vastgoed worden verkocht en zal de Maatschap worden opgeheven.

De IRR is op basis van de voor de Participant jaarlijkse beschikbare kasstromen (15 jaar) berekend. Deze kasstromen zijn lager dan de beschikbare kasstromen voor de Maatschap als gevolg van verplichte aflossingen aan de financier. Dit afgeloste deel komt bij beëindiging van de Maatschap weer beschikbaar voor de Participant door een lagere aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom als gevolg van de jaarlijkse aflossingen.

Inschrijving is vanaf 18 november 2021 en loopt tot en met 26 november 2021 (behoudens verlenging). Het participatie-aanbod wordt vanaf 18 november 2021 openbaar gemaakt. Dit vindt plaats via een direct-mail door het aanschrijven van Participanten in reeds bestaande door de Beheerder beheerde fondsen en prospects van het relatiebestand van de Beheerder en door publicatie op de website <https://www.vsnv.nl/onze-downloads/wm-rijswijk-buiten-2021>. Prospects zijn potentiële Participanten die reeds eerder blijk hebben gegeven van interesse in deelname in woningmaatschappen van de Beheerder.

Iedere Participant neemt deel in eenheden (Participaties) van € 25.000. Er is geen minimale deelname; het is, anders dan voor de gemeente Rijswijk, niet toegestaan om voor meer dan 10% van de beschikbare Participaties in te schrijven. 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.

Aan het beleggen in vastgoed en in de Maatschap zijn risico's verbonden. De materiële risico's zijn opgenomen in Deel 2 van dit Prospectus.

Inschrijving kan plaatsvinden door middel van het inschrijfformulier (Bijlage X). Zie voor de inschrijvingsvoorwaarden verder Deel 6.5. De inschrijving is bindend.

Deelname vindt plaats door storting van de inleg in contanten per bank. Participanten in de Maatschap zijn naar evenredigheid van hun deelname gerechtigd tot het resultaat en vermogen van de Maatschap. De stortingsdatum op de Participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 7 december 2021, waarna per 14 december 2021 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven. De Participaties in de Maatschap worden op naam gesteld en het register van Participanten zal namens de Stichting worden bijgehouden door de Beheerder.

De Beheerder 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 Beheerder 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 Beheerder 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.

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat eind februari aan Participanten worden uitgekeerd. Zie uitgebreid Deel 6.4.

Taxand Nederland B.V. te Amsterdam heeft, ter verkrijging van meerdere zekerheid en eenduidige behandeling voor de in Nederland wonende Participanten een ruling aangevraagd bij de Belastingdienst. Deze ruling betreft de bevestiging dat de Maatschap voor de Nederlandse inkomstenbelasting als “fiscaal transparant” moet worden aangemerkt en dat een Participatie in de Maatschap voor particuliere Participanten (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 (zie verder Deel 8).

Een belegging in de Maatschap betekent voor de Participanten in principe het vastzetten van vermogen voor een lange tijd, naar verwachting van 14 december 2021 tot en met 31 december 2036 met echter de mogelijkheid van eventuele verlengingen. Op grond van hetgeen in de Maatschapsovereenkomst is bepaald kan tot verlenging van twee maal vijf jaar worden besloten in de Participantenvergadering waar alle Participanten vertegenwoordigd zijn met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, in een tweede vergadering met een gewone meerderheid van de vertegenwoordigde stemmen ongeacht het aantal vertegenwoordigde 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 de Stichting ter instemming voorleggen aan de vergadering.

Na genoemde (eventuele) verlengingen is verdere verlenging mogelijk waarbij de termijn niet is vastgelegd, maar ter beslissing van de Participanten is. Hiervoor gelden verder verzwaarde besluitvormingseisen: in de Participantenvergadering dient dit met unanimiteit te worden besloten, waarbij alle Participanten vertegenwoordigd dienen te zijn. Indien aan deze eisen niet wordt voldaan wordt in een tweede vergadering met een gewone meerderheid van de vertegenwoordigde stemmen besloten, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten.

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 (zie Deel 6.6).

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.

6.3 BELEGGINGSASPECTEN EN -BELEID

De Beheerder onderkent de problematiek van het op slot zitten van de woningmarkt. Door het niet doorstromen van huurders kunnen mensen met een middeninkomen geen passende woning vinden. De Beheerder wil met deze Maatschap bijdragen aan de verbetering van de mogelijkheden van mensen om een hun situatie passende woning te kunnen verwerven. Voor deze Maatschap is de aanvangshuur van de te bouwen woningen daarom afgetopt in een mate dat de bouw en exploitatie bovendien haalbaar en financieerbaar is en voor beleggers passend lange termijn rendement biedt. Bovendien wordt gewerkt met een op maat toewijzingsbeleid om de doelgroep van lokale doorstromers en lokale maatschappelijk of economisch gebonden huishoudens met een middeninkomen te kunnen bedienen.

Het beleggingsbeleid van de Maatschap is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur - binnen de gemaakte huur- en huurverhogingsafspraken welke tussen de gemeente en Dura Vermeer Bouw overeen zijn gekomen - het beheer en verkoop van (leegkomende) individuele woningen binnen de beleggingshorizon van circa 15 jaar.

Het beleid kan slechts worden aangepast nadat de Participantenvergadering hiertoe heeft besloten met instemming van de Bewaarder en de Beheerder. Indien zich een wijziging van het beleggingsbeleid voordoet zal op initiatief van de Beheerder een Participantenvergadering worden uitgeschreven.

Het beleid voor verhuur en beheer van het Vastgoed van de Maatschap is gericht op waardevermeerdering van het Vastgoed, 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.

De woningen worden na oplevering verhuurd. Gedurende een periode van 10 jaar na oplevering van de woningen is met de gemeente overeengekomen dat de woningen worden verhuurd. Na deze periode kunnen de woningen ook worden verkocht en is de Maatschap vrij het verhuurbeleid te bepalen.

Verwachting is dat de mutatiegraad van de woningen 5% per jaar voor 2024 tot en met 2026 en 10% per jaar voor de jaren 2027 tot en met 2033 bedraagt. Gedurende de periode 2023 tot en met 2033 wordt verondersteld dat alle vrijkomende woningen worden verhuurd. Vanaf 2034 (mogelijk eerder afhankelijk van de oplevering van de woningen) tot en met 2036 is de mutatie circa 10%, waarbij verondersteld is dat 5% wordt verkocht en 5% wordt verhuurd. Bij elke verhuurmutatie vanaf 2034 wordt op woningniveau de afweging verhuur of verkoop gemaakt, waarbij de optimalisatie van het rendement voor de Participant leidend is. De Beheerder houdt zich het recht voor om toekomstig verkregen kortingen of subsidies (deels) ten goede te laten komen aan huurmatiging van betreffende projecten bij het aangaan van nieuwe huurovereenkomsten.

Aan het einde van de beleggingshorizon van 15 jaar zal een deel van het Vastgoed niet zijn verkocht. De op dat moment nog in bezit zijnde woningen (het "restbezit") zullen dan allen, afhankelijk van de markt in één pakket of in deelpakketten, alsnog worden 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. Voorzichtigheidshalve wordt in de berekeningen van het restbezit, ondanks de jaarlijks gestegen huren, uitgegaan van een verkoopopbrengst, welke na verrekening van Verkoopkosten, gelijk is aan het aan het restbezit toegerekende deel van de Fondsinvestering.

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 het Vastgoed in verhuurde staat wordt verkocht. Dit is niet het doel, maar het kan zijn dat de verkoop van dergelijke Projecten tegen een op dat moment interessante prijs in het belang van de Participanten is. In beginsel wordt na 15 jaar het restbezit (het nog verhuurde deel) verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. Bij tussentijdse verkopen van individuele lege woningen of deelpakketten verhuurde woningen vindt verplicht aflossing van de financiering plaats. Het resterende bedrag komt toe aan de Participanten, uit te betalen bij de jaarlijkse uitkering, rekening houdend met het hierna beschreven uitkeringsbeleid (Deel 6.4). Tussentijdse verkoop van deelpakketten verhuurde woningen gebeurt alleen na toestemming van de Participantenvergadering.

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 het Vastgoed. De informatie over het Vastgoed wordt door de Beheerder en de makelaar samengesteld en aan de partijen verstrekt. Indien de Participanten en de Stichting 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.

De Maatschap heeft niet tot doel een duurzame belegging te bieden en beoogt niet ecologische of sociale kenmerken te promoten. Bij de aankoopbeslissing van het Vastgoed zijn de duurzaamheidsrisico's beoordeeld. Hierbij is ingeschat welke invloed de risico's op het geprognosticeerde resultaat (IRR) van de Maatschap kunnen hebben. Zo bestaat de mogelijkheid dat in de toekomst hogere kosten moeten worden gemaakt om te voldoen aan nieuwe, verder gaande overheidsmaatregelen ten aanzien van het intensiever verduurzamen van woningen. Dit ondanks dat het Vastgoed naar de huidige standaarden wordt gebouwd en voldoet aan hoge duurzaamheidseisen. De mate van duurzaamheid van het Vastgoed, waaronder ook begrepen de ligging ten opzichte van openbaar vervoer en de aanwezigheid van deelmobiliteit is door de taxateur meegenomen in de waardering van het Vastgoed.

Aangezien de bij de Beheerder in beheer zijnde fondsen geheel onafhankelijk van elkaar opereren, is het ondanks de gemeenschappelijkheid in de directievoering niet toegestaan dat het Vastgoed, liquide middelen of andere rechten en verplichtingen van een fonds naar een ander fonds worden verplaatst, gekocht of verkocht.

Overtollige liquiditeiten worden gedurende de Looptijd van de Maatschap onder verantwoordelijkheid van de Beheerder uitsluitend aangehouden op een bankrekening met een marktconforme rentevergoeding.

6.4 UITKERINGSBELEID

Na afloop van elk boekjaar zal, nadat de accountant een goedkeurende verklaring heeft verstrekt, in februari een positief resultaat van de Maatschap aan de Participanten per bank worden uitgekeerd, naar evenredigheid van het aantal door de Participanten gehouden Participaties. Onder voorwaarde dat is voldaan aan het LTV beleid en de eisen van de financier met betrekking tot verplichte periodieke aflossing en verplichte aflossing bij (tussentijdse) verkopen.

De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2023 plaatsvinden op basis van de dan beschikbare liquiditeit c.q. resultaat over het eerste verlengde boekjaar over de periode 14 december 2021 tot en met 31 december 2022. Echter omdat de eerste verhuur van de woningen pas in de loop van 2023 op gang komt zal daadwerkelijk pas per eind februari 2024 liquiditeit beschikbaar zijn voor eerste de jaarlijkse uitkering.

Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat eerder als interim-uitkering uit te keren.

Bij de bepaling van de hoogte van de uitkering dient het LTV beleid in acht te worden genomen. Het LTV beleid houdt in dat de Beheerder aan de Participantenvergadering voorstelt om geen winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%. Dit betekent dat vanwege dit beleid uitkeringen aan de Participanten lager kunnen uitvallen of stop gezet kunnen worden en worden aangewend voor aflossing van de financiering. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in de rendementsprognose wordt aan het hiervoor genoemde beleid gedurende de Looptijd voldaan.

Meer in het algemeen geldt dat de netto-opbrengsten uit de Maatschap (huuropbrengsten na onderhoud, vaste lasten, verzekeringen en kosten voor beheer) als volgt en in deze volgorde worden aangewend: de verschuldigde rente op de financiering, aflossing op de financiering en vervolgens als uitkering aan de Participanten.

Indien over een boekjaar verlies is geleden, vindt in de volgende jaren geen winstuitkering plaats, zolang het verlies niet is aangevuld. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de Participantenvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort (de uitgaven overstijgen de inkomsten) 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. 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, zonder dat de Participantenvergadering daartoe expliciet zal hebben besloten. Een dergelijk besluit dient unaniem genomen te worden. Indien niet alle Participanten in de Participantenvergadering vertegenwoordigd zijn en het besluit daardoor niet genomen kan worden zal in een tweede vergadering met meerderheid van de stemmen worden besloten, onafhankelijk van het vertegenwoordigde aantal Participanten.

Vanwege liquiditeitstekorten ingehouden winstuitkeringen cumuleren en kunnen later alsnog worden uitgekeerd indien en voor zover de liquiditeitspositie dat toelaat en indien Participanten daar toe besluiten.

Indien de financiële positie van de Maatschap het toelaat (bijvoorbeeld na tussentijdse verkoop van een deel van het Vastgoed) 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.

De definitieve bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de Participantenvergadering.

Bij beëindiging van de Maatschap vindt een liquidatie-uitkering plaats nadat het restbezit zal zijn verkocht. Het restbezit betreft de verkoop van alle niet-verkochte woningen tijdens de Looptijd van de Maatschap. 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 uitkeringen aan de Participanten verjaren drie jaar na beëindiging van de Maatschap en de betreffende liquiditeiten zullen tot en met die datum door de Stichting worden aangehouden.

De Beheerder, de Stichting, de AIFMD Bewaarder en betrokken personen (medewerkers en bestuurders) kunnen op geen enkel moment Vastgoed van de Maatschap kopen.

6.5 INSCHRIJVINGSVOORWAARDEN

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

1. Er zijn in totaal 469 Participaties beschikbaar van € 25.000 per Participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon. Per Participant kan, anders dan de gemeente Rijswijk, maximaal op 10% van de Participaties worden ingeschreven.
2. De inschrijving start op 18 november 2021 en sluit (behoudens verlenging) uiterlijk 26 november 2021 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen. De Beheerder behoudt zich het recht voor de inschrijving vanwege onvoorziene omstandigheden in te trekken of bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Er wordt door de Initiatiefnemer geen plaatsingsgarantie afgegeven.
3. Inschrijving in de Maatschap staat open voor natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen; deelname met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.
4. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde inschrijfformulier (Bijlage X) en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver, uittreksel KvK en kopie bankafschrift bij een rechtspersoon en legitimatiebewijs van de bestuurder en UBO's van de rechtspersoon alsmede een UBO verklaring. 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 inleg gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op het inschrijfformulier en mag geen buitenlandse bankrekening betreffen. Het inschrijfformulier dient uiterlijk 26 november 2021 in het bezit van de Beheerder te zijn. Met het inschrijfformulier verklaart de Participant zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen.
5. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgave van redenen.
6. 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. De Maatschap komt niet tot stand indien niet alle Participaties kunnen worden uitgegeven.
7. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde, dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in de Maatschap terug te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in de in dit Prospectus opgenomen Bijlage XI "Betrokken Partijen" schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).
8. De Beheerder neemt het toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de inschrijfformulieren. De Beheerder behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de inschrijving van vorige recent door de Beheerder geïnitieerde woningmaatschappen zijn geweigerd of die niet eerder hebben deelgenomen voorrang te geven.
9. De Beheerder zal van sluiting van de inschrijving onmiddellijk melding maken op haar website en van de toewijzing onmiddellijk schriftelijk melding maken aan de geaccepteerde en niet-geaccepteerde inschrijvers. De inschrijving is bindend en de inschrijver verbindt zich tot een maximaal aantal Participaties.
10. Het te financieren deel ad. € 17.575.900 zal verstrekt worden door een Nederlandse bankinstelling tegen de voorwaarden zoals genoemd in Deel 7.1 van het Prospectus.
11. Bij de melding ontvangt u tevens informatie over de datum van toetreding tot de Maatschap en het verzoek uw deelnamebedrag met valutadatum 7 december 2021 te storten op bankrekening NL44 RABO 0370754409 bij Rabo Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten, onder vermelding van het aantal Participaties en de naam van de Participant. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven.
12. Ingeval van eventuele, om welke redenen dan ook, te veel door inschrijver betaalde bedragen, zal terugstorting direct plaatsvinden op hetzelfde rekeningnummer als van waar stortingen zijn gedaan. Dit geldt eveneens bij het onverhoopt terugtrekken van de plaatsing. In dit geval zal de volledige reeds gestorte inleg van € 25.000 (inclusief acquisitiefte) per Participatie worden gerestitueerd.
13. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan de Beheerder om alle handelingen te verrichten, die strekken tot toetreding tot de Maatschap, tot het aangaan van een hypothecaire financiering zoals hierboven beschreven en tot de aankoop van het in dit Prospectus beschreven Vastgoed.
14. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan iedere medewerker van Core Notariaat B.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot uitgifte (levering) van Participaties in de Maatschap, alsmede iedere medewerker van Core Notariaat B.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 financier in hoofdsom groot € 17.575.900.
15. 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.
16. Uitgifte van de Participaties en daarmee start van de Maatschap vindt alleen doorgang als alle Participaties zijn geplaatst. Eventueel neemt de Initiatiefnemer een aantal Participaties voor eigen rekening.

6.6 VERKOOP PARTICIPATIES

In een aantal gevallen kan er mutatie plaatsvinden in de eigendom van Participaties. De Participaties zijn niet beursgenoteerd en slechts beperkt verhandelbaar. Na opstart van de Maatschap is er geen plicht om Participaties in te kopen behoudens in geval van overlijden.

OVERLIJDEN

Bij overlijden van een Participant kunnen de erfgenamen de Participatie in de Maatschap voortzetten, mits zij de resterende inleg in de Maatschap laten. Zij treden dan in de plaats van de overleden Participant en zijn dan eveneens gerechtigd tot het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap.

Indien de erfgenamen geen gebruik maken van de mogelijkheid de Participatie voort te zetten, dan kunnen de Participaties van de overleden Participant komen te vervallen en aan de Maatschap worden overgedragen, mits het aantal Participaties van de overleden Participant niet meer bedraagt dan tien. Aan de erfgenamen wordt vergoed de oorspronkelijke inleg, verminderd met een bedrag van 20% 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 het Vastgoed en de marktvariabelen geactualiseerd worden. Alle kosten komen voor rekening van de erfgenamen. 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.

OVERDRAGEN

Indien een Participant zijn Participatie wenst over te dragen aan een medeparticipant, 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 vier weken schriftelijk bezwaar maken geacht worden akkoord te zijn met de gewenste overdracht. Kosten van overdracht bedragen € 650 excl. BTW per overdracht, welke voor rekening komen van de overdragende Participant. Onder overdracht wordt tevens begrepen overdracht door juridische splitsing en juridische fusie van rechtspersonen. Ook hiervoor is uitdrukkelijk toestemming van alle Participanten vereist. De Beheerder organiseert tweemaal per jaar (bij het verzenden van het halfjaarverslag en de jaarrekening) of zoveel vaker als zij dat wenselijk acht een toestemmingsprocedure.

De prijs voor overdracht van Participaties wordt bepaald in onderhandeling tussen de overdragende en ontvangende Participant. De Beheerder speelt in deze prijsbepaling geen rol. 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 de jaarrekening 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. Zie Deel 6.7.

Na een unaniem besluit tot beleidswijziging van de Maatschap (zie Deel 6.3) kan een Participant, anders dan in geval van overlijden of overdracht met toestemming, uittreden.

Een eventueel besluit van de Participantenvergadering tot bijstorting (zie Deel 2.2 "Aansprakelijkheid voor tekorten") geeft Participanten niet het recht om uit te treden.

6.7 VERSLAGLEGGING

Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar start 14 december 2021 en eindigt 31 december 2022 (verlengd boekjaar van 12,5 maanden). Vóór 1 maart van ieder jaar maakt de Beheerder een verslag op over het verstreken boekjaar van de Maatschap.

Binnen negen weken na het verstrijken van ieder kalenderkwartaal zullen de Participanten een tussentijds verslag ontvangen. Ook deze kwartaalverslagen worden aan iedere Participant ter beschikking gesteld. Het verslag over het 2^e kwartaal (halfjaarverslag) is uitgebreider dan de verslagen over het 1^e en het 3^e kwartaal. In de verslagen worden de vergelijkende cijfers voor dezelfde periode van het voorgaande boekjaar verstrekt.

Na afloop van ieder kalenderjaar ontvangen de Participanten de voor de belastingaangifte benodigde gegevens. Hiertoe wordt jaarlijks een fiscaal overzicht voor de belastingaangifte opgesteld.

Het verslag over het verlengde boekjaar 2022 alsmede de jaarrekeningen nadien zullen worden voorzien van een accountantsverklaring (door een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor) en zullen aan iedere Participant worden verstrekt. De vaststelling van de jaarrekening geschiedt door de Participantenvergadering. De jaarrekening zal worden opgesteld met inachtneming van de wettelijke vereisten en op basis van in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen (Titel 9 BW2), waarbij onder meer de volgende uitgangspunten gelden:

- 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;
- (her)waardering van de activa vindt jaarlijks per jaarultimo plaats, of op verzoek van de Participantenvergadering vaker;
- Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op de Aankoopsom, plus kosten, waaronder overdrachtsbelasting, acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten of lagere waarde (op basis van een externe taxatie);
- de netto huuropbrengst wordt in het Exploitatieresultaat verantwoord in de periode waaraan deze is toe te rekenen;
- de kosten voor groot onderhoud worden in de Exploitatiekosten verantwoord in de periode waarin de opdracht voor deze werkzaamheden wordt verstrekt;
- de resultaten uit verkoop van het Vastgoed worden toegerekend aan de periode waarin het Vastgoed door middel van een notariële akte wordt geleverd.

De jaarrekening en het halfjaarverslag vermelden de Intrinsieke waarde van de Participaties. Deze Intrinsieke waarde wordt door de Beheerder bepaald en per jaar ultimo door de externe accountant gecontroleerd. De Intrinsieke waarde wordt bepaald door de waarde van alle bezittingen van de Maatschap te verminderen met de schulden. De waarde van het Vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per jaar ultimo van ieder jaar, waarbij maximaal de Aankoopsom plus 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.

De gemiddelde Intrinsieke waarde gedurende de Looptijd van de Maatschap bedraagt € 25.854 $((€ 25.000 + € 26.708)/2)$ plus de beschikbare uitkering over enig jaar per Participatie. Het bedrag van € 26.708 betreft de kapitaalsinleg bij de start (€ 25.000), plus gedane aflossingen op de hypothecaire financiering uit ingehouden direct rendement (€ 4.872) en minus reeds terugbetaalde kapitaalsbedragen (€ 3.164) gedurende 15 jaar. De genoemde gemiddelde Intrinsieke waarde van € 25.854 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 (plus ingehouden direct rendement en minus het terugbetaalde kapitaal gedurende de Looptijd) en wordt gerestitueerd, er van uitgaande dat de waarde van het restbezit van het Vastgoed bij beëindiging van de Maatschap gelijk is aan de Fondsinvestering.

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.

In de jaarrekening, halfjaarverslag en kwartaalverslagen meldt de Beheerder de omvang van de lopende financiering en de LTV.

Jaarlijks wordt er een begroting opgesteld welke wordt getoetst en goedgekeurd door de Stichting.

Tenminste één maal per jaar vindt een Participantenvergadering plaats waarin door de Beheerder rekening en verantwoording wordt afgelegd.

Daar de Maatschap per 14 december 2021 wordt opgericht, heeft de Maatschap nog geen financiële overzichten opgesteld.

DEEL 7. FINANCIËEL

7.1 FINANCIERING ALGEMEEN

Het Totaal benodigd vermogen bedraagt bij start van de Maatschap op 14 december 2021 € 29.300.900. Naast het eigen vermogensdeel van € 11.725.000 wordt dit Non-recourse gefinancierd door een Nederlandse bankinstelling voor een bedrag van € 17.575.900, met hypothecaire dekking als zekerheid. Kerngegevens financiering per 14 december 2021:

Totaalbedrag financiering	€ 17.575.900
Rentepercentage	1,8%, 10 jaar vast
LTV bij aanvang	60%
Financier	Een Nederlandse bankinstelling
Debiteur	Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten
Rekenrente rendementsprognose	1,9% jaar 1 t/m 10 en 4,0% jaar 11 t/m 15
Periodieke aflossing (verplicht)	1,0% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom, met ingang van jaar 3.
Convenanten	Niet van toepassing.
Boetevrije aflossing	5% per jaar van de oorspronkelijke hoofdsom.
Afsluitprovisie	€ 87.880.
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen. Hiermee betreft de volledige schuld van € 17.575.900 een financiering zonder garantie, met door zekerheid gedekte schuld.

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

De Maatschap maakt bij start en gedurende de Looptijd gebruik van de hierboven beschreven financiering, waardoor er sprake is van Hefboomwerking. Er is geen sprake van andere Hefboomwerking dan door de hierboven beschreven financiering. De Hefboomwerking wordt beperkt door het in dit Prospectus beschreven beleid dat bij een LTV van meer dan 70% geen uitkeringen aan Participanten plaats zullen vinden. Voor de risico's die het gepaard gaan met het gebruikmaken van financiering en de Hefboomwerking verwijzen wij naar Deel 2 van dit Prospectus.

7.2 KOSTEN

In deze paragraaf zijn de verschillende kosten voor de Maatschap gespecificeerd en toegelicht.

7.2.1 KOSTEN BIJ AANKOOP VASTGOED

Het Vastgoed is gekocht tegen een Koopprijs turnkey van € 27.950.000. Vermeerderd met financieringsrente gedurende de bouw, kosten bouwbegeleiding en meerwerk leidt dit tot een Aankoopsom van € 28.420.570. Vermeerderd met € 679.000 aankoopkosten betekent dit een Fondsinvestering van € 29.099.570. De Fondsinvestering plus het te financieren werkkapitaal en afsluitprovisie bedraagt € 29.300.900, wat gedefinieerd wordt als het Totaal benodigd vermogen.

De kosten bouwbegeleiding ad. € 96.300 inclusief BTW zijn bepaald op basis van een opgevraagde offerte. Meerwerk behelst o.a. zaken als sanitair accessoires t.b.v. het verhuurklaar maken van de woningen en is als maximaal budget bepaald op € 50.000 inclusief BTW.

Het Totaal benodigd vermogen wordt bijeengebracht door een financiering bij een Nederlandse bankinstelling en het in te leggen eigen vermogen van de Participanten. In onderstaande Figuur / tabel 8 zijn de kosten die bij aankoop spelen opgenomen. Het bedrag van de Fondsinvestering kan in werkelijkheid minimaal afwijken, bijvoorbeeld vanwege iets hogere of lagere notariskosten. Dit heeft geen materieel effect op de rendementsprognose.

KOSTEN EN FINANCIERING AANKOOP VASTGOED		
Koopprijs turn key (v.o.n.)		27.950.000
Financieringsrente bouw	324.270	
Kosten bouwbegeleiding	96.300	
Meerwerk	50.000	
		470.570
Aankoopsom		28.420.570
<u>Kosten aankoop</u>		
Notariskosten en kadastrale rechten	45.000	
Notariskosten financiering	25.000	
Acquisitiefte	559.000	
Oprichtingskosten fonds	50.000	
		679.000
Fondsinvestering		29.099.570
Afsluitprovisie		87.880
Werkkapitaal		113.450
Totaal benodigd vermogen		29.300.900
Gefinancierd door middel van:		
Hypothecaire financiering		17.575.900
Eigen vermogen Participanten		11.725.000
Totaal benodigd vermogen		29.300.900

Figuur / tabel 8 Kosten en financiering Vastgoed

7.2.2 VERGOEDINGEN AAN DE BEHEERDER

ACQUISITIEFEE

Over de Koopprijs turnkey ontvangt de Beheerder een eenmalige acquisitiefte van € 559.000 (2% over € 27.950.000). Dit bedrag is inbegrepen in de koopsom van de Participatie van € 25.000. Per Participatie wordt derhalve € 25.000 -/- 2% over de gehele Participatie geïnvesteerd. Deze vergoeding aan de Beheerder is daarmee in het rendement voor de Participant in de rendementsprognose verwerkt. De vergoeding is in de Vermogensstructuur (Deel 7.4) opgenomen en 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 en het uitwerken van de transactie en de bijbehorende overeenkomsten.

BEHEERVERGOEDING

Voor het beheer van het Vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke, ontvangt de Beheerder een vergoeding van 5,25% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. De vergoeding is in de totale rendementsprognose (Deel 7.5 en Deel 7.6 van dit Prospectus) opgenomen. De vergoeding bij wederverhuur van een woning bedraagt € 250. Deze vergoeding is in de totale rendementsprognose 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 € 957.752.

WINSTDELINGSFEE

De Beheerder ontvangt een winstdelingsfee van 15% over de Gerealiseerde Winst (het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met de Fondsinvestering) bij verkoop van het Vastgoed. Bij verkoop van individuele woningen geldt een minimum winstdelingsfee voor de Beheerder van € 1.000 per woning.

OVERIGE KOSTEN BIJ VERKOOP VAN INDIVIDUELE WONINGEN, DELEN VAN HET VASTGOED OF HET RESTBEZIT

Voor de verkoop van het Vastgoed wordt in geval er te zijner tijd wordt uitgepond (dit betreft het verkopen van individuele woningen die leegkomen bij de beëindiging van het huurcontract door huurder) een lokale 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 verkoopopbrengst, conform de begrote opbrengst zoals genoemd in het Prospectus. Tevens is er per woning bij verkoop en bij verhuur een budget voor mutatie opgenomen van respectievelijk € 1.000 en € 1.500.

Alle kosten (o.a. de courtage van de verkopend makelaar) 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 winstdelingsfee voor de Beheerder over een eventueel positief resultaat bij verkoop komen eveneens voor rekening van de Maatschap.

7.2.3 LOPENDE KOSTEN FACTOR (LKF)

In onderstaande Figuur / tabel 9 wordt de kostenstructuur op basis van de LKF van de Maatschap gedurende de Looptijd toegelicht.

LKF	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Intrinsieke waarde primo *1	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570
Intrinsieke waarde ultimo *1	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570
Gemiddelde intrinsieke waarde	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570
Kosten voor berekening LKF						
Exploitatiekosten exclusief rente	22.200	178.997	274.554	280.777	287.151	299.054
Beheervergoeding 5,25%	0	39.226	62.513	64.045	65.614	66.657
Totaal kosten	22.200	139.770	212.040	216.732	221.537	232.398
LKF ratio operationele kosten	0,08%	0,48%	0,73%	0,74%	0,76%	0,80%
LKF ratio winstdelingsfee beheerder *2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	27.644.592	26.189.613
29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	27.644.592	26.189.613	24.734.635
29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	29.099.570	28.372.081	26.917.102	25.462.124
305.688	312.482	319.440	341.804	349.407	348.405	346.326	338.831	330.769	
68.290	69.963	71.677	73.433	75.232	77.075	76.956	74.728	72.344	
237.398	242.519	247.763	268.371	274.175	271.330	269.370	264.103	258.424	
0,82%	0,83%	0,85%	0,92%	0,94%	0,93%	0,95%	0,98%	1,01%	
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,05%	0,05%	

*1 Verschil in begin en einde van het jaar betreft de begrote verkopen (aantal * gemiddelde Fondsinvestering) van de woningen.

*2 Dit betreft de begrote winstdelingsfee van de beheerder gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde over het jaar van het Vastgoed.

Figuur / tabel 9 Lopende Kosten Factor

De LKF relateert het niveau van de operationele kosten (zijnde de Exploitatiekosten zoals genoemd in Deel 7.5 minus de rentelasten en de beheervergoeding aan de Beheerder) aan de gemiddelde Intrinsieke waarde van het Vastgoed (berekend op basis van de Intrinsieke waarde per begin en einde van het jaar van het Vastgoed) van de Maatschap. De Intrinsieke waarde van het Vastgoed neemt af als gevolg van de begrote verkopen. Het totaal van de operationele kosten wordt in de calculatie meegenomen. De rentebaten en -lasten, leegstandskosten, Verkoopkosten en winstdelingsfee voor de Beheerder worden niet in de LKF calculatie van de operationele kosten opgenomen. Naast de LKF ratio van de operationele kosten wordt de ratio van de winstdelingsfee afzonderlijk weergegeven. Deze ratio wordt berekend door de totale winstdelingsfee van de Beheerder te relateren aan de gemiddelde Intrinsieke waarde.

7.3 UITGANGSPUNTEN VOOR VERMOGENSSTRUCTUUR EN RENDEMENTSPROGNOSE

Het beleid van de Maatschap en de Beheerder is gericht op het behalen van rendement uit de verhuur van het Vastgoed en door verkopen te realiseren tegen een hogere prijs dan de Fondsinvestering. Het geprognosticeerde rendement van 4,2% IRR is gebaseerd op de uitgangspunten zoals hieronder aangegeven en zijn de basis voor de berekeningen in Deel 7.5 en Deel 7.6. Op basis van de rendementsprognose worden geen exploitatietekorten verwacht gedurende de Looptijd.

BELANGRIJKSTE UITGANGSPUNTEN BIJ DE RENDEMENTSPROGNOSE GEDURENDE DE FONDSPERIODE

- de rendementsprognose beslaat de Fondsp periode, van 14 december 2021 tot en met 31 december 2036, waarbij het uitgangspunt is dat de Turnkey koopovereenkomst met Dura Vermeer Bouw Zuid conform wordt uitgevoerd. De periode van 14 december 2021 tot en met 31 maart 2023 betreft de bouwperiode en kent naast eenmalige Fondskosten en beperkte exploitatiekosten geen huuropbrengsten. De benodigde liquiditeit in deze bouwperiode van € 113.450 is als werkkapitaal extra gefinancierd. Uitgangspunt in de rendementsprognose is dat deze liquiditeitsreserve na de bouwperiode is opgebruikt en vanaf april 2023 € 0 bedraagt;
- totale Theoretische Bruto huuropbrengst per 1 april 2023 van € 1.172.019 op jaarbasis, de aanvangshuur in jaar 2023 is per woning gemiddeld € 977 per maand. In de bouwperiode (14 december 2021 tot april 2023) zijn er geen huuropbrengsten;

- c. huurverhoging: gemiddeld 2,45% op jaarbasis, wederverhuur tegen gemiddeld € 977 per maand in jaar 2023;
- d. In het jaar van oplevering 2023 is rekening gehouden met 15% Frictieleegstand in verband met de gefaseerde oplevering. Daarnaast is bij mutatie van een verhuurde woning gerekend met Frictieleegstand. Deze gederfde huurinkomsten na mutatie van een verhuurde woning zijn gesteld op gemiddeld 2 maanden;
- e. Exploitatiekosten: 19,75% van de jaarhuur als volgt opgebouwd:
 - onderhoud 8% (VvE (indien actief), inclusief regulier schilderwerk en eventueel planmatig onderhoud)
 - beheervergoeding Beheerder 5,25% over de geïncasseerde huur en servicekosten, inclusief verschuldigde BTW
 - gemeentelijke lasten 4,5%
 - verzekeringen 1%
 - overig 1%
- f. in de jaren 2031 tot en met 2036 is een bedrag van € 15.237 per jaar (prijsspeil 2031) als extra onderhoudsbudget opgenomen ten behoeve van (klimaat)installaties;
- g. verhuurderheffing is niet van toepassing;
- h. mutatiekosten bij verhuur bedragen € 1.500 (inclusief een vergoeding voor de Beheerder van € 250) en de mutatiekosten bij verkoop bedragen € 1.000;
- i. Fondskosten jaarlijks: totaal € 22.200, zie Figuur / tabel 10 voor de specificatie;
- j. Fondskosten eenmalig: totaal € 103.450, zie Figuur / tabel 10 voor de specificatie;
- k. indexatie Fondskosten: 2%;
- l. waardebepaling op basis van leegwaarde: inschatting Beheerder gemiddeld € 317.750. Dit betreft de inschatting op peildatum 1-7-2021 en wordt verondersteld gelijk te blijven gedurende de Looptijd (er wordt geen rekening gehouden met eventuele inflatie). De door de externe taxateur getaxeerde gemiddelde leegwaarde per woning bedraagt € 318.370 per 1-7-2021. De mutatiegraad van de woningen bedraagt 5% per jaar voor 2024 tot en met 2026 en 10% per jaar voor de jaren 2027 tot en met 2033. Gedurende de periode 2024 tot en met 2033 wordt verondersteld dat alle vrijkomende woningen worden verhuurd. Vanaf 2034 tot en met 2036 is de mutatie circa 10%, waarbij verondersteld is dat 5% wordt verkocht en 5% wordt verhuurd;
- m. rekenrente financieringskosten: 1,9% gedurende een periode van 10 jaren tot en met medio 2031, inclusief de bouwperiode (financieringsrente bouw). Voor de resterende periode tot en met 2036 is een rekenrente verondersteld van 4,0%;
- n. Verkoopkosten: 3% van de verkoopopbrengst;
- o. winstdelingsfee Beheerder: 15% over de Gerealiseerde Winst met een minimum van € 1.000 per woning bij verkoop van individuele woningen;
- p. bij de waardebepaling van het restbezit in verhuurde staat is verondersteld dat de waarde van het restbezit gelijk is aan de Fondsinvestering, bestaande uit de Koopprijs turnkey vermeerderd met de kosten ten behoeve van de realisatie van de woningen en de kosten van de aankoop (samen ruim 4% van de Koopprijs turnkey).

OVERZICHT FONDSKOSTEN	Eenmalig	Jaarlijks
Marketing- en advieskosten	67.000	
AFM goedkeuringsprocedure	22.500	
AIFMD Bewaarder	3.000	10.500
Accountant	6.000	6.000
Stichting		3.000
Taxatiekosten	1.950	1.700
Onderzoekskosten milieu en techniek	1.000	
Overige (administratie) kosten	2.000	1.000
Totaal	103.450	22.200

Figuur / tabel 10 Overzicht Fondskosten

De in bovenstaande tabel genoemde eenmalige kosten zijn in de rendementsprognose verantwoord in het eerste jaar, de jaarlijkse kosten zijn jaarlijks terugkerende kosten en derhalve jaarlijks verantwoord in de rendementsprognose.

Een aantal van bovenstaande uitgangspunten is niet door de Beheerder te beïnvloeden en geldt als een vaststaand gegeven (a (deels), o en j), zijn afhankelijk van externe factoren of wet- en regelgeving (c, d en e (deels) en g) of liggen vast in de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (e (deels), h, en o). De uitgangspunten onder a (deels), b, e (onderhoud, gemeentelijke lasten, verzekeringen en overig), f, i, k, l, m, n en p 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.

De prognoses in dit Prospectus worden verstrekt om Participanten inzicht te geven in de aangeboden belegging en het te behalen rendement, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement. Mede vanwege onzekere en niet

door de Beheerder te beïnvloeden uitgangspunten kunnen de daadwerkelijke resultaten aanzienlijk afwijken van de rendementsprognose.

De rendementsprognose in dit Prospectus is opgesteld en voorbereid op een basis die vergelijkbaar is met die van eventuele historische financiële informatie en is in overeenstemming met het boekhoudbeleid van de Maatschap.

7.4 VERMOGENSSTRUCTUUR (IN €)

Koopprijs turn key (v.o.n.)		27.950.000
Financieringsrente bouw	324.270	
Kosten bouwbegeleiding	96.300	
Meerwerk	50.000	
		470.570
Aankoopsom		28.420.570
Kosten aankoop:		
Overdrachtsbelasting	0	
Notariskosten en kadastrale rechten	45.000	
Notariskosten financiering	25.000	
Acquisitiefee	559.000	
Oprichtingskosten vastgoedfonds	50.000	
		679.000
Fondsinvestering		29.099.570
Afsluitprovisie financiering		87.880
Werkkapitaal		113.450
Totaal benodigd vermogen		29.300.900
Hypothecaire financiering		17.575.900
Benodigd eigen vermogen		11.725.000
<u>Toelichtingen op vermogen, schuld en liquiditeit bij opstart (situatie per 14 december 2021)</u>		
<u>Totaal kortlopende schulden</u>	0	
- Lening met zekerheden	0	
- Lening met garanties	0	
- Lening zonder zekerheden/garanties	0	
<u>Totaal langlopende schulden</u>	17.575.900	
- Lening met zekerheden	17.575.900 *1	
- Lening met garanties	0	
- Lening zonder zekerheden/garanties	0	
<u>Eigen vermogen</u>		
Ingelegd kapitaal bij opstart	11.725.000	
Wettelijke reserves	0	
Overige reserves	0	
Totaal eigen vermogen	11.725.000	
Kapitalisatie schuld tov totaal vermogen (Itv)	60,0%	
<u>Activa en passiva op korte en middellange termijn</u>		
Rekening courant bank	113.450	
Overige kasgelden	0	
Effecten	0	
Totaal		113.450
Overige vorderingen	0	
Totaal		0
Kortlopende bankschulden	0	
Kortlopend deel van langlopende schuld	175.759 *2	
Overige passiva	0	
Totaal		175.759
Saldo		-62.309 *3
Langlopende bankkredieten	0	
Obligaties	0	
Andere langlopende leningen (niet hypothecair)	0	
Totaal		0
Saldo activa en passiva op korte en middellange termijn		-62.309 *3
*1 De lening heeft als zekerheden het in het Prospectus benoemde Vastgoed. *2 Te voldoen per maand, voor de eerste betaling (na oplevering woningen) is liquiditeit aanwezig vanuit de verhuur van woningen. *3 Het tekort is obv betaling van de aflossingsverplichting per de eerste dag van het fonds. Echter, eerste betaling is verschuldigd 24 maanden ná opname van de financiering. De benodigde liquiditeit is dan aanwezig. Aangezien er door VSN geen tussentijdse tekorten worden voorzien, wordt er geen minimum liquiditeitsreserve aangehouden anders dan bij start.		

7.5 TOTALE RENDEMENTSPROGNOSE (IN €)

EXPLOITATIE RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)																	
	0 14 dec 2021	1 2022	2 2023	3 2024	4 2025	5 2026	6 2027	7 2028	8 2029	9 2030	10 2031	11 2032	12 2033	13 2034	14 2035	15 t/m 31/12 2036	Totaal
Huuropbrengst woningen (vanaf Q2 2023)	0	0	747.162	1.170.715	1.137.890	1.102.754	1.032.934	925.961	813.126	694.206	568.971	437.183	298.596	152.956	39.176	0	9.121.629
	0	0	0	30.018	92.261	157.536	258.233	396.840	542.084	694.206	853.457	1.020.094	1.194.385	1.338.364	1.410.330	1.404.747	9.392.556
	0	0	0	-10.006	-10.251	-10.502	-21.519	-22.047	-22.587	-23.140	-23.707	-24.288	-24.883	-25.493	-26.117	-26.757	-271.298
Totaal huurinkomsten woningen	0	0	747.162	1.190.727	1.219.900	1.249.788	1.269.648	1.300.754	1.332.623	1.365.272	1.398.721	1.432.990	1.468.098	1.465.827	1.423.388	1.377.990	18.242.887
Totale huur	0	0	747.162	1.190.727	1.219.900	1.249.788	1.269.648	1.300.754	1.332.623	1.365.272	1.398.721	1.432.990	1.468.098	1.465.827	1.423.388	1.377.990	18.242.887
Exploitatiekosten	10.000	0	108.338	172.655	176.886	181.219	184.099	188.609	193.230	197.964	202.815	207.783	212.874	212.545	206.391	199.809	2.655.219
Beheervergoeding beheerder	0	0	39.226	62.513	64.045	65.614	66.657	68.290	69.963	71.677	73.433	75.232	77.075	76.956	74.728	72.344	957.752
Extra investeringen installaties	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15.237	15.542	15.853	16.170	16.493	16.823	96.120
Mutatiekosten wederverhuur	0	0	0	7.500	7.500	7.500	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	7.500	7.500	7.500	150.000
Verkoopkosten, geen meerprijs, exploitatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	5.000	5.000	15.000
Afsluitprovisie in 10jr afschrijven	0	0	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	8.788	0
Afsluitprovisie	-87.880																
Cash out afsluitprovisie	87.880																
Fondskosten ¹⁾ (incl marketing verhuur ja	103.450	22.200	22.644	23.097	23.559	24.030	24.511	25.001	25.501	26.011	26.531	27.062	27.603	28.155	28.718	29.292	487.364
Werkkapitaal (liquiditeit 1e jaar)	-113.450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-113.450
Hypotheekrente bank	0	0	250.457	332.272	328.933	325.594	322.254	318.915	315.575	312.236	307.206	303.278	300.248	297.248	294.248	291.248	5.816.677
Exploitatiekosten	0	22.200	429.453	606.826	609.710	612.745	621.308	624.602	628.057	631.676	635.010	638.685	642.348	646.012	649.670	653.328	10.152.560
Exploitatieresultaat	0	-22.200	317.709	583.901	610.190	637.043	648.340	676.152	704.565	733.596	762.711	791.711	820.745	850.799	880.853	910.907	8.090.327
Exploitatieresultaat per participatie	0	-47	677	1.245	1.301	1.358	1.382	1.442	1.502	1.564	1.626	1.688	1.750	1.812	1.874	1.936	17.250
Exploitatierendement per participatie	0,0%	-0,2%	2,7%	5,0%	5,2%	5,4%	5,5%	5,8%	6,0%	6,3%	6,6%	6,8%	7,0%	7,2%	7,4%	7,6%	4,3%

¹⁾ Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur, taxatiekosten, kosten AFMD bewaarder en advieskosten, eerste jaar inclusief eenmalige opstartkosten.

•

VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)																
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	95	90
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	5	5
	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	95	90	85
	0	0	0	5	5	5	10	10	10	10	10	10	10	5	5	5
Mutatiegraad (huur + verhuur)	0,00%	0,00%	0,00%	5,00%	5,00%	5,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,53%	11,11%
Gem. verkoopprijs	0	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750	317.750
Verkoopopbrengst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.588.750	1.588.750	4.766.250
Fondsinvestering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.454.979	1.454.979	4.364.936
Verkoopkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47.663	47.663	142.988
Brutowinst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86.109	86.109	258.327
Winstdeling beheerder (minimum 1.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12.916	12.916	38.749
Verkoopresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73.193	73.193	219.578
Verkoopresultaat per participatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156	156	468
Verkoop rendement per participatie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,6%	0,1%
Financiering begin van het jaar	0	17.575.900	17.575.900	17.575.900	17.400.141	17.224.382	17.048.623	16.872.864	16.697.105	16.521.346	16.345.587	16.169.828	15.994.069	15.818.310	14.682.265	13.546.220
Aflossing bij verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	960.286	960.286	2.880.857
Aflossing uit direct rendement	0	0	0	175.759	175.759	175.759	175.759	175.759	175.759	175.759	175.759	175.759	175.759	175.759	175.759	175.759
Totale financiering eind van het jaar	17.575.900	17.575.900	17.575.900	17.400.141	17.224.382	17.048.623	16.872.864	16.697.105	16.521.346	16.345.587	16.169.828	15.994.069	15.818.310	14.682.265	13.546.220	12.410.176

TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)																	
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totaal
Exploitatieresultaat	0	-47	677	1.245	1.301	1.358	1.382	1.442	1.502	1.564	1.535	939	1.031	1.086	1.109	1.126	17.250
Resultaat voorperiode																	
Verkoopresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156	156	156	468
Totaal resultaat	0	-47	677	1.245	1.301	1.358	1.382	1.442	1.502	1.564	1.535	939	1.031	1.242	1.265	1.282	17.718
Eigen vermogen per 31 december	25.000	24.953	25.677	26.245	26.301	26.358	26.382	26.442	26.502	26.564	26.535	25.939	26.031	26.242	26.265	26.282	26.107
Rendement op inleg ^{*1}	0,00%	-0,19%	2,71%	4,98%	5,20%	5,43%	5,53%	5,77%	6,01%	6,26%	6,14%	3,76%	4,12%	4,97%	5,06%	5,13%	4,43%
*1 Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde																	
PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTBEZIT																	
Fondsinvestering						29.099.570											
Fondsinvestering verkochte deel portefeuille						4.364.936											
Fondsinvestering restbezit						24.734.635											
CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP																	
Verkoopopbrengst restbezit woningen						24.734.635											
Terugbetaling werkkapitaal						113.450											
Aflossing restant hypothecaire lening maatschap						24.848.085											
Cashflow op restbezit						12.410.176											
Cashflow restbezit per participatie						12.437.909											
						26.520											

7.6 PERSOONLIJKE RENDEMENTSPROGNOSE (IN €)

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)																		
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	Totaal
Inleg	-25.000																	
Exploitatieresultaat		0	0	630	1.245	1.301	1.358	1.382	1.442	1.502	1.564	1.535	939	1.031	1.086	1.109	1.126	17.250
Verkoopresultaat		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156	156	156	468
Uitbetaling vrijgevallen afsluitprovisie		0	0	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	0	0	0	0	187
Aflossing uit direct rendement		0	0	0	-375	-375	-375	-375	-375	-375	-375	-375	-375	-375	-375	-375	-375	-4.872
Extra uitkering door lagere aflossing dan Fondsinvestering ^{*1}		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.055	1.055	1.055	3.164
Restitutie inleg																		26.520
Cashflow	-25.000	0	0	649	889	945	1.002	1.026	1.086	1.146	1.208	1.179	583	656	1.922	1.945	28.482	17.718
De vergoeding, welke de participant verwacht te realiseren op de door hem in het fonds geïnvesteerde middelen, bedraagt																		
4,2% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing ^{**}																		
In deze rendementsberekening is rekening gehouden met de tijdswaarde van geld oftewel de IRR.																		
^{*1} Bij verkoop wordt minder bij de bank afgelost dan de Fondsinvestering, waardoor extra rendement wordt gemaakt. Voorbeeld jaar 2035: bij verkoop van een woning met een verkoopprijs van € 317.750 en een Fondsinvestering van € 290.997, wordt naar verwachting € 192.058 afgelost (circa 66%). Het verschil tussen de Fondsinvestering en het af te lossen bedrag bedraagt € 98.939.																		
In 2035 zijn 5 verkopen geprognosticeerd. Dit betekent een extra rendement van 5 x € 98.939 = € 494.695. Dit bedrag gedeeld door het aantal van 469 Participaties betekent een extra aan de Participanten uit te keren bedrag van € 1.055 per Participatie uit te keren in 2035.																		
^{**} De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.																		

4,2% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing ^{**2}

7.7 RENDEMENTSSENARIO'S

De rendementsprognose in Deel 7.5 en Deel 7.6 vormt de basis voor het realistische rendementsscenario met een geprognosticeerde rendement van 4,2% (IRR). De uitgangspunten voor dit realistische rendementsscenario, inclusief de aanname dat er geen bouwvertraging zal optreden, zijn opgenomen in Deel 7.3.

De ontwikkeling van de leegwaarde is bepalend voor de verwachte verkoopopbrengsten bij tussentijdse verkopen van leeggekomen woningen (vanaf 2034), alsmede voor de verwachte verkoopopbrengst van het restbezit in verhuurde staat bij beëindiging van de Maatschap. Alhoewel op korte termijn de leegwaarde zich mogelijkerwijs positief ontwikkelt, is het gezien de lange beleggingshorizon (Fondsp periode van 15 jaar en tussentijdse verkopen pas vanaf 2034) niet uit te sluiten dat leegwaarden zich toch weer neerwaarts ontwikkelen (marktwaarderisico). In het realistische rendementsscenario wordt daarom uitgegaan van de aanname dat de gemiddelde leegwaarde van het Vastgoed in de tijd gelijk blijft (leegwaardestijging 0%).

In onderstaande Figuur / tabel 11 is naast het realistische scenario nog een drietal andere rendementsscenario's opgenomen, te weten een pessimistisch scenario, een break-even scenario en een optimistisch scenario. Deze drie andere rendementsscenario's wijken af van het realistische rendementsscenario door indicatief afwijkende percentages te kiezen met betrekking tot de jaarlijkse leegwaardestijging Vastgoed en jaarlijkse huurverhogingen:

Pessimistische scenario:

- leegwaardestijging Vastgoed met -2,0% per jaar i.p.v. met 0% per jaar. Als gevolg hiervan daalt de leegwaarde per woning van € 317.750 (inschatting op peildatum 1-7-2021) naar € 234.680 (ultimo 2036);
- huurverhoging gemiddeld 0% per jaar i.p.v. 2,45% per jaar;

Break-even scenario:

- leegwaardestijging Vastgoed met -1,75% per jaar i.p.v. met 0% per jaar. Als gevolg hiervan daalt de leegwaarde per woning van € 317.750 (inschatting op peildatum 1-7-2021) naar € 243.823 (ultimo 2036);
- huurverhoging gemiddeld 1% per jaar i.p.v. 2,45% per jaar;

Optimistische scenario:

- leegwaardestijging Vastgoed met 2,0% per jaar i.p.v. met 0% per jaar. Als gevolg hiervan stijgt de leegwaarde per woning van € 317.750 (inschatting op peildatum 1-7-2021) naar € 427.650 (ultimo 2036);
- huurverhoging gemiddeld 3% per jaar i.p.v. 2,45% per jaar.

Bij de bepaling van de waarde van het restbezit in verhuurde staat wordt dezelfde leegwaarderatio (inclusief kosten) gehanteerd als bij de opstart, zijnde 92%. Voor het realistische scenario houdt dit in dat ultimo 2036 geen resultaat wordt gemaakt op het restbezit in verhuurde staat. Voor het pessimistische en break-even scenario houdt dit in dat ultimo 2036 respectievelijk € 6.500.000 en € 7.150.000 negatief resultaat wordt gemaakt op het restbezit in verhuurde staat. Voor het optimistische scenario houdt dit in dat na 15 jaar € 8.550.000 positief resultaat wordt gemaakt op het restbezit in verhuurde staat.

In onderstaande Figuur / tabel 11 zijn de hierboven gedefinieerde (alternatieve) rendementsscenario's uitgebreid met de mogelijke effecten van een ontstane bouwvertraging van 3 of 6 maanden. Indien de bouw vanwege niet aan de bouwer verwijtbare redenen onverhoopt later dan 1 februari 2022 start, is de bouwer gerechtigd de Koopprijs turnkey te indexeren met 2,5% op jaarbasis (pro rata per maand) vanaf 1 februari 2022 tot aan de daadwerkelijke datum van de start van de bouw van de appartementen. Bovendien zal de bouwrente toenemen en zullen de woningen later in exploitatie genomen worden, waardoor de huurinkomsten in 2023 dalen. Bij een bouwvertraging van 3 maanden is gerekend met een verhoogde Aankoopsom van € 220.000 en 3 maanden latere huurinkomsten. Bij een bouwvertraging van 6 maanden is gerekend met een verhoogde Aankoopsom van € 440.000 en 6 maanden latere huurinkomsten.

RENDEMENTSSCENARIO'S (IRR)		pessimistisch	break-even	realistisch	optimistisch
Jaarlijkse waardeestijging Vastgoed		-2,0%	-1,75%	0,0%	2,0%
Jaarlijkse huurverhoging		0,0%	1,0%	2,45%	3,0%
Bouwvertraging	0 maanden	-1,4%	0,0%	4,2%	7,6%
Bouwvertraging	3 maanden	-1,6%	-0,2%	4,1%	7,2%
Bouwvertraging	6 maanden	-1,9%	-0,5%	3,9%	7,1%

Figuur / tabel 11 Rendementsscenario's

De effecten van de bouwvertraging op het rendement (IRR) zijn voor alle rendementsscenario's beperkt, hetgeen wordt veroorzaakt door de Looptijd van 15 jaar en het later in exploitatie nemen van woningen wat alleen in 2023 lagere huurinkomsten tot gevolg heeft.

Het break-even scenario zonder bouwvertraging (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 voor indien zich een iets positievere situatie voordoet dan het pessimistische scenario. De combinatie van het break-even scenario met bouwvertraging van 3 of 6 maanden leidt tot een negatief rendement (IRR). Het pessimistische scenario leidt in alle getoonde combinaties ook tot een negatief rendement (IRR). Een negatief rendement (IRR) betekent dat niet de gehele inleg gedurende de beoogde Looptijd van de Maatschap terugbetaald kan worden.

De Rendementsscenario's zijn door de Beheerder zorgvuldig opgesteld, eventuele afwijkingen zowel positief als negatief komen volledig ten bate of ten laste van de Maatschap.

DEEL 8. BELASTINGEN

8.1 ALGEMEEN

Dit Deel 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 22 september 2021. 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 de Maatschap niet beoordeeld dan wel gecontroleerd en heeft daarom hierover niets opgenomen in onderhavige fiscale Deel van het Prospectus. De informatie inzake BTW in dit Deel is afkomstig van de Beheerder en onder haar verantwoordelijkheid opgenomen.

De belastingwetgeving van de lidstaat van de Participant en van het land van oprichting van de Maatschap (Nederland) kan een weerslag hebben op de inkomsten uit de Participaties.

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 bij de Belastingdienst ingediend. 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).

8.2 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) 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 6.6 (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 op een derde; hiervoor dient geen schriftelijke toestemming te worden gevraagd aan alle overige Participanten.

Toetsing van de transparantie door de rechter 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) overdracht 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 dit fiscale Deel van het Prospectus.

8.3 INKOMSTENBELASTING

De in Nederland woonachtige Participanten/natuurlijke personen die participeren in de Maatschap moeten hun Participatie(s) vermelden in de aangiften inkomstenbelasting. In de Wet inkomstenbelasting 2001 (hierna Wet IB 2001) vindt de belastingheffing plaats door middel van een gesloten boxensysteem waarbij in beginsel geen verrekening over de boxen heen kan plaatsvinden. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning en is belast tegen een progressief tarief met een maximum van 49,50% (2021). Box 2 bevat het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang. Het belastingtarief op inkomen uit aanmerkelijk belang bedraagt 26,90% (2021). In Box 3 wordt geheven over het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen. De Maatschap zal bestaande woningen aankopen, verhuuractiviteiten voortzetten en eventueel bij leegstand het Vastgoed verkopen of verhuren. Er wordt geen actief verkoopbeleid gevoerd en er is geen sprake van het niet verrichten van achterstallig onderhoud door de Maatschap. Derhalve geldt als uitgangspunt dat de participaties bij de Participanten/natuurlijke personen in Box 3 vallen.

Er kunnen 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 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 uitpanden (het verkopen van individuele woningen die zijn leeggekomen door de beëindiging van het huurcontract) van onroerende zaken;
- het in belangrijke mate door de Participant/natuurlijke persoon 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 hoger rendement.

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 IB 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 2021

In Box 3 wordt belasting geheven over een forfaitaire rendement uit sparen en beleggen. De hoogte van het forfaitaire rendement is afhankelijk van de omvang van het vermogen. De forfaits worden jaarlijks aangepast aan de hand van de werkelijke rendementen in de daaraan voorafgaande jaren.

Voor 2021 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 0,03%, terwijl het forfait op 5,69% is gesteld voor rendementsklasse II. Er wordt in het 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 voor 2021 zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Schijf 2021	Grondslag	0,03%	5,69%	Percentage gemiddeld rendement
1	tot € 100.000	67%	33%	1,898%
2	€ 100.000 – € 1.000.000	21%	79%	4,501%
3	€ 1.000.000 en meer	0%	100%	5,690%

Figuur / tabel 12 Rendementsklassen en schijven

Over het rendement is vervolgens belasting verschuldigd naar een tarief van 31% (2021).

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 (heffingsvrij vermogen) voor een bedrag van € 50.000 per belastingplichtige (2021).

Voor een Participatie zal het forfaitaire rendement worden berekend over de waarde (na aftrek van kwalificerende schulden) van de Participatie aan het begin van het kalenderjaar. De algemene waarderingsregel voor Box 3 is: waarde in het economische verkeer. Voor alle woningen in Box 3 (dit geldt derhalve ook voor Participaties in woningmaatschappen) geldt echter 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% (2021) 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 daadwerkelijke 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.

BOX 3 – HUIDIGE ONTWIKKELINGEN

De Tweede Kamer heeft de wens om de huidige forfaitaire Box 3-heffing om te zetten in een heffing over het werkelijk behaalde rendement. Deze wens is door de Staatssecretaris van Financiën nogmaals bevestigd in zijn brief van 21 juni 2021, waarin hij de Tweede Kamer informeert over de haalbaarheid van het belasten van het werkelijk genoten rendement. Uit onderzoek zou volgen dat belasting heffen over het werkelijk genoten rendement in beginsel mogelijk is, maar door het volgende kabinet nader dient te worden uitgewerkt. In het belastingplan 2022 is geen hervorming van het huidige Box 3 stelsel aangekondigd, dit komt mede door de demissionaire status van het huidige kabinet.

Hervorming van Box 3 kan invloed hebben op hoe belasting wordt geheven van Participanten/natuurlijk personen. Het risico bestaat derhalve dat Participanten/natuurlijk personen meer belasting over hun Participaties dienen te betalen dan op grond van de huidige wetgeving het geval is. Het uiteindelijke rendement na belasting voor de Participant kan hierdoor dalen.

8.4 VENNOOTSCHAPSBELASTING

Rechtspersonen zoals een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Rechtspersonen zoals een stichting, vereniging of een overheidslichaam kunnen, afhankelijk van de feiten en omstandigheden, belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting. Voor de uiteindelijke fiscale behandeling, welke per type rechtspersoon kan verschillen, wordt derhalve geadviseerd om te allen tijde 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) als de winst (of 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 en met een bedrag van € 245.000 15% (2021) vennootschapsbelasting verschuldigd, aannemende dat er geen sprake is van andere winsten en/of verliezen in de Participant/rechtspersoon. Over het meerdere is 25% (2021) vennootschapsbelasting verschuldigd. De grens voor het 'lage tarief' wordt naar verwachting in 2022 verhoogd naar € 395.000.

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. Verliezen geleden

in boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019 worden nog slechts verrekend met winsten van de zes toekomstige boekjaren. Voor verliezen uit de jaren vóór 2019 geldt een verrekeningstermijn van negen boekjaren. Om nadelige gevolgen te voorkomen, wordt een verlies uit 2019 (waarvoor een termijn van slechts zes jaar geldt) eerder verrekend dan verliezen uit 2017 en 2018. Een verlies uit 2020 wordt eerder verrekend dan een verlies uit 2018. Het kabinet heeft op Prinsjesdag 2020 een beperking van de verliesverrekening aangekondigd. Op basis van het voorstel vervalt de zesjaarstermijn. Tegelijkertijd wordt verliesverrekening (voorwaarts en achterwaarts) beperkt tot 50% van de belastbare winst, voor zover de belastbare winst meer bedraagt dan € 1.000.000. Middels een Koninklijk Besluit van 21 mei 2021 is besloten dit voorstel per 1 januari 2022 in werking te laten treden.

8.5 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 van het onderliggende Vastgoed 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. Wanneer een onroerende zaak als woning in gebruik is, kan de verkrijger ervoor kiezen om de WOZ-waarde voor het op dat kalenderjaar volgende kalenderjaar te hanteren. De hoogte van het erfbelastingtarief (10% - 40%) en eventuele toepassing van een vrijstelling, is daarbij onder meer afhankelijk van de mate van verwantschap van de erfgenamen.

8.6 OVERDRACHTSBELASTING

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen de verkrijging van Participaties in een Maatschap met onroerende zaken, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting. In 2021 gelden in de overdrachtsbelasting twee tarieven: 2% voor woningen die worden verkregen om als hoofdverblijf (eigen woning) van de verkrijger te dienen en 8% voor alle andere onroerende zaken. Tenzij een vrijstelling van toepassing is worden de door de Maatschap te verkrijgen onroerende zaken derhalve belast met 8% overdrachtsbelasting. De verkrijging van een bouwterrein en van “nieuwe onroerende zaken” is in beginsel vrijgesteld van overdrachtsbelasting en belast met omzetbelasting.

Verkrijging van het Vastgoed

De Maatschap verkrijgt eerst de grond, waarvan aangenomen wordt dat die kwalificeert als een bouwterrein, en vervolgens de nieuwbouwwoningen. Zowel de voor de grond als de nieuwbouwwoningen te betalen vergoeding is van rechtswege belast met omzetbelasting. De verkrijging van het Vastgoed door de Maatschap is derhalve vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

Verkoop van het Vastgoed

Bij de verkoop van het Vastgoed binnen twee jaar na de eerste ingebruikname daarvan, is in beginsel omzetbelasting verschuldigd. De koper is dan in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Bij de verkoop van het Vastgoed later dan twee jaar na de eerste ingebruikname daarvan, is in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd, welke voor rekening komt van de koper.

Het bovenstaande betekent dat bij het aangaan van de Maatschap per saldo eenmaal omzetbelasting verschuldigd is.

Verkoop van een Participatie

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, tenzij een vrijstelling van toepassing is, is belast met overdrachtsbelasting bij de verkrijger van de Participatie.

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) is 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 overdrachtsbelasting verschuldigd zijn door de overige Participanten indien een afzonderlijke overige Participant door deze verplichte overname meer dan een derde van het geplaatste kapitaal (zie hiervoor) verkrijgt of houdt.

8.7 BTW

De Beheerder heeft met de Belastingdienst BTW afspraken gemaakt voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. In hoofdlijnen houdt dit in dat vergoedingen welke te relateren zijn aan het propertymanagement belast zijn met BTW. De overige vergoedingen die de Beheerder in rekening brengt met betrekking tot de activiteiten welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien de Beheerder in de toekomst (deels) BTW over de overige vergoedingen verschuldigd is zal deze BTW doorberekend worden aan de Maatschap.

DEEL 9. DOCUMENTATIE

In dit Deel wordt aangegeven welke documenten ter informatie ter beschikking staan.

Op verzoek wordt een afschrift van alle hieronder genoemde documenten kosteloos verstrekt op een duurzame gegevensdrager. Informatie op de website, tenzij via verwijzing opgenomen, maakt geen onderdeel uit van het Prospectus en is niet door de bevoegde autoriteit gecontroleerd of goedgekeurd.

DOCUMENTEN OPGENOMEN VIA VERWIJZING

De volgende documenten zijn via verwijzing opgenomen in het Prospectus en via de website van de Beheerder te raadplegen:

Taxatierapport externe onafhankelijke taxateur Jones Lang LaSalle

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2021/11/03-Taxatierapport-WM-Rijswijk-Buiten.pdf>

Jaarverslag 2018 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2020/02/Jaarverslag-2018-VSN-Kasstroomoverzicht.pdf>

Jaarverslag 2019 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2020/05/Jaarverslag-2019-inclusief-Kasstroomoverzicht.pdf>

Jaarverslag 2020 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant gecontroleerd):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2021/06/Jaarverslag-2020-VSN-Kasstroomoverzicht.pdf>

Halfjaarverslag 2021 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (door de accountant beoordeeld):

<https://www.vsnv.nl/wp-content/uploads/2021/09/Halfjaarverslag-2021-VSN-Kasstroomoverzicht.pdf>

DOCUMENTEN TER INZAGE

Tijdens de geldigheidsduur van het Prospectus is via de website van de Beheerder (<https://www.vsnv.nl/over-vsnv/onze-downloads/>) onder meer de volgende informatie ter inzage beschikbaar:

- de (concept) Maatschapsovereenkomst;
- de statuten van de Stichting;
- de (concept) Overeenkomst van Beheer en Bewaring tussen de Beheerder, de Stichting en de Maatschap;
- de Overeenkomst van Bewaarneming tussen de Beheerder en de AIFMD Bewaarder;
- het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de Beheerder;
- de vergunning van de Beheerder;
- de statuten van de Beheerder;
- de interne gedragscode van de Beheerder.

Verder publiceert de Beheerder op haar website (www.vsnv.nl) de gecontroleerde jaarrekeningen, de halfjaarverslagen en de kwartaalverslagen van de Maatschap zodra deze beschikbaar zijn gekomen.

DEEL 10. RISICOBEEHER, HEFBOOMFINANCIERING EN LIQUIDITEITSBEEHER

10.1 RISICOBEEHER

In Deel 2 van dit Prospectus zijn de materiële risico's weergegeven van het beleggen in de Maatschap. De Beheerder heeft maatregelen getroffen om deze risico's te monitoren en te beheersen. In of tegelijkertijd met de jaarrekening doet de Beheerder verslag van:

- de wijze waarop is beoordeeld hoe gevoelig de activa van de Maatschap zijn voor de meest relevante risico's waaraan de Maatschap is of kan worden blootgesteld;
- of de vastgestelde risicolimieten zijn – of waarschijnlijk zullen – worden overschreden en, in geval van overschrijding, een omschrijving daarvan en de maatregelen die naar aanleiding van die overschrijding zijn getroffen;
- de hoofdkenmerken van de risicobeheersystemen en, in geval van een wijziging daarin, informatie over die wijziging en de verwachte gevolgen daarvan voor de Maatschap en de Participanten.

10.2 HEFBOOMFINANCIERING

De Maatschap wordt bij start voor circa 60% met een financiering van een bankinstelling gefinancierd. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. De financiering van de bankinstelling welke bij start van de Maatschap € 17.575.900 bedraagt betreft daarmee de hefboomfinanciering. Deze financiering kan verlengd worden of overgesloten worden tot een maximum bedrag van € 17.575.900. Voor zover de Maatschap naast deze financiering gelden zou lenen, is goedkeuring van de Participanten vereist. Indien een verhoging van de maximale hefboomfinanciering wenselijk is, zal de Beheerder daar de goedkeuring van de Participantenvergadering voor vragen waarbij een toelichting wordt gegeven op a) de oorspronkelijke en de herziene maximale hefboomfinanciering, b) de aard van alle eventuele rechten op hergebruik van zekerheden, c) de aard van alle eventueel verleende garanties en d) de in verband hiermee eventuele wijzigingen in dienstverleners aan de Maatschap, de Beheerder, de Bewaarder of de AIFMD Bewaarder. Indien de Participantenvergadering de gevraagde goedkeuring verleent zal de Beheerder in of tegelijkertijd met de jaarrekening informatie verstrekken over het bedrag van de totale hefboomfinanciering (berekend op de bij of krachtens de wet voorgeschreven methodes).

10.3 LIQUIDITEITSBEEHER

Aangezien de Maatschap een closed-end karakter heeft, hoeft in het liquiditeitsbeheer geen rekening te worden gehouden met (periodieke) tussentijdse inkoop- of terugbetalingsverplichtingen jegens de Participanten. Uitsluitend de (overige) verplichtingen op korte termijn, die verband houden met de exploitatie van het Vastgoed en het beheer van de Maatschap zijn in dit verband relevant. Behoudens bijzondere omstandigheden zijn de uitgaven en inkomsten van de Maatschap voorspelbaar. Bovendien is er sprake van een reserve in de vorm van werkkapitaal.

De liquiditeitspositie van de Maatschap wordt per kwartaal gemonitord. Indien de liquiditeit een materiële verslechtering ten opzichte van de rendementsprognose laat zien, bepaalt de Beheerder of en welke maatregelen genomen dienen te worden. Indien bijzondere regelingen zouden worden getroffen in verband met de illiquide aard van de activa van de Maatschap vermeldt de Beheerder dat onmiddellijk op de website en in of tegelijkertijd met de jaarrekening, onder vermelding van de aard van de bijzondere regeling, het percentage van de activa waarop dat van toepassing is, op welke activa die bijzondere regelingen van toepassing zijn, de waarderingsmethodiek die wordt toegepast op die activa en hoe op die activa de vergoedingen voor de Beheerder van toepassing zijn. Indien eventuele nieuwe regelingen voor het beheer van de liquiditeit van de Maatschap in werking zouden treden die voor de Participanten van materieel belang zijn, meldt de Beheerder dat op de website en in of tegelijkertijd met de jaarrekening, met een omschrijving van die wijzigingen.

DEEL 11. OVERIGE GEGEVENS, MEDEDELINGEN EN VERKLARING BEHEERDER

Verantwoordelijk voor dit Prospectus is Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg. Voor zover VSN bekend, verklaart zij dat 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 geen rechten aan dit Prospectus ontleen.

Dit Prospectus is op 18 november 2021 goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten (AFM), Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam, telefoon 020-7972000, website www.afm.nl, als bevoegde autoriteit overeenkomstig Verordening (EU) 2017/1129. De AFM keurt enkel goed wanneer is voldaan aan de in Verordening (EU) 2017/1129 neergelegde normen inzake volledigheid, begrijpelijkheid en consistentie. Deze goedkeuring mag niet worden beschouwd als een goedkeuring van de uitgevende instelling en de kwaliteit van de deelnemingsrechten waarop dit Prospectus betrekking heeft. Participanten moeten zelf beoordelen of het aangewezen is in de deelnemingsrechten te beleggen.

Het Prospectus is geldig totdat de inschrijving is gesloten en uiterlijk tot 18 november 2022. De verplichting het Prospectus aan te vullen in geval van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen of materiële onnauwkeurigheden geldt niet langer wanneer het Prospectus niet meer geldig is.

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.

De Beheerder, 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 de Maatschap. De Beheerder 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 De Beheerder aansprakelijk zijn.

In het Prospectus zijn de volgende verslagen van deskundigen opgenomen:

- het assurance-rapport van de accountant (Bijlage IV van het Prospectus), verstrekt door Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam;
- het taxatierapport van de taxateur (opgenomen via verwijzing; zie vindplaats in Deel 9 van het Prospectus), verstrekt door Jones Lang LaSalle B.V., Parnassusweg 727, 1077 DG Amsterdam;
- de controleverklaring van de accountant (Bijlage V van het Prospectus), verstrekt door CROP Registeraccountants, mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem;
- de jaarrekeningen 2018, 2019 en 2020 en het halfjaarverslag 2021 (door middel van verwijzing; zie vindplaats in Deel 9 van het Prospectus) van de Beheerder, gecontroleerd (jaarverslagen) en beoordeeld (halfjaarverslag 2021) door CROP Registeraccountants, mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem.

Genoemde partijen hebben geen wezenlijke belangen in de Maatschap en de personen die namens deze partijen verantwoordelijk zijn voor de opgenomen informatie hebben ingestemd met de opneming van het verslag en met de vorm en context waarin het verslag is opgenomen. 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 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 en de AIFMD 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 de Beheerder en de Maatschap daarvan op de hoogte zijn, zijn er van de aandeelhouders of leden van het bestuur, van leidinggevende of toezichthoudende organen mogelijk twee personen die op de aanbieding in zullen schrijven. Deze personen betreffen de heer R. Overbeek en mevrouw C.A. de Bree, beiden bestuurders van de Beheerder. Genoemde personen hebben geen afwijkende stemrechten. 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 de AIFMD Bewaarder zijn uitgesloten van deelname.

Voor zover de Beheerder 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. Er zijn geen Participanten met afwijkende stemrechten.

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 de Maatschap waarin voorzien is in het doen van uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Voor zover de Beheerder bekend is, is er geen sprake van eventuele overheidsingrepen, rechtszaken of arbitrages (met inbegrip van dergelijke procedures die, naar weten van de Beheerder, hangende zijn of kunnen worden ingeleid) (over een periode van tenminste de voorafgaande twaalf maanden vanaf de datum van oprichting van de Maatschap), welke een invloed van betekenis kunnen hebben of in een recent verleden hebben gehad op de financiële positie of de rentabiliteit van de Maatschap en de Beheerder.

Omdat de Maatschap nog moet worden opgericht en er geen sprake zal zijn van een beursnotering past de Maatschap, daar hiertoe niet de plicht bestaat, de 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 14 december 2021 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 14 december 2021 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis voorgedaan in de financiële positie van de Beheerder na het einde van de verslagperiode waarvoor gecontroleerde jaarrekeningen zijn gepubliceerd ofwel tussentijdse financiële informatie is gepubliceerd.

Mazars Accountants N.V. of een ander NBA geregistreerd registeraccountantskantoor zal zorgdragen voor de controle van de jaarstukken van de Maatschap.

De Beheerder verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen en dat het werkkapitaal naar verwachting van de Beheerder aan het einde van de bouwperiode (april 2023) volledig is aangewend.

Thans zijn er geen belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en toezichthoudende organen en de bedrijfsleiding te verwachten, anders dan vermeld in Deel 4.6. De Maatschap heeft bij oprichting geen werknemers in dienst. Er hebben geen transacties plaatsgevonden met aan de Beheerder verbonden partijen. De Beheerder heeft ook niet de intentie om bij (tussentijdse) verkoop Vastgoed aan te bieden aan verbonden partijen.

De data van storting (7 december 2021) en uitgifte (14 december 2021) van de Participaties zijn indicatief en kunnen vervroegd c.q. verlaat worden. In het geval van vervroeging zal de Beheerder de Participanten tenminste zeven dagen van tevoren schriftelijk informeren.

De bij de rendementsprognose gehanteerde Aanvangsdatum van 14 december 2021 kan beperkt wijzigen. Dit leidt ertoe dat de beleggingshorizon van de Maatschap wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

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. verklaart in haar hoedanigheid van Beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft van de Maatschap dat zowel zijzelf, de Bewaarder als de Maatschap voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg
Driebergen-Rijsenburg, 18 november 2021

ing. D. van Seventer
mr. R. Overbeek
drs. ing. C.A. de Bree
drs. B.J. Klein Entink RA

DEEL 12. OVERZICHT BETROKKEN PARTIJEN

Maatschap

Woningmaatschap Rijswijk Buiten, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

Initiatiefnemer

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

Beheerder

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

Stichting

Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg

AIFMD Bewaarder

CSC Depositary B.V., Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen

Notaris structureren

Core Notariaat B.V., Rietlandpark 301, 1019 DW Amsterdam

Accountant voor controle rendementsprognose

Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam

Accountant voor jaarrekeningcontrole van de Maatschap

Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam

Accountant voor jaarrekeningcontrole van de Beheerder / Initiatiefnemer

CROP Registeraccountants, mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem

Taxateur

Jones Lang LaSalle B.V., Parnassusweg 727, 1077 DG Amsterdam

Belastingadviseur

Taxand Nederland B.V., Jachthavenweg 124, 1081 KJ, Amsterdam

DEEL 13. DEFINITIELIJST

Aankoopsom

Dit betreft de Koopprijs turnkey plus financieringsrente bouw, kosten bouwbegeleiding en meerwerk.

Aanvangsdatum

De datum waarop de Maatschap wordt opgericht en de Participanten toetreden tot de Maatschap: in beginsel 14 december 2021.

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

AIFMD

Alternative Investment Fund Managers Directive. Europese richtlijnen voor beheerders van beleggingsfondsen welke in de Nederlandse wetgeving zijn geïncorporeerd.

AIFMD Bewaarder (CSCD)

CSC Depositary B.V. (CSCD), gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, welke vennootschap als AIFMD 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. (VSN), gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke als Beheerder van de Maatschap optreedt.

Bewaarder

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

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Theoretische Bruto huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de Aankoopsom, vermeerderd met kosten.

Bruto huuropbrengsten

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

Cashflow

De Cashflow of kasstroom geeft de verwachte beschikbare liquiditeit van de Maatschap weer.

Direct rendement (exploitatie rendement)

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

Dura Vermeer Bouw

Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V., de verkoper van de bouwgrond en bouwer.

Dura Vermeer Groep

Dura Vermeer Groep N.V., de moedermaatschappij van Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.

Emissie

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

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van Bruto huuropbrengsten uit het Vastgoed, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, verhuurderheffing, eventuele jaarlijks verschuldigde erfpacht canon, kosten van technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer (i.c. kosten van de Beheerder, toerekenbaar aan de Maatschap).

Exploitatieresultaat

Component van het direct resultaat van de Maatschap. Het verschil tussen netto huuropbrengsten en eventueel aan het direct resultaat toegerekende Fondskosten, exclusief netto resultaat uit uitponding, exclusief Rentekosten en exclusief belastingen.

Fondsinvestering

De Aankoopsom van het Vastgoed inclusief kosten, waaronder acquisitiefte, notaris- en oprichtingskosten van de Maatschap.

Fondskosten

Kosten die worden gemaakt om de Maatschap te exploiteren, en niet rechtstreeks aan de exploitatie van het Vastgoed zijn toe te rekenen. De Fondskosten worden toegerekend aan het directe resultaat. Onder de Fondskosten vallen (niet limitatief): accountantskosten, taxatiekosten, kosten van toezicht en bewaring, milieu- en technisch onderzoek, premies aansprakelijkheidsverzekeringen en niet verrekenbare BTW met betrekking tot de fondsuitgaven.

Fondsperiode / Looptijd

De Fondsperiode van de Maatschap is de periode dat de Maatschap operationeel is: van 14 december 2021 tot en met 31 december 2036. In het Prospectus wordt gesproken over (afgerond) een Looptijd van 15 jaar.

Frictieleegstand

De gederfde huurinkomsten, na mutatie van een woning, gedurende het moment van leegkomen en wederverhuur.

Gerealiseerde Winst

De Gerealiseerde Winst uit de verkoop van het Vastgoed (individuele woningen, delen van het Vastgoed of het restbezit) is het verschil tussen de netto verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met de Fondsinvestering.

Hefboomwerking

De Hefboomwerking of leverage is de verhouding tussen financiering (vreemd vermogen) en eigen vermogen waarmee het Vastgoed wordt aangekocht.

Huurkapitalisatiefactor van de Aankoopsom / Huurkapitalisatiefactor van de Fondsinvestering

De Aankoopsom of Fondsinvestering gedeeld door de Theoretische Bruto huuropbrengsten. Bij verkoop (exit moment) worden de Theoretische Bruto huuropbrengsten genomen op het exit moment, op jaarbasis.

Indirect rendement (verkooprendement)

De contante beschikbare uitkering aan de Participant in enig jaar uit verkopen van Vastgoed gedeeld door de inleg van de Participant, op jaarbasis berekend en uitgedrukt in een percentage of getal.

Initiatiefnemer

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

Internal Rate of Return (IRR)

Het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) Looptijd van de Maatschap precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg in de Maatschap.

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 Aankoopsom plus kosten).

Koopprijs turnkey

De prijs die wordt betaald voor de aankoop van de grond en de realisatie van de woningen. Dit betreft de prijs vrij op naam (v.o.n.) en aldus inclusief alle kosten en belastingen, waaronder begrepen omzetbelasting.

Loan to Value (LTV)

Het bedrag van de op enig moment resterende hoofdsom van de financiering gedeeld door de Marktwaaarde van het Vastgoed.

Looptijd / Fondsperiode

De Looptijd van de Maatschap is van 14 december 2021 tot en met 31 december 2036. In het Prospectus wordt gesproken over (afgerond) een Looptijd van 15 jaar.

Lopende Kosten Factor (LKF)

De ratio Lopende Kosten Faktor (LKF) relateert het niveau van de operationele kosten van de Maatschap aan de gemiddelde Intrinsieke waarde (berekend op basis van de Intrinsieke waarde per begin en einde van het jaar) van de Maatschap. Het totaal van de operationele kosten wordt in de calculatie meegenomen. De rentebaten en -lasten, leegstand, beheerkosten en Verkoopkosten (inclusief winstdelingsfee Beheerder) worden niet in de calculatie opgenomen. De ratio van de winstdelingsfee wordt afzonderlijk weergegeven. Deze ratio wordt berekend op basis van de totale winstdelingsfee van de Beheerder (exclusief de Verkoopkosten) te relateren aan de gemiddelde Intrinsieke waarde.

Maatschap

De bij de Maatschapsovereenkomst aangegeven Maatschap Woningmaatschap Rijswijk Buiten, 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.

Marktwaarde

De waardering van het Vastgoed in verhuurde staat.

Non-recourse

Bij een eventuele gedwongen verkoop verhaalt de financier zich alleen op (de opbrengst van) het Vastgoed en niet op de individuele Participanten.

Overeenkomst van Beheer en Bewaring

De tussen de Maatschap, de Beheerder en de Bewaarder te sluiten Overeenkomst van Beheer en Bewaring waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Bewaarder worden vastgelegd.

Overeenkomst van Bewaarneming

De tussen de Beheerder en de AIFMD Bewaarder gesloten overeenkomst AIFMD Bewaarder waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de AIFMD Bewaarder zijn vastgelegd.

Participant

Een vennoot of maat van de Maatschap.

Participantenvergadering

De (minimaal) jaarlijks te houden vergadering waartoe alle Participanten (vennoten) worden uitgenodigd, dienende om de Participanten (vennoten) te informeren over gang van zaken en de financiële situatie van de Maatschap alsmede de Participanten besluiten te kunnen laten nemen.

Participatie (effect)

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

Project(en)

Een aantal op grond van de locatie bij elkaar horende woningen, als onderdeel van het Vastgoed.

Prospectus

Onderhavige Prospectus van de Maatschap.

Registratiedocument

Het Registratiedocument van de Beheerder, houdende de gegevens zoals bedoeld in artikel 117 BGfo.

Rendementsscenario

Scenario analyse van het effect van de positieve (optimistische) en negatieve (pessimistische) afwijkingen in de aannames die gebruikt zijn in de rendementsprognose (realistisch) waarover het rendement is berekend in het Prospectus.

Rentekosten

De periodieke vergoeding voor financiering (vreemd vermogen).

Stichting

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

Theoretische Bruto huuropbrengsten

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

Totaal benodigd vermogen

De Fondsinvestering plus werkkapitaal en afsluitprovisie financiering.

Totaal Rendement

Direct en Indirect rendement tezamen.

Turnkey koopovereenkomst

De overeenkomst met Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. waarbij de grond inclusief de bouwplannen voor de bouw van de 38 eengezinswoningen en 62 appartementen wordt verworven, waarbij Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. zich verplicht de genoemde woningen voor eigen rekening en risico te realiseren.

Vastgoed

De 100 op eigen grond nieuw te bouwen woningen (38 eengezinswoningen en 62 appartementen) in Rijswijk, Nederland.

Verkoopkosten

Kosten direct verbonden met de verkoop van het Vastgoed (individuele woningen, delen van het Vastgoed of het restbezit).

VvE

Vereniging van Eigenaren zoals bedoeld in Burgerlijk Wetboek, Boek 5, Titel 9.

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.

BIJLAGEN

I. REGISTRATIEDOCUMENT BEHEERDER (1 SEPTEMBER 2021)

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 wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, de heer mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree. Daarnaast is de heer drs. B.J. Klein Entink RA titulair directielid.

Stichting STAK Van Seventer Holding (KvK 30243574) houdt 65% van de aandelen van VSN; Ouderein Beheer B.V. (KvK 54076994) en Endor Erfgoed B.V. (KvK 69453780) houden ieder 17,5% 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 overgegaan in een nieuwe AIFMD (Alternative Investment 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 woningfondsen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Deze vorm van beleggen is fiscaal en beleggingstechnisch gezien aantrekkelijk (Box 3). De looptijd van een woningfonds 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 50 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, Woningmaatschap Barneveld, Woningmaatschap Leeuwarden, Woningmaatschap Rhoon, Woningmaatschap Veghel, Woningmaatschap Nieuwerkerk, Woningmaatschap Goes en Woningmaatschap Zoetermeer 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 B.V. 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 fondsen wordt gevoerd door de heer mr. J. Dierkens Schuttevaer, de heer T. Branbergen en de heer drs. H.H.H. Wieleman RA. 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 AIFMD bewaarder die naast de hiervoor genoemde bewaarders uit hoofde van de AIFMD richtlijnen aanvullende controlerende en toezichthoudende taken verricht. Het eigen vermogen van de AIFMD bewaarder bedraagt tenminste € 730.000. 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 het handboek administratieve organisatie en interne controle van de beheerder. Daarnaast vindt minimaal 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 binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening en binnen 9 weken na afloop van de eerste helft van het jaar het

halfjaarverslag op. De statuten, de jaarrekeningen en halfjaarverslagen van de beheerder worden gepubliceerd op de website van de beheerder.

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:

- het prospectus en de voorwaarden van de fondsen, waaronder de overeenkomsten van beheer en bewaring;
- de gecontroleerde jaarrekening van de beheerder;
- de gecontroleerde jaarrekening van de fondsen;
- het meest recente beoordeelde halfjaarverslag van de beheerder;
- de halfjaarverslagen en (indien van toepassing) de kwartaalverslagen van de fondsen;
- de overeenkomst van bewaarneming tussen de beheerder en de AIFMD bewaarder;
- het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de beheerder;
- de vergunning van de beheerder;
- de statuten van de beheerder;
- de interne gedragscode van de beheerder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven genoemde informatie kosteloos verstrekt op een duurzame gegevensdrager.

De Intrinsieke waarde van de participaties wordt tweemaal per jaar vastgesteld, per 30 juni en per 31 december op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar en wordt vermeld in de jaarrekening en de halfjaarverslagen van de fondsen.

VSN heeft 19 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 50 VSN Woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 970 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 de fondsen met betrekking tot de accountantscontrole en de fiscale en juridische aspecten begeleid en geadviseerd door respectievelijk Mazars, Taxand Nederland B.V. en Loyens & Loeff N.V. en Core Notariaat B.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 (en in een enkel geval 15 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.

II. OVERZICHT OVERIGE FONDSEN VAN DE BEHEERDER (VSN)

Een overzicht met de opstart- en eventuele beëindigingsdata van eerdere initiatieven (woningmaatschappen) van de Beheerder en de van derden overgenomen fondsen.

Eerdere initiatieven van de Beheerder

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 (15 december 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 (1 december 2006)*
29	Woningmaatschap Sassenheim (15 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 (29 maart 2018)
45	Woningmaatschap Leeuwarden (1 november 2018)
46	Woningmaatschap Rhooen (17 december 2018)
47	Woningmaatschap Veghel (30 april 2019)
48	Woningmaatschap Nieuwerkerk (15 juli 2019)
49	Woningmaatschap Goes (15 april 2020)
50	Woningmaatschap Zoetermeer (15 december 2020)**

* Deze woningmaatschappen 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 woningmaatschap is in 2020 van start gegaan en kent een verlengd boekjaar 2020/2021 waardoor nog geen rendement is berekend.

Voor bovengenoemde fondsen zijn destijds door de AFM waar nodig vergunningen verleend, vanaf Woningmaatschap Waddinxveen (nummer 37) onder het nieuwe AIFMD regime. Ook Woningmaatschap Rijswijk Buiten zal onder het regime van deze AIFMD vergunning worden geïnitieerd en beheerd.

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

Rendement tussen 0% en 5%	2	fondsen (nr. 29, 30)
Rendement tussen 5% en 10%	9	fondsen (nr. 14, 16, 18, 22, 23, 25, 27, 28, 32)
Rendement tussen 10% en 15%	11	fondsen (nr. 3, 9, 10, 11, 20, 21, 31, 33, 34, 35, 36)
Rendement tussen 15% en 20%	5	fondsen (nr. 2, 5, 6, 17, 37)
Rendement tussen 20% en 25%	9	fondsen (nr. 1, 8, 12, 15, 39, 40, 44, 45, 46)
Rendement hoger dan 25%	13	fondsen (nr. 4, 7, 13, 19, 24, 26, 38, 41, 42, 43, 47, 48, 49)

Door Beheerder overgenomen fondsen van derden

Per 9 juli 2013 heeft de Beheerder het beheer van de volgende fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V. overgenomen:

51	RFM Woningfondsen I CV
52	RFM Woningfondsen II CV
53	RFM Woning-Winkelfondsen III CV
54	RFM Woningfondsen IV CV
55	RFM Woning-Winkelfondsen V CV
56	RFM Woningfondsen VI CV

Per 31 december 2013 heeft de Beheerder het beheer van de volgende fondsen van Bouwfonds Investment Management B.V. overgenomen:

57	Solid Fund I CV
58	Solid Fund II CV

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

59	(Staal) Woningmaatschap XXXVIII
60	(Staal) Woningmaatschap XXXIX (beëindigd per 30 september 2019)
61	(Staal) Woningmaatschap XLI (beëindigd per 30 april 2020)

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

62	(Staal) Woningmaatschap XXX
----	-----------------------------

Geen van de hiervoor genoemde fondsen 51 t/m 62 vallen onder het AIFMD regime.

III. CURRICULA VITAE DIRECTIE VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND N.V.

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door:

- de heer ing. D. van Seventer (statutair);
- de heer mr. R. Overbeek (statutair);
- mevrouw drs. ing. C.A. de Bree (statutair);
- de heer drs. B.J. Klein Entink RA (titulair).

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 n.v., Den Haag, onderdirecteur Adjunct-directeur Achmea Holding n.v. Vanaf 1986: leiding over vastgoedactiviteiten van de bank Vanaf 1989: start opbouw van 22 woningfondsen voor particulieren Sinds 1990: lid managementteam bank en onderdirecteur 1983 – 1986 Stichting Akzo-Pensioenfonds, Arnhem, acquisiteur, verwerving van vastgoed 1980 – 1983 Vereniging Krachtwerktuigen, Amersfoort, marketing manager
Diversen	:	2017 – 2020 Lid RvC Ploegmakers Beheer B.V., Assen 1999 – 2011 Lid RvC Patrimonium Woonservice, Veenendaal

Curriculum Vitae R. Overbeek

Naam	:	Reinout Overbeek
Geboren	:	25 maart 1965 te Haarlem
Burgerlijke staat	:	gehuwd, 3 kinderen
Opleiding	:	2011 Nyenrode Universiteit-NCD, Commissarissencyclus 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, 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

Curriculum Vitae B.J. Klein Entink

Naam : Bernd Jan Klein Entink
 Geboren : 7 april 1974 te Winterwijk
 Burgerlijke Staat : gehuwd, 3 kinderen

Opleiding : 2002 – 2004 Erasmus Universiteit Rotterdam, Praktijkopleiding Registeraccountant
 1998 – 2002 Erasmus Universiteit Rotterdam, Postdoctorale Opleiding Registeraccountant
 1992 – 1999 Erasmus Universiteit Rotterdam, Bedrijfseconomie, Accountancy en Controlling

Werkervaring : 2021 – heden
 Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg
 Adjunct-directeur

2019 – 2021
 Ros Managementregie, Eibergen
 Senior-organisatieadviseur

2011 – 2021
 Klein Entink Fashion B.V., Aalten
 Mede-eigenaar familiebedrijf

2008 – 2021
 KEMC B.V., Aalten
 Managementconsultant en organisatieadviseur

2002 – 2007
 Deloitte Accountants B.V., Rotterdam
 Senior-Manager audit praktijk

1998 – 2002
 Arthur Andersen & Co., Rotterdam
 Senior audit praktijk

Diversen : 2019 – heden
 Woningstichting De Woonplaats, Enschede
 Lid RvC en voorzitter auditcommissie

2010 – 2021
 Onderlinge Verzekeringmaatschappij SOM U.A. e.a., De Meern
 Voorzitter RvC en remuneratiecommissie
 Lid RvC en voorzitter audit- & risicocommissie

2008 – 2021
 Lid RvA VBI Winkelfonds N.V., Amsterdam

2015 – heden
 Voorzitter ondernemersvereniging NOVA, Aalten

2014 – heden
 Secretaris en penningmeester Stichting Aalten Promotie, Aalten



Delflandlaan 1
Postbus 7266
1007 JG Amsterdam
T: 088 277 24 02
paul.schutjens@mazars.nl

Assurance-rapport van de onafhankelijke accountant

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

Onze conclusie en oordeel

Wij hebben de prognose van Woningmaatschap Rijswijk Buiten te Driebergen voor de periode van 15 december 2021 tot en met 31 december 2036, zoals opgenomen in paragraaf 7.1 tot en met 7.7 van het prospectus, onderzocht.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 7.1 tot en met 7.7 van het prospectus, in alle van materieel belang zijnde aspecten, geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze opgesteld op basis van uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling in overeenstemming met grondslagen van financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling, zoals gehanteerd zullen worden in de toekomstige jaarrekeningen van Woningmaatschap Rijswijk Buiten, in aanmerking zijn genomen.

De basis van onze conclusie en oordeel

Wij hebben ons onderzoek uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse Standaard 3850N 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen' en de Nederlandse Standaard 3400 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met de veronderstellingen (opgenomen in paragraaf 7.3) van het prospectus en Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningmaatschap Rijswijk Buiten zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA). Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie en oordeel.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

Een prognose betreft toekomstgerichte financiële informatie welke is gebaseerd op verwachtingen over toekomstige gebeurtenissen en mogelijke acties van een entiteit. Deze informatie is naar haar aard uiterst subjectief waarbij het maken van afwegingen een belangrijke rol speelt.

De werkelijke uitkomsten zullen naar alle waarschijnlijkheid afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen zoals in de prognose is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen tussen toekomstige uitkomsten en de prognose kunnen van materieel belang zijn.

Beperking verspreidingskring en het gebruik

Ons onderzoeksrapport bij de prognose is opgesteld voor opname in het prospectus van Woningmaatschap Rijswijk Buiten en is uitsluitend bestemd voor het informeren van potentiële beleggers en de toezichtstaken van de Autoriteit Financiële Markten zoals bedoeld in de Wet op het financieel toezicht en kan derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt en dient niet aan anderen te worden verspreid.

Verantwoordelijkheid van de directie voor het opstellen van de prognose

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de prognose, gebaseerd op de uitgangspunten voor waardering en resultaatbepaling in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek. De directie is ook verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opstellen van de prognose mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en het door ons af te geven oordeel. 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 van de plausibiliteit van de informatie opgenomen in de prognose.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is uitgevoerd met een beperkte mate van zekerheid. De werkzaamheden die hierbij zijn uitgevoerd zijn verschillend in aard en timing en geringer van omvang dan bij opdrachten tot het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid. Hierdoor ligt het niveau van zekerheid aanzienlijk lager dan wanneer een opdracht met een redelijke mate van zekerheid was uitgevoerd.

Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose is uitgevoerd met een redelijke mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens de uitvoering van onze opdracht niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Een assurance-opdracht omvat onder meer een onderzoek door middel van deelwaarnemingen van relevante gegevens.

Wij passen de 'Nadere voorschriften kwaliteitssystemen' (NVKS) toe. Op grond daarvan beschikken wij over een samenhangend stelsel van kwaliteitsbeheersing inclusief vastgelegde richtlijnen en procedures inzake de naleving van ethische voorschriften, professionele standaarden en andere relevante wet- en regelgeving.

Onze werkzaamheden bestond onder andere uit:

1. Inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit;
2. Uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens;
3. Beoordelen dat de gemaakte schattingen en veronderstellingen niet onredelijk zijn;
4. Vaststellen dat een bestendige gedragslijn in de prognose is gehanteerd;
5. Vaststellen dat de prognose rekenkundig juist is en de informatie onderling consistent is;
6. Vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt;
7. Vaststellen dat de prognose op een juiste wijze is gepresenteerd en dat alle veronderstellingen van materieel belang toereikend zijn toegelicht;

8. Vaststellen dat de prognose is opgesteld op dezelfde basis als de jaarrekening met toepassing van Titel 9 Boek 2 BW;
9. Vaststellen dat de verstrekte informatie in relatie tot het doel en de verspreidingskring ten behoeve waarvan de in het prospectus opgenomen prognose is opgesteld, toereikend is.

Amsterdam, 9 september 2021

Mazars N.V.

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

V. CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT INZAKE EIGEN VERMOGEN BEHEERDER



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 van het Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft, in het kader van de vergunning van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen om op te treden als een beheerder van een beleggingsinstelling, het eigen vermogen per 30 juni 2021 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 balans (inclusief winst en verliesrekening en de waarderingsgrondslagen) welke is ontleend aan de halfjaarcijfers van het eerste halfjaar van 2021 en waarbij door ons een goedkeurende controleverklaring 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.

Amersfoort • Arnhem • Ede • Hoofddorp • Nieuwegein

PrimeGlobal | a member of the
PwC network of independent member firms affiliated with the



T • 026 351 02 28 F • 026 351 67 46
W • www.crop.nl E • info@crop.nl
KvK • 32166733 BTW • NL 0095.68.530.801

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.

Oordeel

Naar ons oordeel voldoet het eigen vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg per 30 juni 2021 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.

Arnhem, 6 september 2021

CROP registeraccountants

Digitaal ondertekend door:
P. van Roemburg
September 2021 11:00 GMT +0200



P. van Roemburg MSc RA

VI. MAATSCHAPSOVEREENKOMST

Op ● tweeduizend éénentwintig is voor mij, mr. ●, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

[●gevolmachtigde●]

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

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

1. ●

deelnemer voor ●participatie●s.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

De verschijnende persoon 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 registergoederen, onder meer bestemd voor particuliere bewoning, en onder andere gelegen te Rijswijk, waartoe onder meer behoren de volgende registergoederen, 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 verschijnende persoon, 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:

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, niet zijnde de AIFMD bewaarder uit hoofde van de zogeheten " <i>Alternative Investment Fund Managers Directive</i> ".
Maatschap:	de Maatschap Woningmaatschap Rijswijk Buiten, een maatschap naar Nederlands recht, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aangegaan op ● tweeduizend éénentwintig voor een periode van vijftien (15) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal ● (●) vennoten;
Maatschapsaandeel:	een evenredige aanspraak op het eigen vermogen van de Maatschap;
Participatie:	de eenheid, ter grootte van vijftientigduizend euro (EUR 25.000,00), waarin de mate van gerechtigdheid van iedere Vennoot in het vermogen van de Maatschap wordt uitgedrukt en waarbij elke eenheid het recht op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap geeft;
Project:	de – thans nog te realiseren en ontwikkelen – registergoederen gelegen te Rijswijk als hierboven breder omschreven;
Schriftelijk:	bij brief, telefax of e-mail, of door een op andere wijze langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht (waaronder begrepen communicatie middels een beveiligde web-based elektronische omgeving), mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld;
Vennoten:	de natuurlijke personen en/of (Nederlandse) rechtspersonen, die als vennoot zullen toetreden tot de Maatschap;
Vergadering:	de vergadering van de Vennoten.

De voormelde definities worden in deze akte ook niet vetgedrukt gebruikt.

Indien in deze akte het meervoud of het enkelvoud van een definitie wordt gebruikt, wordt hieronder verstaan respectievelijk het meervoud of het enkelvoud van hetgeen in de desbetreffende omschrijving is omschreven.

Indien in deze akte wordt verwezen naar een artikel, wordt bedoeld een artikel uit de akte, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald.

Hoofden van onderdelen en artikelen, de nummering van de onderdelen en artikelen en de inhoudsopgave zijn uitsluitend bedoeld ter verbetering van de leesbaarheid van de akte. Aan die hoofden, nummering en de inhoudsopgave kan geen enkel recht worden ontleend.

Naam, vestiging en doel

Artikel 1

1. De Maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap Rijswijk Buiten.
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 (nog te realiseren en/of te ontwikkelen) registergoederen, ten behoeve van particuliere bewoning welke gedurende een vooraf bepaalde periode in het middenhuursegment worden verhuurd, onder meer gelegen te Rijswijk, zulks teneinde de

Vennoten in de opbrengst van deze beleggingen te doen delen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het – al dan niet in economische zin – verwerven (ook in de realisatie- en ontwikkelfase), het vervreemden, het bezwaren, het exploiteren, het beheren, het huren en verhuren van en het voor risico van derden doen laten ontwikkelen van (belangen in) registergoederen, het aangaan van overeenkomsten van geldlening en het zich verbinden voor verplichtingen van de Maatschap door het verstrekken van garanties en zekerheden, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Aanvang en duur

Artikel 2

1. De Maatschap is aangevangen op ● tweeduizend éénentwintig en is aangegaan voor een initiële periode van vijftien (15) 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 zesendertig 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 vijfendertig voor één december tweeduizend vijfendertig, 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 vijf (5) 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 éénenveertig.
6. In een (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend veertig voor één december tweeduizend veertig, 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 vijf (5) 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 zeseneveertig.
8. In de (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend vijfenveertig voor één december tweeduizend vijfenveertig, 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 in het Project, 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 een reguliere meerderheid 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 reguliere meerderheid 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.
De bijdrage per Participatie dient te worden gestort in één (1) termijn en wel ter gelegenheid van de aanvang van de Maatschap danwel op ieder ander zodanig eerder of later moment als blijkt uit een daartoe strekkend Schriftelijk verzoek door het bestuur van de Maatschap. Indien het bedrag niet tijdig is ontvangen, is de Vennoot door de enkele constatering van dit feit door het bestuur van de Maatschap in gebreke jegens de Maatschap.
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.
3. Geen van de Vennoten zal zonder toestemming van zijn mede-Vennoten enig kapitaal uit de Maatschap kunnen opeisen.

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 rechtsgevolg, 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 curator of 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;
 - e. ingeval van overdracht door een Vennoot van zijn Maatschapsaandeel, of een dusdanig aantal Participaties waardoor de Vennoot geen houder meer is van enige Participatie.
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, mits het aantal Participaties van de Gewezen Vennoot niet meer bedraagt dan tien (10).
- De overige Vennoten zullen 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 het Project 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 (ook in de realisatie- en ontwikkelfase), verhuren, huren, exploiteren, beheren, verkopen, verkrijgen (ook in de realisatie- en ontwikkelfase), vervreemden en/of bezwaren van registergoederen, alsmede tot het voor risico van derden doen laten ontwikkelen van (belangen in) 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, Rijswijk, 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 volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
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 bijeengeroepen waarin het besluit met volstreekte 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) van de Vennoten zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een Vergadering geschiedt door de voorzitter of de drie (3) van de 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, Rijswijk, 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 mede-Vennoot ter Vergadering doen vertegenwoordigen.

- Een Vennoot kan meerdere mede-Vennoten ter Vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze maatschapsovereenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
Een Vennoot brengt even zoveel stemmen uit als hij aan Participaties bezit; aldus is aan elke Participatie één (1) stem verbonden.
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:
- het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - 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;
 - (des)investerings, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijftig duizend euro (EUR 50.000,00) is gemoeid;
onder het begrip (des)investerings wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische) gerechtigheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;
 - het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
 - het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - 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;
 - 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;
 - het verplicht bijstorten door vennoten zoals omschreven in artikel 12.4.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal stemmen en/of het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten en dit aantal stemmen en/of dit aantal Vennoten ter Vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Vennoten; vorenstaande geldt tenzij nadrukkelijk van een andere regeling blijkt in deze overeenkomst.
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

- Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
- Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Maatschap zodanige administratie en boekhouding te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
- 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 registergoederen (casu quo de economische gerechtigheid daartoe) worden gewaardeerd op de kostprijs danwel de lagere marktwaarde.

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

De overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Winst- en verliesverdeling

Artikel 12

1. De winst - het positieve saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat van de winst en verliesrekening - vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen - wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de Vennoten uitgekeerd, tenzij de Vergadering anders besluit. In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
2. Iedere Vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van (de inbreng op) zijn Maatschapsaandeel. Indien een Vennoot zijn winstaandeel niet (volledig) opneemt, wordt het (resterende) winstaandeel geboekt in rekening-courant met die Vennoot.
3. Verliezen worden door de Vennoten gedragen in de in lid 2 bedoelde verhouding. Verliezen worden op de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gedebiteerd overeenkomstig het in de vorige zin bepaalde.
4. Indien blijkt 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 de Vennoten. 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 en/of artikel 5 van deze maatschapsovereenkomst, uittreden binnen een (1) maand na verzending van het afschrift van de in lid 2 van dit artikel bedoelde notariële akte.

Nederlands recht en overige

Artikel 15

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen zullen in de uitvoering van deze maatschapsovereenkomst rekening houden met onder meer de relevante privacy-wetgeving ingevolge de Algemene verordening gegevensbescherming (of de daarvoor in de plaats tredende wet-/regelgeving).

Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de verschijnende persoon, handelend als gemeld:

- I. in afwijking van het in artikel 6 gestelde worden vooralsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
 1. ●, als voorzitter;
 2. ●, als secretaris/penningmeester;
- II. het eerste boekjaar van de Maatschap is aangevangen ● tweeduizend éénentwintig en eindigt op éénendertig december tweeduizend tweeëntwintig;
- 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 verschijnende persoon blijkt uit ● onderhandse akten van volmacht, die (in kopie) aan deze akte zullen worden gehecht (Bijlage 1).

Slot

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

Na mededeling aan de verschijnende persoon van de zakelijke inhoud van de akte, het geven van een toelichting daarop en het wijzen op de gevolgen die uit de akte voortvloeien, verklaart de verschijnende persoon van de inhoud van de akte kennis te hebben genomen en met de inhoud en beperkte voorlezing van de akte in te stemmen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na voorlezing van die gedeelten van de akte, waarvan de wet voorlezing voorschrijft, door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend, om[**]

INSCHRIJFFORMULIER NATUURLIJKE PERSOON

Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE DRIEBERGEN-RIJSENBURG
Tel: 0343 - 533 838
E-mail: fondsen@vsnnv.nl

Naam:	
Voornamen (voluit):	
Roepnaam	
Geboortedatum:	
Geboorteplaats:	
Burgerlijke staat:	alleenstaand / samenwonend / gehuwd / ongehuwd*
Indien ongehuwd:	wel / geen geregistreerd partnerschap *
Beroep:	
Adres:	
Postcode / Woonplaats:	_____ / _____
Land:	_____
Telefoonnummer / Mobiel nummer:	_____ / _____
E-mailadres:	_____@_____
Nummer paspoort of rijbewijs:	_____ (kopie bijvoegen)
IBAN-Bankrekeningnummer **:	_____
Herkomst te investeren middelen ***:	_____

verklaart en bevestigt het volgende:

1. Bekend te zijn van de inhoud van het Prospectus Woningmaatschap Rijswijk Buiten (inclusief de genoemde risico's in het Deel 2 Risicofactoren) d.d. 18 november 2021 en de voorwaarden en bepalingen waarop de Maatschap zal worden aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) Participaties** terzake Woningmaatschap Rijswijk Buiten à € 25.000 (zegge: vijftiwintigduizend euro) per Participatie. De Inschrijver verbindt zich jegens Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (**VSN**) tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftiwintigduizend 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 7 december 2021** over te maken op bankrekening NL44RABO0370754409 bij Rabo Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten, onder vermelding van: "**(aantal) Participaties Woningmaatschap Rijswijk Buiten**".
4. Niet / wel * een Politiek Prominent Persoon (PPP) **** te zijn.
5. Toestemming te geven aan de Beheerder en/of iedere medewerker van Core Notariaat B.V. 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.

- a. die strekken tot de totstandkoming van de Maatschap, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de Maatschap; en
- b. 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 financier in hoofdsom maximaal ten bedrage van € 17.575.900, vermeerderd met rente en kosten.

Pagina 88 van 91

Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing. Op de diensten van Core Notariaat B.V. zijn de Algemene Voorwaarden van Core Notariaat B.V. van toepassing.

Ondertekend te: _____

Datum: _____ 2021

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 worden. Verder geldt dat VSN kan vragen om nadere onderbouwing van uw beschrijving. Voorbeelden van herkomst van te investeren middelen zijn: erfenis, schenking,, overwaarde onroerend goed bij verkoop, spaargelden, beleggingsopbrengsten, vermogenswinsten, inkomen vanuit werk in loondienst, inkomen uit actieve en/of voormalige ondernemingsactiviteiten (en zo ja welke).

**** 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.

***** Bij ondertekening als gemachtigde een (gelegaliseerde) machtiging bijvoegen.

INSCHRIJFFORMULIER NEDERLANDSE RECHTSPERSOON

Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE DRIEBERGEN-RIJSENBURG

Tel: 0343 - 533 838

E-mail: fondsen@vsnnv.nl

De ondergetekende (vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder conform KvK):

Naam: _____
Voornamen (voluit): _____
Roepnaam: _____
Geboortedatum: _____
Geboorteplaats: _____
Beroep: _____
Adres: _____
Postcode / Woonplaats: _____ / _____
Land: _____
Telefoonnummer / Mobiel nummer: _____ / _____
E-mailadres: _____ @ _____
Nummer paspoort of rijbewijs: _____ (kopie bijvoegen)

In haar hoedanigheid van: _____
en als zodanig te vertegenwoordigen:

Naam rechtspersoon (statutaire naam): _____
Handelsnaam: _____
Statutair adres: _____
Branche, activiteiten rechtspersoon: _____
Postcode / Plaats: _____ / _____
Feitelijk adres (t.b.v. correspondentie): _____
Postcode / Plaats: _____ / _____
Datum van oprichting: _____
Nummer Kamer van Koophandel: _____ (origineel uittreksel bijvoegen)
IBAN-Bankrekeningnummer *: _____ (kopie bankafschrift bijvoegen)

verklaart en bevestigt het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het Prospectus Woningmaatschap Rijswijk Buiten (inclusief de genoemde risico's in het Deel 2 Risicofactoren) d.d. 18 november 2021 en met de voorwaarden en bepalingen waarop de Maatschap zal worden aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) Participaties** terzake Woningmaatschap Rijswijk Buiten à € 25.000 (zegge: vijftienduizend euro) per Participatie. De ondergetekende verbindt zich jegens Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (**VSN**) 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 7 december 2021** over te maken op bankrekening NL44RABO0370754409 bij Rabo Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Rijswijk Buiten, onder vermelding van: "**(aantal) Participaties Woningmaatschap Rijswijk Buiten**".
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. Toestemming te geven aan de Beheerder en/of iedere medewerker van Core Notariaat B.V. 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.
6. Dat het aangaan van de onderhavige transactie binnen het doel van de Inschrijver valt en niet nadelig is voor de belangen van huidige of toekomstige crediteuren alsmede dat ter zake de transactie alle benodigde en volgens de statuten en de wet vereiste goedkeuringen zijn verleend (en in het geval van een DGA hierbij worden verleend).

verleent hierbij onvoorwaardelijk en onherroepelijk volmacht aan iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam, en wel ieder afzonderlijk, om namens de Volmachtgever alle (rechts)handelingen te verrichten:

- a. die strekken tot de totstandkoming van de Maatschap, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de Maatschap; en

- b. 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 financier in hoofdsom maximaal ten bedrage van € 17.575.900, vermeerderd met rente en kosten,

en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, de ter zake nodige akten en stukken te tekenen en verder te verrichten al hetgeen de gevolmachtigde dienstig zal oordelen.

Elke ondertekenaar bevestigt (voor zover van toepassing) zelfstandig, of tezamen met een of meer andere ondertekenaars van dit inschrijfformulier, bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van de rechtspersoon namens welke de betreffende ondertekenaar dit inschrijfformulier ondertekent.

Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing. Op de diensten van Core Notariaat B.V. zijn de Algemene Voorwaarden van Core Notariaat B.V. van toepassing.

Ondertekend te: _____

Datum: _____ 2021

Handtekening:

Getekend voor en 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.

** 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 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, leidinggevend of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven