

Prospectus voor de plaatsing van 475 Participaties,
ieder nominaal groot € 25.000, in

WONINGMAATSCHAP ROTTERDAM

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

Driebergen, 1 mei 2017

INHOUDSOPGAVE:

DEEL 1. SAMENVATTING.....	3
DEEL 2. RISICOFACTOREN	15
DEEL 3. HET AANBOD	20
3.1 Overzicht participatieaanbod	20
3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	24
3.3 Beleggingsaspecten en -beleid / Dividendbeleid	27
3.4 Woningmaatschap Rotterdam.....	29
3.5 Stichting Woningmaatschap Rotterdam	31
3.6 Zenco Custodian & Management B.V. (Alternatieve Bewaarder)	32
3.7 Operationele, juridische en financiële verhoudingen.....	33
3.8 Kosten.....	35
3.9 Betrokken partijen	37
3.10 Het vastgoed	38
3.11 Belastingen	47
3.12 Financiering.....	53
3.13 Rendement.....	54
3.14 Vermogensstructuur (in €).....	56
3.15 Totale rendementsprognose (in €)	57
3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €).....	59
3.17 Verkoop participaties.....	60
3.18 Verslaglegging.....	60
3.19 Beleggersprofiel	62
3.20 Overige gegevens	62
3.21 Rapportage accountant met toelichting beheerder	67
3.22 Verklaring Beheerder	69
3.23 Inschrijving.....	70
3.24 Taxatieverslag.....	72
DEEL 4. BIJLAGE	147
4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)	147
4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Rotterdam (ontwerp).....	156
4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)	160
4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.....	165
4.5 Inschrijfformulieren.....	167
4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	171
4.7 Registratiedocument beheerder	173
4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	176
4.9 Leeswijzer	178
4.10 Definitielijst.....	179

DEEL 1. SAMENVATTING

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

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

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

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

Afdeling A - Inleiding en waarschuwingen		
A.1		Deze samenvatting moet worden gelezen als een inleiding op dit Prospectus d.d. 1 mei 2017. Iedere beslissing - om in effecten te beleggen in Woningmaatschap Rotterdam (verder ook te noemen de “Maatschap”) moet zijn gebaseerd op de bestudering van het gehele Prospectus door de belegger. Indien een vordering met betrekking tot de informatie in dit Prospectus bij een rechtelijke instantie aanhangig wordt gemaakt, zal de eiser in de procedure eventueel volgens de nationale wetgeving van de betreffende lidstaten, de kosten voor de vertaling van dit Prospectus dragen voordat de vordering wordt ingesteld. Degenen die de samenvatting, met inbegrip van een vertaling ervan, hebben ingediend en om kennisgeving ervan hebben verzocht, kunnen uitsluitend aansprakelijk worden gesteld indien de samenvatting in samenhang met de andere delen van dit Prospectus misleidend, onjuist of inconsistent is of, indien zij, wanneer zij samen met de andere delen van het prospectus wordt gelezen niet de kerngegevens bevat om beleggers te helpen wanneer zij overwegen deel te nemen.
A.2	Toestemming en voorwaarden voor het gebruik van het Prospectus	De Initiatiefnemer verleent geen toestemming aan financiële intermediairs voor het gebruik van het Prospectus bij hun activiteiten in de plaatsing van de Participaties. Op het Prospectus is slechts het Nederlands recht van toepassing. De bijlagen en de door middel van verwijzing opgenomen documenten worden steeds geacht integraal deel uit te maken van het Prospectus. Tot het moment van Participatie in de Maatschap kunnen potentiële beleggers generlei recht aan het Prospectus ontnemen. Slechts de inhoud van het Prospectus is bindend. Niemand is gemachtigd in verband met de plaatsing van de Participaties informatie te verschaffen of verklaringen af te leggen die niet in het Prospectus zijn opgenomen. Het Prospectus houdt als zodanig geen aanbod in van enig financieel instrument of een uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of het nemen van enig financieel instrument anders dan de aangeboden Participaties in de Maatschap, noch een aanbod van enig financieel instrument of uitnodiging tot het doen van een aanbod tot koop of tot het nemen van enig financieel instrument aan een persoon in enige jurisdictie waar dit volgens de aldaar geldende regelgeving niet geoorloofd is.
Afdeling B - Uitgevende instelling en eventuele garant		
B.1	Officiële en handelsnaam van de uitgevende instelling	Maatschap Woningmaatschap Rotterdam, handelsnaam “Woningmaatschap Rotterdam”

B.2	Vestigingsplaats, Rechtsvorm, Wetgeving en Land van oprichting	Maatschap Woningmaatschap Rotterdam, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE , telefoonnummer 0343-533838. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 31 mei 2017 opgericht voor een periode van 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten.
B.3	Werkzaamheden en activiteiten	De Maatschap heeft ten doel het beleggen van haar vermogen, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het vastgoed.
B.4a	Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is	De Maatschap belegt in 20 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 21 eengezinswoningen in Maassluis, 39 appartementen in Rotterdam Centrum, 39 eengezinswoningen in Vlissingen, 9 appartementen in Groningen, 8 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 1 appartement in Maassluis, 23 appartementen in Rijswijk, 21 eengezinswoningen in Rotterdam Noord, 2 appartementen in Rotterdam Zuid, 1 appartement in Tilburg, 6 eengezinswoningen in Veghel en 12 appartementen in Weesp, alsmede een aantal garages en parkeerplaatsen. De markt voor een dergelijke belegging is positief. Er is toenemende vraag naar huurwoningen en huurappartementen en goedkope koopwoningen en koopappartementen. De woningprijzen zijn na de dalingen van de afgelopen jaren gestabiliseerd en sinds 2015 zijn prijsstijgingen zichtbaar. Iedere regio kent een andere woningmarkt. Niet alleen wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad, maar ook wat betreft het krachtenveld van vraag en aanbod. Allerlei ontwikkelingen op bijvoorbeeld demografisch, economisch of infrastructureel gebied hebben invloed.
B.4b	Beschrijving van enige bekende tendensen die zich voordoen voor de uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is	De Maatschap biedt een belegging aan in 115 eengezinswoningen en 87 appartementen aan particulieren.. De huidige markt kenmerkt zich door een gezonde vraag naar dit product.
B.5	Groep	Niet van toepassing; de Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.6	Stemrecht	Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover de beheerder daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die de Maatschap direct of indirect in eigendom houdt of controleert anders dan de Participanten.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.9	Winstprognose of -raming	Potentiële deelnemers wordt een deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 7,0% (IRR-methode vóór belasting). Onder (IRR) rendement, wordt verstaan de resultante van de jaarlijkse verkoopresultaten, huurinkomsten en overige baten minus de te betalen hypotheekrente en exploitatie- en fondskosten, zoals onderhoudskosten, onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de VvE, heffingen, beheerkosten, vergoeding aan Stichting Bewaarder, Alternatieve Bewaarder en eventuele overige kosten. Het rendement is gebaseerd op het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) looptijd van het vastgoedfonds precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg (in de beleggingsproducten) van de Participanten.
B.10	Voorbehoud mbt afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.

B.11	Werkkapitaal	De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van de Maatschap voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften van de Maatschap te voldoen.
B.12	Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap met betrekking tot negatieve wijzigingen van betekenis in de vooruitzichten van de uitgevende instelling	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 31 mei 2017 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.
B.13	Beschrijving van recente gebeurtenissen die van bijzonder belang zijn voor de uitgevende instelling en die van grote betekenis zijn voor de beoordeling van haar solvabiliteit	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht zodat er geen gebeurtenissen zijn van bijzonder belang.
B.14	Groep	Niet van toepassing; de Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.15	Beschrijving van de belangrijkste activiteiten	De Maatschap heeft ten doel het beleggen van haar vermogen, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het vastgoed zoals omschreven.
B.22	Geen financiële overzichten na aanvang activiteiten	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.23	Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.24	Negatieve wijzigingen van betekenis in de vooruitzichten van de uitgevende instelling na laatst gepubliceerde gegevens	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.25	Beschrijving onderliggende activa	Een Participatie in de Maatschap is een belegging in de Objecten, zijnde 20 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 21 eengezinswoningen in Maassluis, 39 appartementen in Rotterdam Centrum, 39 eengezinswoningen in Vlissingen, 9 appartementen in Groningen, 8 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 1 appartement in Maassluis, 23 appartementen in Rijswijk, 21 eengezinswoningen in Rotterdam Noord, 2 appartementen in Rotterdam Zuid, 1 appartement in Tilburg, 6 eengezinswoningen in Veghel en 12 appartementen in Weesp, alsmede een aantal garages en parkeerplaatsen. De Maatschap richt zich op natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen die kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 en die ten behoeve van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow beoogt te genereren, rekening houdend met de genoemde risico's, waaronder met name begrepen het al of niet gedeeltelijke verlies van de inleg. Het juridische eigendom is gevestigd bij de Stichting Woningmaatschap Rotterdam. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ING Real Estate Finance. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Een externe taxateur heeft het vastgoed getaxeerd. Hierbij is uitgegaan van toekomstige kasstromen op basis van marktconforme uitgangspunten. Het taxatierapport vermeldt de leegwaarde, de beleggingswaarde en de

		executiewaarde. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan: - een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen, en - een ICR convenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst.
B.27	Meer uitgifte activa	Niet van toepassing
B.28	Structuur van de transactie	De activa zijn gekocht van twee partijen waarbij de juridische levering plaatsvindt aan de Stichting Woningmaatschap Rotterdam die het economisch eigendom doorlevert aan de Maatschap Woningmaatschap Rotterdam.
B.29	Herkomst en besteding van de middelen	De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ING Real Estate Finance. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van Hefboomwerking. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan: een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen -, en - een ICR convenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst.
B.30	Eigendom activa	Stichting Woningmaatschap Rotterdam houdt het juridische eigendom van de activa.
B.34	Beleggingsdoelstelling en het beleggingsbeleid	Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. Bij beleggen in vastgoed is een lange termijnvisie gediend en is flexibiliteit in de exit-strategie geboden, daarom is een Participatie in de Maatschap in principe voor 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging met in eerste instantie telkens 3 jaar. Als de Objecten (niet zijnde de verkoop van een individuele woning of appartement) verkocht kunnen worden, legt de Beheerder, die belast is met de verkoopinitiatieven, het voorstel tot verkoop voor aan de Maatschapsvergadering. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ING Real Estate Finance.

B.35	Grenswaarden leningen	De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ING Real Estate Finance. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan: - een LTV (loan to value) covenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen, en - een ICR covenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst.
B.36	Toezicht	De Maatschap is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De Autoriteit Financiële Markten heeft een permanente vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in Artikel 2:65 van de Wft.
B.37	Beleggersprofiel	De Maatschap richt zich op natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen die kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 en die ten behoeve van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow beoogt te genereren, rekening houdend met de genoemde risico's, welke kunnen leiden tot het verlies van een deel van de inleg of de gehele inleg.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; geen van de individuele Objecten maakt meer dan 20% van de bruto-activa uit.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; de Maatschap belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.
B.40	Dienstverleners en vergoedingen	Er zijn dienstverleners betrokken (geweest) in verband met de aankoop van de Objecten en de oprichting van de Maatschap. De kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de Maatschap in het jaar dat de kosten worden gemaakt of worden geactiveerd. Er zullen dienstverleners betrokken zijn in verband met de exploitatie van de Objecten van de Maatschap. De jaarlijks terugkerende kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de Maatschap.
B.41	Identiteit en toezicht	De beheerder van de Maatschap, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., heeft een permanente vergunning van de AFM als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft. De Alternatieve Bewaarder, Zenco Custodian & Management B.V., is de externe organisatie die ten behoeve van de Maatschap de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. De Alternatieve Bewaarder staat als trustkantoor onder toezicht van AFM/DNB ingevolge de Wet Toezicht Trustkantoren. Stichting Woningmaatschap Rotterdam, zal optreden als houder van het juridisch eigendom van de Objecten en staat zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.

B.42	Intrinsieke Waarde	De gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de looptijd van de Maatschap bedraagt circa € 25.000 plus de beschikbare uitkering over enig jaar per Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt door VSN bepaald en jaarlijks per de jaarultimo door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. BDO Audit & Assurance B.V. zal de jaarrekening controleren en de Beheerder zal ieder halfjaar de intrinsieke waarde bepalen, ten behoeve van de Participanten. Halfjaarlijkse herwaardering van het nog aanwezige vastgoed vindt niet plaats.
B.43	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; de Maatschap belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	De Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.45	Portefeuille	Een Participatie in de Maatschap is een belegging in de Objecten, zijnde 20 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 21 eengezinswoningen in Maassluis, 39 appartementen in Rotterdam Centrum, 39 eengezinswoningen in Vlissingen, 9 appartementen in Groningen, 8 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 1 appartement in Maassluis, 23 appartementen in Rijswijk, 21 eengezinswoningen in Rotterdam Noord, 2 appartementen in Rotterdam Zuid, 1 appartement in Tilburg, 6 eengezinswoningen in Veghel en 12 appartementen in Weesp, alsmede een aantal garages en parkeerplaatsen.
B.46	Meest recente intrinsieke waarde per effect	De Maatschap heeft haar werkzaamheden nog niet aangevangen en derhalve is er geen intrinsieke waarde te berekenen. De uitgifteprijs van de Participaties bij het aangaan van de Maatschap bedraagt € 25.000 per Participatie inclusief 3% plaatsingskosten. Er wordt derhalve € 25.000 -/- 3% geïnvesteerd.
B.47	Beschrijving uitgevende instelling	Maatschap Woningmaatschap Rotterdam, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 31 mei 2017 opgericht. Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ING Real Estate Finance. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan: - een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen, en - een ICR convenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst. De Maatschap wordt per 31 mei 2017 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.
B.48	Beschrijving begroting 2 voorafgaande jaren	De Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.

B.49	Beschrijving uitgevende instelling	Maatschap Woningmaatschap Rotterdam, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 31 mei 2017 opgericht. Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door ING Real Estate Finance. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Hiermee is er sprake van hefboomwerking. Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan: - een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen, en - een ICR convenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst. De Maatschap wordt per 31 mei 2017 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.
B.50	Belangrijke historische informatie laatste 2 boekjaren	De Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
Afdeling C - Effecten		
C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft in de definitie van "effect" onder a. (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro's.
C.3	Aantal Participaties en nominale waarde	Er worden 475 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000.

C.4	Verbonden rechten aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van de Maatschap komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en de Maatschap) ten goede aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan echter niet worden gedwongen bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van de Maatschap meer dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door desbetreffende Participant, zonder dat de Vergadering van Participanten daartoe expliciet zal hebben besloten. Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een Maatschapsvergadering gehouden. In die vergadering wordt ondermeer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen op verzoek van 3 of meer Participanten (tussentijdse) vergaderingen worden bijeengeroepen. Alle besluiten waaromtrent niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. Een Participant brengt even zoveel stemmen uit als hij aan Participaties bezit. Onverminderd het elders in de maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de Vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Participanten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn: a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend; b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet; c. (des)investeringen, wanneer daarmee een bedrag van meer dan vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000) is gemoeid; onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project; d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap; e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten; f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden; g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder. Het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Participanten en dit aantal ter Vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Participanten. De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Participanten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Participanten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
-----	---	--

C.5	Beperkingen overdraagbaarheid effecten	De Participaties zijn overdraagbaar na unanieme toestemming van alle overige Participanten. Er wordt aan de toestemmingsvereisten voldaan als aan alle Participanten schriftelijke toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. Ook door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan.
C.6	Geen beursnotering	De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.
C.7	Beleid inzake uitkeringen	Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het LTV (loan to value) beleid, (bij een te hoge LTV zal beheerder aflossing voorstellen in plaats van uitkering aan Participanten) uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat géén uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2018 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2017. Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Zonder expliciete besluitvorming door de Participanten is er geen verplichting tot extra kapitaalstorting. Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan: - een LTV (loan to value) covenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen, en - een ICR covenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst.
C.12	Minimumwaarde van uitgifte	1 Participatie bedraagt € 25.000.
C.13	Hoofdinformatie over uit te geven Participaties	Doordat de Participaties verhandelbaar zijn worden deze gekwalificeerd als een effect zoals bedoeld in artikel 1:1 Wft in de definitie van "effect" onder a. De Participaties luiden op naam. Er worden 475 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000.
C.15	Beschrijving van de beïnvloeding van de waarde door de onderliggende waarde	Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognostiseerde rendementen negatief beïnvloeden. Met name kan gewezen worden op mogelijke fluctuaties op de vastgoedmarkt. Hiermee kan ook de waarde van de Participatie beïnvloed worden. In het uiterste geval kunnen Participanten hun volledige inleg verliezen.

Afdeling D - Risico's		
D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap of de sector	Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen en de waardeontwikkeling van de belegging negatief beïnvloeden. Met name kan gewezen worden op mogelijke fluctuaties op de vastgoedmarkt, op de mogelijkheid van lagere huurniveaus en leegstand alsmede mindere huurinkomsten als gevolg van stijging van de werkeloosheid en de inflatie. Wijziging van wetgeving of in de fiscale behandeling van de Maatschap of het BTW regime kunnen eveneens een negatieve impact hebben. Verder geldt dat er sprake is van een verzekeringsrisico aangezien een aantal mogelijke schaden als gevolg van oorlog, terreur en natuurrampen rampen in zijn algemeenheid van verzekering zijn uitgesloten. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief plaatsingskosten) verliest.
D.2	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap	Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen en de waardeontwikkeling van de belegging negatief beïnvloeden. Naast de bij D.1 genoemde risicofactorenfactoren zijn de belangrijkste risico's specifiek voor de Maatschap dat toekomstverwachtingen waarop de Beheerder zich heeft gebaseerd niet of onvoldoende uitkomen, er meer onderhoud aan het vastgoed nodig is dan ingeschat, en er vanuit milieu oogpunt saneringskosten voor asbest en bodemverontreiniging moeten worden gemaakt, danwel andere onvoorziene kosten zich openbaren. Verder geldt dat wordt belegd met geleend geld, waardoor er meer risico wordt gelopen ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen. De financiering brengt bovendien met zich mee dat bij het niet kunnen voldoen aan de rente en aflossingsverplichtingen de financier over kan gaan tot executieverkoop van het vastgoed. Daarnaast geldt dat voor een deel van de lening een variabele rente geldt waardoor bij een substantieel stijgende rentemarkt de financieringslasten op kunnen lopen. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief plaatsingskosten) verliest.
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen en de waardeontwikkeling van de belegging negatief beïnvloeden. Naast de bij D.1 en D.2 genoemde risicofactoren dienen Participanten er onder andere rekening mee te houden dat een belegging in de Maatschap in principe betekent het vastzetten van vermogen voor een lange tijd. Tijdens de looptijd is het beperkt mogelijk om tussentijds uit te stappen. Dit impliceert dat de Participant bij een wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant beperkte mogelijkheden heeft zijn belegging te gelde te maken. Een belegger die wil deelnemen moet dus in beginsel geld gebruiken dat hij gedurende de looptijd van de Maatschap niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven. Participanten dienen er rekening mee te houden dat er zich een situatie voor kan doen dat de Loan to Value (LTV) op enig moment 70% of meer bedraagt. Op grond van het uitkeringsbeleid van de Maatschap zal de Beheerder aan de participantenvergadering voorstellen dat geen winstuitkeringen plaatsvinden indien en voor zover de LTV gelijk of groter is dan 70%. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief plaatsingskosten) verliest.
D.4	Informatie uitgevende instelling van de Participaties	Woningmaatschap Rotterdam, is een maatschap gevestigd en kantoorhoudende te Driebergen, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg. De Maatschap wordt in Nederland naar Nederlands recht bij notariële akte d.d. 31 mei 2017 opgericht.

Afdeling E - Aanbieding		
E.1	Opbrengsten en geschatte kosten	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan € 11.875.000. Het aan te trekken vreemd vermogen bedraagt € 23.725.000. De totale kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van de Objecten worden geschat op € 1.871.700 (overdrachtsbelasting, afsluitprovisie, notariskosten, 3% plaatsingsfee en onderzoeks- en taxatiekosten).
E.2a	Redenen voor de aanbidding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbidding tot deelname in de Maatschap is de Participanten, via het door de Maatschap beleggen van vermogen in Objecten, in de opbrengst van de bedoelde belegging te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, beheren en vervreemden van de Objecten. De Objecten worden voor circa 33% gefinancierd met de door de Participanten ingeleigde gelden.
E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 (inclusief 3% plaatsingskosten). Er zijn in totaal 475 Participaties beschikbaar van € 25.000 per Participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon. Er kunnen maximaal 475 Participanten toetreden tot de Maatschap. Door ondertekening van het Inschrijfformulier en ontvangst van het bericht van toewijzing is deelname als Participant in de Maatschap bevestigd. De Maatschap zal gedurende de inschrijving concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving van de Maatschap start op het moment van de publicatie van het Prospectus en sluit als alle Participaties zijn toegewezen. Uitgifte van de Participaties en daarmee start van de Maatschap vindt alleen doorgang als alle Participanten zijn geplaatst. Eventueel neemt de Initiatiefnemer een aantal Participaties voor eigen rekening. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats op volgorde van binnenkomst van de Inschrijfformulieren. Participanten en vertegenwoordigers van rechtspersonen dienen bij hun Inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen alsmede, in geval van een rechtspersoon een kopie uittreksel Kamer van Koophandel. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is de bankrekening waarvan de Participatie gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op het Inschrijfformulier. Van toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging met daarin praktische informatie over de stortingsdatum en het tijdstip van toetreding tot de Maatschap. Na storting op de Participatie treedt hij/zij toe tot de Maatschap zonder dat zijn/haar aanwezigheid daarbij noodzakelijk is. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven. Voorts worden de Objecten aangekocht. Met het Inschrijfformulier geeft de Participant hiervoor toestemming en verklaart zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen. De Participant verstrekt aan de Stichting Bewaarder en de Alternatieve Bewaarder een volmacht tot het aangaan van alle overige overeenkomsten die naar het oordeel van de Beheerder noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de Maatschap. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen, alsmede om in geval van onvoorziene omstandigheden de inschrijving vroegtijdig te beëindigen of in te trekken. Tevens wordt het recht voorbehouden om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de inschrijving van de vorige door VSN geïnitieerde Woningmaatschap Maastricht, Woningmaatschap Vlijmen en Woningmaatschap Hengelo zijn geweigerd voorrang te geven. De Initiatiefnemer kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voorwaarden zijn gesteld, de inschrijving te sluiten. Participatiebedragen worden in dat geval en in andere gevallen waarin om welke reden dan ook teveel is betaald gerestitueerd door middel van

		terugstorting op de bankrekening waarvan de Participant het bedrag heeft overgemaakt op de rekening van Stichting Woningmaatschap Rotterdam. Er wordt derhalve door de Initiatiefnemer geen plaatsingsgarantie afgegeven. De inschrijving start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit (behoudens verlenging) uiterlijk 15 mei 2017 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen. Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het inschrijvingsformulier dat uiterlijk op 15 mei 2017 in het bezit van VSN dient te zijn. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbidding via de website bekend maken en de Participanten van wie de inschrijving is toegewezen schriftelijk op de hoogte stellen.
E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbidding	Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Beheerder en anderzijds de plichten jegens de Maatschap. Indien het geval dat zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van een verplichting ten laste van de Maatschap een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de Maatschap en anderzijds de Beheerder, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten nodig. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van de Maatschap, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd is aan de koopprijs en de exploitatie van de Objecten heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (winstdeling) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien de Objecten worden verkocht. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde. Het is in het belang van de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren ing. D. van Severter en E. Verkaik om de inschrijving succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of (deels) gestaakte inschrijving zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders. Immers zijn ten behoeve van de Emissie reeds Fondskosten gemaakt en heeft de Initiatiefnemer een afnameverplichting met betrekking tot de Objecten. Afnameverplichtingen komen ten laste van Initiatiefnemer. Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke- en rechtspersonen.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up-overeenkomsten	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van Participaties heeft geen verwatering tot gevolg en er is ook geen sprake van tussentijdse uitgifte van Participaties.
E.7	Geraamde kosten voor de belegger (plaatsingskosten)	De in het Prospectus opgenomen plaatsingskosten betreft 3% over de koopsom van het vastgoed ten gunste van de Initiatiefnemer.

DEEL 2. RISICOFACTOREN

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

Marktwaarderisico

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

Exploitatierisico

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

Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen

In dit Prospectus worden toekomstverwachtingen gepresenteerd welke zijn gebaseerd op aannames, verwachtingen en informatie die per maart 2017 ter beschikking staan van VSN. VSN heeft de nodige zorg betracht bij het onderzoeken van de informatie. Dit sluit niet uit dat er mogelijk ook informatie met een afwijkende opinie voorhanden is. Iedere (potentiële) Participant dient te beseffen dat hij de toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Het risico dat de aannames in de rendementsprognoses negatief afwijken komt volledig ten laste van de Maatschap. De Maatschap heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit Prospectus aan te passen anders dan zij verplicht is volgens van toepassing zijnde wet- of regelgeving. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

Financieringsrisico

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

Renterisico

Bij de aanvang van de Maatschap wordt € 23.725.000 gefinancierd door middel van 3 leningdelen. Voor het leningdeel met een rentevaste periode van 7 jaar loopt de Maatschap alleen een renterisico indien wordt besloten om de looptijd van de Maatschap te verlengen en de marktrente na 7 jaar is gestegen en het betreffende leningdeel op dat moment nog niet volledig is afgelost. Voor het leningdeel met een rentevaste periode van 5 jaar loopt de Maatschap een renterisico indien het betreffende leningdeel na 5 jaar nog niet volledig is afgelost en de marktrente op dat moment is gestegen. Voor het Euribor leningdeel loopt de Maatschap een renterisico indien de marktrente gedurende de lening stijgt. Dit risico neemt gedurende de looptijd van het fonds af als gevolg van de

verplichte periodieke aflossing op de lening en de verplichte aflossing op de lening bij verkopen. Uit voorzichtigheid is in het rendementsmodel gerekend met een gemiddelde rente van 2,50% over de gehele looptijd. Dit is hoger dan het gemiddeld gewogen rentetarief van 2,33% zoals opgenomen in de financiële paragraaf. Het renterisico kan tot gevolg hebben dat het rendement lager uitkomt c.q. de Participaties in waarde dalen.

Milieurisico

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

Voor alle projecten is een historisch bodemonderzoek op basis van de huidige wetgeving uitgevoerd, met uitzondering van de Merellaan te Maassluis en de Spoorlaan te Tilburg, gezien het feit dat hier in beide gevallen om slechts 1 appartement in het gehele complex gaat. De bodem van alle projecten is voor het beoogde gebruik en de bestemming geschikt.

De conclusies van de uitgevoerde historische bodemonderzoeken zijn dat de terreinen niet zijn verdacht van (locatiespecifieke) bodemverontreiniging. Alleen op de locatie Piet Smitkade te Rotterdam is enige restverontreiniging geregistreerd. Dit staat het huidige gebruik echter niet in de weg.

Voor alle projecten is een asbestonderzoek uitgevoerd, met uitzondering van het appartement aan de Merellaan te Maassluis gezien het feit dat het hier in dit geval om slechts 1 appartement in het hele complex gaat. Voor de projecten Piet Smitkade te Rotterdam, Spoorlaan te Tilburg, Veghel en Weesp zijn gezien de bouwjaren geen asbestinventarisaties uitgevoerd. Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. In de periode voor 1993 werd overigens bij ontwerp en bouw al op de inwerkingtreding van het asbestverbod geanticipeerd. De aanwezigheid van asbest kan daarmee op voorhand worden uitgesloten en het uitvoeren van een asbestonderzoek is daarmee weinig zinvol bij projecten met een bouwjaar na 1993. Bij de asbestinventarisaties zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat er sprake is van de aanwezigheid van noemenswaardige risicovolle asbesthoudende materialen in dermate grote hoeveelheden dat verwijdering direct noodzakelijk is. Voor alle onderzoeken geldt vanzelfsprekend dat de (beperkte) aanwezigheid van nog niet ontdekte asbesthoudende materialen niet kan worden uitgesloten.

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

Debiteurenrisico

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

Inflatierisico

In de prognose van de Maatschap is uitgegaan van onder meer huurinkomsten en kosten. Voor de huurstijging alsmede de stijging van de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de huren en de kosten als de stijging daarvan. De huurstijging is geschat op 2,0% per jaar (op grond van de gemiddelde jaarlijkse huurverhogingen die de huidige huurwetgeving en de nieuwe wetsvoorstellen mogelijk maken) en de kostenstijging op 1,7% per jaar. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van de Maatschap optreden.

Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

(Rest)waarderisico

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

Juridisch risico

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

Risico van kosten voor groot onderhoud

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

Onvoorziene kosten

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

Wetgevingsrisico

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

Aansprakelijkheid

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

door de Participant na geldige besluitvorming door de Participanten conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst. De omvang van eventuele bijstorting is niet beperkt.

Uittredingsrisico / beperkte verhandelbaarheid

Een belegging in de Maatschap betekent voor de Participanten in principe het vastzetten van vermogen voor een lange tijd (naar verwachting van 31 mei 2017 tot en met 30 mei 2024 plus eventuele verlengingen). Een belegger die wil deelnemen moet dus in beginsel geld gebruiken dat hij voor deze periode niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven. Er zijn bij wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant of anderszins slechts beperkte mogelijkheden om tussentijds uit te stappen; er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk na toestemming van alle mede Participanten, via een verzoek aan de Beheerder. Participanten die na een verzoek van de Beheerder om akkoord te gaan met een verkoop van Participaties aan een ander niet binnen 4 weken schriftelijk bezwaar hebben gemaakt worden geacht akkoord te zijn met de verkoop.

Beleggen met geleend geld

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

Spreidingsrisico

De Maatschap belegt in 20 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 21 eengezinswoningen in Maassluis, 39 appartementen in Rotterdam Centrum, 39 eengezinswoningen in Vlissingen, 9 appartementen in Groningen, 8 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 1 appartement in Maassluis, 23 appartementen in Rijswijk, 21 eengezinswoningen in Rotterdam Noord, 2 appartementen in Rotterdam Zuid, 1 appartement in Tilburg, 6 eengezinswoningen in Veghel en 12 appartementen in Weesp, alsmede een aantal garages en parkeerplaatsen.

De Maatschap kent daarmee een gespreide portefeuille, zowel qua geografie als type woning. Voor het rendement van de Woningmaatschap is de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden voor dit type woningen en op deze locaties.

Risico van onverzekerbare schade

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

BTW risico

VSN heeft met de Belastingdienst een BTW vrijstelling geruled voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn voornamelijk vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de BTW doorberekend worden aan de Maatschap. VSN start in 2017 overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 6,96% in plaats van 7,02%.

Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van VSN worden aangehouden als liquide middelen op de bankrekening van de Woningmaatschap bij (in beginsel) de ING Bank te Amsterdam. Door sturing op de jaarlijkse begroting en een behoudend uitkeringsbeleid streeft de Beheerder er naar dat te allen tijde voldoende liquide middelen voorhanden zijn ten behoeve van (onvoorziene) uitgaven. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder aan de participantenvergadering voorstelt

om géén winstuitkeringen te doen als de LTV (Loan To Value) groter of gelijk is aan 70%. Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan:

- een LTV (loan to value) covenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen, en
- een ICR covenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats.

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

DEEL 3. HET AANBOD

3.1 Overzicht participatieaanbod

VSN biedt Participaties aan in Woningmaatschap Rotterdam. Deze aanbieding wordt gedaan aan particulieren en Nederlandse rechtspersonen. Woningmaatschap Rotterdam betreft een instelling voor collectieve belegging in vastgoed, waarbij gedurende de looptijd 100% in vastgoed zal zijn belegd. De oprichting vindt plaats per 31 mei 2017 en de Maatschap kent een looptijd van in beginsel zeven jaar. Verlenging is conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst mogelijk.

Inschrijving kan plaatsvinden door storting van € 25.000, of een veelvoud daarvan en door completering van het bij dit Prospectus gevoegde inschrijfformulier. In totaal zijn 475 Participaties beschikbaar.

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

Woningmaatschap Rotterdam biedt Participanten de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van 20 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 21 eengezinswoningen in Maassluis, 39 appartementen in Rotterdam Centrum, 39 eengezinswoningen in Vlissingen, 9 appartementen in Groningen, 8 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 1 appartement in Maassluis, 23 appartementen in Rijswijk, 21 eengezinswoningen in Rotterdam Noord, 2 appartementen in Rotterdam Zuid, 1 appartement in Tilburg, 6 eengezinswoningen in Veghel en 12 appartementen in Weesp, alsmede een aantal garages en parkeerplaatsen (verder ook te noemen “het vastgoed”). Potentiële deelnemers wordt hiermede een deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 7,0% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting). Het Prospectus is opgesteld met als uitgangspunt de deelname door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

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

De totale investering voor de 202 woningen, inclusief de in het rendementsmodel genoemde aankoopkosten, bedraagt € 35.600.000. Het voor de Maatschap benodigde eigen vermogen van € 11.875.000 (475 Participaties ieder groot € 25.000) zal worden verstrekt door de Participanten. Iedere Participant neemt deel in eenheden van € 25.000. Tevens zal ING Real Estate Finance aan de Maatschap een hypothecaire lening verstrekken van totaal € 23.725.000. Het eigen vermogen en de hypothecaire lening zullen worden aangewend voor de verwerving van het vastgoed en de betaling van de aankoopkosten.

De inschrijving is vanaf 1 mei 2017 en loopt tot en met 15 mei 2017 (behoudens verlenging). Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het inschrijvingsformulier dat uiterlijk op 15 mei 2017 in het bezit van VSN dient te zijn. Participaties worden schriftelijk aangeboden aan de Participanten en prospects van VSN. Prospects zijn potentiële Participanten die reeds eerder blijk hebben gegeven van interesse in deelname in VSN Woningmaatschappen. Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (verder ook te noemen “VSN” of de “Beheerder” of de “Initiatiefnemer”) behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Bij de inschrijving worden Participanten gelijk en billijk behandeld. Na de oprichting van de Maatschap kan de werkelijkheid afwijken van de informatie in het Prospectus, maar uiteraard blijft het Prospectus van kracht als basis voor de inschrijving. De inschrijving is bindend.

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

De stortingsdatum op de Participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 23 mei 2017, waarna per 31 mei 2017 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Maatschap wordt opgericht op 31 mei 2017 en is in beginsel aangegaan voor de duur van zeven jaar met de mogelijkheid tot verlenging met (meerdere malen van) drie jaar. Overeenkomstig artikel 2 van de Maatschapsovereenkomst (zie Deel 4.1 van dit Prospectus) kan alleen tot verlenging worden besloten indien alle Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd in de vergadering zijn en met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, tijdens een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen. De Beheerder houdt in beginsel rekening met een investeringshorizon tot 30 mei 2024.

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

VSN richt zich op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed. Zij stelt daarbij het initiëren van beleggingsfondsen in verhuurd vastgoed voor particulieren voorop. Dit heeft VSN tot op heden steeds gedaan in de vorm van het ontwikkelen, structureren en beheren van vastgoedmaatschappen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het vastgoed. VSN heeft 18 werknemers in dienst. Sinds de oprichting van VSN op 4 november 1998 zijn 41 woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van ruim € 700 miljoen.

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

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

De woningen en appartementen van de Maatschap zijn ten tijde van de verwerving (behoudens mutatie leegstand) geheel verhuurd aan particulieren. Wanneer huurders vertrekken, worden de lege woningen die geschikt zijn voor verkoop in beginsel te koop aangeboden. In het rekenmodel is als uitgangspunt gehanteerd dat 4/5 van de leegkomende woningen wordt verkocht en 1/5 van de leegkomende woningen opnieuw wordt verhuurd. Reden hierachter is de verwachte woningmarkt en de optimalisering van het rendement voor de langere termijn. In beginsel wordt na zeven jaar het restbezit

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

- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen, en
- een ICR convenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats.

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

Het resultaat wordt gerealiseerd door verhuur van het vastgoed, verkoop van individuele woningen en verkoop van het restbezit. Het restbezit betreft de verkoop van alle niet verkochte woningen. Indien de verwachte opbrengst van het restbezit lager is begroot dan het oorspronkelijk aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering, zal er een bijzondere vergadering met de Participanten worden belegd. In deze vergadering wordt bepaald of het vastgoed tegen een lager bedrag wordt verkocht. De Beheerder, de Stichting, Zenco en betrokken personen (medewerkers en bestuurders) kunnen op geen enkel moment vastgoed van de Maatschap kopen. De schatting van het rendement van 7,0% is berekend over een periode van zeven jaar.

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

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

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

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

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

De (in)directe kosten van de aankoop van het vastgoed bedragen totaal € 1.871.700 en worden nader toegelicht in Deel 3.8 en Deel 3.14 van dit Prospectus. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 1.011.849. Dit bedrag is 3% van de koopsom van het vastgoed.

Voor het beheer van het vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke ontvangt VSN een vergoeding van 5% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. Voor de wederverhuur van een woning ontvangt VSN een vergoeding van 1 maand huur. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen en de zakelijke lasten. VSN start in 2017 overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 6,96% in plaats van 7,02%.

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

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

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

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

De Participaties luiden op naam.

Na vervreemding van de gehele vastgoedportefeuille (naar verwachting per 30 mei 2024) zal de Maatschap worden opgeheven.

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

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

Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een Participant deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere

Participant dient bereid te zijn om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende de maatschapsperiode. Uiteindelijk is de Participant verantwoordelijk voor zijn besluit om te investeren in deze woningmaatschap.

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

Dit aanbod wordt vanaf 1 mei 2017 openbaar gemaakt via direct-mail (door het aanschrijven van de Participanten en prospects van het relatiebestand van VSN) en door publicatie op de website www.vsnv.nl.

3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

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

Eerdere initiatieven zijn:

- 1 Woningmaatschap Rotterdam - Charlois (15 januari 1999, beëindigd per 31 januari 2014)
- 2 Woningmaatschap Nieuwegein (31 augustus 1999, beëindigd per 30 november 2006)
- 3 Woningmaatschap Monnickendam (15 oktober 1999)*
- 4 Woningmaatschap Vlissingen (29 december 1999)*
- 5 Woningmaatschap Den Haag - Kijkduin (15 februari 2000, beëindigd per 7 september 2010)
- 6 Woningmaatschap Rotterdam - Blijdorp (31 oktober 2000, beëindigd per 1 december 2014)
- 7 Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg (31 maart 2000)*
- 8 Woningmaatschap Maarssen (22 juni 2001)*
- 9 Woningmaatschap Amstelveen (29 juni 2001)*
- 10 Woningmaatschap Mierlo (21 december 2001)*
- 11 Woningmaatschap 's-Hertogenbosch (6 maart 2002)*
- 12 Woningmaatschap Lelystad (2 april 2002)*
- 13 Woningmaatschap Eindhoven (2 april 2002)*
- 14 Woningmaatschap Rotterdam - Lombardijen (2 december 2002, beëindigd per 11 december 2013)
- 15 Woningmaatschap Lelystad - Centrum (30 december 2002, beëindigd per 20 december 2011)
- 16 Woningmaatschap Tilburg (30 december 2002)*
- 17 Woningmaatschap Zwolle (26 juni 2003)*
- 18 Woningmaatschap Hellevoetsluis (1 juli 2003)*
- 19 Woningmaatschap Rijswijk (1 juli 2003)*
- 20 Woningmaatschap Helmond (30 december 2003)*
- 21 Woningmaatschap Middelburg (1 maart 2004)*
- 22 Woningmaatschap Leiden (1 juli 2004)*
- 23 Woningmaatschap Apeldoorn (22 december 2004)*
- 24 Woningmaatschap Zutphen (1 maart 2005)*
- 25 Woningmaatschap Vlissingen - Centrum (31 augustus 2005)*
- 26 Woningmaatschap Uithoorn (30 maart 2006)*
- 27 Woningmaatschap Veldhoven (11 mei 2006)*
- 28 Woningmaatschap Terneuzen (31 maart 2006)*
- 29 Woningmaatschap Sassenheim (11 mei 2007)*
- 30 Woningmaatschap Noordwijk (31 mei 2007)
- 31 Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard (30 november 2007)*
- 32 Woningmaatschap Velp (20 juni 2008)*
- 33 Woningmaatschap Berkel - Enscht (4 november 2009)*
- 34 Woningmaatschap Warnsveld (15 oktober 2010)*
- 35 Woningmaatschap Schagen (4 januari 2011)
- 36 Woningmaatschap Uden (15 december 2011)
- 37 Woningmaatschap Waddinxveen (3 april 2014)

- 38 Woningmaatschap Schiedam (15 oktober 2015)
- 39 Woningmaatschap Maastricht (2 mei 2016)
- 40 Woningmaatschap Vlijmen (30 juni 2016)
- 41 Woningmaatschap Hengelo (15 november 2016) **

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

** Deze Maatschap is eind 2016 van start gegaan en kent een verlengd boekjaar 2016/2017 waardoor nog geen rendement is berekend.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 49 (Staal) Woningmaatschap XXXVIII
- 50 (Staal) Woningmaatschap XXXIX
- 51 (Staal) Woningmaatschap XLI

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

- 52 Woningmaatschap XXX

Van de hiervoor genoemde fondsen 41 t/m 52 staan de RFM fondsen III t/m VI en de Woningmaatschappen XXXVIII, XXXIX, XLI en XXX onder actief toezicht van de AFM, waarbij voor de “Staal” Woningmaatschappen het AIFMD regime geldt.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, is op 4 november 1998 in Nederland voor onbepaalde tijd opgericht als naamloze vennootschap naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30151881, telefoonnummer 0343-533838. Er is geen sprake van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van VSN, anders dan de hiervoor in de hoofdstuk genoemde overname van het beheer van de fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V. van Bouwfonds Investment Management B.V. in 2013 en van Staalbankiers in 2016 en 2017. De statutaire directie van VSN wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, de heer E. Verkaik en de heer mr. R. Overbeek.

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

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

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

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

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

geen sprake van belangenconflicten. Voor meer informatie over JLL en haar onafhankelijkheid verwijzen wij naar het onder Deel 3.24 van dit Prospectus opgenomen taxatieverslag (belangrijkste delen) van JLL.

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

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

3.3 Beleggingsaspecten en -beleid / Dividendbeleid

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

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

De verkoopopbrengst van de woningen wordt onder meer bepaald door het percentage woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden etc. (mutatiegraad). De huidige mutatiegraad is gelijk aan het langjarig gemiddelde van 10%. In de rendementsberekening is rekening gehouden met deze mutatiegraad die gebaseerd is op ervaringscijfers. In de portefeuille van Woningmaatschap Rotterdam is uitgegaan van een gemiddelde mutatiegraad van 10% op jaarbasis. Hiervan wordt verondersteld dat 8% (4/5^e) van de leegkomende woningen wordt verkocht en het overige wordt

verhuurd tegen een gemiddelde huur van circa € 875 per maand. Deze huur is beperkt hoger dan de gemiddelde huur in de Maatschap. De huidige huren variëren van € 516 tot € 1.254 (behoudens de huur van € 1.736 van het appartement in Tilburg) gemiddeld per complex en komen gemiddeld uit op € 849 per maand.

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

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

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

De procedure bij verkoop van het restbezit is afhankelijk van de marktomstandigheden bij liquidatie van de Maatschap. Uitgangspunt is echter dat de verkoop door een landelijk werkende makelaar wordt gedaan en dat meerdere partijen de mogelijkheid krijgen een bieding uit te brengen op de portefeuille. De informatie van de portefeuille wordt door de beheerder en de makelaar samengesteld en aan de partijen verstrekt. Indien de Participanten en het Stichtingsbestuur akkoord zijn, wordt het restbezit verkocht. Na verkoop van het restbezit, aflossing van een eventueel resterend hypotheeksaldo en vaststelling van de volledigheid van kosten en opbrengsten, wordt het banksaldo uitgekeerd aan de Participanten. Indien het restbezit voor een hogere prijs dan de aan het vastgoed toegerekende kostprijs wordt verkocht, is over het resultaat 15% winstdeling aan de beheerder verschuldigd met een minimum vergoeding voor VSN van € 5.000 per verkoop per project (niet per woning). Overigens kan de vergadering van Participanten besluiten de Maatschap voort te zetten voor de duur van tweemaal drie jaar, daarna is de verlengingsperiode afhankelijk van het besluit van de Participanten. In principe gebeurt dit tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende markt andere voorwaarden verantwoordt, dan zal de beheerder deze gewijzigde voorwaarden overleggen met het stichtingsbestuur en ter instemming voorleggen aan de vergadering. Het besluit tot verlenging dient genomen te worden in een vergadering voorafgaand aan het jaar van liquidatie, waarin alle Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van driekwart van de uitgebrachte stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, tijdens een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen. De Maatschap zal alsdan eindigen op 30 mei 2027 respectievelijk 30 mei 2030.

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

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

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

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

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

- een LTV (loan to value) convenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen, en
- een ICR convenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats.

3.4 Woningmaatschap Rotterdam

De Maatschap Woningmaatschap Rotterdam (rechtsvorm Maatschap) wordt per 31 mei 2017 in Nederland naar Nederlands recht opgericht bij notariële akte en de handelsnaam luidt Woningmaatschap Rotterdam. De Maatschap is gevestigd en houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, telefoonnummer 0343-533838. De Maatschap treedt niet naar buiten op. De contractuele doelstelling van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaak projecten, zijnde 202 woningen in Hellevoetsluis, Maassluis, Rotterdam, Vlissingen, Groningen, Rijswijk, Tilburg, Veghel en Weesp.

De volledige tekst van de Maatschapsovereenkomst is opgenomen (Deel 4.1 in dit Prospectus).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

een extra kapitaalstorting. Bijstorting kan alleen plaatsvinden na geldige besluitvorming door de Participanten conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst.

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

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

3.5 Stichting Woningmaatschap Rotterdam

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

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

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

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

Stichting Woningmaatschap Rotterdam is 28 februari 2017 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen en houdt daar ook kantoor. Het bestuur van de Stichting bestaat uit:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Alternatieve Bewaarder is jegens de Maatschap of de Participanten aansprakelijk voor verliezen die zij ondervonden doordat de Alternatieve Bewaarder zijn verplichtingen uit hoofde van de Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder en de AIFMD niet naar behoren nakomt, voor zover sprake is van opzet of nalatigheid. Bepalingen in de Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder die rechten toekennen aan de Maatschap en/of de Participanten kunnen worden uitgelegd als een onherroepelijk en om niet derdenbeding in de zin van artikel 6:253 lid 4 BW.

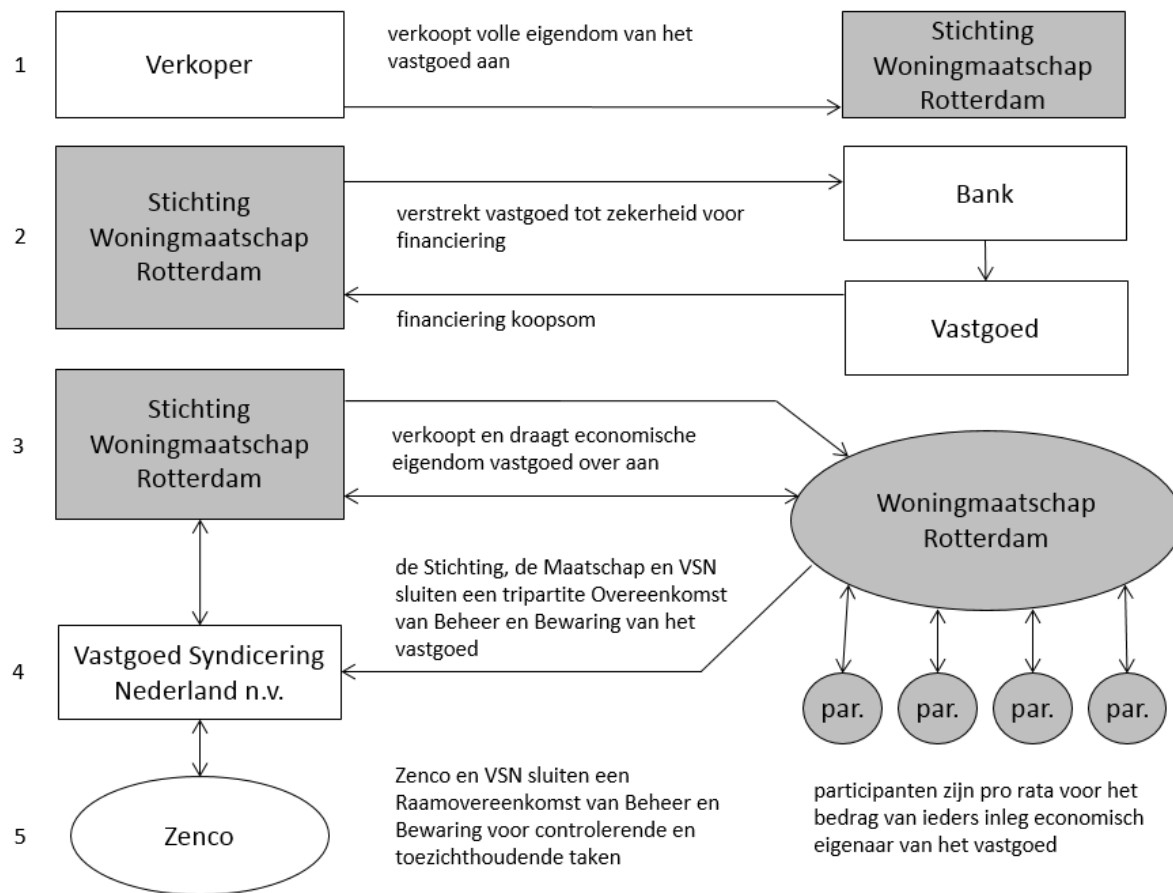
Zenco Custodian & Management B.V. heeft sinds 4 mei 2007 een vergunning van De Nederlandsche Bank, is ingeschreven in het Register Trustkantoren van DNB op grond van de Wtt en kwalificeert zich voor de rol van Alternatieve Bewaarder. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam,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

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

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

3.7 Operationele, juridische en financiële verhoudingen

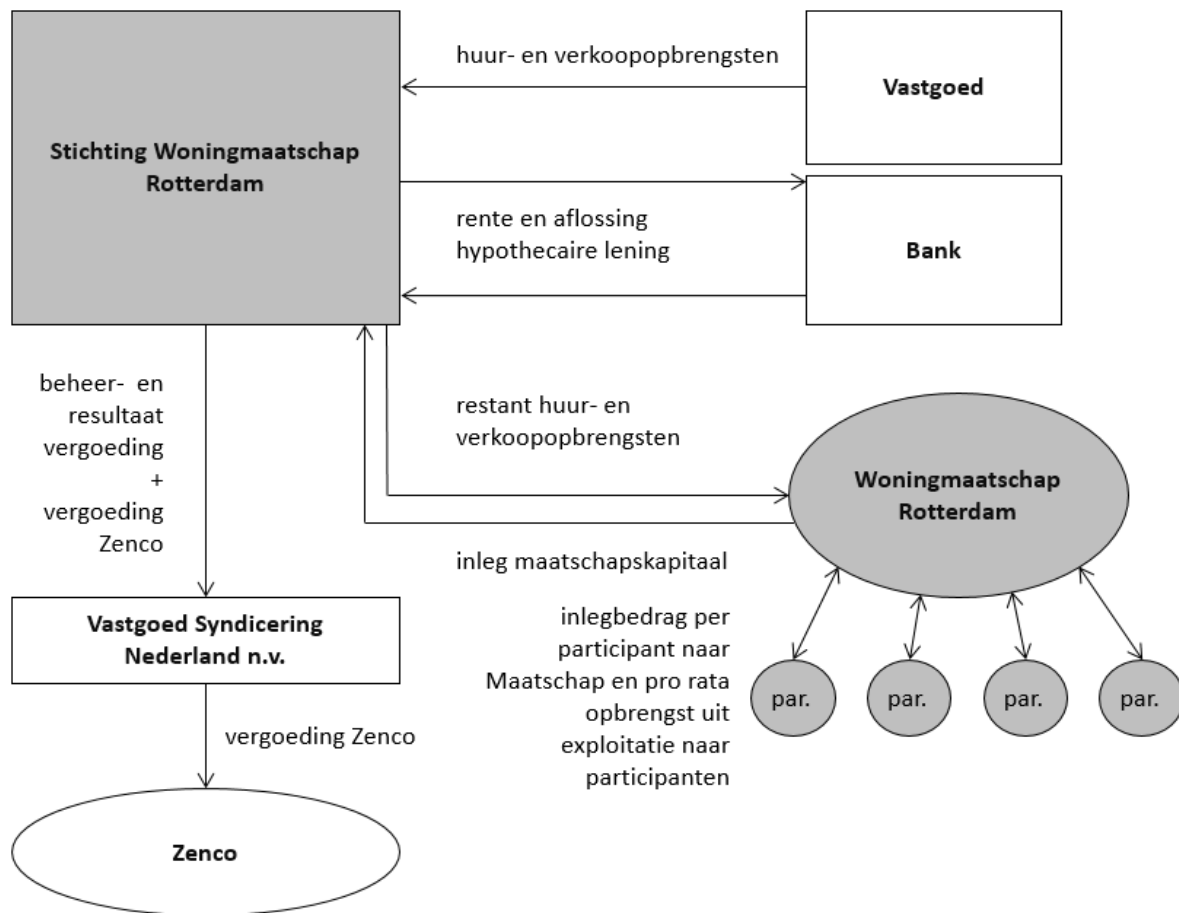
Transacties en juridische structuur Woningmaatschap:



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

De koopsom wordt door de Stichting betaald met de vergoeding voor de verkoop van de economische eigendom bij stap 3 (zijnde de inleg van de Participanten in de Maatschap), vermeerderd met het bedrag van de hypothecaire lening, die door ING Real Estate Finance verstrekt wordt aan de Stichting. Tot zekerheid van deze financiering geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op het vastgoed. De Stichting verkoopt in stap 3 de economische eigendom van het vastgoed en draagt deze over aan de Maatschap. De Stichting behoudt de juridische eigendom gedurende de looptijd van het fonds. Vervolgens sluiten de Stichting, de Maatschap en VSN in stap 4 de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. Tenslotte komt VSN met Zenco in stap 5 overeen dat de Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder ook op deze Maatschap van toepassing is.

Geldstromen Woningmaatschap:



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

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

3.8 Kosten

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

Voor het beheer van het vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke, ontvangt VSN een vergoeding van 5% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. De vergoeding bij wederverhuur van een woning bedraagt 1 maand huur. Deze vergoedingen zijn in de prognose opgenomen onder exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen en de zakelijke lasten. Het totaal van de geraamde beheerkosten bedraagt over de gehele looptijd van de Maatschap € 558.316.

In 2017 start VSN overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 6,96 in plaats van 7,02%.

Bestuurskosten van de Stichting en de Maatschap alsmede de kosten voor Zenco en externe adviseurs zijn voor rekening van de Maatschap. De totale vergoeding aan de Stichting voor de uitvoering van de werkzaamheden als Bewaarder van de Maatschap bedraagt circa € 2.750 op jaarbasis en de kosten (excl. btw) voor Zenco bedragen € 10.000 op jaarbasis en € 3.000 eenmalig bij opstart. Deze kosten maken deel uit van de fondskosten zoals opgenomen (Deel 3.15 van dit Prospectus) en zijn niet opgenomen in de Vermogensstructuur (Deel 3.14 van dit Prospectus).

De (in)directe kosten van de aankoop van het vastgoed bedragen totaal € 1.871.700 en maken onderdeel uit van de te activeren aankoopwaarde. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 1.011.849 voor het plaatsingsrisico en de door VSN gemaakte kosten in het kader van de oprichting van de Maatschap. Dit bedrag is 3% van de koopsom. Dit bedrag is begrepen in de aankoopsom van de Participatie van € 25.000. Per Participatie wordt derhalve € 25.000 -/- 3% geïnvesteerd. De vergoeding is in de Vermogensstructuur (Deel 3.14 van dit Prospectus) opgenomen als verwervings- en plaatsingskosten. Deze vergoeding dient ter dekking van de kosten verbonden aan de werkzaamheden ter zake van de selectie van het vastgoed, het voeren van onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het arrangeren van de (bancaire) financieringen, kosten toetsing AFM en het uitwerken van de transactie en de bijbehorende overeenkomsten.

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

Voor de verkoop van het vastgoed wordt tijdens de uitpanding een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de tussentijdse verkoop van vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit) zijn voor rekening van de Maatschap. De courtage en de overige verkoopkosten bedragen naar verwachting gemiddeld 3% van de gerealiseerde verkoopprijs, conform

de begrote opbrengst zoals genoemd in het Prospectus. Tevens is er per woning bij verkoop en bij verhuur een budget voor mutatie-onderhoud opgenomen van respectievelijk € 4.000 en € 1.500.

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

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

VSN heeft met de Belastingdienst een BTW vrijstelling geruild voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de verschuldigde BTW doorberekend worden aan de Maatschap. VSN start in 2017 overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 6,96 in plaats van 7,02%.

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

Totale kosten	Derden	Aanbieder/ Beheerder/ Bewaarder	Totaal
Geactiveerde initiële kosten (excl. overdrachtsbelasting)	171.793	1.011.849	1.183.642
Exploitatiekosten	2.283.265	558.316	2.841.581
Fondskosten	144.441	25.410	169.851
Verkoopkosten (incl. winstdeling beheerder)	528.599	184.495	713.093
Totaal	3.128.098	1.780.070	4.908.168
% van de fondsinvestering	9%	5%	14%
Total expense ratio	2%	1%	3%

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

De gemiddelde fondsinvestering is hierbij bepaald op totaal € 27.669.308. Dit bedrag is als volgt vastgesteld. Totale fondsinvestering bij aanvang + fondsinvestering per einde (na 7 jaar) / 2 = (€ 35.600.000 + (€ 35.600.000 -/- € 15.861.386)) / 2. Het bedrag van € 15.861.386 betreft de geactiveerde kostprijs (+ initiële kosten) van de verkochte woningen gedurende de 7 jaar.

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

3.9 Betrokken partijen

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

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

3.10 Het vastgoed

Algemene informatie

Project	Eengezins woningen	Apparte menten	Gemiddelde leegwaarde VSN	Gemiddelde leegwaarde taxateur	Gemiddelde kostprijs incl. kosten	Gemiddelde huur	Gemiddelde leegwaarde VSN	Gemiddelde leegwaarde taxateur	Aankoopsom excl kosten	Taxatie marktwaarde taxateur	Aankoopsom incl kosten (fondsinv.)	Jaarhuur per 1 7-2016
			Per woning				Per project					
Hellevoetsluis	20		150.000	155.000	133.948	741	3.000.000	3.097.500	2.538.117	2.860.000	2.678.965	177.949
Maassluis	21		205.000	221.000	183.063	861	4.305.000	4.647.500	3.642.198	4.080.000	3.844.315	217.011
Rotterdam (centrum)		39	320.000	316.000	285.756	1.208	12.480.000	12.382.500	10.558.567	10.580.000	11.144.496	565.148
Vlissingen	39		130.000	133.500	116.089	617	5.070.000	5.205.000	4.289.418	4.545.000	4.527.452	288.567
Sub-totaal	80	39	208.866	212.878	186.515	874	24.855.000	25.332.500	21.028.300	22.065.000	22.195.228	1.248.675
Groningen		9	105.000	110.000	95.800	516	945.000	990.000	816.873	755.000	862.204	55.710
Hellevoetsluis	8		130.000	131.000	118.610	775	1.040.000	1.047.500	898.993	975.000	948.881	74.442
Maassluis		1	185.000	185.000	168.791	823	185.000	185.000	159.917	160.000	168.791	9.876
Rijswijk		23	145.000	145.000	132.296	592	3.335.000	3.330.000	2.882.827	2.865.000	3.042.805	163.401
Rotterdam (app)		2	225.000	235.000	205.287	1.076	3.822.000	3.827.500	3.888.987	3.855.000	410.573	25.812
Rotterdam (egw)	21		182.000	182.000	166.054	871	450.000	470.000	3.303.798	3.575.000	3.487.136	219.437
Tilburg		1	325.000	345.000	296.525	1.736	325.000	347.500	280.935	295.000	296.525	20.828
Veghel	6		185.000	190.000	168.791	816	1.110.000	1.135.000	959.502	985.000	1.012.748	58.729
Weesp		12	290.000	310.000	264.592	1.254	3.480.000	3.755.000	3.008.168	3.420.000	3.175.101	180.568
Sub-totaal	35	48	177.012	181.777	161.503	812	14.692.000	15.087.500	12.700.000	13.415.000	13.404.764	808.803
Totaal	115	87	195.777	200.099	176.238	849	39.547.000	40.420.000	33.728.300	35.480.000	35.599.992	2.057.478

In januari 2017 heeft VSN ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Rotterdam met Private Pool Nederland CV overeenstemming bereikt over een 'één op één' transactie. Het vastgoed in Hellevoetsluis, Maassluis, Rotterdam Centrum en Vlissingen wordt gekocht tegen een koopprijs van € 21.028.300 (kosten koper) en wordt vervolgens per 31 mei 2017 notarieel aan Stichting Woningmaatschap Rotterdam in verhuurde staat geleverd. Er geldt uit hoofde van de koopovereenkomst een afnameverplichting voor VSN per genoemde datum. Indien de overeenkomst door VSN wordt ontbonden, is VSN een boete aan verkoper verschuldigd van 10% van de koopsom. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het vastgoed voorgedaan. De koopprijs van € 21.028.300 (kosten koper) komt overeen met 16,8 maal de jaarhuur per juli 2016. Deze prijs in verhuurde staat is door VSN bepaald op door verkoper aangeleverde informatie en op basis van eigen marktverkenning. In het bijgevoegde taxatierapport van JLL (Deel 3.24 van dit Prospectus) komt de leegwaarde uit op totaal € 25.332.500 (kosten koper) en de waarde in verhuurde staat op € 22.065.000 (kosten koper). De leegwaarde waardering door VSN komt uit op € 24.855.000 en de waardering in verhuurde staat door VSN (koopsom ten behoeve van het fonds) komt uit op € 21.028.300. De waardering van VSN is gebaseerd op het oordeel van lokale makelaars aan wie VSN naast de landelijke taxateur gevraagd heeft naar de waardering van de portefeuille. Tussen de waardes in verhuurde staat van deze portefeuille van de landelijke taxateur en de waardering door VSN zit een verschil van circa 5%. Op basis van deze waardes (VSN) is de inkoop interessant. Deze behoudendere leegwaarden van VSN zijn als uitgangspunt gehanteerd in de rendementsberekening van de Maatschap. De huurkapitalisatie factor bij aankoop, inclusief 2% overdrachtsbelasting en geactiveerde kosten, bedraagt 17,8 (€ 22.195.233 / € 1.248.675). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 5,6% (€ 1.248.675 / € 22.195.233).

In december 2016 heeft VSN eveneens ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Rotterdam overeenstemming bereikt een één op één transactie met Amvest Residential Dynamic Fund, Amsterdam. Het vastgoed in Groningen, Hellevoetsluis, Maassluis, Rijswijk, Rotterdam Noord, Rotterdam Zuid, Tilburg, Veghel en Weesp wordt gekocht tegen een koopprijs van € 12.700.000 (kosten koper) en wordt vervolgens per 31 mei 2017 notarieel aan Stichting Woningmaatschap Rotterdam in verhuurde staat geleverd. Er geldt uit hoofde van de koopovereenkomst een afnameverplichting voor VSN per genoemde datum. Indien de overeenkomst wordt ontbonden, is VSN een boete aan verkoper verschuldigd van 10% van de koopsom. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het vastgoed voorgedaan. De koopprijs van € 12.700.000 (kosten koper) komt overeen met 15,7 maal de jaarhuur per juli 2016. Deze prijs in verhuurde staat is door VSN bepaald op door verkoper aangeleverde informatie en op basis van eigen marktverkenning. In het

bijgevoegde taxatierapport van JLL (Deel 3.24) komt de leegwaarde uit op totaal € 15.087.500 (kosten koper) en de waarde in verhuurde staat op € 13.415.000 (kosten koper). De leegwaarde waardering door VSN komt uit op € 14.692.000 en de waardering in verhuurde staat door VSN (koopsom ten behoeve van het fonds) komt uit op € 12.700.000. De waardering van VSN is gebaseerd op het oordeel van lokale makelaars aan wie VSN naast de landelijke taxateur gevraagd heeft naar de waardering van de portefeuille. Tussen de waardes in verhuurde staat van deze portefeuille van de landelijke taxateur en de waardering door VSN zit een verschil van circa 6%. Op basis van deze waardes (VSN) is de inkoop interessant.

De waardering in verhuurde staat door VSN van € 12.700.000 is niet gebaseerd op deze externe taxatie maar mede bepaald naar eigen (behoudend) oordeel en op basis van informatie van lokale makelaars. De huurkapitalisatie factor bij aankoop, inclusief 2% overdrachtsbelasting en geactiveerde kosten, bedraagt 16,6 (€ 13.404.764 / € 808.803). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6,0% (€ 808.803 / € 13.404.764).

De totale koopsom exclusief kosten (= kosten koper) van het onroerend goed (beide portefeuilles bij elkaar) bedraagt op basis van de huurinkomsten per 1 juli 2016 16,4 maal de huur en ca. 85% van de door VSN geschatte leegwaarde.

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

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

De in de rendementsmodellen gehanteerde leegwaarden (VSN) zijn mede op basis van de diverse lokale taxatierapporten door VSN bepaald. De huurcontracten voor de woningen en de appartementen zijn voor onbepaalde tijd met de huurders afgesloten.

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

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

Beschrijving portefeuille

De vastgoedportefeuille van Woningmaatschap Rotterdam bestaat uit courante woningen met een spreiding over negen plaatsen. Het betreft in alle gevallen reeds aangebroke bezit. De objecten liggen op eigen grond met uitzondering van de objecten in Rotterdam en een deel van de objecten in Hellevoetsluis welke op erfpachtgrond (zie verder) gelegen zijn. In de totale leegwaarde waardering van het vastgoed door de externe taxateur is er sprake van 56% (€ 22.692.500) eigen grond (132 woningen) en 44% (€ 17.727.500) erfpacht (70 woningen). De technische staat van de woningen is door een extern bureau beoordeeld.

Plaats	Type woningen	Aantal	Parkeerplaatsen	Garages	Bouwjaar	Erfpacht / Eigen grond
Hellevoetsluis	Eengezinswoningen	20		4	1980	Eigen grond
Maassluis	Eengezinswoningen	21		10	1974	Eigen grond
Rotterdam	Appartementen	39	39 (verplichte huur)		1990	Tijdelijke erfpacht tot 2087, canon afgekocht tot 2038
Vlissingen	Eengezinswoningen	39			1983	Eigen grond
Groningen	Appartementen	9			1963	Eigen grond
Hellevoetsluis	Eengezinswoningen	8			1982	Voortdurende erfpacht, canon afgekocht tot 2031
Maassluis	Appartement	1			1969	Eigen grond
Rijswijk	Appartementen	23		1	1954	Eigen grond
Rotterdam	Eengezinswoningen	21			1973	Tijdelijke erfpacht tot 2100, canon afgekocht tot 2031
Rotterdam	Appartementen	2	3		2003	Tijdelijke erfpacht tot 2100, canon afgekocht tot 2051
Tilburg	Appartement	1			2003	Eigen grond
Veghel	Eengezinswoningen	6			1996	Eigen grond
Weesp	Appartementen	12	11		2005	Eigen grond
		202	53	15		

Het uitgangspunt voor de portefeuille is dat leegkomende woningen worden verkocht en eventueel worden de woningen waar nodig opnieuw verhuurd. In het rekenmodel is rekening gehouden met een mutatie van 10% (8% verkoop en 2% verhuur).

De markt voor woningbeleggingen in genoemde plaatsen wordt goed ingeschat. De verkoop- en verhuurmogelijkheden van de woningen worden in de regionale / lokale markt als positief ingeschat met doorlooptijden variërend tussen de 3 en 9 maanden.

Hellevoetsluis

Hellevoetsluis is gelegen in de provincie Zuid-Holland en heeft een kleine 39.000 inwoners. De gemeente maakt deel uit van het samenwerkingsverband Stadsregio Rotterdam en Metropoolregio Rotterdam Den Haag.

De Struyten en omgeving, Hellevoetsluis

De woningen in de wijk De Struyten zijn gelegen in Gorsingen Hoeck in het zuidoosten van de gemeente Hellevoetsluis. Deze kindvriendelijke wijk ligt op korte afstand van voorzieningen waaronder winkels en het recreatiegebied Haringvliet. De wijk is geliefd bij gezinnen. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen.

Het project bestaat uit 20 eengezinswoningen in 6 verschillende typen, waarvan 14 tussenwoningen (vier met carport), 5 eindwoningen (twee met carport en twee met garage), 1 twee onder één kap woning en 4 garages, gebouwd in 1980. De woningen hebben een woonoppervlakte variërend per type van circa 95m², 115m², 120m² en 132m² en bestaan allen uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen, houten kozijnen met isolerende beglazing en zadeldak met pannen gedekt. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie en beschikken over een energielabel C. Een aantal woningen beschikt over een eigen parkeervoorziening in de vorm van een carport of garage. In de omgeving zijn meer dan voldoende parkeergelegenheden beschikbaar. De woningen liggen op eigen grond.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de woningen bedraagt circa € 150.000. De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van de garageboxen bedraagt circa € 20.000. De gemiddelde huur van woningen bedraagt circa € 741 per maand. De gemiddelde huur van de garageboxen bedraagt circa € 86 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning en/of garage aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Minerva en omgeving, Hellevoetsluis

De woningen aan de Pinksterbloem en omgeving zijn gelegen in het oosten van Hellevoetsluis in de kindvriendelijke en goed bereikbare wijk Koele Nacht welke populair is bij jonge gezinnen. Een winkelcentrum en overige voorzieningen bevinden zich op korte afstand. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

Het project bestaat uit 8 eengezinswoningen, waarvan 5 tussenwoningen en 3 eindwoningen gebouwd in 1982. De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 112m² en bestaan uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen, houten kozijnen, gedeeltelijk dubbel glas en een zadeldak met

pannen gedekt. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie en beschikken over een energielabel C of D. De woningen beschikken niet over eigen parkeervoorzieningen. In de omgeving zijn voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar. De woning liggen op in voortdurende erfpacht uitgegeven grond, de canon is afgekocht tot 2031.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de woningen bedraagt circa € 130.000. De gemiddelde huur bedraagt € 775 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Maassluis

Maassluis is een stad en gemeente in de provincie Zuid-Holland. Maassluis heeft ruim 32.000 inwoners.

Berkendal en omgeving, Maassluis

Het project Berkendal en omgeving te Maassluis is gelegen in de kindvriendelijke wijk Bomendal in het noorden van Maassluis op korte afstand van winkelveorzieningen en scholen en bestaat uit 21 eengezinswoningen, waarvan 15 tussenwoningen, 3 eindwoningen, 3 hoekwoningen en 10 garageboxen die in 1974 zijn gebouwd. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 122m² en bestaan uit een begane grond met daarboven 2 verdiepingen. Alle woningen zijn voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing, een zadeldak met pannen gedekt, een eigen cv-installatie en beschikken over een energielabel D of E. De woningen beschikken niet over eigen parkeervoorzieningen. In de omgeving zijn voldoende openbare parkeergelegenheden beschikbaar. Tevens bestaat het project uit 10 garageboxen. De woningen en garages liggen op eigen grond.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de woningen bedraagt circa € 205.000. De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de garages bedraagt circa € 20.000. De gemiddelde huur van de woningen bedraagt circa € 861 per maand en van de garages circa € 61 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Merellaan, Maassluis

Het project aan de Merellaan te Maassluis is gelegen in de wijk Vogelbuurt in het noordwesten van Maassluis en bestaat uit 1 driekamer portiekflat met berging op de begane grond gebouwd in 1969. Het complex bestaat uit 8 verdiepingen. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit appartementencomplexen.

De portiekwoning heeft een woonoppervlakte van circa 98m² en is voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing, wordt verwarmd door middel van blokverwarming en heeft energielabel C. Het gebouw heeft een lift. Het appartement beschikt niet over een eigen parkeerplaats maar pal naast het complex zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. Het appartement ligt op eigen grond.

De getaxeerde leegwaarde (VSN) van het appartement bedraagt circa € 185.000. De huur bedraagt € 823 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Rotterdam

Rotterdam is een wereldhavenstad gelegen in het westen van Nederland aan de rivier de Maas, in de provincie Zuid-Holland en heeft 630.000 inwoners. Rotterdam is de op één na grootste gemeente van Nederland. Rotterdam heeft veel werkgelegenheid te bieden, heeft een grote aantrekkingskracht op toeristen en de Universiteit van Rotterdam trekt veel studenten naar de stad. Rotterdam is zeer goed bereikbaar doordat het onder andere is voorzien van een centraal station, goede verbindingen heeft met

uitvalswegen alsmede de aanwezigheid van een luchthaven. Rotterdam wordt in de media (o.a. kranten, reisgidsen, toonaangevende magazines) zeer positief omschreven is bij meerdere doelgroepen geliefd om te wonen.

Weenatoren, Rotterdam

Het appartementencomplex Weenatoren in Rotterdam bevindt zich in het hart van het centrum naast het Centraal Station. Het project bestaat uit 39 appartementen, waarvan 17 driekamer en 22 vierkamer appartementen met daaraan gekoppeld een binnen of buiten parkeerplaats (huur, verplicht) per appartement, gebouwd in 1990. Het betreft een complex met 33 verdiepingen, waarvan de eerste 13 verdiepingen met kantoren en de daarboven gelegen 18 verdiepingen met woningen. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit kantoren, winkels en woningen.

De driekamer appartementen hebben een woonoppervlakte van circa 110m² en de vierkamer appartementen hebben een woonoppervlakte van circa 145m² en een energielabel C of B. Per verdieping zijn er 4 woningen, waarvan 2 driekamer en 2 vierkamer appartementen met een privé berging buiten de woning. Op de begane grond van het complex bevindt zich een fietsenkelder. De appartementen worden verwarmd door middel van stadsverwarming. Er is een lift in het complex aanwezig. De appartementen liggen op erfpachtgrond, de erfpacht is tijdelijk en loopt tot het jaar 2087, de canon is afgekocht tot 2038.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de appartementen bedraagt circa € 320.000. De gemiddelde huur van de appartementen bedraagt circa € 1.208 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Pinksterbloem en omgeving, Rotterdam

De woningen aan de Pinksterbloem en omgeving zijn gesitueerd in het noordoosten van Rotterdam in de wijk Ommoord waar zich vele voorzieningen zoals winkels, scholen, sportvoorzieningen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden. Het project bestaat uit 21 grondgebonden eengezinswoningen in een kindvriendelijke wijk. De woningen zijn gebouwd in 1973. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

De woningen zijn verschillend qua type; er zijn 3 hoekwoningen, 4 tussenwoningen, 1 drive-in hoek- en 6 drive-in tussenwoningen, 1 geschakelde eindwoning en 6 geschakelde tussenwoningen. De woningen hebben een woonoppervlakte variërend van 100-160m², waarbij de tussen- en hoekwoningen een woonoppervlakte van circa 160m² hebben, de drive-in woningen een woonoppervlakte van circa 135m² en de geschakelde woningen een woonoppervlakte van circa 105m². De woningen zijn allen voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing, zadeldaken met pannen gedekt met uitzondering van de drive-in woningen die zijn voorzien van een plat dak. Alle woningen zijn voorzien van een eigen CV installatie en beschikken over een energielabel variërend van D tot F. De woningen beschikken deels over eigen parkeervoorzieningen. In de directe omgeving zijn voldoende parkeergelegenheden beschikbaar. De woningen liggen op erfpachtgrond, de erfpacht is tijdelijk en loopt tot het jaar 2100, de canon is afgekocht tot 2031.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de woningen bedraagt circa € 182.000. De gemiddelde huur van de woningen bedraagt circa € 871 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Piet Smitkade, Rotterdam

Het appartementencomplex aan de Piet Smitkade is gelegen in de buurt Oud-IJsselmonde in het zuidoosten van Rotterdam. Het project bestaat uit 2 driekamer appartementen met balkon en 3 parkeerplaatsen in de kelder van het complex dat in 2003 is gebouwd. Het betreft een complex met 14 verdiepingen. De directe omgeving bestaat met name uit appartementen, winkels en horeca. Het stadion De Kuip bevindt zich op loopafstand.

De 2 appartementen hebben een woonoppervlakte van circa 102m² en 112m² en hebben een energielabel A. In de kelder bevindt zich een parkeergarage. Tevens hebben de appartementen een aparte berging. De appartementen worden verwarmd door middel van stadsverwarming en zijn voorzien van mechanische ventilatie. Het complex is voorzien van een lift. De appartementen liggen op erfpachtgrond, de erfpacht is tijdelijk en loopt tot het jaar 2100, de canon is afgekocht tot 2051.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van deze appartementen bedraagt circa € 225.000. De gemiddelde huur bedraagt circa € 1.076 per maand. De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de parkeerplaatsen bedraagt € 15.000. De gemiddelde huur van de parkeerplaatsen bedraagt € 100 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning en/of parkeerplaats aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Vlissingen

Vlissingen is een stad en gemeente in de provincie Zeeland, gelegen aan de noordzijde van de Westerschelde op Walcheren. De stad Vlissingen telt ongeveer 33.000 inwoners.

Het project in Vlissingen is gelegen in de kindvriendelijke wijk West-Souburg ten noorden van het centrum van Vlissingen en bestaat uit 39 eengezinswoningen, waarvan 30 tussenwoningen, 6 eindwoningen en 3 hoekwoningen gebouwd in 1983. De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 110m² en bestaan uit een begane grond en daarboven 2 verdiepingen. De woningen zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing, kapconstructie bedekt met pannen, hebben een eigen cv-installatie en beschikken over een energielabel C of D. Enkele woningen zijn voorzien van een eigen parkeervoorziening op de oprit. In de omgeving zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De woningen liggen op eigen grond.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de hoek-, eind- en tussenwoningen bedraagt circa € 130.000. De gemiddelde huur bedraagt circa € 617 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Groningen

Groningen is de hoofdstad van de provincie Groningen en is een stad met veel gevarieerde handel en industrie. Daarnaast is Groningen een studentenstad met ruim 57.000 studenten waarvan er circa 35.000 in de stad wonen. Groningen heeft ruim 200.000 inwoners en is daarmee de grootste stad van Noord-Nederland. Groningen is goed bereikbaar via de openbaar vervoer voorzieningen, uitvalswegen en heeft zelfs op relatief korte afstand ten zuiden van de stad een vliegveld.

Het project in Groningen bestaat uit 9 appartementen van het type maisonnette met bouwjaar 1963 gelegen aan de Bilderdijklaan te Groningen in de wijk de Wijert-Noord ten zuiden van de stad Groningen. De woningen bevinden zich op de verdiepingen van een complex met op de begane grond winkels en inpandige bergingen. Het complex bestaat uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen en heeft in totaal 5 bouwlagen. De maisonnettes beslaan per appartement 2 bouwlagen. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk appartementencomplexen. De appartementen liggen op eigen grond.

De appartementen, type 4 kamer maisonnettes, hebben een woonoppervlakte van circa 78m² en hebben een energielabel G. De appartementen bestaan uit een begane grond met daarbovenop 1 verdieping. De appartementen zijn voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing en worden verwarmd door middel van blokverwarming. Er is geen lift in dit complex aanwezig. De appartementen beschikken niet over een eigen parkeerplaats, maar in de directe omgeving van het complex zijn meer dan voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van deze appartementen bedraagt circa € 105.000. De gemiddelde huur bedraagt circa € 516 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Rijswijk

Rijswijk is een stad en gemeente in de provincie Zuid-Holland. Rijswijk ligt ten zuiden van Den Haag en ten noorden van Delft en maakt deel uit van de regio Haaglanden. Rijswijk heeft circa 50.000 inwoners.

Het project in Rijswijk, is gelegen in de buurt Rembrandtkwartier in het noordoosten van Rijswijk en bestaat uit 23 appartementen, waarvan 13 portiekwoningen en 10 benedenwoningen verdeeld over 3 gebouwen alsmede 1 garagebox gebouwd in 1954. Het complex bestaat uit 4 verdiepingen. In de directe omgeving bevinden zich eengezinswoningen en appartementencomplexen.

De portiekwoningen hebben een woonoppervlakte van circa 71-74m² en de benedenwoningen variëren in grootte van circa 54-86m² met een tuinoppervlakte variërend van circa 95-208m² groot. De appartementen zijn voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing en een zadeldak met pannen gedekt. Alle appartementen zijn voorzien van een eigen cv-installatie en beschikken over een energielabel F of G. Er is geen lift in de complexen aanwezig. De appartementen beschikken niet over een eigen parkeerplaats. In de omgeving zijn voldoende parkeergelegenheden beschikbaar. De appartementen liggen op eigen grond.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de woningen bedraagt circa € 145.000. De getaxeerde leegwaarde van de garagebox bedraagt circa € 27.500. De gemiddelde huur van de woningen bedraagt circa € 592 per maand en van de garagebox circa € 188 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Tilburg

Tilburg is een stad en gemeente in Noord-Brabant. De stad heeft ruim 213.000 inwoners, waarvan ruim 25% in de leeftijdscategorie tussen de 25-65 jaar. Tilburg is een levendige stad met een goede bereikbaarheid en is mede door de aanwezigheid van de Universiteit mede door studenten geliefd om te wonen.

Het project in Tilburg bestaat uit 1 vierkamer appartement, type penthouse welke zich bevindt op de 28^e etage van het in 2003 gebouwde appartementencomplex. Het appartement ligt midden in het centrum op zeer korte afstand van het trein- en busstation en nabij de uitvalswegen. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit appartementencomplexen en kantoren.

Het appartement heeft een woonoppervlakte van circa 200m² en een parkeerplaats in de nabijgelegen parkeergarage alsmede een berging in de kelder van het complex. Het appartement wordt verwarmd door middel van stadsverwarming, is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing en mechanische ventilatie. Het appartement heeft energielabel A. Er is een lift aanwezig in het complex. Het appartement ligt op eigen grond.

De getaxeerde leegwaarde (VSN) van dit appartement bedraagt € 325.000. De huur bedraagt € 1.736 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Veghel

Veghel is een voormalige gemeente gelegen in de provincie Noord-Brabant. Op 1 januari 2017 is Veghel samen met de buurgemeenten Schijndel en Sint-Oedenrode samengevoegd tot een nieuwe gemeente met de naam Meierijstad en heeft circa 80.000 inwoners waarvan circa 38.000 in de plaats Veghel.

Het project in Veghel bestaat uit 6 eengezinswoningen, waarvan 4 geschakelde tussenwoningen, 1 eindwoning en 1 hoekwoning gebouwd in 1996. De woningen zijn gelegen in het noorden van Veghel in de buurt 't Ven, een kindvriendelijke wijk met vele voorzieningen zoals winkels en scholen. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen.

De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 120m² en bestaan uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen. De woningen zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing, zadeldak met pannen gedekt en zijn voorzien van een eigen cv-installatie. De woningen beschikken over een energielabel C. De woningen beschikken over eigen parkeergelegenheid voor de woning op eigen terrein. In de omgeving zijn tevens voldoende parkeermogelijkheden aanwezig. De woningen liggen op eigen grond.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) van de hoek, eind- en tussenwoningen bedraagt circa € 185.000. De gemiddelde huur bedraagt circa € 816 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Weesp

Weesp is een stad en gemeente in de provincie Noord-Holland en heeft een kleine 20.000 inwoners.

Het project in Weesp, is gelegen in de buurt Plan Noord in het noorden van Weesp en bestaat uit 12 meergezinswoningen, waarvan 2 appartementen, 2 stadswoningen, 2 maisonnettes, 1 trisonette, 5 penthouses en 11 parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage. Het complex is gebouwd in 2005. Het complex ligt direct naast het treinstation van Weesp en winkelveorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen en appartementencomplexen.

De woningen in dit complex variëren in woonoppervlakte van 76-176m². De woningen zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie, mechanische ventilatie en beschikken over energielabel A. Naast de parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Het complex is voorzien van een lift en gelegen op eigen grond, heeft een gemeenschappelijke binnentuin en is door middel van een loopbrug verbonden met het naastgelegen appartementencomplex. De loopbrug betreft een recht van opstal. De appartementen liggen op eigen grond.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde (VSN) appartementen bedraagt circa € 290.000. De gemiddelde huur van de appartementen bedraagt € 1254 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod.

Toelichting bodem-, asbest- en bouwtechnisch onderzoek portefeuille

Voor alle projecten is een bodemonderzoek uitgevoerd, met uitzondering van de Merellaan te Maassluis en de Spoorlaan te Tilburg, gezien het feit het hier in beide gevallen om slechts 1 appartement in het gehele complex gaat.

Op basis van de huidige wetgeving en uitgevoerd historisch bodemonderzoek is de bodem van de projecten voor het beoogde gebruik en bestemming geschikt. De conclusies van de uitgevoerde historische bodemonderzoeken zijn dat de terreinen niet verdacht zijn van (locatie specifieke) bodemverontreiniging. Alleen op de locatie Piet Smitkade te Rotterdam is enige restverontreiniging geregistreerd na uitgevoerde saneringen. Dit staat het huidige gebruik echter niet in de weg.

Voor alle projecten is een asbestonderzoek uitgevoerd, met uitzondering van het appartement aan de Merellaan te Maassluis gezien het feit dat het hier in dit geval om slechts 1 appartement in het hele complex gaat. Voor de projecten Piet Smitkade te Rotterdam, Spoorlaan te Tilburg, Veghel en Weesp zijn gezien de bouwjaren geen asbestinventarisaties uitgevoerd. Op 1 juni 1993 is bij wettelijk besluit een algemeen verbod op het toepassen van asbesthoudende materialen van kracht geworden. In de periode voor 1993 werd overigens bij ontwerp en bouw al op de inwerkingtreding van het

asbestverbod geanticipeerd. De aanwezigheid van asbest kan daarmee op voorhand worden uitgesloten en het uitvoeren van een asbestonderzoek is daarmee weinig zinvol bij projecten met een bouwjaar na 1993.

Bij de asbestinventarisaties zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen dat er sprake is van de aanwezigheid van noemenswaardige risicovolle asbesthoudende materialen in dermate grote hoeveelheden dat verwijdering direct noodzakelijk is. Voor alle onderzoeken geldt vanzelfsprekend dat de (beperkte) aanwezigheid van nog niet ontdekte asbesthoudende materialen niet kan worden uitgesloten.

De technische staat van de appartementen is door een extern bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien met uitzondering van schilderwerk in het project Groningen en onderzoeks- en eventueel herstelkosten van de balkons in het project Rijswijk. Met het uitvoeren van deze werkzaamheden is door middel van extra budget in de desbetreffende exploitatiebegrotingen rekening gehouden.

Woningmarkt / Visie

De woningmarkt heeft in 2016 het ingezette herstel stevig voortgezet. Dit heeft zich met name geuit in meer verkopen, positieve economische vooruitzichten en een sterke stijging van woningprijzen. De prijzen zijn ten opzichte van één jaar geleden gestegen naar gemiddeld € 248.000, dit is een plus van 9% ten opzichte van een jaar eerder. Tevens is het aantal transacties substantieel toegenomen met 15% ten opzichte van een jaar eerder tot 165.000. De positieve prijsontwikkeling is landelijk maar wel per regio of plaats zeer verschillend. Zo wordt een groot deel van de positieve ontwikkelingen gerealiseerd in de Randstad en dan met name in en rondom de steden Amsterdam, Utrecht en Rotterdam. (Cijfers: bron NVM.)

VSN verwacht voor 2017 dat de positieve ontwikkelingen en de prijsstijgingen zich blijven voortzetten. VSN verwacht dit op basis van het teruglopen van het woningaanbod, het huidige positieve consumentenvertrouwen als gevolg van betere economische vooruitzichten, de stabiele lage rente, stijgende huurprijzen en de iets verruimde mogelijkheden van de Nationale Hypotheek Garantie (rentevoordeel bij woningfinanciering). De maximale kostengrens van NHG was in 2016 vastgesteld op een bedrag van € 245.000 (maximale koopsom van circa € 231.000). Vanaf 1 januari 2017 is deze grens voor leningen zonder energie besparende voorzieningen vastgesteld op € 247.450 en voor leningen met energie besparende voorzieningen op € 259.700 (maximale koopsommen van € 245.000). Tevens zijn er positieve ontwikkelingen en berichten over de woningmarkt door diverse professionele marktpartijen zoals o.a. NVM en banken. Daarnaast blijft de verwachting dat door de toenemende bevolkings- en huishoudensgroei de vraag naar woningen blijft toenemen. Tegenover deze positieve signalen staan o.a. de jaarlijks verdere beperking van de financieringsruimte bij banken voor (startende) particulieren, de politieke onzekerheid in Europa en de afhankelijkheid van de wereldeconomie voor het economische herstel in Nederland. Specifiek voor 2017 ziet VSN (beperkt) onzekerheden met betrekking tot de verkiezingen in maart en de daarop volgende kabinetsformatie in Nederland. De uitslag hiervan kan effect hebben op de woningmarkt als gevolg van (beoogde) ingrepen en dus onzekerheid op de woningmarkt.

Net als voorgaande jaren leidt het huurverhogingsbeleid (inflatie en inkomensafhankelijke toeslag) en de lage rente er komende jaren toe dat huurders, die de financiële mogelijkheid hebben, overwegen hun eigen huurwoning of een andere woning te kopen. Echter kan dit beperkt worden door de stijgende woningprijzen, waardoor het voordeel van kopen ten opzichte van huren afneemt.

Wij blijven overtuigd van het feit dat een reële prijsstelling, een goede en actieve presentatie (de woning zelf en alle marketinguitingen), een goede innovatieve actieve en adviserende makelaar en verkoopbevorderende en waardevermeerderende investeringen (ook in verband met financieringsmogelijkheden voor particuliere kopers) de basis zijn om in 2017 verder te kunnen profiteren van de verbeterende woningmarkt.

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

Naast de reguliere huurverhoging bij niet geliberaliseerde huurovereenkomsten van maximaal 2,1% heeft de overheid in 2013, om het zogenaamde scheefwonen te ontmoedigen, mogelijkheden gecreëerd huren op basis van inkomensindicaties van de Belastingdienst te verhogen. Op 3 februari 2016 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan dat de Belastingdienst ten onrechte inkomensverklaringen heeft afgegeven aan verhuurders ten behoeve van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Door middel van een herstelwet, is het toch mogelijk gemaakt dat voor de huurverhoging vanaf 1 juli 2016 de inkomensindicaties bij de Belastingdienst konden worden opgevraagd. Indien van toepassing is de extra huurverhoging tot maximaal 4,6% op basis van de inkomensindicatie toegepast. Door onder andere de Woonbond is naar aanleiding van deze uitspraak eind 2016 een gerechtelijke procedure gestart om de extra huurverhogingen in verband met inkomen terug te draaien. De beheerder zal de ontwikkelingen naar aanleiding van deze procedures nauwlettend blijven volgen. Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten zijn de huren conform de bepalingen in de huurovereenkomst verhoogd (indexcijfers en/of eventueel bepaalde percentages).

De eventuele extra huurverhogingen zijn een compensatie voor de verhuurderheffing die het fonds is verschuldigd. Deze heffing voor woningen met een maximumhuur van € 710,68 per maand zal de komende jaren licht stijgen en is op basis van de huidige politieke afspraken tot en met 2017 op deze wijze verschuldigd. De eerste 10 woningen (heffingsvrije voet) die aan dit criterium voldoen, zijn vrijgesteld. De heffing is derhalve verschuldigd als de portefeuille uit meer dan 10 woningen bestaat met een huur onder de liberalisatiegrens.

Door de Tweede Kamer is naar aanleiding van de evaluatie van de Wet maatregelen woningmarkt 2014II op 22 december 2016 aanvullende wetgeving aangenomen ten aanzien van de verhuurderheffing. De belangrijkste wijzigingen zijn onder andere dat vanaf januari 2018 de heffingsvrije voet van 10 naar 50 woningen wordt verhoogd. Daarnaast wordt per 1 januari 2018 de verhuurderheffing over een maximale WOZ-waarde van € 250.000 berekend. Dit maximum zal jaarlijks aangepast worden. Deze aanvullende wetgeving moet nog door de Eerste Kamer worden goedgekeurd.

De liberalisatiegrens is in 2016 gelijk gebleven ten opzichte van 2015. De liberalisatiegrens blijft daarnaast ook voor 2017 en 2018 bevroren. Doordat de liberalisatiegrens enkele jaren gelijk blijft, bestaat de mogelijkheid dat huren die nu net onder de liberalisatiegrens liggen boven de liberalisatiegrens zijn gestegen, of in de komende jaren zullen stijgen, waardoor voor deze woningen de verhuurderheffing in 2017 of 2018 niet meer verschuldigd is.

3.11 Belastingen

Algemeen

Dit hoofdstuk is opgesteld door Taxand Nederland B.V. te Amsterdam en geldt voor alle in Nederland woonachtige en/of gevestigde Participanten. Het is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 1 januari 2017. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) komen voor rekening en risico van de Participanten. De Maatschapsovereenkomst is zodanig verwoord dat naast natuurlijke personen ook rechtspersonen zoals naamloze en besloten vennootschappen, stichtingen en verenigingen kunnen participeren in de Maatschap. Taxand Nederland B.V. heeft de BTW aspecten van Maatschap Rotterdam (hierna: 'Maatschap') niet beoordeeld dan wel gecontroleerd en heeft daarom hierover niets opgenomen in onderhavige fiscale paragraaf van het Prospectus. De informatie inzake BTW in deze paragraaf is derhalve afkomstig van VSN en onder haar verantwoordelijkheid opgenomen.

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

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

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

Fiscale transparantie

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

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

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

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

Mocht er bij (economische) overdrachten van een Participatie niet zijn voldaan aan het hiervoor behandelde toestemmingsvereiste dan is er geen sprake van fiscale transparantie. Dit betekent dat de Maatschap zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en de resultaten van de Maatschap fiscaal niet rechtstreeks aan de Participanten worden toegerekend. De fiscale behandeling

van de Participatie in een niet fiscale transparantie maatschap is afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden van de Participanten en valt buiten de scope van de fiscale paragraaf van het Prospectus.

Inkomstenbelasting

De in Nederland woonachtige Participanten/natuurlijke personen die participeren in de Maatschap moeten hun participatie(s) vermelden bij de aangifte inkomstenbelasting. In de Wet Inkomstenbelasting 2001(hierna Wet IB 2001) vindt de belastingheffing plaats door middel van een gesloten boxenstelsel waarbij in beginsel geen verrekening over de boxen heen kan plaatsvinden. Box 1 bevat het belastbaar inkomen uit werk en woning belast tegen het progressieve tarief (maximaal 52%). Box 2 bevat het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang. In Box 3 wordt geheven over een belastbaar inkomen uit sparen en beleggen. De Maatschap zal bestaande woningen aankopen, verhuuractiviteiten entameren en eventueel bij leegstand het vastgoed verkopen of verhuren. Er wordt geen actief verkoop beleid gevoerd en er is geen sprake van het verrichten van achterstallig onderhoud door de Maatschap.

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

Box 1 – Werkzaamheden die het normaal vermogensbeheer te buiten gaan

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

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

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

Box 1 – Ter beschikking stelling

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

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

Box 3 – Forfaitaire rendementsheffing

In Box 3 wordt belasting geheven over een forfaitair rendement uit sparen en beleggen. Vanaf 1 januari 2017 is de wetgeving inzake de belastingheffing in Box 3 gewijzigd. Het forfaitaire rendement is afhankelijk gemaakt van de omvang van het vermogen. De nieuwe forfaits worden jaarlijks aangepast aan de hand van de werkelijke rendementen in de daaraan voorafgaande jaren.

Voor 2017 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 1,63%, terwijl het forfait op 5,39% is gesteld voor rendementsklasse II. Er wordt in het nieuwe systeem uitgegaan van de veronderstelling dat er meer rendement op het vermogen wordt behaald naarmate er meer vermogen is. Ook wordt ervan uitgegaan dat er bij een hoger vermogen meer wordt belegd dan gespaard.

De rendementsklassen en schijven zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Schijf	Grondslag	1,63%	5,39%
1	tot € 75.000	67%	33%
2	€ 75.000 – € 975.000	21%	79%
3	€ 975.000 en meer	0%	100%

Het te belasten rendement wordt vervolgens bepaald op basis van de toepasselijke rendementsklasse en schijf:

- in schijf 1 wordt 67% van het vermogen met 1,63% belast, en over de overige 33% wordt 5,39% belasting berekend;
- in schijf 2 wordt 21% van het vermogen belast met 1,63% en de resterende 79% met 5,39%;
- vermogen dat in schijf 3 valt, wordt volledig belast met 5,39%.

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

De rendementsgrondslag wordt bepaald door de waarde van de bezittingen te verminderen met de waarde van de schulden die niet al bij de bepaling van inkomen uit werk en woning (Box 1) dan wel inkomen uit aanmerkelijk belang (Box 2) in aanmerking zijn genomen. Nederlandse belastingschulden dienen hierbij buiten beschouwing te worden gelaten. Er is sprake van een vrijstelling (heffingsvrije vermogen) voor een bedrag van € 25.000 (2017) per belastingplichtige. De ouderentoeslag voor het heffingsvrije vermogen is per 1 januari 2016 vervallen.

Voor een Participatie zal het forfaitaire rendement worden berekend over de waarde (na aftrek van schulden welke samenhangen met de Participatie) van de Participatie aan het begin van het kalenderjaar. De algemene waarderingsregel voor Box 3 is: waarde in het economische verkeer. Per 1 januari 2011 geldt echter voor alle woningen in Box 3 (dit geldt derhalve ook voor Participaties in woningmaatschappen) dat de waardering plaatsvindt op basis van de WOZ-waarde waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. De WOZ-waarde van de woning wordt vermenigvuldigd met de ‘leegwaarderatio’ welke tussen de 45% en 85% (2017) ligt en afhankelijk is van de verhouding tussen de jaarhuur en de WOZ-waarde. Op basis van recente jurisprudentie is het in beginsel mogelijk van het waarderingsforfait (WOZ-waarde vermenigvuldigd met de leegwaarderatio) af te wijken indien de werkelijke waarde 10% lager ligt dan het waarderingsforfait.

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

Vennootschapsbelasting

Rechtspersonen zoals een naamloze vennootschap of een besloten vennootschap zijn belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting op basis van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (hierna Wet Vpb). Rechtspersonen zoals een stichting of een vereniging kunnen, afhankelijk van de feiten en omstandigheden, belastingplichtig zijn voor de vennootschapsbelasting. Voor de uiteindelijke fiscale behandeling, welke per stichting of vereniging kan verschillen, wordt derhalve geadviseerd om te allen tijde hun eigen (fiscaal) adviseur(s) te raadplegen. Indien een aan de Nederlandse vennootschapsbelasting onderworpen rechtspersoon deelneemt in de Maatschap worden zowel het

lopende resultaat (opbrengsten verminderd met aftrekbare kosten voor de Maatschap) als de winst (en eventueel het verlies) bij vervreemding van de Participatie in de heffing van de vennootschapsbelasting betrokken. De Participant/rechtspersoon dient een aangifte vennootschapsbelasting op te stellen en in te dienen bij de Belastingdienst. De activa en passiva die in de Maatschap aanwezig zijn, worden pro rata parte toegerekend aan de Participant en in de aangifte verantwoord.

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

Over het totale resultaat van de Participant/rechtspersoon tot een bedrag van € 200.000 is 20% (2017 – dit wordt € 250.000 in 2018) vennootschapsbelasting verschuldigd, aannemende dat er geen sprake is van andere winsten en/of verliezen in de Participant/rechtspersoon. Over het meerdere is 25% (2017) vennootschapsbelasting verschuldigd. Een mogelijk verlies kan met overige winsten van de Participant/rechtspersoon binnen het jaar worden verrekend. Indien daarna nog verlies resteert, kan dit verlies worden verrekend met winsten van het voorafgaande boekjaar en in beginsel de negen toekomstige boekjaren.

Erfbelasting

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

Overdrachtsbelasting

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen Participaties in onroerende zaken, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting (het tarief 2017 voor woningen bedraagt 2% en voor overige onroerende zaken 6%), tenzij een vrijstelling geldt. Daarnaast kan er een vermindering van toepassing zijn indien de verkrijging plaatsvindt binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging. In het kort betekent dit dat de aankoop van het vastgoed door de Maatschap belast is met overdrachtsbelasting. Bij de verkoop van het vastgoed is in beginsel ook overdrachtsbelasting verschuldigd, welke voor rekening komt van de koper.

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

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

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

wetgeving en jurisprudentie moeten beoordelen of zich ter zake van de desbetreffende vervanging een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting voordoet, welke voor rekening komt van de vervangende Participant.

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

BTW

VSN start in 2017 overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 6,96% in plaats van 7,02%.

3.12 Financiering

Naast het eigen vermogensdeel van € 11.875.000 wordt bij aankoop van het vastgoed een bedrag van € 23.725.000 (67%) gefinancierd bij ING Real Estate Finance. Hiermee is er sprake van Hefboomwerking. Tot zekerheid van het te financieren deel zal een hypothecaire inschrijving op het aangekochte vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de schuldeiser.

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

Gehanteerde leegwaarde	Totaal 202 woningen: € 40.420.000 *) (externe makelaar)
Hypothecaire lening	Totaal € 23.725.000, verdeeld over 3 leningen
Lening I	€ 9.286.000
Rentepercentage	Euribor plus een opslag van 2,09%,
Lening II	€ 2.700.000
Rentepercentage	2,18%, 5 jaar vast
Lening III	€ 11.750.000
Rentepercentage	2,52%, 7 jaar vast
Geldgever	ING Real Estate Finance
Debiteur	Stichting Woningmaatschap Rotterdam
Renteberekening	2,50% gemiddeld gedurende de looptijd
Aflossing per deelroyement (verplicht)	Bij verkoop van de woningen zal 112,5% van het oorspronkelijk gefinancierde bedrag per woning worden afgelost. Dit komt neer op 75% van de kostprijs. Deze aflossing leidt tot risicoreductie (verlaging LTV). Het resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten.
Periodieke aflossing (verplicht)	2,0% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom waarbij geen rekening wordt gehouden met de aflossing bij deelroyement. Ook deze aflossing leidt tot risicoreductie (verlaging LTV).
Extra aflossing/convenanten	Met de financier zijn twee opeisingsconvenanten overeengekomen waarbij de financier tot executieverkoop over kan gaan: - een LTV (loan to value) covenant waarbij geldt dat de LTV gedurende de looptijd niet meer dan 75% (in 5 jaar aflopende met 1 % per jaar tot max. 70 % per 2022) mag bedragen, en - een ICR covenant van minimaal 1,75 gedurende de financiering, waarbij de ICR wordt gedefinieerd als de netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente. De toetsing vindt jaarlijks plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. De LTV wordt jaarlijks door de financier op basis van een externe taxatie getoetst.
Boetevrije aflossing	Geen, aflossing bij verkoop vindt plaats op de Euribor lening waarbij maximaal de rente over de resterende looptijd van het kwartaal verschuldigd is.
Afsluitprovisie	€ 59.340 (0,25%)
Taxatiekosten	€ 11.800
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen

*) Toelichting op de gehanteerde leegwaarde van € 40.420.000 in verhouding tot de in paragraaf 3.8, 3.14 en 3.15 genoemde totale fondsinvestering van € 35.600.000: het eerste getal betreft de waarde van het vastgoed indien alle woningen vrij van huur zijn en in een normale markt verkocht kunnen worden; het tweede getal betreft het benodigde vermogen ten behoeve van de aankoop van het

verhuurde vastgoed inclusief kosten. In de regel is de waarde van verhuurde woningen lager dan de waarde van niet verhuurde (lege) woningen.

ING Real Estate Finance treedt op als financier van de Maatschap, maar adviseert of beveelt op geen enkele wijze deelname aan het fonds aan. ING Real Estate Finance heeft niet getoetst of deelname aan het fonds door de participanten passend is. ING Real Estate Finance acht zich niet aansprakelijk voor eventuele verliezen die participanten als gevolg van deelname aan het fonds zouden kunnen leiden en acht zich niet gehouden bij het uitoefenen van haar rechten rekening te houden met de belangen van de participanten.

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

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

Bij alle berekeningen in het Prospectus is uitgegaan van een gemiddeld rentepercentage van 2,50%. Dit is (beperkt) hoger dan het gewogen gemiddelde (2,33%) bij de opstart van de Maatschap van de verschillende leningdelen. Wij gaan ervan uit dat de gemiddelde rente gedurende de looptijd van het fonds de gehanteerde 2,50% niet overschrijdt. Hierbij veronderstellen we dat positieve en negatieve fluctuaties van de rente tijdens de looptijd van de Maatschap in dit percentage verdisconteerd zijn.

3.13 Rendement

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

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

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

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

Rendementsprognose	pessimistisch	realistisch	optimistisch
Jaarlijkse waardeinstijging onroerend goed	-3,0%	0%	3,0%
Jaarlijkse mutatie 4%	1,5%	7,1%	12,1%
Jaarlijkse mutatie 8%	1,7%	7,0%	11,7%
Jaarlijkse mutatie 12%	1,9%	6,9%	11,4%
Leegwaarde per woning na 7 jaar	€ 158.185	€ 195.777	€ 240.781

De prognoses bij deze scenarioanalyse zijn door de Beheerder zorgvuldig opgesteld, eventuele afwijkingen zowel positief als negatief komen volledig ten bate of ten laste van de Maatschap. De in

Deel 3.14, Deel 3.15 en Deel 3.16 van dit Prospectus uitgewerkte financiële overzichten zijn gebaseerd op het realistische scenario, waarbij de waarde van het vastgoed gedurende de jaren gelijk blijft en een verkoopmutatiegraad van 8% (totaal 10% bestaande uit 8% verkoop en 2% verhuur) is gehanteerd. Het break-even scenario, waarbij vanuit de totale cash flows de inleg gedurende de beoogde looptijd van de Maatschap terugbetaald kan worden, doet zich in bovenstaande scenario's in zelfs het meest negatieve scenario (verkoopmutatie 4% en leegwaardeontwikkeling -3%) voor.

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

- a berekeningsperiode 31 mei 2017 – 30 mei 2024; cash flow in hele jaren gepresenteerd;
- b totale theoretische huuropbrengst per 31 mei 2017 van € 2.057.478 op jaarbasis;
- c huurverhoging: gemiddeld 2,0% op jaarbasis, wederverhuur tegen gemiddeld € 875 per maand;
- d frictie leegstand: het verkochte aantal woningen gedurende gemiddeld 4 maanden;
- e exploitatiekosten: 25% van de jaarhuur als volgt opgebouwd:
 - onderhoud 15% (VvE, inclusief regulier schilderwerk en eventueel groot onderhoud)
 - beheervergoeding Beheerder 5% over de geïncasseerde huur en servicekosten, exclusief eventuele verschuldigde BTW
 - gemeentelijke lasten 3%
 - verzekeringen 1%
 - overig 1%
- f verhuurderheffing is van toepassing op circa 75 woningen, waarbij de eerste 10 woningen zijn vrijgesteld;
- g mutatiekosten bij verhuur € 1.500, bij verkoop € 4.000;
- h fondskosten jaarlijks: € 20.000 (accountantskosten, kosten Stichting en Zenco, advieskosten etc.);
- i fondskosten eenmalig: AFM vergoedingen € 27.500;
- j indexatie fondskosten: 1,7%;
- k waardebepaling op basis van de taxatierapporten of beperkt lagere waarde (gemiddelde leegwaarde van € 195.777 per woning); mutatiegraad van de woningen: 10% van het aantal woningen per begin van het jaar, verondersteld wordt dat hiervan 8% wordt verkocht en 2% wordt verhuurd;
- l rekenrente financieringskosten: 2,50% gemiddeld;
- m verkoopkosten: 3% van de verkoopopbrengst;
- n winstdeling Beheerder: 15% over het resultaat met een minimum van € 1.000 per woning over de gerealiseerde winst bij verkoop van individuele woningen;
- o de aanschafwaarde betreft het aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering (koop prijs inclusief geactiveerde kosten);
- p bij de waardebepaling van het restbezit is verondersteld dat de waarde van het restbezit gelijk is aan de bij opstart toegekende waarde inclusief geactiveerde kosten. De aankoopsom bestaat uit de aanschafwaarde van de woningen vermeerderd met bijkomende kosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, afsluitprovisie financiering en vergoeding Beheerder). Dit houdt in dat de waarde ruim 6% hoger dient te zijn dan bij aankoop. Als gevolg van huurverhogingen gedurende de komende 7 jaar is deze verwachting aannemelijk.

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

3.14 Vermogensstructuur (in €)

Koopprijs vastgoed k.k.		33.728.300
Kosten koper:		
Overdrachtsbelasting	688.057	
Notariskosten en kadastrale rechten overdracht	<u>40.474</u>	
		<u>728.531</u>
Koopprijs vastgoed vrij op naam		34.456.831
Initiële kosten:		
Verwervings- en plaatsingskosten	1.011.849	
Oprichtingskosten fonds en notariskosten financiering	22.000	
Afsluitprovisie financiering, taxatiekosten en onderzoekskosten portefeuille	<u>109.319</u>	
		<u>1.143.168</u>
Totale fondsinvestering		35.600.000
Totaal benodigd vermogen		<u>35.600.000</u>
Hypothecaire financiering		23.725.000
Benodigd Eigen Vermogen		<u>11.875.000</u>

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

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

3.15 Totale rendementsprognose (in €)

EXPLOITATIE RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)									
	31 mei 2017 t/m							1 jan 2024 t/m	
	31 dec 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	31 mei 2024	Totaal
Huuropbrengst woningen	1.161.575	1.865.052	1.706.289	1.556.644	1.416.871	1.282.130	1.152.905	446.105	10.587.572
Huuropbrengst woningen wederverhuur	6.186	42.844	87.402	128.153	164.816	202.895	242.430	113.085	987.812
Frictie leegstand	-44.147	-65.849	-63.681	-57.785	-55.304	-52.701	-49.971	-19.621	-409.058
Totaal huurinkomsten	1.123.615	1.842.047	1.730.010	1.627.013	1.526.383	1.432.324	1.345.364	539.570	11.166.327
Exploitatiekosten	249.723	393.409	346.002	325.403	305.277	286.465	269.073	107.914	2.283.265
Beheerkosten VSN	56.181	92.102	86.500	81.351	76.319	71.616	67.268	26.978	558.316
Verhuurderheffing	39.002	61.389	55.062	49.248	43.947	38.988	34.371	13.039	335.046
AIFMD	27.500								27.500
Wederverhuurmutatiekosten	3.000	6.000	6.000	4.500	4.500	4.500	4.500	1.500	34.500
Verkoopmutatiekosten	44.000	60.000	56.000	52.000	48.000	44.000	40.000	16.000	360.000
Fondskosten ¹	20.000	20.340	20.686	21.037	21.395	21.759	22.129	22.505	169.851
Hypotheekrente bank	333.658	520.130	460.353	403.880	350.712	300.848	254.289	92.609	2.716.480
Exploitatiekosten	773.064	1.153.371	1.030.603	937.419	850.150	768.176	691.630	280.545	6.484.958
Exploitatieresultaat	350.551	688.676	699.407	689.594	676.233	664.148	653.735	259.025	4.681.369
Exploitatieresultaat per participatie	738	1.450	1.472	1.452	1.424	1.398	1.376	545	9.856
Exploitatie rendement per participatie	5,1%	5,8%	5,9%	5,8%	5,7%	5,6%	5,5%	5,2%	5,6%
¹ Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur en advieskosten									
VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)									
	31 mei 2017 t/m							1 jan 2024 t/m	
	31 dec 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	31 mei 2024	Totaal
Aantal woningen primo	202	191	176	162	149	137	126	116	202
Verkopen	11	15	14	13	12	11	10	4	90
Aantal woningen ultimo	191	176	162	149	137	126	116	112	112
Aantal nieuwe verhuur	2	4	4	3	3	3	3	1	23
Mutatiegraad	11,03%	9,95%	10,23%	9,88%	10,07%	10,22%	10,32%	10,34%	55,94%
Gem. verkoopprijs	195.777	195.777	195.777	195.777	195.777	195.777	195.777	195.777	
Verkoopopbrengst	2.153.550	2.936.658	2.740.881	2.545.104	2.349.327	2.153.550	1.957.772	783.109	17.619.950
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	1.938.614	2.643.564	2.467.327	2.291.089	2.114.851	1.938.614	1.762.376	704.950	15.861.386
Verkoopkosten	64.606	88.100	82.226	76.353	70.480	64.606	58.733	23.493	528.599
Brutowinst	150.329	204.994	191.328	177.662	163.995	150.329	136.663	54.665	1.229.966
Winstdeling beheerder (minimum 1.000)	22.549	30.749	28.699	26.649	24.599	22.549	20.499	8.200	184.495
Verkoopresultaat	127.780	174.245	162.629	151.012	139.396	127.780	116.163	46.465	1.045.471
Verkoopresultaat per participatie	269	367	342	318	293	269	245	98	2.201
Verkoop rendement per participatie	1,8%	1,5%	1,4%	1,3%	1,2%	1,1%	1,0%	0,9%	1,27%
Financiering begin van het jaar	23.725.000	22.033.789	19.576.616	17.251.621	15.058.804	12.998.166	11.069.705	9.273.423	23.725.000
Aflossing bij verkoop	1.453.960	1.982.673	1.850.495	1.718.317	1.586.139	1.453.960	1.321.782	528.713	11.896.040
Aflossing uit direct rendement	237.250	474.500	474.500	474.500	474.500	474.500	474.500	237.250	3.321.500
Financiering eind van het jaar	22.033.789	19.576.616	17.251.621	15.058.804	12.998.166	11.069.705	9.273.423	8.507.460	8.507.460

TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)									
	31 mei 2017 t/m 31 dec 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1 jan 2024 t/m 31 mei 2024	Totaal
Exploitatieresultaat	738	1.450	1.472	1.452	1.424	1.398	1.376	545	9.855
Verkoopresultaat	269	367	342	318	293	269	245	98	2.201
Totaal resultaat	1.007	1.817	1.814	1.770	1.717	1.667	1.621	643	12.056
Eigen vermogen per 31 december	26.007	26.817	26.814	26.770	26.717	26.667	26.621	25.643	26.507
Rendement op inleg ^{*1}	6,91%	7,27%	7,26%	7,08%	6,87%	6,67%	6,48%	6,17%	6,84%
^{*1} Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde									
PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTCAPACITEIT									
Aankoopprijs gehele portefeuille (inclusief geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	35.600.000								
Aanschafprijs verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardestijging)	<u>15.861.386</u>								
Aanschafprijs restcapaciteit	<u>19.738.614</u>								
Verkoop woningen:									
Resultaat op aanschafprijs restcapaciteit	0								
Resultaat per participatie	0								
CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP									
Verkoopopbrengst restcapaciteit woningen	19.738.614								
Aflossing restant hypothecaire lening maatschap	<u>8.507.460</u>								
Cashflow op restcapaciteit	<u>11.231.153</u>								
Cashflow restcapaciteit per participatie	<u>23.645</u>								

3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €)

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

Exploitatieresultaat	9.856
Verkoopresultaat	2.201
Resultaat uit verkoop restbezit	0
Totaal resultaat per participatie	12.057
De inleg is aangegroeid tot	37.057

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

PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASHFLOW PER PARTICIPATIE

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

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

	31 mei 2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	31 mei 2024	Totaal
Inleg	-25.000								-25.000
Exploitatieresultaat		738	1.450	1.472	1.452	1.424	1.398	1.921	9.855
Verkoopresultaat		269	367	342	318	293	269	342	2.201
Aflossing uit direct rendement		-499	-999	-999	-999	-999	-999	-1.498	-6.993
Extra uitkering door lagere aflossing dan kostprijs		1.020	1.391	1.299	1.206	1.113	1.020	1.299	8.348
Restitutie inleg								23.645	23.645
Cashflow	-25.000	1.528	2.209	2.114	1.977	1.832	1.688	25.708	12.057

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

7,0% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing ¹

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

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

3.17 Verkoop participaties

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

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

Na een unaniem besluit tot beleidswijziging van de Maatschap (zie Deel 3.3) kan een Participant, anders dan in geval van overlijden uittreden.

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

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

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

3.18 Verslaglegging

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

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

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op aanschafwaarde, waarin mede begrepen alle directe verwervingskosten, zoals notariskosten, afsluitprovisie en de aan VSN verschuldigde vergoeding

(verwervings- en plaatsingskosten) of lagere waarde (op basis van een externe taxatie) beoordeeld op basis van de toegepaste grondslagen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Daar Woningmaatschap Rotterdam per 31 mei 2017 wordt opgericht, heeft Woningmaatschap Rotterdam nog geen financiële overzichten opgesteld.

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

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

Participatie gedurende de looptijd van de Maatschap is gebaseerd op de veronderstelling dat de inleg van € 25.000 na beëindiging van de Maatschap nog steeds € 25.000 waard is en wordt gerestitueerd, er

van uitgaande dat de waarde van het restbezit vastgoed bij beëindiging van de Maatschap gelijk is aan de oorspronkelijke kostprijs (aanschafwaarde) inclusief geactiveerde kosten koper (verwervingskosten).

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

3.19 Beleggersprofiel

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

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

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

- dat kennis is genomen van de volledige tekst van dit Prospectus;
- dat het een risicodragende maar defensieve belegging betreft;
- dat de Maatschap investeert in 202 woningen in Hellevoetsluis, Maassluis, Rotterdam, Vlissingen, Groningen, Rijswijk, Tilburg, Veghel en Weesp;
- dat wordt aangeraden niet met vreemd vermogen deel te nemen in het eigen vermogen van de Maatschap;
- dat voldoende liquiditeit wordt aangehouden om op (middel)lange termijn te kunnen blijven voldoen aan financiële verplichtingen (inclusief onvoorziene uitgaven);
- dat in het geval de opbrengst lager is dan verwacht, dit gecompenseerd kan worden met vermogen en/of andere inkomsten;
- dat de Maatschap voor bepaalde tijd is opgericht en dat de investeringshorizon thans circa zeven jaar (behoudens verlenging(en)) bedraagt, dus een middellange termijn belegging betreft;
- dat de reden van de belegging bekend is (bijvoorbeeld: extra inkomen, vermogensopbouw, voldoen van toekomstige uitgaven, oudedagsvoorziening etc.).

3.20 Overige gegevens

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

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

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

Aan deelname in Woningmaatschap Rotterdam zijn financiële risico's verbonden. Mogelijke Participanten dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en hen wordt aangeraden hun eventuele deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

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

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

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

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

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

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

Voor zover VSN en de Maatschap daarvan op de hoogte zijn, is er van de aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen slechts één persoon voornemens om op de aanbieding in te schrijven. Deze persoon betreft de heer E. Verkaik, bestuurder van VSN. Zijn voornemen is om voor maximaal 6 Participaties in te schrijven. Het is (potentiële) Participanten niet toegestaan om voor meer dan tien procent van de aanbieding in te schrijven. Medewerkers van de Beheerder wordt de mogelijkheid geboden om te participeren in de Maatschap tegen dezelfde condities als die welke gelden voor de overige (potentiële) Participanten. Medewerkers van Zenco zijn uitgesloten van deelname. Naar verwachting zullen medewerkers van de beheerder voor totaal maximaal 16 Participaties inschrijven.

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

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

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

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

De Maatschap heeft geen investeringen gedaan en neemt niet deel in het kapitaal van een andere vennootschap. De Maatschap heeft thans geen leningen, zakelijke of persoonlijke zekerheden

verstrekt, is geen schulden aangegaan en er heeft geen onderbreking van activiteiten plaatsgevonden die van invloed kan zijn op haar financiële positie.

De Maatschap zal per 31 mei 2017 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 31 mei 2017 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Maatschap wordt op 31 mei 2017 opgericht en daarom kan geen historisch overzicht worden gegeven van haar belangrijkste activiteiten, noch van haar jaarrekening en andere financiële informatie.

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

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

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

De inschrijving vangt aan op 1 mei 2017 en loopt tot en met 15 mei 2017 (behoudens verlenging). Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het inschrijvingsformulier dat uiterlijk op 15 mei 2017 in het bezit van VSN dient te zijn. VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling gedeeltelijk toe te wijzen, te weigeren en de inschrijving voortijdig te sluiten.

De data van storting (23 mei 2017) respectievelijk van uitgifte (31 mei 2017) van de Participaties zijn indicatief en kunnen vervroegd c.q. verlaat worden. In het geval van vervroeging zal VSN de Participanten tenminste zeven dagen van tevoren schriftelijk informeren.

De bij de geprognosticeerde cijfers (Deel 3.14, 3.15 en 3.16 van dit Prospectus) gehanteerde aanvangsdatum van 31 mei 2017 kan beperkt wijzigen. Dit leidt ertoe dat de beleggingshorizon van de Maatschap wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

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

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

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

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

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen
Driebergen, 1 mei 2017

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

3.21 Rapportage accountant



Tel: +31 (0)30 284 98 00
Fax: +31 (0)30 284 99 61
info@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Onderzoeksrapport

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

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in paragraaf 3.13, 3.14, 3.15 en 3.16 van de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus opgenomen geprognoseerde rendementsberekening van Woningmaatschap Rotterdam te Driebergen voor de periode 31 mei 2017 tot en met 31 mei 2024 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, waarvan de belangrijkste zijn vermeld in paragraaf 3.13, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Vastgoed Syndicering Nederland N.V. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

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

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

Conclusie en oordeel

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

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

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

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



Beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

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

Utrecht, 17 maart 2017

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.W.A. Eradus RA'. The signature is written over a faint, light blue horizontal line.

R.W.A. Eradus RA

3.22 Verklaring Beheerder

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

Driebergen, 1 mei 2017

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

3.23 Inschrijving

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

1. De inschrijving vangt aan op 1 mei 2017 en loopt tot en met 15 mei 2017 (behoudens verlenging). VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde inschrijfformulier en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver, uittreksel KvK bij een rechtspersoon en legitimatiebewijs van de bestuurder van de rechtspersoon alsmede een UBO verklaring. Ontvangst van het inschrijfformulier vergezeld van een geldig kopie paspoort en/of rijbewijs door VSN, geeft recht op inschrijving. **Het inschrijvingsformulier dient uiterlijk 15 mei 2017 in het bezit van VSN te zijn.**
2. Deelname in de Maatschap met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.
3. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgaaf van redenen. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de inschrijving van de vorige door VSN geïnitieerde Woningmaatschap Maastricht, Woningmaatschap Vlijmen en Woningmaatschap Hengelo zijn geweigerd voorrang te geven.
4. De Beheerder kan beslissen de uitgifte van Participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van Participaties uit te stellen indien zich omstandigheden - bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen - zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Indien het besluit wordt genomen tot terugtrekking van de plaatsing van de Participaties ontvangen inschrijvers hiervan onverwijld schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Een eventueel besluit tot terugtrekking van de uitgifte van Participaties wordt direct na het einde van de inschrijvingsperiode genomen.
5. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde, dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in Woningmaatschap Rotterdam terug te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in de in dit Prospectus opgenomen paragraaf “Betrokken Partijen” schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).
6. VSN neemt het toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de inschrijvingsformulieren. Participanten worden schriftelijk geïnformeerd over de toewijzing.
7. VSN zal van deze sluiting en toewijzing onmiddellijk melding maken aan de geaccepteerde inschrijvers en aan inschrijvers die niet meer voor inschrijving in aanmerking komen. De inschrijving is bindend en de inschrijver verbindt zich tot een maximaal aantal Participaties.
8. Het te financieren deel ad. € 23.725.000 zal verstrekt worden door ING Real Estate Finance tegen de voorwaarden zoals genoemd in Deel 3.12 van het Prospectus.
9. Bij de melding ontvangt u tevens het verzoek uw deelnamebedrag met valutadatum 23 mei 2017 te storten op bankrekening NL05INGB0005301077 bij ING Bank te Amsterdam ten name van Stichting Woningmaatschap Rotterdam, onder vermelding van het aantal Participaties en de naam van de Participant.
10. Ingeval van eventuele, om welke redenen dan ook, te veel door inschrijver betaalde bedragen zal terugstoring plaatsvinden op hetzelfde rekeningnummer als van waar stortingen zijn gedaan. Dit geldt eveneens bij het onverhoopt terugtrekken van de plaatsing (zie hiervoor punt 4.) In dit geval zal de volledige reeds gestorte inleg van € 25.000 (inclusief plaatsingsvergoeding) worden gerestitueerd.
11. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan VSN om alle handelingen te verrichten, die strekken tot toetreding tot de Woningmaatschap Rotterdam, tot het aangaan van een bancaire hypotheek zoals hierboven beschreven en tot de aankoop van de in dit Prospectus beschreven vastgoedportefeuille.
12. Door ondertekening van het inschrijfformulier geeft de inschrijver volmacht aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot uitgifte (levering) van Participaties in Woningmaatschap Rotterdam,

- gevestigd te Driebergen, alsmede iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het Prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van ING Real Estate Finance in hoofdsom groot (€ 23.725.000).
13. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbidding via de website bekend maken en de Participanten van wie de inschrijving is toegewezen schriftelijk op de hoogte stellen. Nadat alle Participaties zijn geplaatst ontvangen de Participanten van de Beheerder de Maatschapsovereenkomst.

3.24 Taxatieverslag

Taxatierapport

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Waardering Amvest en PPN acquisitie

Dossiernummers: 12753 -12761 en 12808 - 12811



Inhoudsopgave

1	Uitgangspunten van de taxatie	1
1.1	Taxatieopdracht	1
1.2	Waardebegrip	2
1.3	Doel van de waardering	2
1.4	Soort taxatie	2
1.5	Waardepeildatum	2
1.6	Raamovereenkomst	3
1.7	Inspectie	3
1.8	Kwalificatie taxateur(s)	3
1.9	Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid	3
1.10	Interne roulatie	3
1.11	Educatie	4
1.12	Plausibiliteitsstoets controlerend taxateur	4
1.13	Interne kwaliteitsborging	4
1.14	Informatiebronnen	5
2	Objectinformatie Groningen Bilderdijklaan 17 e.a.	6
2.1	Huurgegevens	6
2.2	Objectbeschrijving	6
2.3	Onderhoudstoestand	6
2.4	Samenstelling van het object	6
2.5	Ligging	6
2.6	Duurzaamheid	7
2.7	Kadastrale gegevens	7
2.8	Zakelijke rechten	7
2.9	Bestemming	7
2.11	SWOT-analyse	8
2.12	Referenties	8
2.13	Opmerkingen	8
3	Objectinformatie Hellevoetsluis Minerva 21 e.a.	9
3.1	Huurgegevens	9
3.2	Objectbeschrijving	9
3.3	Onderhoudstoestand	9
3.4	Samenstelling van het object	9
3.5	Ligging	9
3.6	Duurzaamheid	10
3.7	Kadastrale gegevens	10
3.8	Zakelijke rechten	11
3.9	Bestemming	11
3.11	SWOT-analyse	11
3.12	Referenties	12
3.13	Opmerkingen	12
4	Objectinformatie Maassluis Merellaan 353	13
4.1	Huurgegevens	13
4.2	Objectbeschrijving	13
4.3	Onderhoudstoestand	13
4.4	Samenstelling van het object	13
4.5	Ligging	13
4.6	Duurzaamheid	13
4.7	Kadastrale gegevens	14
4.8	Zakelijke rechten	14

4.9	Bestemming	14
4.11	SWOT-analyse	15
4.12	Referenties	15
4.13	Opmerkingen	15
5	Objectinformatie Rijswijk Sir Winston Churchillaan 186 e.a.	16
5.1	Huurgegevens	16
5.2	Objectbeschrijving	16
5.3	Onderhoudstoestand	16
5.4	Samenstelling van het object	16
5.5	Ligging	17
5.6	Duurzaamheid	17
5.7	Kadastrale gegevens	17
5.8	Zakelijke rechten	18
5.9	Bestemming	19
5.11	SWOT-analyse	19
5.12	Referenties	19
5.13	Opmerkingen	20
6	Objectinformatie Rotterdam Piet Smitkade 262 e.a.	21
6.1	Huurgegevens	21
6.2	Objectbeschrijving	21
6.3	Onderhoudstoestand	21
6.4	Samenstelling van het object	21
6.5	Ligging	21
6.6	Duurzaamheid	22
6.7	Kadastrale gegevens	22
6.8	Zakelijke rechten	22
6.9	Bestemming	22
6.11	SWOT-analyse	23
6.12	Referenties	23
6.13	Opmerkingen	24
7	Objectinformatie Rotterdam Pinksterbloem 6 e.a.	25
7.1	Huurgegevens	25
7.2	Objectbeschrijving	25
7.3	Onderhoudstoestand	25
7.4	Samenstelling van het object	25
7.5	Ligging	26
7.6	Duurzaamheid	26
7.7	Kadastrale gegevens	26
7.8	Zakelijke rechten	27
7.9	Bestemming	27
7.11	SWOT-analyse	28
7.12	Referenties	28
7.13	Opmerkingen	29
8	Objectinformatie Tilburg Spoorlaan 361	30
8.1	Huurgegevens	30
8.2	Objectbeschrijving	30
8.3	Onderhoudstoestand	30
8.4	Samenstelling van het object	30
8.5	Ligging	30
8.6	Duurzaamheid	30
8.7	Kadastrale gegevens	31
8.8	Zakelijke rechten	31
8.9	Bestemming	31
8.11	SWOT-analyse	32

8.12	Referenties	32
8.13	Opmerkingen	32
9	Objectinformatie Veghel Spoorven 410 e.a.	33
9.1	Huurgegevens	33
9.2	Objectbeschrijving	33
9.3	Onderhoudstoestand	33
9.4	Samenstelling van het object	33
9.5	Ligging	33
9.6	Duurzaamheid	34
9.7	Kadastrale gegevens	34
9.8	Zakelijke rechten	34
9.9	Bestemming	34
9.11	SWOT-analyse	35
9.12	Referenties	35
9.13	Opmerkingen	36
10	Objectinformatie Weesp Dichtershof 34 e.a.	37
10.1	Huurgegevens	37
10.2	Objectbeschrijving	37
10.3	Onderhoudstoestand	37
10.4	Samenstelling van het object	37
10.5	Ligging	38
10.6	Duurzaamheid	38
10.7	Kadastrale gegevens	38
10.8	Zakelijke rechten	39
10.9	Bestemming	39
10.11	SWOT-analyse	39
10.12	Referenties	40
10.13	Opmerkingen	41
11	Objectinformatie Maassluis Berkendal 5 e.a.	42
11.1	Huurgegevens	42
11.2	Objectbeschrijving	42
11.3	Onderhoudstoestand	42
11.4	Samenstelling van het object	42
11.5	Ligging en wijkstatistieken	42
11.6	Duurzaamheid	43
11.7	Kadastrale gegevens	43
11.8	Zakelijke rechten	44
11.9	Bestemming	44
11.11	SWOT-analyse	45
11.12	Referenties	45
11.13	Opmerkingen	45
12	Objectinformatie Weenatoren in Rotterdam	46
12.1	Huurgegevens	46
12.2	Objectbeschrijving	46
12.3	Onderhoudstoestand	46
12.4	Samenstelling van het object	46
12.5	Ligging	46
12.6	Duurzaamheid	47
12.7	Kadastrale gegevens	47
12.8	Zakelijke rechten	48
12.9	Bestemming	49
12.10	Courantheid	49
12.11	SWOT-analyse	49
12.12	Referenties	49

12.13	Opmerkingen	50
13	Objectinformatie Papegaaienburg in Vlissingen	51
13.1	Huurgegevens	51
13.2	Objectbeschrijving	51
13.3	Onderhoudstoestand	51
13.4	Samenstelling van het object	51
13.5	Ligging	51
13.6	Duurzaamheid	52
13.7	Kadastrale gegevens	52
13.8	Zakelijke rechten	53
13.9	Bestemming	53
13.10	Courantheid	54
13.11	SWOT-analyse	54
13.12	Referenties	54
13.13	Opmerkingen	55
14	Objectinformatie Struyten Vlek O in Hellevoetsluis	56
14.1	Huurgegevens	56
14.2	Objectbeschrijving	56
14.3	Onderhoudstoestand	56
14.4	Samenstelling van het object	56
14.5	Ligging	57
14.6	Duurzaamheid	57
14.7	Kadastrale gegevens	57
14.8	Zakelijke rechten	58
14.9	Bestemming	58
14.10	Courantheid	58
14.11	SWOT-analyse	59
14.12	Referenties	59
14.13	Opmerkingen	59
15	Marktsituatie	60
15.1	Algemeen	60
15.2	Voorraad	60
15.3	Aanbod	60
15.4	Plannen en opleveringen	60
15.5	Opname	61
15.6	Transactieprijs en duur	61
15.7	Beleggingsmarkt	61
16	Waardering	63
16.1	FluX	63
16.2	Opmerkingen	63
16.3	Bijzondere uitgangspunten	63
16.4	Conceptwaarde versus definitieve waarde	63
16.5	Backtesting	63
16.6	Opinie over de mogelijke opbrengst bij onderhandse executoriale verkoop	63
16.7	Plausibiliteitsverklaring	65
16.8	Algemene Uitgangspunten	65
16.9	Aansprakelijkheid	66
16.10	Waarde	67

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Bijlagen

Bijlage 1 Algemene Uitgangspunten

Bijlage 2 Waardenoverzicht

Bijlage 3 Kadaster

Bijlage 4 Plattegrond locatie

Bijlage 5 Foto('s)

Bijlage 6 Berekeningen

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2013. All Rights Reserved

1 Uitgangspunten van de taxatie

1.1 Taxatieopdracht

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

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van 9 maisonnettes, staande en gelegen aan

Bilddijklaan 17 e.a. in Groningen

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het recht van erfpacht op percelen grond, met daarop 8 eengezinswoningen, staande en gelegen aan

Minerva 21 e.a. in Hellevoetsluis

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

Merellaan 353 in Maassluis

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van 23 meergezinswoningen en 1 garagebox, staande en gelegen aan

Sir Winston Churchillaan 186 e.a. in Rijswijk

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het recht van erfpacht op een perceel grond, met daarop 5 appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van 2 appartementen en 3 parkeerplaatsen met toebehoren, staande en gelegen aan

Piet Smitkade 262 e.a. in Rotterdam

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het recht van erfpacht op percelen grond, met daarop 21 eengezinswoningen, staande en gelegen aan

Pinkersterbloem 6 e.a. in Rotterdam

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

Spoorlaan 361 in Tilburg

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van 6 eengezinswoningen, staande en gelegen aan

Spoorven 410 e.a. in Veghel

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van 12 meergezinswoningen, staande en gelegen aan

Dichtershof 34 e.a. in Weesp

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van 21 eengezinswoningen en 10 garageboxen, staande en gelegen aan

Iependal in Maassluis

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het recht van erfpacht op een perceel grond, met daarop 39 appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van 39 appartementen, staande en gelegen aan

Weenatoren in Rotterdam

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van 39 eengezinswoningen, staande en gelegen aan

Papegaaienburg in Vlissingen

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van 20 eengezinswoningen en 2 garageboxen, staande en gelegen aan het

Struyten Vlek O in Hellevoetsluis

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

1.2 Waardebegrip

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

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

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

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

1.3 Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van aankoopdoeleinden.

1.4 Soort taxatie

Voor alle objecten is een initiële taxatie uitgevoerd.

Op het object Weenatoren in Rotterdam is het addendum "Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed" van toepassing.

1.5 Waardepeildatum

De taxatie van de Amvest acquisitie is uitgevoerd met waardepeildatum 1 november 2016. De taxatie van de PPN acquisitie is uitgevoerd met waardepeildatum 16 januari 2017.

1.6 Raamovereenkomst

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

1.7 Inspectie

Op 31 oktober 2016 zijn de objecten behorende bij de Amvest acquisitie extern geïnspecteerd door R. van den Dolder RT en M. Wijnholds MSc. Op 16 januari 2017 zijn de objecten behorende bij de PPN acquisitie extern geïnspecteerd door R. van den Dolder RT en M. Wijnholds MSc.

1.8 Kwalificatie taxateur(s)

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

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

1.9 Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid

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

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

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

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

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

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

1.10 Interne rotatie

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

1.11 Educatie

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

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

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

1.12 Plausibiliteitsstoets controlerend taxateur

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

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

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

1.13 Interne kwaliteitsborging

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

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

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

1.14 Informatiebronnen

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

Informatie	Opgevraagd bij:	Ontvangen J,(ingezien) /N	Details
Plattegronden	opdrachtgever	J, ingezien	Geen plattegrond beschikbaar voor: Merrellaan in Maasluis, Sir Winston Churchillaan in Rijswijk, Piet Smitskade in Rotterdam en Pinksterbloem in Rotterdam. Oppervlakte is o.b.v. gegevens BAG viewer. De bron van de oppervlakte van Spoorlaan 361 in Tilburg is een Funda plaatsing uit 2015. Van het Dichtershof in Weesp hebben wij niet van alle typen een plattegrond, daarom ook BAG viewer als bron gebruikt.
Meetstaten NEN 2580 / rapport International Property Measurement Standards (IPMS)	opdrachtgever	J, ingezien	Van toepassing op Weenatoren in Rotterdam
Actuele huuroverzichten	opdrachtgever	J, ingezien	
Huurovereenkomsten	opdrachtgever	N	
Allonges, addenda en side letters	opdrachtgever	N	
Eigendomsbewijzen	opdrachtgever	J, ingezien	
Erfpachtcontracten	opdrachtgever	J, ingezien	
Kadastrale informatie	kadaster	J, ingezien	
Bestemmingsplaninformatie	ruimtelijkeplannen.nl	N	Geen onderzoek verricht.
Overzicht technische / gebouwgebonden installaties	opdrachtgever	N	
Overzicht met zakelijke lasten zoals OZB, waterschap en rioolrecht	opdrachtgever	N	Eigen inschatting
Onderhoudsprognoses / onderhoudscertificaten	opdrachtgever	N	Eigen inschatting
Historische kostprijsgegevens of rapport brandverzekering	opdrachtgever	N	
Milieurapportage (bodemverontreiniging / gevaarlijke stoffen)	opdrachtgever	N	
Duurzaamheidscertificaten (o.a. EPC, Greencalc+, BREEAM)	opdrachtgever	J	Energie labels

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

2 Objectinformatie Groningen Bilderdijklaan 17 e.a.

2.1 Huurgegevens

De 9 maisonnettes zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 55.395,- per jaar. Onze inschatting van de markthuurg per jaar bedraagt € 83.700,-. Wij hebben een mutatiegraad van 5,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is uitgepond en er is sprake van volledige sociale huur.

2.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 9 4-kamer maisonnettes met 2 balkons die in 1963 zijn gebouwd. De woningen bestaan uit een begane grond met daarbovenop 1 verdieping, met een gebruiksoppervlak van 78 m².

De woningen zijn bevinden zich op de verdiepingen van een complex met op de begane grond winkels en inpandige bergingen. Het complex is gebouwd rondom een betonnen constructie met metselstenen gevels. De appartementen zijn voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel glas. Het dak is plat en vermoedelijk bedekt met een bitumineuze dakbedekking. Het complex wordt verwarmd middels blokverwarming.

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

2.3 Onderhoudstoestand

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

2.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 702 m², volgens de door opdrachtgever verstrekte plattegronden. Aan de hand van deze plattegronden blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m²
Maisonette	9	78
Totaal:	9	702

2.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in de gemeente Groningen met circa 200.000 inwoners. De woningen zijn gelegen in de buurt De Wijert-Noord in het zuiden van de stad Groningen. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit meergezinswoningen.

De op- en afritten met de autosnelweg A28 (Groningen – Utrecht) zijn op circa 600 meter afstand gelegen. Op 100 meter bevindt zich een bushalte. NS station Groningen ligt op circa 4 kilometer van het getaxeerde.

2.6 Duurzaamheid

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

2.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 11 november 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Helpman Sectie: M				
Appartementsrechten	De appartementsrechten behoren tot de navolgende grondpercelen:			
Nummer	Nummer	Grootte	m²	Cultuur
9875 A8, A11, A18, A21, A25, A26, A37, A49, A59	5292	41 a 54 ca	4.154	Wonen Erf-Tuin
	9855	2 a 46 ca	246	Bedrijvigheid (detailhandel)
Totale grootte grondpercelen (m²):			4.400	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het eigendom zijn van Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam.

2.8 Zakelijke rechten

Nationaal monument:	Niet van toepassing.
Wet Voorkeursrecht gemeenten:	Niet van toepassing.
Beperkingen:	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, ontleend aan: 445 datum in werking 21-2-2011.
Aantekening kadastraal object:	Locatiegegevens ontleend aan basisregistraties adressen en gebouwen. Kwalitatieve verbintenis ontleend aan HYP4 6172/43 reeks Groningen d.d. 29-11-1996.
Overige bijzondere rechten:	In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

2.9 Bestemming

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

2.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft een woningcomplex in het zuiden van Groningen boven winkels. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij huurmutatie van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij als gemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

2.11 SWOT-analyse

Strengths	Gelegen boven winkels	Laagste energielabel (G)	Weaknesses
	Courante grootte	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Eventuele economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

2.12 Referenties**2.12.1 Verhuurtransacties**

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m² go)	Huur / maand	Opmerking
Groningen	Brederostraat 5	1960-1970	80	780	Verhuurd. 34 dagen in aanbod.
Groningen	Van Ketwich Verschuurlaan 125	1960-1970	75	785	Verhuurd. 26 dagen in aanbod.
Groningen	Multatulistraat 61	1960-1970	75	850	Verhuurd. 92 dagen in aanbod.

De gehanteerde referenties betreffen allemaal meergezinswoningen in de directe omgeving. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuurg gehanteerd van € 775,- per maand.

2.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m²	Datum
Groningen	Bilderdijklaan 47	1963	78	€ 122.500,-	€ 1.571,-	31 augustus 2016
Groningen	Bilderdijklaan 91	1963	78	€ 119.500,-	€ 1.532,-	24 augustus 2016
Groningen	Bilderdijklaan 11	1963	78	€ 117.500,-	€ 1.506,-	29 juli 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal maisonnettes uit het zelfde woningcomplex als het gewaardeerde. De kwaliteit van deze woningen is beter. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van € 110.000,-.

2.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit object geen opmerkingen.

3 Objectinformatie Hellevoetsluis Minerva 21 e.a.

3.1 Huurgegevens

De 5 tussenwoningen en 3 eindwoningen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 74.443,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 77.700,-. Wij hebben een mutatiegraad van 5,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is uitgepond en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

3.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 5 tussenwoningen en 3 eindwoningen, die in 1982 zijn gebouwd. De woningen bestaan uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen, met een gebruiksoppervlak van 112 m².

De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben metselstenen gevels en zijn voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing. De zadeldaken zijn met pannen gedekt. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie, het bouwjaar is onbekend.

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

3.3 Onderhoudstoestand

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

3.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 896 m², volgens de door opdrachtgever verstrekte plattegronden. Aan de hand van deze plattegronden blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m ²
Tussenwoning	5	112
Eindwoning	3	112
Totaal:	8	896

3.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in de gemeente Hellevoetsluis met circa 39.000 inwoners. De woningen zijn gelegen in de buurt Koele Nacht in het oosten van Hellevoetsluis. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

De op- en afritten met de autosnelweg A15 (Maasvlakte – Enschede) zijn op circa 10 kilometer afstand gelegen. Op 500 meter bevindt zich een bushalte. Dichtstbijzijnde OV-knooppunt is NS station Rotterdam Centraal op circa 35 kilometer van het getaxeerde.

3.6 Duurzaamheid

De helft van de woningen heeft een energie label C en de andere helft heeft D. De labels zijn afgegeven op 1 december 2009. Op een schaal van A**** tot G is een gemiddelde classificatie. Dit betekent dat het gebouw gemiddeld duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

3.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 11 oktober 2016 wordt het getaxeerde als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Hellevoetsluis Sectie: G				
Nummer	Adres	Grootte	m ²	Cultuur
3396	Minerva 21	1 a 59 ca	159	Wonen
3413	Minerva 22	1 a 13 ca	113	Wonen
3428	Ariadne	89 ca	89	Wegen
3429	Ariadne 15	1 a 32 ca	132	Wonen
3446	Ariadne, Minerva, Zeus	80 ca	80	Wegen
3448	Pomona 5	1 a 8 ca	108	Wonen
3451	Pomona 2	1 a 8 ca	108	Wonen
3453	Zeus 12	1 a 32 ca	132	Wonen
3462	Hercules, Pomona, Zeus	77 ca	77	Wegen
3466	Hercules 6	1 a 13 ca	113	Wonen
3473	Selene 2	1 a 8 ca	108	Wonen
3478	Hercules, Selene, Zeus	77 ca	77	Wegen
Totaal m ² :			1.296	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde kadastrale percelen met cultuur "wegen" het gedeeld eigendom is van Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam. Verder blijkt uit deze kadastrale informatie dat de Gemeente Hellevoetsluis eigenaar is van de kadastrale percelen met cultuur "wonen" en dat Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam het recht van erfpacht heeft.

Details erfpacht

De canon is afgekocht voor 50 jaar tot 22-6-2031.

3.8 Zakelijke rechten

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

3.9 Bestemming

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

3.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft een woningcomplex in het oosten van Hellevoetsluis op ca. 1 kilometer van winkelcentrum De Struytse Hoek. De kwaliteit van de woningen en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij huurmutatie van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als gemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

3.11 SWOT-analyse

Strengths	Gelegen nabij winkelcentrum	-	Weaknesses
	Courante grootte	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkende woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Eventuele economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

3.12 Referenties**3.12.1 Verhuurtransacties**

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Huur / maand	Opmerking
Hellevoetsluis	Ariadne 15	1982	112	806	Verhuurd Q3 2015. Eindwoning. 169 dagen in aanbod.
Hellevoetsluis	Ariadne 11	1982	112	785	Verhuurd Q1 2015. Tussenwoning 288 dagen in aanbod.
Hellevoetsluis	Ariadne 15	1982	112	825	Verhuurd Q4 2016. Eindwoning. 30 dagen in aanbod.

De gehanteerde referenties betreffen allemaal eengezinswoningen in de directe omgeving. Referentie Ariadne 15 maakt onderdeel uit van het getaxeerde. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van € 800,- per maand voor de tussenwoningen en € 825,- per maand voor de eindwoningen.

3.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m ²	Datum
Hellevoetsluis	Rog 39	1983	112	€ 159.000,-	€ 1.420,-	26 oktober 2016
Hellevoetsluis	Dierenriem 76	1979	108	€ 135.000,-	€ 1.250,-	13 oktober 2016
Hellevoetsluis	Koperslager 64	1982	110	€ 155.000,-	€ 1.409,-	21 oktober 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal eengezinswoningen gebouwd rond hetzelfde jaar als getaxeerde. Dierenriem 76 is een hoekwoning, de overige referenties zijn tussenwoningen. Gemiddelde genomen is de kwaliteit van deze woningen beter. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van € 130.000,- voor de tussenwoningen en € 132.500,- voor de eindwoningen.

3.13 Opmerkingen

Wij hebben geen erfpachtcorrectie opgenomen. De erfpacht is afgekocht tot 2031. De markt negeert de erfpacht vanwege de nog resterende afgekochte periode.

4 Objectinformatie Maassluis Merellaan 353

4.1 Huurgegevens

Het getaxeerde betreft een enkele portiekflat die op taxatiedatum is verhuurd. De huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 9.876,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 9.000,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

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

4.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit een 3-kamer portiekflat met balkon die in 1969 is gebouwd. Het ligt in een gebouw met lift en bergingen op de begane grond. Het heeft een gebruiksoppervlak van 98 m².

Het complex is gebouwd rondom een betonnen constructie met gevels in metselsteen en beton. De appartementen zijn voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing. Het dak is plat en vermoedelijk bedekt met een bitumineuze dakbedekking. Het complex wordt verwarmd middels blokverwarming.

De woning beschikt niet over een eigen parkeervoorziening. Pal naast het complex zijn voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar.

4.3 Onderhoudstoestand

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

4.4 Samenstelling van het object

De verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 98 m², volgens BAG viewer.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m²
Portiekflat	1	98
Totaal:	1	98

4.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in de gemeente Maassluis met circa 32.000 inwoners. De portiekflat is gelegen in de wijk Vogelbuurt in het noordwesten van Maassluis. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit meergezinswoningen.

De op- en afritten met de autosnelweg A20 (Westerlee – Gouda) zijn op circa 12 kilometer afstand gelegen. Trein- en busstation Maassluis West bevindt zich op 600 m.

4.6 Duurzaamheid

De opdrachtgever heeft geen energielabel of andere informatie met betrekking tot de duurzaamheid van het object beschikbaar gesteld. Rekening houdend met het bouwjaar (1969) hebben wij aangenomen dat het object ondergemiddeld duurzaam is.

4.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 11 oktober 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Maassluis Sectie: A		
Nummer	Adres	Cultuur
4394 A324	Merellaan 353	Wonen (appartement)

Het appartementsrecht is ontstaan uit grondperceel: kadastrale gemeente Maassluis sectie A nummer 2753, met een grootte van 4,894 m².

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemd appartementsrecht het eigendom is van Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam.

4.8 Zakelijke rechten

Nationaal monument:	Niet van toepassing.
Wet Voorkeursrecht gemeenten:	Niet van toepassing.
Beperkingen:	Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking, wet bodembescherming d.d. 21 juni 2010 en 16 augustus 2010.
Aantekening kadastraal object:	Locatiegegevens ontleend aan basisregistraties adressen en gebouwen.
Overige bijzondere rechten:	In het kader van deze waardering is door de taxateur(s) geen uitgebreid titelonderzoek gedaan. Op basis van de professionele inschatting van de taxateur(s) is er redelijkerwijs geen aanleiding te veronderstellen dat in de betreffende akte(n) zakelijke rechten zijn opgenomen die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde is als uitgangspunt gehanteerd dat op het object geen zakelijke rechten van toepassing zijn die van invloed zijn op de getaxeerde waarde. Als er wel sprake is van bezwarende zakelijke rechten kan dit een negatief effect hebben op de getaxeerde waarde.

4.9 Bestemming

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

4.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft een enkele portiekflat naast openbaar groen en de Nieuwe Waterweg op 2,5 kilometer van het centrum van Maassluis. De kwaliteit van het appartement en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 1 maand. De verkoopbaarheid beoordelen wij als gemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 9 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

4.11 SWOT-analyse

Strengths	Trein- en busstation in directe nabijheid	Het complex is nagenoeg geheel uitgepand en bestaat uit een enkele portiekflat	Weaknesses
	Gelegen op 2,5 kilometer van het centrum	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkende woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

4.12 Referenties

4.12.1 Verhuurtransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Huur / maand	Opmerking
Maassluis	Merellaan 279	1969	110	740	Verhuurd. 8 dagen in aanbod.
Maassluis	Merellaan 125	1969	110	770	Verhuurd. 49 dagen in aanbod.
Maassluis	Merellaan 39	1969	110	770	Verhuurd. 52 dagen in aanbod.

De gehanteerde referenties betreffen allemaal portiekflats in naastgelegen gebouwen. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuurlage gehanteerd van € 750,- per maand.

4.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijis k.k.	Prijs / m ²	Datum
Maassluis	Merellaan 609	1969	110	€ 185.000,-	€ 1.682,-	25 mei 2016
Maassluis	Merellaan 113	1969	110	€ 180.000,-	€ 1.636,-	28 oktober 2016
Maassluis	Merellaan 575	1969	110	€ 187.500,-	€ 1.705,-	25 mei 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. Nummer 609 en 575 zijn verkocht aan de zittende huurder. Alle referenties hebben dezelfde kwaliteit en afwerkingsniveau als het getaxeerde. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van € 185.000,-.

4.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit object geen opmerkingen.

5 Objectinformatie Rijswijk Sir Winston Churchilllaan 186 e.a.

5.1 Huurgegevens

De 23 meergezinswoningen en 1 garagebox zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 163.452,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 188.131,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is uitgepand en er is sprake van bijna volledige sociale huur, 5 woningen worden verhuurd boven de liberalisatiegrens.

5.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 13 portiekwoningen, 10 benedenwoning en 1 garagebox die in 1954 zijn gebouwd. De portiekwoningen hebben een oppervlakte van circa 71 tot en met 74 m². De benedenwoningen variëren in grootte van circa 54 tot en met 86 m² met een tuinoppervlakte variërend van circa 95 tot en met 208 m². De garagebox is circa 20 m² groot.

De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben metselstenen gevels en zijn voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing. Het zadeldak is met pannen gedekt. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie, het bouwjaar is onbekend.

Er is 1 garagebox in het getaxeerde verder is er in de omgeving voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar.

5.3 Onderhoudstoestand

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

5.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 1.642 m², volgens BAG viewer. Het getaxeerde is samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m²
Portiekwoning 71	8	71
Portiekwoning 72	4	72
Garagebox	1	20
Portiekwoning 74	1	74
Benedenwoning 71 tuin 208	1	71
Benedenwoning 54 tuin 140	2	54
Benedenwoning 71 tuin 100	2	71
Benedenwoning 71 tuin 140	1	71
Benedenwoning 71 tuin 170	1	71

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m²
Benedenwoning 71 tuin 95	1	71
Benedenwoning 72 tuin 208	1	72
Benedenwoning 86 tuin 140	1	86
Totaal:	24	1.642

5.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in de gemeente Rijswijk met circa 50.000 inwoners. De woningen zijn gelegen in de buurt Rembrandtkwartier in het noordoosten van Rijswijk. De directe omgeving bestaat uit eengezins- en meergezinswoningen.

De op- en afritten met de autosnelweg A4 (Amsterdam – Zandvliet) zijn op circa 2 kilometer afstand gelegen. Op circa 2 kilometer ligt treinstation Rijswijk.

5.6 Duurzaamheid

8 woningen hebben een energie label E, 7 woningen een label F en 8 woningen een label G dat is afgegeven op 14 juni 2010. Op een schaal van A++++ tot G is dit een lage classificatie. Dit betekent dat het gebouw niet duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

5.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 11 januari 2017 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Rijswijk Sectie: D		
Nummer	Adres	Omschrijving
7225	Jozef Israelslaan 491	Garagebox
7973 A1	Jozef Israelslaan 467	Benedenwoning
7973 A2	Jozef Israelslaan 477	Benedenwoning
7973 A3	Jozef Israelslaan 479	Benedenwoning
7973 A4	Jozef Israelslaan 489	Benedenwoning
7973 A5	Jozef Israelslaan 469	Portiekwoning
7973 A11, A14, A15, A20, A23	Jozef Israelslaan	Berging-Stalling
7974 A2	Sir Winston ChurchillIn 264	Benedenwoning
7974 A5	Sir Winston ChurchillIn 246	Benedenwoning
7974 A9	Sir Winston ChurchillIn 214	Benedenwoning
7974 A10	Sir Winston ChurchillIn 200	Benedenwoning
7974 A11	Sir Winston ChurchillIn 198	Benedenwoning
7974 A15	Sir Winston ChurchillIn 260	Portiekwoning

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Kadastrale gemeente: Rijswijk Sectie: D		
Nummer	Adres	Omschrijving
7974 A16	Sir Winston ChurchillIn 250	Portiekwoning
7974 A20	Sir Winston ChurchillIn 218	Portiekwoning
7974 A20	Sir Winston ChurchillIn 218	Portiekwoning
7974 A21	Sir Winston ChurchillIn 212	Portiekwoning
7974 A24	Sir Winston ChurchillIn 186	Portiekwoning
7974 A25	Sir Winston ChurchillIn 274	Portiekwoning
7974 A28	Sir Winston ChurchillIn 252	Portiekwoning
7974 A29	Sir Winston ChurchillIn 242	Portiekwoning
7974 A34	Sir Winston ChurchillIn 204	Portiekwoning
7974 A41	Sir Winston ChurchillIn 240	Portiekwoning
7974 A46	Sir Winston ChurchillIn 206	Portiekwoning
7974 A50, A53, A55, A56, A58, A64, A65, A67, A72, A75, A81, A82, A89, A90, A92, A94	Sir Winston ChurchillIn	Berging-Stalling
7976 A6	Rembrandtkade 260	Benedenwoning
7976 A6	Rembrandtkade 274	Portiekwoning
7976 A16, A23	Rembrandtkade	Berging-Stalling

De appartementsrechten zijn ontstaan uit de volgende grondpercelen: kadastrale gemeente Rijswijk sectie D nummers 7226, 7227 en 7229, met een grootte van 5.331 m². Het perceel van de garagebox is 39 m² groot.

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat het perceel grond (nr. 7225) en de appartementsrechten het eigendom zijn van Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam.

5.8 Zakelijke rechten

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

5.9 Bestemming

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

5.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft een complex nabij station Rijswijk en nabij supermarkt en winkels aan de Lindelaan. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij als gemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

5.11 SWOT-analyse

Strengths	De benedenwoningen beschikken over een royale tuin	-	Weaknesses
	Diverse voorzieningen in de omgeving	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen net onder en in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkende woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

5.12 Referenties

5.12.1 Verhuurtransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Huur / maand	Opmerking
Rijswijk	Kerklaan 13	1931-1944	70	750	Verhuurd. 29 dagen in aanbod.
Rijswijk	Steenlaan 97	1954	71	750	Verhuurd. 20 dagen in aanbod.
Rijswijk	Steenlaan 84	1954	77	750	Verhuurd. 17 dagen in aanbod.

De gehanteerde referenties zijn een benedenwoning (Kerklaan 13) en portiekwoningen in de directe omgeving. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd voor de 4 geliberaliseerde benedenwoningen van € 725,- tot en € 800,- per maand. De geliberaliseerde portiekwoning heeft een markthuur van € 725,- per maand. De overige woningen vallen onder WWS puntenhuur.

5.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m ²	Datum
Rijswijk	Rembrandtkade 144	1935	69	€ 145.000,-	€ 2.101,-	6 september 2016
Rijswijk	Sir Winston Churchillaan 278	1960-1970	75	€ 200.000,-	€ 2.667,-	25 april 2016
Rijswijk	Sir Winston Churchillaan 266	1960-1970	74	€ 124.000,-	€ 1.676,-	29 augustus 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. De referenties aan de Rembrandtkade 144 en Sir Winston Churchillaan 278 zijn benedenwoningen. Rembrandtkade 144 is van iets betere kwaliteit, maar heeft een kleinere tuin (72 m²) ten opzichte van het getaxeerde. Winston Churchillaan 278 heeft een vergelijkbare tuin (180 m²) en is van betere kwaliteit. De portiekwoning aan de Winston Churchillaan 266 is van gelijkwaardige kwaliteit. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd voor de benedenwoningen van € 150.000,- tot € 185.000,-. De portiekwoningen hebben een leegwaarde van € 125.000,-.

5.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit object geen opmerkingen.

6 Objectinformatie Rotterdam Piet Smitskade 262 e.a.

6.1 Huurgegevens

De 2 appartementen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd, de 3 parkeerplaatsen in de kelder zijn niet verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 29.412,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 29.400,-. Wij hebben een mutatiegraad van 5,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is uitgepond en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

6.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 2 3-kamer appartementen met balkon en 3 parkeerplaatsen in de kelder van een complex dat in 2003 is gebouwd. De appartementen hebben een gebruiksoppervlak circa 102 m² en 112 m².

Het complex is gebouwd rondom een betonnen constructie met gevels van betonnen elementen. De appartementen zijn voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is plat en vermoedelijk bedekt met een bitumineuze dakbedekking. De woningen worden verwarmd via stadsverwarming en zijn voorzien van mechanische ventilatie. Het complex is voorzien van een lift.

Het complex beschikt over parkeerplaatsen in de kelder.

6.3 Onderhoudstoestand

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

6.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 214 m², volgens BAG viewer. Het getaxeerde is samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m ²
Appartement A	1	102
Appartement B	1	112
Parkeerplaats in kelder	3	-
Totaal:	5	214

6.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in de stad Rotterdam met circa 625.000 inwoners. Het complex is gelegen in de buurt Oud- IJsselmonde in het zuidoosten van Rotterdam. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit meergezinswoningen en veel winkels en horeca vanwege de ligging dicht bij De Kuip.

De op- en afritten met de autosnelweg A16 (Rotterdam – Hazeldonk) zijn op circa 1,5 kilometer afstand gelegen. Treinstation Rotterdam Stadion ligt op circa 650 m van het getaxeerde.

6.6 Duurzaamheid

Volgens opgave opdrachtgever heeft het object een energie label A. Op een schaal van A**** tot G is dit een goede classificatie. Dit betekent dat het gebouw duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

6.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 12 oktober 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Rotterdam 5 ^e afd Sectie: V				
Appartementsrechten	De appartementsrechten behoren tot het navolgende grondperceel:			
Nummer	Nummer	Grootte	m ²	Cultuur
4125 A47, A54, A86, A109, A116	4126	12 a	1.200	Wonen Erf-Tuin
Totale grootte grondperceel (m ²):			1.200	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat de Gemeente Rotterdam eigenaar van de grond is en dat Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, het recht van erfpacht heeft.

Details erfpacht

De erfpacht heeft een duur van 99 jaar eindigend op 26 december 2100. De canon is afgekocht voor 50 jaar tot 26 december 2051 voor het bedrag van € 4.630.941,- (dit bedrag is inclusief afkoop van een nabij gelegen perceel).

6.8 Zakelijke rechten

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

6.9 Bestemming

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

6.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft een deel van een appartementencomplex gelegen naast de Nieuwe Maas nabij winkels en horeca met een goede staat van onderhoud. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij als gemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

6.11 SWOT-analyse

Strengths	Relatief recent bouwjaar	De 3 parkeerplaatsen staan leeg	Weaknesses
	Diverse voorzieningen in de omgeving	-	
Opportunities	Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	-	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

6.12 Referenties

6.12.1 Verhuurtransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m² go)	Huur / maand	Opmerking
Rotterdam	Piet Smitkade 262	2003	107	€ 894,-	Verhuurd. 22 dagen in aanbod.
Rotterdam	Piet Smitkade 226	2003	115	€ 1.100,-	Verhuurd. 148 dagen in aanbod.
Rotterdam	Adriaan Koningstraat	-	-	€ 100,-	Aanbod. Parkeerplaats in kelder.

De gehanteerde referenties betreffen (behoudens de parkeerplaats) appartementen uit het zelfde complex. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van respectievelijk € 900,- (102 m²) en € 1.250,- per maand (112 m²).

6.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m²	Datum
Rotterdam	Piet Smitkade 202	2003	90	€ 220.000,-	€ 2.444,-	21 september 2016
Rotterdam	Piet Smitkade 204	2003	113	€ 222.500,-	€ 1.969,-	25 oktober 2016
Rotterdam	Piet Smitkade 226	2003	115	€ 212.500,-	€ 1.848,-	17 mei 2016
Rotterdam	Puck van Heelstraat 154	-	-	€ 15.500,-	-	18 september 2015
Rotterdam	Puck van Heelstraat 152	-	-	€ 15.500,-	-	18 september 2015

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

De appartementen zijn allemaal verkocht uit het zelfde complex als het getaxeerde. Qua kwaliteit zijn ze gemiddeld genomen beter dan getaxeerde. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van respectievelijk € 210.000,- (102 m²) en € 215.000,- (112 m²). De parkeerplaatsen hebben een leegwaarde van € 15.000,-.

6.13 Opmerkingen

Wij hebben geen erfpachtcorrectie opgenomen. De erfpacht is afgekocht tot 2051. De markt negeert de erfpacht vanwege de nog resterende afgekochte periode.

7 Objectinformatie Rotterdam Pinksterbloem 6 e.a.

7.1 Huurgegevens

De 21 eengezinswoningen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 219.437,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 219.684,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is uitgepond en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

7.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 21 eengezinswoningen die in 1973 zijn gebouwd. Het complex bestaat uit hoekwoningen, tussenwoningen, drive-in hoek- en tussenwoningen en geschakelde eind-, hoek- en tussenwoningen. De woningen variëren in gebruiksoppervlak van 101 tot en met 159 m².

De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben metselstenen gevels en zijn voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing. De zadeldaken zijn met pannen gedekt, met uitzondering van de drive-in en geschakelde woningen deze zijn voorzien van een plat dak. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie, het bouwjaar is onbekend.

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

7.3 Onderhoudstoestand

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

7.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 2.792 m², volgens BAG viewer. Het getaxeerde is samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m²
Tussenwoning	4	159
Hoekwoning	3	159
Tussenwoning drive-in	4	135
Tussenwoning drive-in	2	138
Hoekwoning drive-in	1	135
Tussenwoning geschakeld	2	101
Tussenwoning geschakeld	3	105
Tussenwoning geschakeld	1	106
Eindwoning geschakeld	1	105
Totaal:	21	2.792

7.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in de stad Rotterdam met circa 625.000 inwoners. De woningen zijn gelegen in de buurt Ommoord in het noordoosten van Rotterdam. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

De op- en afritten met de autosnelweg A20 (Westerlee – Gouda) zijn op circa 4 kilometer afstand gelegen. Trein- en metrostation Rotterdam Alexander bevindt zich op 3,5 kilometer.

7.6 Duurzaamheid

Wij hebben van 6 woningen een energielabel ontvangen. Deze varieert van D tot en met F. De labels zijn afgegeven op 1 december 2009. Op een schaal van A+++ tot G zijn dit lage classificaties. Dit betekent dat het gebouw niet duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

7.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 12 oktober 2016 wordt het getaxeerde als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Hillegersberg Sectie: B				
Nummer	Adres	Grootte	m ²	Cultuur
4741	Zilverdistel 11	1 a 39 ca	139	Wonen
4778	Haakdistel 21	1 a 41 ca	141	Wonen
4952	Sierbloem 25	1 a 24 ca	124	Wonen
5037	Ivoordistel 10	1 a 47 ca	147	Wonen
5047	Kogeldistel 7	1 a 58 ca	158	Wonen
5112	Gaspeldoorn 14	1 a 73 ca	173	Wonen
5119	Gaspeldoorn 1	1 a 73 ca	173	Wonen
5145	Azarooldoorn 34	1 a 63 ca	163	Wonen
5156	Azarooldoorn 9	1 a 46 ca	146	Wonen
5317	Boterbloem 14	1 a 43 ca	143	Wonen
5349	Knikbloem 31	2 a 21 ca	221	Wonen
5371	Zeedistel 14	1 a 59 ca	159	Wonen
5450	Teunisbloem 10	2 a 31 ca	231	Wonen
5460	Passiebloem 48	1 a 88 ca	188	Wonen
5462	Passiebloem 44	1 a 48 ca	148	Wonen
5477	Passiebloem 17	1 a 26 ca	126	Wonen
5495	Paardebloem 15	1 a 30 ca	130	Wonen
5544	Passiebloem 14	1 a 28 ca	128	Wonen
5594	Papierbloem 2	1 a 48 ca	148	Wonen
5604	Pinksterbloem 7	2 a 41 ca	241	Wonen

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Kadastrale gemeente: Hillegersberg Sectie: B				
Nummer	Adres	Grootte	m ²	Cultuur
5605	Pinksterbloem 6	1 a 48 ca	148	Wonen
Totaal m ² :			3.375	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat Stichting Havensteder eigenaar van de grond is en dat Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, het recht van erfpacht en opstal heeft.

Details erfpacht

De canon is afgekocht voor 99 jaar tot 13 april 2100. De afkoopsom van de canon is bij de koopprijs van het object inbegrepen.

7.8 Zakelijke rechten

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

7.9 Bestemming

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

7.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft eengezinswoningen in een gemiddelde buurt in Rotterdam met een goede bereikbaarheid met OV en winkelcentrum De Binnenhof op 1 kilometer. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij als ondergemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 8 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

7.11 SWOT-analyse

Strengths	De woningen hebben een courante grootte	-	Weaknesses
	Diverse voorzieningen in de omgeving	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

7.12 Referenties

7.12.1 Verhuurtransacties

Wij hebben de markthuurgelijkgesteld aan de huurprijs, want er is in de akte vastgelegd dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan 91% van de maximaal redelijke huur (geldt voor huurverhoging en harmonisatie). Ook mag de jaarlijkse huurverhoging niet meer zijn dan de percentuele stijging van de puntprijs conform WWS, met een maximum van 4%.

7.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m ²	Datum
Rotterdam	Paardebloem 21	1973	120	€ 177.500,-	€ 1.479,-	28 juli 2016
Rotterdam	Gaspeldoorn 17	1973	95	€ 151.000,-	€ 1.589,-	23 februari 2016
Rotterdam	Papierbloem 12	1973	135	€ 185.000,-	€ 1.370,-	22 juli 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. De Paardenbloem 21 is een drive-in tussenwoning met een beter afwerkingsniveau dan het getaxeerde. Gaspeldoorn 17 is een geschakelde tussenwoning van gelijkwaardige kwaliteit. Papierbloem 12 is een tussenwoning van een betere kwaliteit dan getaxeerde. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij onderstaande leegwaardes per type gehanteerd:

Woningtype	Oppervlakte (GO) m ²	Leegwaarde
Tussenwoning	159	€ 200.000,-
Hoekwoning	159	€ 205.000,-
Tussenwoning drive-in	135	€ 180.000,-
Tussenwoning drive-in	138	€ 180.000,-
Hoekwoning drive-in	135	€ 185.000,-
Tussenwoning geschakeld	101	€ 160.000,-
Tussenwoning geschakeld	105	€ 165.000,-
Tussenwoning geschakeld	106	€ 165.000,-
Eindwoning geschakeld	105	€ 167.500,-

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

7.13 Opmerkingen

Wij hebben geen erfpachtcorrectie opgenomen. De erfpacht is afgekocht tot 2100. De markt negeert de erfpacht vanwege de nog resterende afgekochte periode.

8 Objectinformatie Tilburg Spoorlaan 361

8.1 Huurgegevens

Het penthouse is op taxatiedatum verhuurd. De huurprijzen van het gewaardeerde bedraagt € 20.828,- per jaar. Onze inschatting van de markthuurlast per jaar bedraagt € 21.000,-. Wij hebben een mutatiegraad van 5,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

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

8.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit een 4-kamer penthouse gelegen op de 28^e verdieping van een appartementencomplex uit 2003. De woning heeft een gebruiksoppervlakte van 200 m². Het penthouse beschikt over een parkeerplaats in de nabijgelegen parkeergarage. In de kelder bevindt zich de berging.

Het complex is gebouwd rondom een staalconstructie met gevels van betonelementen. Het complex is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is plat en vermoedelijk bedekt met een bitumineuze dakbedekking. Het complex wordt verwarmd middels stadsverwarming. Er is mechanische ventilatie aanwezig en het complex beschikt over een lift.

De woning beschikt over een eigen parkeervoorziening.

8.3 Onderhoudstoestand

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

8.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 200 m², volgens een Funda plaatsing in 2015.

8.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in de gemeente Tilburg met circa 213.000 inwoners. Het penthouse is gelegen in het centrum van Tilburg. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit appartementencomplexen en kantoren.

De op- en afritten met de autosnelweg A58 (Eindhoven – Vlissingen) zijn op circa 1,5 kilometer afstand gelegen. Trein- en busstation Tilburg bevindt zich op 350 meter.

8.6 Duurzaamheid

De opdrachtgever heeft geen energielabel of andere informatie met betrekking tot de duurzaamheid van het object beschikbaar gesteld. Rekening houdend met het bouwjaar (2003) hebben wij aangenomen dat het object gemiddeld duurzaam is.

8.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 11 oktober 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Tilburg Sectie: N		
Nummer	Adres	Cultuur
18993 A85	Spoorlaan 361 Tilburg	Wonen (appartement)

Het appartementsrecht is ontstaan uit grondperceel: kadastrale gemeente Tilburg sectie N nummer 18989, met een grootte van 921 m².

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemd appartementsrecht het eigendom is van Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam.

8.8 Zakelijke rechten

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

8.9 Bestemming

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

8.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft een penthouse in het centrum van Tilburg. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 1 maand. De verkoopbaarheid beoordelen wij als gemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

8.11 SWOT-analyse

Strengths	Relatief recent bouwjaar. Prima kwaliteit	-	Weaknesses
	Centrum locatie nabij voorzieningen en OV	-	
Opportunities	Aantrekkende woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	-	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

8.12 Referenties

8.12.1 Verhuurtransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Huur / maand	Opmerking
Tilburg	Spoorlaan 259	2003	125	€ 992,-	Verhuurd. 28 juni 2016
Tilburg	Spoorlaan 357	2003	145	€ 1.071,-	Verhuurd. 8 december 2015
Tilburg	Spoorlaan 363	2003	168	€ 2.100,-	Verhuurd. 17 februari 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal appartementen in hetzelfde complex als het getaxeerde en ze hebben een vergelijkbaar afwerkingsniveau. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van € 1.750,- per maand.

8.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m ²	Datum
Tilburg	Spoorlaan 363	2003	200	€ 340.000,-	€ 1.700,-	24 juni 2016
Tilburg	Westpoint 116	2004	184	€ 325.000,-	€ 1.766,-	31 oktober 2016

De gehanteerde referenties betreft een appartement uit het zelfde complex en een appartement in de directe omgeving. De kwaliteit van deze woningen is vergelijkbaar met dat van getaxeerde. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van € 347.500,-.

8.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit object geen opmerkingen.

9 Objectinformatie Veghel Spoorven 410 e.a.

9.1 Huurgegevens

De 6 eengezinswoningen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 58.729,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 61.200,-. Wij hebben een mutatiegraad van 5,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is uitgepond en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur.

9.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 4 geschakelde tussenwoningen, 1 eindwoning en 1 hoekwoning die in 1996 zijn gebouwd. De woningen bestaan uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen, met een gebruiksoppervlak van 120 m².

De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben een metselstenen gevel en zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing. De zadeldaken zijn met pannen gedekt. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie, het bouwjaar is onbekend.

De woningen beschikken over eigen parkeergelegenheid in de voortuin. Verder zijn er in de omgeving voldoende openbare parkeermogelijkheden beschikbaar.

9.3 Onderhoudstoestand

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

9.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 720 m², volgens het NEN 2580 meetcertificaat rapport, opgesteld door Kraan Consulting bv op 12 oktober 2017. Aan de hand van het meetcertificaat blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m²
Eindwoning	1	120
Tussenwoning – geschakeld	4	120
Hoekwoning	1	120
Totaal:	6	720

9.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in Veghel met circa 38.000 inwoners. De woningen zijn gelegen in de buurt Ven in het noorden van Veghel. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen.

De op- en afritten met de autosnelweg A50 (Eindhoven – Emmeloord) zijn op circa 3,5 kilometer afstand gelegen. Dichtstbijzijnde grote OV-knooppunt is treinstation Den Bosch op circa 25 kilometer afstand.

9.6 Duurzaamheid

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

9.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 12 oktober 2016 wordt het getaxeerde als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Veghel Sectie: L				
Nummer	Adres	Grootte	m²	Cultuur
3305	Spoorven 432	1 a 60 ca	160	Wonen
3307	Spoorven 434	1 a 54 ca	154	Wonen
3309	Spoorven 436	1 a 56 ca	156	Wonen
3314	Spoorven 441	1 a 61 ca	161	Wonen
3315	Spoorven 442	2 a 76 ca	276	Wonen
3317	Spoorven 410	1 a 51 ca	151	Wonen
3320	Spoorven	1 a 51 ca	151	Wegen
3329	Spoorven	29 ca	29	Wegen
Totaal m²:			1.238	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde kadastrale percelen het eigendom zijn van Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam. Nummer 3320 en 3329 zijn mandelig gebied.

9.8 Zakelijke rechten

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

9.9 Bestemming

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

9.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft eengezinswoningen met een courante grootte. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 4 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

9.11 SWOT-analyse

Strengths	De woningen hebben een courante grootte.	-	Weaknesses
	Diverse voorzieningen in de omgeving.	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

9.12 Referenties

9.12.1 Verhuurtransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m² go)	Huur / maand	Opmerking
Veghel	Muurveld 70	1991	105	€ 875,-	Verhuurd. 21 dagen in aanbod.
Veghel	Distellaar 101	1982	108	€ 925,-	Verhuurd. 16 dagen in aanbod.
Veghel	Zwaluwendonk 24	1977	119	€ 850,-	Verhuurd. 94 dagen in aanbod.

De gehanteerde referenties betreffen allemaal tussenwoningen met gemiddeld genomen een betere kwaliteit dan het getaxeerde. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties hebben wij een markthuur gehanteerd voor de eindwoning van € 850,- per maand, voor de 4 geschakelde tussenwoningen van € 825,- per maand en voor de hoekwoning € 950,- per maand.

9.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m²	Datum
Veghel	Spoorven 407	1996	120	€ 192.500,-	€ 1.604,-	25 mei 2016
Veghel	Spoorven 405	1996	120	€ 205.000,-	€ 1.708,-	24 oktober 2016
Veghel	Bosven 100	1996	128	€ 237.500,-	€ 1.855,-	4 oktober 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving van een betere kwaliteit dan getaxeerde. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd voor de eindwoning van € 187.500,-, voor de 4 geschakelde tussenwoningen € 185.000,- en voor de hoekwoning € 207.500,-.

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

9.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit object geen opmerkingen.

10 Objectinformatie Weesp Dichtershof 34 e.a.

10.1 Huurgegevens

De 12 meergezinswoningen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 180.568,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 183.840,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is uitgepand en er is sprake van grotendeels geliberaliseerde huur, 1 appartement wordt verhuurd onder de liberalisatiegrens.

10.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 2 appartementen, 2 stadswoningen, 2 maisonnettes, 1 trisonette en 5 penthouses gebouwd in 2005. De gebruiksoppervlaktes variëren van 76 tot en met 176 m².

De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben een metselstenen gevel en zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is plat en vermoedelijk bedekt met een bitumineuze dakbedekking. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie (bouwjaar onbekend) en mechanische ventilatie.

De woningen beschikken niet over eigen parkeervoorzieningen.

10.3 Onderhoudstoestand

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

10.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 1.451 m², volgens het NEN 2580 meetcertificaat rapport, opgesteld door RPS advies- en ingenieursbureau bv op 8 december 2015. Aan de hand van het meetcertificaat blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m ²
Appartement	2	76
Stadswoning	2	154
Maisonette	2	101
Trisonette	1	176
Penthouse	5	123
Totaal:	12	1.451

10.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in de gemeente Weesp en telt circa 18.700 inwoners. De woningen zijn gelegen in de buurt Plan Noord in het noorden van Weesp. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen en meergezinswoningen.

De op- en afritten met de autosnelweg A1 (Amsterdam – Oldenzaal) zijn op circa 4 kilometer afstand gelegen. Op loopafstand is treinstation Weesp gelegen.

10.6 Duurzaamheid

De opdrachtgever heeft geen energielabel of andere informatie met betrekking tot de duurzaamheid van het object beschikbaar gesteld. Rekening houdend met het bouwjaar (2005) hebben wij aangenomen dat het object gemiddeld duurzaam is.

10.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 12 oktober 2016 wordt het object als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Weesp Sectie: B				
Appartementsrechten		De appartementsrechten behoren tot de navolgende grondpercelen:		
Nummer	Nummer	Grootte	m²	Cultuur
5075 A3, A7, A9, A10, A11, A12, A13, A15, A16, A17, A18, A19, A27, A31, A32, A36, A37, A38, A39, A40, A42, A43, A44	5039	19 a 83 ca	1.983	Wonen Erf-Tuin
	5040	30 ca	30	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)
	5043	33 ca	33	Wonen
Totale grootte grondpercelen (m²):			2.046	

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het eigendom zijn van Amvest RDF Custodian B.V., statutair gevestigd te Amsterdam.

Liander Infra West N.V. heeft een opstalrecht op grondperceel nummer 5039.

Grondperceel nummer 5043 is eigendom van de Gemeente Weesp en de Vereniging van Eigenaren heeft het opstalrecht.

10.8 Zakelijke rechten

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

10.9 Bestemming

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

10.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft een appartementencomplex nabij het centrum van Weesp en treinstation. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij huurmutatie van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 3 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

10.11 SWOT-analyse

Strengths	Relatief recent bouwjaar	-	Weaknesses
	Diverse voorzieningen in de omgeving	-	
Opportunities	Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	-	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

10.12 Referenties**10.12.1 Verhuurtransacties**

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Huur / maand	Opmerking
Weesp	Dichtershof 15	2005	70	€ 995,-	Verhuurd, 46 dagen in aanbod.
Weesp	Dichtershof 34	2005	162	€ 1.450,-	Verhuurd, 93 dagen in aanbod.
Weesp	Dichtershof 44	2005	176	€ 1.435,-	Verhuurd, 76 dagen in aanbod.

De bovenwoning aan de Dichtershof 15 is gelegen in een vergelijkbaar naastgelegen complex. Dichtershof 34 en 44 zijn referenties uit het getaxeerde complex. De kwaliteit van de referenties is gelijk aan de getaxeerde woningen. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij de volgende markthuren gehanteerd:

Woningtype	Oppervlakte (GO) m ²	Markthuur
Appartement	76	€ 1.023,-
Stadswoning	154	€ 1.413,-
Maisonette	101	€ 1.063,-
Trisonette	176	€ 1.475,-
Penthouse	123	€ 1.370,-

10.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m ²	Datum
Weesp	Blomstraat 7 c	2001	66	€ 225.000,-	€ 3.409,-	28 april 2016
Weesp	Blomstraat 3a	2002	72	€ 190.000,-	€ 2.639,-	9 februari 2016
Weesp	Casparuslaan 308	1997	103	€ 325.000,-	€ 3.155,-	13 januari 2016
Weesp	Casparuslaan 303	1998	97	€ 371.000,-	€ 3.824,-	6 augustus 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal meergezinswoningen met in het geval van de referenties aan de Blomstraat een vergelijkbaar bouwjaar. De referenties aan de Blomstraat hebben wij qua locatie beoordeeld als minder, de locatie van Casparuslaan is beter. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij de volgende leegwaardes:

Woningtype	Oppervlakte (GO) m ²	Leegwaarde
Appartement	76	€ 242.500,-
Stadswoning	154	€ 342.500,-
Maisonette	101	€ 252.500,-
Trisonette	176	€ 355.000,-
Penthouse	123	€ 345.000,-

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

10.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit object geen opmerkingen.

11 Objectinformatie Maassluis Berkendal 5 e.a.

11.1 Huurgegevens

De 21 eengezinswoningen en 10 garageboxen zijn op taxatiedatum op 1 garagebox na volledig verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 217.911,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 225.900,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is uitgepond en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur

11.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 15 tussenwoningen, 3 eindwoningen, 3 hoekwoningen en 10 garageboxen die in 1974 zijn gebouwd. De woningen bestaan uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen, met een gebruiksoppervlak van 122 m².

De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben een metselstenen gevel en zijn voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk isolerende beglazing. De zadeldaken zijn met pannen gedekt. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie (bouwjaar onbekend).

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

11.3 Onderhoudstoestand

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

11.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 2.562 m², volgens de plattegronden verstrekt door de opdrachtgever. Het getaxeerde is samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m ²
Tussenwoning	15	122
Eindwoning	3	122
Hoekwoning	3	122
Garagebox	10	-
Totaal:	31	2.562

11.5 Ligging en wijkstatistieken

Het gewaardeerde is gelegen in de gemeente Maassluis met circa 32.000 inwoners. De eengezinswoningen zijn gelegen in de buurt Bomendal in het noorden van Maassluis. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

De op- en afritten met de autosnelweg A20 (Westerlee – Gouda) zijn op circa 2 kilometer afstand gelegen. Trein- en busstation Maassluis West bevindt zich op 2 kilometer.

11.6 Duurzaamheid

De woningen hebben energie label D en E dat is afgegeven op 30 december 2015. Op een schaal van A**** tot G is dit een lage classificatie. Dit betekent dat het gebouw niet duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

11.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 13 februari 2017 wordt het getaxeerde als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Maassluis Sectie: D	
Nummer	Adres
10423	Berkendal 33
10424	Berkendal 5
10432	Populierendal 12
10434	Berkendal 37
10437	Berkendal 43
10442	Berkendal 53
10444	Populierendal 26
10454	Berkendal 95
10457	Berkendal 89
10466	Olmendal 47
10482	Olmendal 23
10484	Olmendal 27
10485	Olmendal 9
10489	Olmendal 3
10493	Populierendal 34
10497	Populierendal 42
10503	Populierendal 54
10507	Populierendal 62
10525	Iependal 22
10527	Iependal 24
10531	Iependal 30
10537	Olmendal 105
10539	Olmendal 109
10550	Iependal 38
10554	Iependal 46
10556	Olmendal 119

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Kadastrale gemeente: Maassluis Sectie: D	
Nummer	Adres
10559	Iependal 52
10560	Olmendal 127
10564	Iependal 60
10565	Iependal 62
10569	Olmendal 89

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde kadastrale percelen het eigendom zijn van Ibus Asset Management W Bv, statutair gevestigd te Haarlemmermeer.

11.8 Zakelijke rechten

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

11.9 Bestemming

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

11.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft eengezinswoningen met een courante grootte in een woonwijk met soortgelijke woningen. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij leegstand van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij ook als goed. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 5 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

11.11 SWOT-analyse

Strengths	De woningen hebben een courante grootte	-	Weaknesses
	Winkelcentrum Koningshoek in de nabijheid	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkende woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

11.12 Referenties

11.12.1 Verhuurtransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Huur / maand	Opmerking
Maassluis	Marelstraat 29	1906-1930	110	850	Verhuurd. 32 dagen in aanbod.
Maassluis	Iependal 48	1971-1980	122	850	Verhuurd. 148 dagen in aanbod.
Maassluis	Olmendal 9	1971-1980	122	850	Verhuurd. 28 dagen in aanbod.

De referentie aan de Marelstraat is een hoekwoning, de overige referenties zijn tussenwoningen. Het afwerkingsniveau van de referenties is gelijk aan die van het getaxeerde. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van € 850,- per maand voor de tussenwoningen, € 875,- per maand voor de eindwoningen, € 900,- per maand voor de hoekwoningen en € 75,- per maand voor de garageboxen.

11.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m ²	Datum
Maassluis	Berkendal 7	1974	122	€ 205.000,-	€ 1.680,-	4 maart 2016
Maassluis	Iependal 8	1974	122	€ 195.000,-	€ 1.598,-	27 juni 2016
Maassluis	Populierendal 30	1974	122	€ 205.000,-	€ 1.680,-	13 november 2015

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. De kwaliteit van deze woningen is vergelijkbaar. Populierendal 30 is een hoekwoning, de overige referenties zijn tussenwoningen. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van € 210.000,- voor de tussenwoningen, € 215.000,- voor de eindwoningen, € 217.500,- voor de hoekwoningen en € 20.000,- voor de garageboxen.

11.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit object geen opmerkingen.

12 Objectinformatie Weenatoren in Rotterdam

12.1 Huurgegevens

De 39 appartementen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 580.308,- per jaar. Onze inschatting van de markthuurlast per jaar bedraagt € 768.000,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

Het gewaardeerde is gedeeltelijk uitgepand en er is sprake van volledig geliberaliseerde huur

12.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 17 3k-appartementen en 22 4k-appartementen die in 1990 zijn gebouwd. Het complex bestaat uit een centrale entree met liften, kantoorruimte in de lagere verdiepingen en daarboven de woningen.

Het complex is rondom een staalconstructie gebouwd, hebben een vliesgevel en zijn voorzien van aluminium kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is een plat en bitumineus gedekt. Het complex beschikt over stadsverwarming.

Bij het complex behoren eveneens parkeerplaatsen. Deze maken geen onderdeel uit van de waardering.

12.3 Onderhoudstoestand

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

12.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 5.016 m². Aan de hand van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m²
4k-appartement	22	143
3k-appartement	17	110
Totaal:	39	5.016

12.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in het centrum van Rotterdam. De stad kent circa 635.000 inwoners. De woningen liggen in het centrum van Rotterdam aan het Weena. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit kantoren, winkels en woningen.

De op- en afritten met de rijkswegen A20 en A13 liggen op 2 kilometer afstand van het getaxeerde. Deze rijksweg biedt aansluiting op de rijksweg A4 richting Den Haag. Parkeren kan (betaald) in een van de diverse parkeergarages in de directe omgeving. Het centraal station van Rotterdam ligt op 5 minuten loopafstand. Vanaf hier gaan diverse treinen richting Utrecht, Den Haag en Amsterdam.

12.6 Duurzaamheid

Het object heeft een energie label B en grotendeels C dat is afgegeven op 30 december 2015. Op een schaal van A**** tot G is dit een gemiddelde classificatie. Dit betekent dat het gebouw gemiddeld duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

12.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 17 januari 2017 wordt het eigendom als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Rotterdam 6 ^e afd Sectie: S		
Nummer	Adres	
4889 A3	Weena 181	Wonen
4889 A4	Weena 183	Wonen
4889 A5	Weena 185	Wonen
4889 A6	Weena 187	Wonen
4889 A7	Weena 189	Wonen
4889 A8	Weena 191	Wonen
4889 A9	Weena 193	Wonen
4889 A10	Weena 195	Wonen
4889 A11	Weena 197	Wonen
4889 A16	Weena 207	Wonen
4889 A17	Weena 209	Wonen
4889 A18	Weena 211	Wonen
4889 A19	Weena 213	Wonen
4889 A21	Weena 217	Wonen
4889 A22	Weena 219	Wonen
4889 A23	Weena 221	Wonen
4889 A25	Weena 225	Wonen
4889 A26	Weena 227	Wonen
4889 A30	Weena 235	Wonen
4889 A33	Weena 241	Wonen
4889 A34	Weena 243	Wonen
4889 A37	Weena 249	Wonen
4889 A38	Weena 251	Wonen
4889 A39	Weena 253	Wonen
4889 A40	Weena 255	Wonen

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Kadastrale gemeente: Rotterdam 6 ^e afd Sectie: S		
Nummer	Adres	
4889 A42	Weena 259	Wonen
4889 A44	Weena 263	Wonen
4889 A47	Weena 269	Wonen
4889 A51	Weena 277	Wonen
4889 A52	Weena 279	Wonen
4889 A53	Weena 281	Wonen
4889 A61	Weena 297	Wonen
4889 A62	Weena 299	Wonen
4889 A64	Weena 303	Wonen
4889 A66	Weena 307	Wonen
4889 A67	Weena 309	Wonen
4889 A70	Weena 315	Wonen
4889 A71	Weena 317	Wonen
4889 A72	Weena 319	Wonen

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde appartementsrechten het eigendom zijn van Ibus Asset Management W Bv, statutair gevestigd te Amstelveen.

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat de Gemeente Rotterdam eigenaar van de grond is en dat de VVE , statutair gevestigd te Rotterdam, het recht van erfpacht heeft.

Details erfpacht

De canon is afgekocht voor 50 jaar tot 13 januari 2039 voor het bedrag gelijk aan dat van de bij ingang van het erfpachtrecht geldende grondwaarde.

12.8 Zakelijke rechten

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

12.9 Bestemming

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

12.10 Courantheid

Het gewaardeerde maakt onderdeel uit van een kantoor en woontoren in het centrum van Rotterdam met veel voorzieningen in de nabijheid. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij verhuur van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij als gemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

12.11 SWOT-analyse

Strengths	Courante woningen	-	Weaknesses
	Veel voorzieningen in de omgeving	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

12.12 Referenties**12.12.1 Verhuurtransacties**

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Huur / maand	Opmerking
Rotterdam	Weena 13	1982	65	€ 1.350,-	Aanbod. Goede afwerking.
Rotterdam	Weena 37	1982	92	€ 1.450,-	Transactie. huurniveau.
Rotterdam	Weena 69	1983	92	€ 1.800,-	Transactie.

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuurlage gehanteerd van respectievelijk € 1.500,- en € 1.750,- per maand.

12.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m ²	Datum
Rotterdam	Weena 215	1990	110	€ 273.000,-	€ 2.482,-	Maart 2016
Rotterdam	Weena 287	1990	110	€ 345.000,-	€ 3.136,-	Oktober 2016
Rotterdam	Weena 203	1990	147	€ 375.000,-	€ 2.552,-	Augustus 2016

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. De kwaliteit van deze woningen kan over het algemeen als beter worden beschouwd. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van respectievelijk € 262.500,- en € 360.000,-.

12.13 Opmerkingen

Het appartement Weena 239 is volgens opgave opdrachtgever verkocht, maar nog niet geleverd op de waardepeildatum. Wij hebben dit appartement niet opgenomen in de waardering.

13 Objectinformatie Papegaaienburg in Vlissingen

13.1 Huurgegevens

De 39 eengezinswoningen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 288.567,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 342.900,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

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

13.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 39 eengezinswoningen die in 1983 zijn gebouwd. De woningen bestaan uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen, met een gebruiksoppervlak van 110 m².

De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben een metselstenen gevel en zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is een kapconstructie bedekt met dakpannen, het platte dak van de bergingen is bitumineus gedekt. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie, die net als het bouwjaar van de woning uit 1983 dateert.

Enkele woningen beschikken over een eigen parkeervoorziening op de oprit. In de omgeving zijn er voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar.

13.3 Onderhoudstoestand

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

13.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 4.290 m². Aan de hand van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m²
Tussenwoning	30	110
Eindwoning	6	110
Hoekwoning	3	110
Totaal:	39	4.290

13.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in gemeente Vlissingen met circa 45.000 inwoners. De woningen zijn gelegen in de wijk West Souburg te noorden van het centrum. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen en voorzieningen.

De op- en afritten met de rijksweg A58 is op 2 kilometer afstand van het getaxeerde. Deze rijksweg biedt aansluiting op de rijksweg A256 naar en Goes en de A4 richting Rotterdam en België. In de directe omgeving zijn diverse bushaltes die verbinding bieden met de omliggende plaatsen, het treinstation van Vlissingen ligt op 4 km afstand.

13.6 Duurzaamheid

De woningen hebben grotendeels een C label, enkele woningen hebben B en D. De labels zijn afgegeven op 30 december 2015. Op een schaal van A**** tot G is dit een gemiddelde classificatie. Dit betekent dat het gebouw gemiddeld duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

13.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 17 januari 2017 wordt het eigendom als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Vlissingen Sectie: H		
Nummer	Adres	
3193	Flamingoweg 3	Wonen
3194	Flamingoweg 5	Wonen
3195	Flamingoweg 7	Wonen
3197	Flamingoweg 11	Wonen
3198	Flamingoweg 13	Wonen
3201	Kievietsprek 42	Wonen
3202	Kievietsprek 44	Wonen
3203	Kievietsprek 58	Wonen
3204	Kievietsprek 60	Wonen
3209	Kievietsprek 70	Wonen
3210	Kievietsprek 72	Wonen
3211	Kievietsprek 1	Wonen
3213	Kievietsprek 5	Wonen
3217	Kievietsprek 13	Wonen
3218	Kievietsprek 15	Wonen
3219	Kievietsprek 17	Wonen
3220	Kievietsprek 19	Wonen
3223	Kievietsprek 25	Wonen
3226	Flamingoweg 15	Wonen
3229	Kalkoensprek 6	Wonen
3230	Kalkoensprek 8	Wonen
3233	Kalkoensprek 14	Wonen
3234	Kalkoensprek 16	Wonen
3237	Kalkoensprek 22	Wonen
3242	Kalkoensprek 5	Wonen

Kadastrale gemeente: Vlissingen Sectie: H		
Nummer	Adres	
3243	Kalkoenspreuk 7	Wonen
3251	Kalkoenspreuk 23	Wonen
3253	Kalkoenspreuk 27	Wonen
3258	Flamingoweg 31	Wonen
3260	Flamingoweg 27	Wonen
3266	Kalkoenspreuk 42	Wonen
3267	Kalkoenspreuk 40	Wonen
3276	Kalkoenspreuk 51	Wonen
3280	Kalkoenspreuk 43	Wonen
3282	Kalkoenspreuk 39	Wonen
3284	Kalkoenspreuk 35	Wonen
3285	Kalkoenspreuk 33	Wonen
3291	Kalkoenspreuk 79	Wonen
3293	Kalkoenspreuk 75	Wonen

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde percelen het eigendom zijn van Ibus Asset Management W Bv, statutair gevestigd te Amstelveen.

13.8 Zakelijke rechten

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

13.9 Bestemming

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

13.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft eengezinswoningen in een nette woonwijk in Vlissingen, gebouwd in 1983. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij verhuur van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij als ondergemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 8 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

13.11 SWOT-analyse

Strengths	Courante woningen	Intern redelijk verouderd (huurniveau)	Weaknesses
	Diverse voorzieningen in de omgeving	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkelijke woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

13.12 Referenties

13.12.1 Verhuurtransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Huur / maand	Opmerking
Vlissingen	Kalkoensprek	1981	95	€ 825,-	Aanbod. Goede afwerking.
Vlissingen	Westerzicht 433	1974	115	€ 735,-	Aanbod. huurniveau.
Vlissingen	Hudsonstraat 34	1985	99	€ 795,-	Aanbod. 180 dagen in aanbod.

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van respectievelijk € 725,- en € 775,- per maand.

13.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m ²	Datum
Vlissingen	Flamingoweg 35	1983	110	€ 135.000,-	€ 1.228,-	November 2016
Vlissingen	Kalkoensprek 77	1983	110	€ 133.000,-	€ 1.209,-	September 2016
Vlissingen	Kievietsprek 23	1981	110	€ 130.000,-	€ 1.182,-	Mei 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. De kwaliteit van deze woningen kan over het algemeen als vergelijkbaar worden beschouwd. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van respectievelijk € 132.500,- en € 140.000,-.

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

13.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit complex geen opmerkingen.

14 Objectinformatie Struyten Vlek O in Hellevoetsluis

14.1 Huurgegevens

De 20 eengezinswoningen en 2 garageboxen zijn op taxatiedatum volledig verhuurd. De totale theoretische huuropbrengst van het gewaardeerde bedraagt € 177.949,- per jaar. Onze inschatting van de markthuur per jaar bedraagt € 192.600,-. Wij hebben een mutatiegraad van 7,00% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op mutaties uit het verleden gecombineerd met een inschatting van reëel te verwachten mutaties.

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

14.2 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde bestaat uit 20 eengezinswoningen en 2 garageboxen die in 1980 zijn gebouwd. De woningen bestaan uit een begane grond met daarbovenop 2 verdiepingen, met een gebruiksoppervlak tussen de 95 m² en 132 m².

De woningen zijn traditioneel gebouwd, hebben een metselstenen gevel en zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing. Het dak is een kapconstructie bedekt met dakpannen, het platte dak van de garageboxen is bitumeus gedekt. Alle woningen zijn voorzien van een eigen cv-installatie, die net als het bouwjaar van de woning uit 1980 dateert.

Enkele woningen beschikken over een eigen parkeervoorziening in de vorm van een carport of garage. In de omgeving zijn er voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar.

14.3 Onderhoudstoestand

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

14.4 Samenstelling van het object

De totale verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt 2.188 m², volgens de plattegronden verstrekt door opdrachtgever. Het getaxeerde is samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m ²
Garagebox	2	0
Tussenwoning - A	2	95
Tussenwoning - A - carport	4	95
Eindwoning - A	1	95
Eindwoning - A - carport	1	95
Tussenwoning - F	1	111
Eindwoning met garage - F	1	111
Tussenwoning - H	3	115
2/1 kap - BAG	1	117
Tussenwoning - BAG	3	120

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (GO) m²
Eindwoning met garage - BAG	1	120
Tussenwoning - B	1	132
Eindwoning - B - carport	1	132
Totaal:	22	2.188

14.5 Ligging

Het gewaardeerde is gelegen in gemeente Hellevoetsluis met circa 39.000 inwoners. De woningen zijn gelegen in de wijk Gorsingen Hoeck in het zuidoosten van de gemeente. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen.

De op- en afritten met de provinciale weg N5 zijn op circa 1,5 kilometer afstand gelegen. Deze provinciale weg biedt aansluiting op de rijksweg A15 richting Rotterdam. In de directe omgeving zijn diverse bushaltes die verbinding bieden met de metrostations in Spijkenisse en Rockanje.

14.6 Duurzaamheid

De woningen hebben C en D energie labels die zijn afgegeven op 30 december 2015. Op een schaal van A**** tot G is dit een gemiddelde classificatie. Dit betekent dat het gebouw gemiddeld duurzaam is. Het effect hiervan op de waarde hebben wij meegenomen in de waardering.

14.7 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 17 januari 2017 wordt het eigendom als volgt kadastraal aangeduid:

Kadastrale gemeente: Hellevoetsluis Sectie: H		
Nummer	Adres	
2327	Ebstroom 162	Wonen
2329	Ebstroom 158	Wonen
2330	Ebstroom 156	Wonen
2333	Ebstroom 150	Wonen
2372	Kraaienest 22	Wonen
2379	Kraaienest 8	Wonen
2382	Kraaienest 2	Wonen
2400	Anker 29	Wonen
2402	Anker 33	Wonen
2403	Het Want 1	Wonen
2418	Bezaansmast 10	Wonen
2421	Bezaansmast 16	Wonen
2423	Bezaansmast 18	Wonen

Kadastrale gemeente: Hellevoetsluis Sectie: H		
Nummer	Adres	
2430	Schietlood 2	Wonen
2432	Schietlood 4	Wonen
2441	Handlog 9	Wonen
2442	Handlog 11	Wonen
2443	Handlog 13	Wonen
2444	Handlog 15	Wonen
2448	Handlog 23	Wonen
2464	Getijstroom 35	Wonen
2465	Getijstroom 37	Wonen
2711	Getijstroom 124	Wonen

Uit deze kadastrale informatie blijkt dat bovengenoemde percelen het eigendom zijn van Ibus Asset Management W Bv, statutair gevestigd te Amstelveen.

14.8 Zakelijke rechten

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

14.9 Bestemming

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

14.10 Courantheid

Het gewaardeerde betreft eengezinswoningen in een nette woonwijk in Hellevoetsluis, gebouwd in 1980. De vraag naar woningen met een huurprijs in het middensegment is groot. De kwaliteit van het gebouw en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als goed beoordeeld. In de waardering zijn wij uitgegaan van een leegstandsperiode bij verhuur van 1 maand. De verkoopbaarheid van de individuele woningen beoordelen wij als gemiddeld. Onze inschatting van de benodigde tijd om een woning te verkopen bedraagt 6 maanden. Hierbij houden wij rekening met onder meer de gang naar de notaris.

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

14.11 SWOT-analyse

Strengths	Courante woningen	Intern redelijk verouderd (huurniveau)	Weaknesses
	Diverse voorzieningen in de omgeving	-	
Opportunities	Sterke vraag naar huurwoningen in middensegment	Concurrerend aanbod in de omgeving	Threats
	Aantrekkende woningmarkt biedt kansen bij uitpanden	Economische tegenslag kan vertrouwen op de woningmarkt schaden	

14.12 Referenties

14.12.1 Verhuurtransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Huur / maand	Opmerking
Hellevoetsluis	Mossel 38	1980	98	€ 950,-	Aanbod. 180 dagen in aanbod.
Hellevoetsluis	Willem-Alexanderplaats 90	1975	115	€ 828,-	Aanbod. huurniveau.
Hellevoetsluis	Etudestraat 14	2000	125	€ 1.200,-	Verhuurd. 49 dagen in aanbod.

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. Mede gelet op bovenstaande verhuurtransacties, hebben wij een markthuur gehanteerd van respectievelijk € 715,- tot en met € 915,- per maand.

14.12.2 Kooptransacties

Plaats	Adres	Bouwjaar	Oppervlak (m ² go)	Transactieprijs k.k.	Prijs / m ²	Datum
Hellevoetsluis	Ebstroom 124	1981	100	€ 140.000,-	€ 1.400,-	Oktober 2015
Hellevoetsluis	Kraaienest 6	1980	110	€ 155.000,-	€ 1.409,-	Juni 2016
Hellevoetsluis	Handlog 14	1981	90	€ 132.500,-	€ 1.472,-	Mei 2016

De gehanteerde referenties betreffen allemaal woningen in de directe omgeving. De kwaliteit van deze woningen kan over het algemeen als gelijkwaardig worden beschouwd. Mede gelet op bovenstaande referentietransacties hebben wij een leegwaarde gehanteerd van € 140.000,- tot en met € 175.000,-.

14.13 Opmerkingen

Er zijn voor dit complex geen opmerkingen.

15 Marktsituatie

15.1 Algemeen

Nederland telt in november 2016 circa 17.082.000 inwoners. De gemiddelde huishoudensgrootte ligt daarmee op 2,2 personen. De bevolking van Nederland zal in de komende decennia verder groeien, waarbij het de verwachting is dat de bevolkingsstand in 2040 rond de 18.108.000 inwoners zal staan. Het aantal huishoudens neemt in dezelfde periode waarschijnlijk toe tot zo'n 8.591.000. De sterkere toename van het aantal huishoudens ten opzichte van het aantal inwoners valt toe te schrijven aan het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland. Dat ligt in 2040 naar verwachting rond 3.570.000, ten opzichte van ruim 2,9 miljoen in 2016.

Tabel 1: Primos prognose Nederland tot en met 2040

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolking	16.901.000	17.338.000	17.616.000	17.837.000	18.009.000	18.108.000
Huishoudens	7.665.000	8.021.000	8.265.000	8.435.000	8.537.000	8.591.000
Woningvoorraad	7.588.000	7.888.000	8.148.000	8.335.000	8.458.000	8.536.000
Huishoudensgrootte	2,16	2,14	2,12	2,10	2,09	2,09

Bron: Primos prognose (2016).

15.2 Voorraad

De woningvoorraad in Nederland heeft per oktober 2007 de grens van 7.000.000 woningen overschreden. In de daaropvolgende jaren (2008 tot 2010) is de woningvoorraad met 182.000 toegenomen. In 2012 nam de woningvoorraad in Nederland eveneens toe en bedroeg eind 2012 circa 7.387.000 woningen. In 2013 en 2014 is de woningvoorraad verder gegroeid tot 7.581.000 woningen in het eerste kwartaal van 2016.

15.3 Aanbod

Het aantal te koop staande woningen in Nederland laat sinds 2012 een dalende trend zien. Hoewel er periodes van toename- en stagnatie van het aanbod van koopwoningen zijn geweest sinds 2012, neemt het aantal te koop staande woningen sinds medio 2015 fors af. Werden er destijds nog 241.625 woningen aangeboden via marktleider Funda.nl, waren dat er begin 2016 nog slechts 214.172. De daling van het aantal te koop staande woningen heeft zich in 2016 voortgezet, hetgeen resulteert in een historisch (sinds medio 2009) laag aantal te koop staande woningen. Begin november stonden slechts 179.852 woningen te koop. De daling van het aantal beschikbare koopwoningen valt toe te schrijven aan enkele factoren. Enerzijds worden er veel woningen verkocht, met name in de randstad, gedreven door de historisch lage rentestanden. Anderzijds is de prijs van koopwoningen in de afgelopen periode fors toegenomen. Hoewel dit laatste normaliter een motiverende factor zou moeten zijn om een woning te koop aan te bieden, werkt de stijging echter averechts. Doordat verkopers ook weer moeten verhuizen en potentiële woningen voor deze groep ook duurder zijn, gaan veel mensen ondanks de hoge verkoopprijzen niet (meer) over tot verkoop van hun woning.

Er zijn echter uitzonderingen op voorgaande regel. Regio's aan de randen van Nederland, zoals Limburg, Zeeland en het noordoosten van Groningen laten een relatief stabiel aantal te koop staande woningen zien in 2016 in vergelijking met een jaar eerder.

15.4 Plannen en opleveringen

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

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Het woningtekort bedroeg 161.600 in 2012 en in 2015 is er een woningtekort van 133.000 woningen gemeten. Het woningtekort zal naar verwachting toenemen tot 202.000 woningen in 2020, met een lichte afname tot 186.000 woningen in 2025¹.

De regionale diversiteit speelt een grote rol in het woningtekort. Het woningtekort speelt met name in de grote steden zoals waar Amsterdam en Utrecht. In deze steden wordt een tekort verwacht van respectievelijk 47.000 en 27.000 in 2025..

15.5 Opname

Het aantal verkochte woningen in het derde kwartaal van 2016 kwam volgens NVM cijfers uit op 41.046. Hoewel dit nog altijd een stijging van 15% betekent in vergelijking met een jaar eerder, nam het aantal verkochte woningen in vergelijking met het voorgaande kwartaal af. Het totaal aantal verkochte woningen op de gehele Nederlandse woningmarkt bedroeg naar schatting zo'n 53.500.

Het aantal verkopen verschilt echter sterk per regio. Landelijke gebieden profiteren duidelijk van de druk op de woningmarkt in de grote steden. Regio's als de kop van Overijssel, Culemborg en Duiven Westervoort lieten in het derde kwartaal een stijging van bijna 50% zien in vergelijking met een jaar eerder terwijl het aantal verkopen in bijvoorbeeld Utrecht (+3%) en Amsterdam (-13%) nagenoeg gelijk bleef of zelfs afnam.

15.6 Transactieprijzen en duur

De gemiddelde transactieprijzen van een koopwoning loopt nog altijd op. In het derde kwartaal van 2016 kwam de prijsstijging in vergelijking met een jaar eerder uit op 7,4%, waarmee de prijsstijging in één jaar het grootst was sinds 2002. De gemiddelde transactieprijzen ligt op € 240.000, wat 1,7% hoger is dan in het derde kwartaal. De prijsstijging is niet evenredig verdeeld over het land, waarbij er gebieden zijn zonder prijsstijging terwijl de krappere gebieden prijsstijgingen laten zien van 10% of meer. De gemiddelde landelijke stijging sinds het dal in 2013 bedraagt inmiddels 16%. Hiervoor geldt echter wederom een groot verschil per regio; in Amsterdam ligt de huidige woningprijs bijna 50% hoger dan op het dieptepunt van de markt.

De gemiddelde looptijd van te koop staande woningen bedraagt op dit moment 80 dagen. Dit is 17 dagen minder dan in dezelfde periode uit 2015. De afname van het aantal dagen dat woningen te koop staan is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de afname van het aanbod, waardoor consumenten uit een lager aantal woningen kunnen kiezen. Daarnaast zorgt de druk op de woningmarkt, met name in de Randstad, voor steeds kortere.

15.7 Beleggingsmarkt

De woningbeleggingsmarkt laat een soortgelijke dynamiek zien als de koopwoningmarkt. Er zijn veel beleggers actief op zoek naar mogelijkheden om in woningen te beleggen, maar het aanbod van woningportefeuilles is in toenemende mate schaars. Hierdoor zijn beleggers genoodzaakt om alternatieven te zoeken, die onder meer gevonden worden in nieuwbouw- en grondposities alsook in beleggingen in studentenwoningen.

Door de aanhoudende vraag van beleggers en de stijgende woningprijzen op de eigenaar-gebruikersmarkt komt het in steeds vaker voor dat beleggers bereid zijn om transacties te sluiten waarbij de beleggingswaarde de leegwaarde overstijgt. Hoewel dit hoofdzakelijk voor (de regio) Amsterdam geldt, kan deze trend door de toenemende schaarste ook in andere stedelijke- en demografische groeigebieden plaats gaan vinden.

¹ Primos, 2016.

Het totale beleggingsvolume in woonruimte komt over de eerste drie kwartalen voorlopig uit op € 1,7 miljard, een toename van 13% ten opzichte van een jaar eerder. De toename werd het afgelopen kwartaal versterkt doordat het volume uit het derde kwartaal met 15,5% groeide in vergelijking tot een jaar eerder, waardoor het verschil met dezelfde periode uit 2015 nog groter werd dan na de eerste helft van 2016 al het geval was.

De stijging van het volume werd niet veroorzaakt door een toegenomen aantal transacties; in Q3 werden er 41 transacties geregistreerd tegenover 84 transacties uit Q2 van dit jaar en 53 in Q3 2015. Het hogere volume dan een jaar eerder kwam voort uit een viertal transacties van € 25 miljoen en groter, gedreven door Nederlandse beleggers. Het merendeel van deze transacties betrof geografisch gespreide woningportefeuilles, hoewel een aankoop in Kerkrade ook bewees dat er nog mogelijkheden bestaan op aankopen op één locatie.

Aanvangsrendementen voor woonruimte staan al enige tijd onder druk. Desondanks werd er in het derde kwartaal van 2016 geen verandering geregistreerd ten opzichte van het tweede kwartaal. Dit houdt in dat de BAR k.k. die in Amsterdam voor meergezinswoningen (MGZ) geldt op circa 4,5% ligt, terwijl deze in Utrecht en Den Haag rond de 5% - 5,4% ligt. In Eindhoven bleef het aanvangsrendement ongewijzigd op 5,77% BAR k.k.

15.7.1 Beleggingstransacties

Plaats	Object	Bouwjaar	Transactieprijs k.k.	BAR k.k.	LW-ratio	Transactiedatum
Zuid-Limburg	EGW – vertrouwelijk	1989	€ 2.860.000,-	7,26%	85%	2016 Q3
Arnhem / Nijmegen	EGW – vertrouwelijk	1967	€ 7.760.000,-	6,99%	77%	2016 Q3
Overig Zeeland	EGW – vertrouwelijk	1975	€ 915.000,-	7,09%	89%	2016 Q1
Regio Utrecht	EGW – vertrouwelijk	1981	€ 26.920.000,-	6,32%	79%	2015 Q3
Hoogerheide	EGW – vertrouwelijk	1987	€ 1.610.000,-	6,80%	91%	2015 Q2
Midden-Limburg	MGW – vertrouwelijk	1985	€ 4.010.000,-	6,68%	89%	2016 Q1
Agglomeratie 's-Gravenhage	MGW – vertrouwelijk	1957	€ 3.670.000,-	6,10%	101%	2016 Q1
Regio Utrecht	MGW – vertrouwelijk	1987	€ 1.630.000,-	7,00%	84%	2015 Q4
Groot-Rijnmond	MGW – vertrouwelijk	1992	€ 1.210.000,-	7,19%	102%	2015 Q4
Zuidoost-Drenthe	MGW – vertrouwelijk	1961	€ 973.000,-	8,01%	81%	2015 Q4

16 Waardering

16.1 FluX

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

De taxatiesoftware van fluX maakt gebruik van een waarderingsmodel ten behoeve van commercieel vastgoed op basis van de NAR- en DCF-methodieken.

16.2 Opmerkingen

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

16.3 Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

16.4 Conceptwaarde versus definitieve waarde

Bij het totstandkomen van de definitieve taxatie zijn er van elke waardering 2 conceptversies gerapporteerd. De waarde is gewijzigd omdat opdrachtgever ons nadere informatie heeft verstrekt. Bij de definitieve taxatie is het waardeverschil ten opzichte van de conceptversie op totaalniveau kleiner dan 5%.

16.5 Backtesting

Niet van toepassing het betreft een initiële waardering.

16.6 Opinie over de mogelijke opbrengst bij onderhandse executoriale verkoop

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

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

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

Complex

Opinie over de mogelijke opbrengst bij onderhandse executoriale verkoop

Bilderdijklaan 17 e.a. in Groningen

€ 752.000,- k.k.

(zevenhonderd tweeënvijftigduizend euro kosten koper)

Minerva 21 e.a. in Hellevoetsluis

€ 829.000,- k.k.

(achthonderd negenentwintigduizend euro kosten koper)

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Merellaan 353 in Maassluis	€ 136.000,- k.k. (honderd zesendertigduizend euro kosten koper)
Sir Winston Churchillaan 186 e.a. in Rijswijk	€ 2.435.000,- k.k. (twee miljoen vierhonderd vijfendertigduizend euro kosten koper)
Piet Smitkade 262 e.a. in Rotterdam	€ 327.000,- k.k. (driehonderd zevenentwintigduizend euro kosten koper)
Pinkersterbloem 6 e.a. in Rotterdam	€ 3.039.000,- k.k. (drie miljoen negenendertigduizend euro kosten koper)
Spoorlaan 361 in Tilburg	€ 259.000,- k.k. (tweehonderd negenenvijftigduizend euro kosten koper)
Spoorven 410 e.a. in Veghel	€ 837.000,- k.k. (achthonderd zevenendertigduizend euro kosten koper)
Dichtershof 34 e.a. in Weesp	€ 2.907.000,- k.k. (twee miljoen negenhonderd zeventigduizend euro kosten koper)
Iependal in Maassluis	€ 3.468.000,- k.k. (drie miljoen vierhonderd achtenzestigduizend euro kosten koper)
Weenatoren in Rotterdam	€ 9.588.000,- k.k. (negen miljoen vijfhonderd achtentachtigduizend euro kosten koper)
Papegaaienburg in Vlissingen	€ 4.199.000,- k.k. (vier miljoen honderd negenennegentigduizend euro kosten koper)
Struyten Velk O in Hellevoetsluis	€ 2.469.000,- k.k. (twee miljoen vierhonderd negenenzestigduizend euro kosten koper)

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

16.7 Plausibiliteitsverklaring

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

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

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

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

Ondertekening controlerend taxateur (intern)



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

onder nummer RT 455820895
Amsterdam, d.d. 22 februari 2017

16.8 Algemene Uitgangspunten

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

16.9 Aansprakelijkheid

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

16.10 Waarde

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

Complex	Marktwaaarde
Bilderdijklaan 17 e.a. in Groningen	€ 885.000,- k.k. (achthonderd vijftigduizend euro kosten koper)
Minerva 21 e.a. in Hellevoetsluis	€ 975.000,- k.k. (negenhonderd vijfenzeventigduizend euro kosten koper)
Merellaan 353 in Maassluis	€ 160.000,- k.k. (honderd zestigduizend euro kosten koper)
Sir Winston Churchillaan 186 e.a. in Rijswijk	€ 2.865.000,- k.k. (twee miljoen achthonderd vijfenzeventigduizend euro kosten koper)
Piet Smitkade 262 e.a. in Rotterdam	€ 385.000,- k.k. (driehonderd vijftigduizend euro kosten koper)
Pinkersterbloem 6 e.a. in Rotterdam	€ 3.575.000,- k.k. (drie miljoen vijfhonderd vijfenzeventigduizend euro kosten koper)
Spoorlaan 361 in Tilburg	€ 305.000,- k.k. (driehonderd vijfduizend euro kosten koper)
Spoorven 410 e.a. in Veghel	€ 985.000,- k.k. (negenhonderd vijftigduizend euro kosten koper)
Dichtershof 34 e.a. in Weesp	€ 3.420.000,- k.k. (drie miljoen vierhonderd twintigduizend euro kosten koper)
Iependal in Maassluis	€ 4.080.000,- k.k. (vier miljoen tachtigduizend euro kosten koper)

Vastgoed Syndicering Nederland N.V.

Weenatoren in Rotterdam	€ 11.280.000,- k.k. (elf miljoen tweehonderd tachtigduizend euro kosten koper)
Papegaaienburg in Vlissingen	€ 4.940.000,- k.k. (vier miljoen negenhonderd veertigduizend euro kosten koper)
Struyten Velk O in Hellevoetsluis	€ 2.905.000,- k.k. (twee miljoen negenhonderd vijfduizend euro kosten koper)

Deze waarden zijn gerapporteerd op 22 februari 2017.



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



Mark Wijnholds MSc



PORTEFEUILLE OVERZICHT WAARDERINGEN

Portefeuille: Amvest

Complex	Plaats	Adres	Woningen	Contractuur	Markthuur	Leegwaarde	WOZ-waarde	Waardering	Peildatum	Exploitatie	Uitponden	Marktwaaarde	“Executieve waarde”
Groningen Bilderdijklaan	Groningen	Bilderdijklaan 17	9	€ 55.395	€ 83.700	€ 990.000	€ 927.000	Marktwaaarde	01-11-2016	€ 885.000	€ 755.000	€ 885.000	€ 752.000
Hellevoetsluis Minerva	Hellevoetsluis	Minerva 21	8	€ 74.443	€ 77.700	€ 1.047.500	€ 1.164.000	Marktwaaarde	01-11-2016	€ 965.000	€ 975.000	€ 975.000	€ 829.000
Maassluis Merellaan	Maassluis	Merellaan 353	1	€ 9.876	€ 9.000	€ 185.000	€ 202.000	Marktwaaarde	01-11-2016	€ 125.000	€ 160.000	€ 160.000	€ 135.000
Rijswijk Churchillaan	Rijswijk	Sir Winston Churchillin 186	23	€ 156.336	€ 191.532	€ 3.330.000	€ 3.239.000	Marktwaaarde	01-11-2016	€ 2.775.000	€ 2.865.000	€ 2.865.000	€ 2.435.000
Rotterdam Piet Smitskade	Rotterdam	Piet Smitskade 262	2	€ 25.812	€ 29.400	€ 470.000	€ 358.000	Marktwaaarde	01-11-2016	€ 380.000	€ 385.000	€ 385.000	€ 327.000
Rotterdam Pinksterbloem	Rotterdam	Pinksterbloem 6	21	€ 219.437	€ 219.684	€ 3.827.500	€ 3.661.000	Marktwaaarde	01-11-2016	€ 1.915.000	€ 3.575.000	€ 3.575.000	€ 3.039.000
Tilburg Spoorlaan	Tilburg	Spoorlaan 361	1	€ 20.828	€ 21.000	€ 347.500	€ 354.000	Marktwaaarde	01-11-2016	€ 305.000	€ 295.000	€ 305.000	€ 259.000
Veghel Spoorven	Veghel	Spoorven 410	6	€ 58.729	€ 61.200	€ 1.135.000	€ 1.186.000	Marktwaaarde	01-11-2016	€ 975.000	€ 985.000	€ 985.000	€ 837.000
Weesp Dichtershof	Weesp	Dichtershof 34	12	€ 180.568	€ 183.840	€ 3.755.000	€ 3.145.000	Marktwaaarde	01-11-2016	€ 3.275.000	€ 3.420.000	€ 3.420.000	€ 2.907.000
Totaal			83	€ 801.425	€ 877.056	€ 15.087.500	€ 14.237.000			€ 11.600.000	€ 13.415.000	€ 13.555.000	€ 11.521.000

* Betreft een opinie over de mogelijke opbrengst bij onderhandse executoriale verkoop



PORTEFEUILLE OVERZICHT WAARDERINGEN

Portefeuille: Private Pool Nederland

Complex	Plaats	Adres	Woningen	Contractuur	Markthuur	Leegwaarde	WOZ-waarde	Waardering	Peildatum	Exploitatie	Uitponden	Marktwaaarde	“Executieve waarde”
Iependal	Maassluis	Berkendal	21	€ 217.011	€ 225.900	€ 4.647.500	€ 4.397.000	Marktwaaarde	16-01-2017	€ 3.840.000	€ 4.080.000	€ 4.080.000	€ 3.468.000
Papegaaienburg	Vlissingen	Kalkoenspreuk	39	€ 288.567	€ 342.900	€ 5.205.000	€ 4.828.000	Marktwaaarde	16-01-2017	€ 4.940.000	€ 4.545.000	€ 4.940.000	€ 4.195.000
Struyten Vlek O	Hellevoetsluis	Anker	20	€ 177.949	€ 192.600	€ 3.097.500	€ 3.239.000	Marktwaaarde	16-01-2017	€ 2.905.000	€ 2.860.000	€ 2.905.000	€ 2.469.000
Weenatoren	Rotterdam	Weena	39	€ 541.308	€ 768.000	€ 12.382.500	€ 10.811.000	Marktwaaarde	16-01-2017	€ 11.280.000	€ 10.580.000	€ 11.280.000	€ 9.588.000
Totaal			119	€ 1.224.835	€ 1.529.400	€ 25.332.500	€ 23.275.000			€ 22.965.000	€ 22.065.000	€ 23.205.000	€ 19.724.000

* Betreft een opinie over de mogelijke opbrengst bij onderhandse executoriale verkoop

Totaal 2 portfolios	202	€ 2.026.260	€ 2.406.456	€ 40.420.000	€ 37.512.000	€ 34.565.000	€ 35.480.000	€ 36.760.000	€ 31.245.000
----------------------------	------------	--------------------	--------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

DEEL 4. BIJLAGE

4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)

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

[●gevolmachtigde●]

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

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

1. ●

deelnemer voor ●participatie●s.

De comparant verklaarde, handelend als vermeld, als volgt:

Considerans

De hiervoor vermelde volmachtgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van heden een maatschap aan te gaan, welke maatschap als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de maatschap in onroerende zaken, onder meer bestemd voor particuliere bewoning, en onder andere gelegen te Vlissingen, Hellevoetsluis, Maassluis, Rotterdam, Groningen, Rijswijk, Tilburg, Veghel en Weesp, waartoe onder meer behoren de volgende onroerende zaken, welke in het kort zijn te omschrijven als volgt:

a. [●nadere uitwerking volgt ●],

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

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

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

Definities

In deze akte wordt met de navolgende definities bedoeld met:

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

Naam, vestiging en doel

Artikel 1

1. De Maatschap draagt de naam: Maatschap Woningmaatschap Rotterdam.
2. De Maatschap houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug.
3. Het doel van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in onroerende zaken, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning, onder meer gelegen te Vlissingen, Hellevoetsluis, Maassluis, Rotterdam, Groningen, Rijswijk, Tilburg, Veghel en Weesp, zulks teneinde de Vennoten in de opbrengst van deze beleggingen te doen delen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het verwerven, het vervreemden, het bezwaren, het huren en verhuren van (belangen in) onroerende zaken, het aangaan van overeenkomsten van geldlening en het zich verbinden voor verplichtingen van de Maatschap door het verstrekken van garanties en zekerheden, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Aanvang en duur

Artikel 2

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

Inbreng. Vermogen

Artikel 3

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

Vennoten, register en (niet)overdraagbaarheid

Artikel 4

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

Maatschap.

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

Uittreding van Vennoten

Artikel 5

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

Bestuur, samenstelling, benoeming en defungeren

Artikel 6

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

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

Bestuur, taak en bevoegdheden

Artikel 7

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

Bestuur en Vertegenwoordiging

Artikel 8

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

Bestuur en besluitvorming

Artikel 9

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

eerstvolgende bestuursvergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.

11. Het bestuur kan ook op andere wijze dan in bestuursvergadering besluiten nemen, mits alle bestuursleden in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle bestuursleden zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.

Van een buiten de bestuursvergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende bestuursvergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die bestuursvergadering ondertekend.

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

Maatschapsvergadering: Besluitvorming

Artikel 10

1. Vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of drie (3) Vennoten zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een Vergadering geschiedt door de voorzitter of de drie (3) hierboven bedoelde Vennoten, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk aan het adres van iedere Vennoot en op de website van de Beheerder, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk en via de website van de Beheerder is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de Vergadering voltallig is, hetzij doordat alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der Vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Vergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Rotterdam, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de Vergadering hebben de Vennoten, alsmede zij die door de ter Vergadering aanwezige Vennoten worden toegelaten.
Een Vennoot kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medevennoot ter Vergadering doen vertegenwoordigen.
Een Vennoot kan meerdere medevennoten ter Vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
Een Vennoot brengt even zoveel stemmen uit als hij aan Participaties bezit.
6. Onverminderd het elders in deze maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de Vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
 - a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet;
 - c. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijftientwintig duizend euro (EUR 25.000,00) is gemoeid;
onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigdheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;
 - d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
 - e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
 - g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder. Het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten en dit aantal ter Vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Vergadering bijeengeroepen waarin

- het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Vennoten. De bijeenroeping van deze nieuwe Vergadering geschiedt niet eerder dan twee (2), doch niet later dan vier (4) weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.
 9. Van het verhandelde in de Vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de Vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende Vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
 10. De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
Van een buiten de Vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende Vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die Vergadering ondertekend.
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.
 11. De vertegenwoordigers van de Beheerder en de Bewaarder zullen steeds gerechtigd zijn de Vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Maatschap zodanige aantekeningen te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks wordt door het bestuur binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de Vergadering van deze termijn met ten hoogste zes (6) maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans per éénendertig december en een winst en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag.
Alle inkomsten van de Maatschap worden op de winst en verliesrekening verantwoord, waaronder onder meer de opbrengsten van het Project en overige inkomsten, alsmede de kosten van het Project waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten welke door derden terzake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de Maatschap.
In de jaarrekening zullen de onroerende zaken (casu quo de economische gerechtigdheid daartoe) worden gewaardeerd op de kostprijs danwel de lagere marktwaarde.
Onder kostprijs wordt verstaan de verwervingswaarde van de onroerende zaken vermeerderd met de geactiveerde aankoopkosten.
De overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
4. Het bestuur verleent aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle Vennoten.
5. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar door de Vergadering bij een met volstrekte meerderheid genomen besluit, zulks behoudens in geval van verlenging als bedoeld in lid 3.
De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de Vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor in lid 4 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant.
Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot decharge van het bestuur voor het beheer.
6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden zeven (7) jaar lang te bewaren.

Winst- en verliesverdeling

Artikel 12

1. De winst - het positieve saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat van de winst en verliesrekening - vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen - wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de Vennoten uitgekeerd, tenzij de Vergadering anders besluit. In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.
2. Iedere Vennoot is in de winst gerechtigd naar rato van (de inbreng op) zijn Maatschapsaandeel.

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

Geschillen

Artikel 13

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

Wijziging overeenkomst

Artikel 14

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

Nederlands recht

Artikel 15

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

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

Volmachten

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

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

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

4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Rotterdam

Op achtentwintig februari tweeduizend zeventien is voor mij, mr. Wilfred Albert Groen, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:

de heer mr. Robert Adriaan Bol, geboren te Haarlem op vierentwintig mei negentienhonderd tweeënzeventig, met kantooradres Fred. Roeskestraat 100, 1076 ED Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer **Jacobus Pieter Dierkens Schuttevaer**, geboren te Voorburg op zes februari negentienhonderd zesenvieftig, wonende Vijverlaan 29-A, 3737 RG Groenekan, van Nederlandse nationaliteit en houder van een Nederlands paspoort met nummer NR20L5C06, afgegeven te De Bilt op achtentwintig mei tweeduizend dertien, gehuwd;
2. de heer prof. drs. **Klaas Wezeman**, geboren te Groningen op twintig februari negentienhonderd veertig, wonende Meerweg 114, 9752 JL Haren, van Nederlandse nationaliteit en houder van een Nederlands paspoort met nummer NNF0H4DH2, afgegeven te Haren op twee augustus tweeduizend twaalf, gehuwd; en
3. de heer **Teun Branbergen**, geboren te Onstwedde op zeventien april negentienhonderd eenenvijftig, wonende Saaksumborg 37, 9722 WN Groningen, van Nederlandse nationaliteit en houder van een Nederlands paspoort met nummer NXDJDHLK9, afgegeven te Groningen op tweeëntwintig november tweeduizend elf, gehuwd.

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

Definities

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

- stichting:** de in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te Driebergen-Rijsenburg, gevestigde stichting, genaamd:
Stichting Woningmaatschap Rotterdam;
- maatschap:** de maatschap: Maatschap Woningmaatschap Rotterdam, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, met kantooradres Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aan te gaan in het jaar tweeduizend zeventien voor een (initiële) periode van circa zeven jaar, met de mogelijkheid van verlenging, waarvan de participaties aan maximaal vier honderd vijf en zeventig (475) (natuurlijke- en/of rechts-) personen worden aangeboden;
- vennoten:** de tot de maatschap toegetreden natuurlijke- en/of rechtspersonen.

Naam en zetel

Artikel 2

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

Doel

Artikel 3

De stichting heeft ten doel:

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

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

Bestuur: samenstelling, benoeming en defungeren

Artikel 4

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal van ten minste twee en ten hoogste vijf personen. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.

- Vennoten van de maatschap kunnen geen lid van het bestuur zijn.
2. Bestuursleden worden voor onbepaalde tijd benoemd door het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
 3. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan en kan een secretaris en een penningmeester aanwijzen, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
 4. Een bestuurslid defungeert:
 - a. door zijn overlijden;
 - b. door zijn aftreden;
 - c. doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of verzoekt om toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Faillissementswet;
 - d. door zijn ondercuratelestelling, alsmede door een rechterlijke beslissing waarbij een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
 - e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
 - f. door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen.

Bestuur: taak en bevoegdheden

Artikel 5

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

Bestuur: vertegenwoordiging

Artikel 6

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

Bestuur: besluitvorming

Artikel 7

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

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

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

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

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 8

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

Statutenwijziging

Artikel 9

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

Ontbinding

Artikel 10

1. Het bestuur is bevoegd de stichting te ontbinden.
2. Op het besluit van het bestuur tot ontbinding is het bepaalde in lid 2 van het vorige artikel van overeenkomstige toepassing.

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

Reglementen

Artikel 11

1. Het bestuur kan één of meer reglementen vaststellen.
2. Op een besluit tot vaststelling en wijziging van een reglement is het bepaalde in artikel 9 leden 2 en 3 van overeenkomstige toepassing.

Overgangsbepaling

Artikel 12

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op eenendertig december tweeduizend zeventien. Dit artikel vervalt na afloop van het eerste boekjaar.

Slotbepaling

Ten slotte heeft de comparant verklaard, handelend als vermeld, dat bij deze oprichting worden benoemd tot eerste bestuursleden van de stichting:

1. de heer Jacobus Pieter Dierkens Schuttevaer,.....;
2. de heer prof. drs. Klaas Wezeman,.....; en
3. de heer Teun Branbergen,.....

Volmacht

Van gemelde volmachten aan de comparant blijkt uit drie (3) onderhandse akten, welke aan deze akte zullen worden gehecht (Bijlage).

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend, om twaalf uur en veertien minuten.

(Volgt ondertekening)

4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)

De ondergetekenden:

1. **Stichting Woningmaatschap Rotterdam**, een stichting, statutair gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 68184808, hierna te noemen: "**Stichting**";
te dezen vertegenwoordigd door:

hoedanigheid: bestuurder

en _____

hoedanigheid: bestuurder

2. **Maatschap Woningmaatschap Rotterdam**, een maatschap, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, hierna te noemen: "**Maatschap**";
te dezen vertegenwoordigd door:

hoedanigheid: bestuurder

en _____

hoedanigheid: bestuurder

en

3. **Vastgoed Syndicering Nederland n.v.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Driebergen, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30151881, hierna te noemen: "**VSN**";
te dezen vertegenwoordigd door:

hoedanigheid: bestuurder

en _____

hoedanigheid: bestuurder

in aanmerking nemende dat:

- de Maatschap ten doel heeft het als belegging voor gezamenlijke rekening, in economische en/of juridische zin, in eigendom verwerven van de navolgende registergoederen gelegen te Vlissingen, Hellevoetsluis, Maassluis, Rotterdam, Groningen, Rijswijk, Tilburg, Veghel en Weesp:
 - a. [●nadere uitwerking volgt●]
hierna voormelde registergoederen gezamenlijk als per deelcomplexen te noemen: het "**Project**", zoals deze registergoederen nader zijn omschreven in de betreffende hierna te noemen leveringsakte(n);
- de Maatschap wordt gevormd door maximaal ● vennoten;
- de vennoten door middel van een of meer participaties deelnemen in het vermogen van de Maatschap;
- de vennoten hun maatschapsaandeel als een passieve belegging beschouwen en derhalve niet een actieve bijdrage wensen te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het maatschapsvermogen;
- het de Maatschap voorts aan de specifieke knowhow en managementervaring ontbreekt welke vereist is voor het beheer van het Project;
- VSN de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de Maatschap het beheer over en de begeleiding en de verkoop van de woningen van het Project te voeren;
- betrokkenen van mening zijn dat er een onderscheid dient te zijn tussen beheerder en bewaarder in de zin van Wet op het financieel toezicht (hierna: **Wft**) en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die kan functioneren als bewaarder in de zin van artikel 1:1 Wft, niet zijnde de alternatieve bewaarder uit hoofde van de zogeheten "**Alternative Investment Fund Managers Directive**" (hierna: **AIFMD**), en VSN de meest aangewezen partij, die als beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft kan functioneren;

- VSN en de Stichting uitsluitend in het belang van de Maatschap zal optreden bij het beheren casu quo bewaren van het Project,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

1.
 - a. Op ●mei 2017 is voor (een waarnemer van) mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen waaronder de Maatschap is aangegaan, in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap.
 - b. Op 28 februari 2017 is voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende oprichting, tevens inhoudende de vaststelling van de statuten, van de Stichting. De statuten van de Stichting zijn nadien niet meer zijn gewijzigd. Het doel van de Stichting is onder meer het optreden als bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft, niet zijnde de alternatieve bewaarder uit hoofde van de AIFMD.
 - c. De Stichting zal in juridische zin het Project verkrijgen bij een notariële akte van levering te verlijden op ●mei 2017 voor mr. ●W.A. Groen, notaris te Amsterdam en een notariële akte van levering te verlijden op ●mei 2017 voor mr. P.A.E. Kerckhoffs, notaris te Amsterdam, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen. VSN is verplicht kosteloos aan (het bestuur van) de Stichting en (de participanten van) de Maatschap een afschrift van de hiervoor bedoelde akte(n) te verstrekken.
 - d. De Maatschap heeft het Project in economische zin verkregen bij akte op ●mei 2017 voor genoemde (een waarnemer van) notaris mr. W.A. Groen verleden, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen. VSN is verplicht kosteloos aan (het bestuur van) de Stichting en (de participanten van) de Maatschap een afschrift van de hiervoor bedoelde akte te verstrekken.
 - e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Project in juridische zin zal blijven toebehoren aan de Stichting, terwijl het Project in economische zin aan de Maatschap zal blijven toebehoren. Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving en financiering van het Project, waaronder ook kosten van eventuele toekomstige herfinancieringen (indien daartoe besloten wordt), alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. De Maatschap geeft bij deze aan VSN opdracht tot het beheer van het Project voor een periode van maximaal zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, ingaande op ●mei 2017 en mitsdien – behoudens verlenging - eindigende op ●mei 2024 om 23:59 uur (Nederlandse tijd), welke opdracht door VSN bij deze wordt aanvaard. Het beleid van VSN is er op gericht om naast een gunstig exploitatie resultaat eveneens maximale verkoopresultaten te realiseren. Leegkomende woningen worden in beginsel niet meer verhuurd maar verkocht aan derden; slechts als structurele leegstand dreigt, zal VSN, namens de Stichting nieuwe huurovereenkomsten sluiten met betrekking tot de registergoederen dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten wijzigen.
3. VSN is slechts bevoegd om na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting rechtshandelingen binnen het raamwerk van deze overeenkomst namens de Stichting te verrichten voor zover die rechtshandelingen een waarde of belang van vijftientig duizend euro (EUR 25.000,00) te boven gaan, met dien verstande dat VSN wel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting bevoegd en gevolmachtigd is om namens de Stichting, en - voor zover nodig - namens de Maatschap, overeenkomsten van koop en verkoop en daarmee samenhangende akte(n) van levering met betrekking tot de individuele registergoederen, deel uitmakende van het Project, aan te gaan en te ondertekenen.
4. VSN zal kwartaalgewijs aan alle vennoten een overzicht van de kwartaalresultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten. Voorts zal VSN de Stichting ieder kwartaal schriftelijk informeren over alle gerealiseerde transacties in relatie en met betrekking tot de vermogensbestanddelen. Op eerste schriftelijke verzoek van de Autoriteit Financiële Markten zal een afschrift van de aan de Stichting beschikbaar gestelde informatie worden toegestuurd.
5. Jaarlijks binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt VSN de halfjaarcijfers op. Deze halfjaarcijfers worden aan alle vennoten kosteloos verstrekt.

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

Artikel 2

1. Als vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's met betrekking tot het (doen) opmaken van de maatschapsovereenkomst, het oprichten van de Stichting, de promotie van de Maatschap, de Stichting en de verwerving van het Project, zal de Maatschap éénmalig aan VSN voldoen een bedrag van een miljoen elf duizend acht honderd negen en veertig euro (EUR 1.011.849,00).
De overige kosten (verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, de verschuldigde provisie) terzake van de verwerving en financiering van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt ●vijf procent (5%) van de door VSN geïncasseerde huuropbrengst van het Project, inclusief servicekosten.
De beheervergoeding zal telkens aan VSN worden betaald op de voorlaatste dag van elk kwartaal (eventueel per maand vooruit gefactureerd) en worden berekend over de in dat kwartaal geïncasseerde huren.
VSN ontvangt bij iedere nieuw aangegane verhuurovereenkomst met betrekking tot één of meer woning(en) van het Project een eenmalige vergoeding gelijk aan een bedrag van een maand huur van die woning inclusief servicekosten.
Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig (30) dagen na het opmaken van de in Artikel 1 onder 9. bedoelde jaarstukken.
3. a. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) - waaronder mitsdien begrepen verkoop van individuele woningen van het Project, verkoop van delen van het Project en verkoop als bedoeld in lid 8 van dit artikel (verkoop van "*restbezit*") - een

- vergoeding van ●vijftien procent (15%) van de gerealiseerde winst. Ten deze wordt onder winst verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en de aankoopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten. De hiervoor bedoelde winstdeling wordt jaarlijks per Project berekend en vastgesteld, waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar, zulks evenwel rekening houdend met het hierna onder 3.b sub (i) en sub (ii) bepaalde.
- b. In aanvulling op het onder 3.a bepaalde geldt evenwel dat:
- (i) in geval van verkoop van een individuele woning te allen tijde - en ongeacht of sprake is van een positieve- of negatieve winstdeling als onder 3.a bedoeld - een minimum vergoeding van eenduizend euro (EUR 1.000,00) per woning verschuldigd is aan VSN;
 - (ii) in geval van verkoop van (verhuurde) delen van het Project (derhalve niet zijnde verkoop van een individuele woning) te allen tijde - en ongeacht of sprake is van een positieve- of negatieve winstdeling als onder 3.a bedoeld - een minimum vergoeding van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per verkoop van het betreffende gedeelte van het Project verschuldigd is aan VSN;
 - (iii) in geval van verkoop van het zogeheten (verhuurde) restbezit van de Maatschap - zijnde het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode - te allen tijde een minimum vergoeding van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per Project verschuldigd is bij die verkoop aan VSN.
4. De vergoedingen aan VSN zullen aan VSN worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Stichting daarbij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.
5. Bij alle hiervoor genoemde vergoedingen, welke zijn uitgedrukt in een percentage, is, als gevolg van de vrijstelling voor de omzetbelasting die voor de beheerder geldt geen omzetbelasting (BTW) berekend. Indien de beheerder in de toekomst alsnog BTW verschuldigd geraakt, zal zulks ten laste komen van de Maatschap.
6. De Maatschap zal, voor zover in de begroting voorzien, de door VSN al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten, gemaakt in het kader van deze overeenkomst, aan VSN vergoeden.
7. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop en/of verhuur van een of meerdere registergoederen en/of kosten verbonden aan een herfinanciering van het Project komen voor rekening van de Maatschap.
De kosten welke verband houden met (extern) advies welke in het kader van wetswijzigingen ingewonnen dient te worden met het oog op de Maatschap, komen voor rekening van de Maatschap.
8. De kosten van verkoop van het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode (het zogeheten "restbezit") komen ten laste van de Maatschap, met uitzondering van de overdrachtsbelasting.

Artikel 3

1. De Maatschap zal VSN voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om het Project te kunnen exploiteren volgens de goedgekeurde begroting als bedoeld in Artikel 1 lid 6.
2. De Maatschap en de Stichting kunnen in overleg met VSN meerdere bankrekeningen bij ING Bank N.V. ten name van de Stichting openen voor het ontvangen van de verschillende huur- en verkoopopbrengsten van het Project, alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de operationele uitgaven.
VSN zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden. Bij liquiditeitsoverschotten zullen deposito's en/of spaarrekeningen worden aangehouden bij ING Bank N.V. en/of een andere Nederlandse bankinstelling.
3. VSN is bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk gemachtigd van de hiervoor vermelde rekeningen ten name van de Stichting naar haar eigen rekeningen die bedragen over te maken, welke aan VSN toekomen uit hoofde van de hiervoor vermelde vergoedingen aan VSN.

Artikel 4

1. De Maatschap en de Stichting waarborgen VSN, dat zij steeds in staat zullen zijn aan VSN voor de nakoming van de voor VSN uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen de vrije beschikkingsmacht over het Project te verschaffen en waarborgen dat VSN daarin niet gestoord zal worden door de Maatschap en/of de Stichting en/of derden, voorzover die verplichting niet in

- strijd komt met de op grond van Artikel 1 lid 6 goedgekeurde begroting en/of de belangen van de vennoten niet dreigen te worden geschaad.
2. VSN verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst, alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de Maatschap en/of de Stichting aan de verzoeker af te geven.

Artikel 5

1. VSN zal met goedkeuring van de Maatschap en de Stichting, op kosten van de Maatschap en op naam van de Stichting, adequate verzekeringen afsluiten om de Maatschap, de Stichting en VSN en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen alle risico's en aansprakelijkheden, die kunnen voortvloeien uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de Maatschap en/of de Stichting, jegens VSN en *vice versa*, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het Project zal de Maatschap en/of de Stichting in overleg met VSN, onverwijld alles doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen.
3. De Stichting is volgens het Nederlandse recht jegens de Maatschap en de vennoten aansprakelijk voor de door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Stichting de bij haar in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

Artikel 6

1. VSN zal het beheer over het Project hebben met ingang van ●mei 2017.
De onderhavige overeenkomst is van kracht tot en met ●mei 2024, zijnde zeven (7) jaar na de ingangsdatum van het beheer over het Project.
Indien de Maatschap wordt verlengd, wordt deze overeenkomst geacht te zijn verlengd voor éénzelfde periode als de verlengingstermijn van de Maatschap.
In geval van beëindiging van deze overeenkomst geschiedt de vereffening door VSN.
VSN legt rekening en verantwoording af aan de Maatschap en de Stichting alvorens tot uitkering aan de Maatschap over te gaan.
2. Indien een der partijen niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting, welke voor haar uit de onderhavige overeenkomst mocht voortvloeien, alsmede in geval van faillissement, surséance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een partij, heeft de andere partij het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd de haar verder toekomende rechten.
3. In geval van wanprestatie van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
4. Iedere partij is altijd bevoegd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, te rekenen vanaf de eerstvolgende vergadering van vennoten van de Maatschap.
5. Indien VSN het voornemen te kennen geeft zijn functie als beheerder neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van vennoten gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder te voorzien.

Artikel 7

1. De bepalingen van de maatschapsovereenkomst en de statuten van de Stichting worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.
2. Op deze overeenkomst en de inhoud daarvan is Nederlands recht van toepassing.

4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 30151881

Pagina 1 (van 2)

Rechtspersoon

RSIN	807475075
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Statutaire naam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Statutaire zetel	Driebergen
Eerste inschrijving handelsregister	11-11-1998
Datum akte van oprichting	04-11-1998
Datum akte laatste statutenwijziging	13-06-2013
Maatschappelijk kapitaal	EUR 225.000,00
Geplaatst kapitaal	EUR 225.000,00
Gestort kapitaal	EUR 225.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2015 is gedeponeerd op 30-06-2016.

Onderneming

Handelsnaam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Startdatum onderneming	28-09-1998
Activiteiten	SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed

Werkzame personen 18

Vestiging

Vestigingsnummer	000009171959
Handelsnaam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Bezoekadres	Hoofdstraat 87, 3971KE Driebergen-Rijsenburg
Postadres	Postbus 268, 3970AG Driebergen-Rijsenburg
Telefoonnummer	0343533838
Faxnummer	0343515444
Datum vestiging	28-09-1998
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	04-11-1998
Activiteiten	SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed Het geven van vermogensadvies op het gebied van onroerend goed.

Werkzame personen 18

Bestuurders

Naam	van Seventer, Dick
Geboortedatum en -plaats	11-05-1955, Avereest
Datum in functie	09-03-1999
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013

Waarmerk
KvK

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

6-09-15 10:53:28



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 30151881

Pagina 2 (van 2)

Naam	Verkaik, Edwin
Geboortedatum en -plaats	22-09-1970, Reeuwijk
Datum in functie	01-01-2008
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013
Naam	Overbeek, Reinout
Geboortedatum en -plaats	25-03-1965, Haarlem
Datum in functie	01-04-2012 (datum registratie: 02-04-2012)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013

Uittreksel is vervaardigd op 15-09-2016 om 10.53 uur.

Waarmerk
KvK

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

2016-09-15 10:53:28

4.5 Inschrijfformulieren

Inschrijfformulier Natuurlijke Persoon

Stichting Woningmaatschap Rotterdam

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE DRIEBERGEN

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

E-mail: vsn@vsnnv.nl

De ondergetekende:

Naam: _____

Voornamen (voluit): _____

Geboortedatum: _____

Geboorteplaats: _____

Burgerlijke staat: _____

alleenstaand / samenwonend / gehuwd / ongehuwd*

Indien ongehuwd: _____

wel / geen geregistreerd partnerschap *

Adres: _____

Postcode / Woonplaats: _____ / _____

Land: _____

Telefoonnummer / Mobiel nummer: _____ / _____

Faxnummer: _____

Email: _____@_____

IBAN-Bankrekeningnr t.b.v. uitkeringen: _____

Nummer paspoort of rijbewijs: _____

(kopie bijvoegen)

Herkomst te investeren middelen: _____

verklaart en bevestigt, handelende voor zich dan wel als gemachtigde (machtiging bijvoegen), jegens medeondergetekende Vastgoed Syndicering Nederland n.v., het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Rotterdam (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 1 mei 2017 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Rotterdam à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftienduizend euro) per participatie.
3. Na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 23 mei 2017** over te maken op bankrekening NL05INGB0005301077 bij ING Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Rotterdam, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Rotterdam".
4. *Geen / wel ** een Politiek Prominent Persoon (PPP) ** te zijn.
5. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Rotterdam te Driebergen en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van ING Real Estate Finance in hoofdsom maximaal totaal € 23.725.000 en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van levering en overige akten en documenten die daarmee verband houden.

7. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: _____ Datum: _ mei 2017

Handtekening:

Inschrijver en Volmachtgever

* Doorhalen wat niet van toepassing is. Indien u wel een Politiek Prominent Persoon bent zullen wij u een PPP verklaring toesturen.

** Een PPP is iemand die een prominente politieke of publieke functie bekleedt of het afgelopen jaar bekleed heeft, iemand die naaste familie (echtgenoten, kinderen en hun echtgenoten, ouders) is van een PPP of iemand die een nauwe zakelijke band heeft met een PPP. Voorbeelden van PPP's zijn:

- Ministers, staatsecretarissen en parlementsleden
- Leden van hoge rechterlijke instanties
- Leden van rekenkamers en directies van centrale banken
- Ambassadeurs en zaakgelastigden
- Hoge legerofficieren
- Leden van bestuursorganen, leidinggevendende of toezichhoudende organen van overheidsbedrijven

Inschrijfformulier Nederlandse Rechtspersoon

Stichting Woningmaatschap Rotterdam

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE DRIEBERGEN

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

E-mail: vsn@vsnnv.nl

De ondergetekende (bevoegd bestuurder conform KvK):

Naam: _____
Voornamen (voluit): _____
Geboortedatum: _____
Geboorteplaats: _____
Adres: _____
Postcode / Woonplaats: _____ / _____
Land: _____
Telefoonnummer / Mobiel nummer: _____ / _____
Faxnummer: _____
Email: _____ @ _____
Nummer paspoort of rijbewijs _____ (kopie bijvoegen)

namens:

Naam rechtspersoon (statutaire naam): _____
Statutair adres: _____
Postcode / Plaats: _____ / _____
Feitelijk adres (t.b.v. correspondentie): _____
Postcode / Plaats: _____ / _____
Datum van oprichting: _____
Bankrekeningnummer t.b.v. uitkeringen _____ (kopie bankafschrift bijvoegen)
Nummer Kamer van Koophandel _____ (origineel uittreksel bijvoegen)
Herkomst te investeren middelen: _____

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

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Rotterdam (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 1 mei 2017 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Rotterdam à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijftiengtienduizend euro) per participatie.
3. Na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 23 mei 2017** over te maken op bankrekening NL05INGB0005301077 bij ING Bank te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Rotterdam, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Rotterdam".
4. Dat *wel/geen* * sprake is van (een) uiteindelijk belanghebbende(n) ** en dat die belanghebbende(n) *geen / wel* * een Politiek Prominent Persoon (PPP) *** is.
5. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V. advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Rotterdam te Driebergen en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten

die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van ING Real Estate Finance in hoofdsom maximaal totaal € 23.725.000 en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van levering en overige akten en documenten die daarmee verband houden.

7. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: _____ Datum: ____ mei 2017

Handtekening:

Inschrijver en Volmachtgever

* Doorhalen wat niet van toepassing is. Indien sprake is van een persoon die uiteindelijk belanghebbende is, verzoeken wij u bijgaande "UBO verklaring" in te vullen en ons toe te sturen. Indien daarnaast sprake is van een Politiek Prominent Persoon zullen wij u een "PPP verklaring" toesturen.

** Uiteindelijk belanghebbende is:

-Bij een rechtspersoon: de natuurlijke persoon die direct dan wel indirect een belang houdt van meer dan 25% in het kapitaal van de rechtspersoon; of meer dan 25% van de stemrechten kan uitoefenen in de algemene vergadering van de rechtspersoon; of feitelijke zeggenschap kan uitoefenen in de rechtspersoon; of begunstigde van 25% of meer van het vermogen van de rechtspersoon of de trust is; of een bijzondere zeggenschap heeft over 25% of meer van het vermogen van de rechtspersoon;

-Bij optreden als 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 legerofficieren
- Leden van bestuursorganen, leidinggevendende of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven

4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

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

- de heer ing. D. van Seventer
- de heer E. Verkaik
- de heer mr. R. Overbeek

Curriculum Vitae D. van Seventer

Naam : Dick van Seventer
Geboren : 11 mei 1955 te Dedemsvaart
Burgerlijke staat : gehuwd, 2 kinderen

Opleiding : 1979 – 1980 University of Puget Sound, Tacoma, Washington USA,
Bachelor Degree Business Administration,
Major in Finance & Marketing
1978 – 1979 Nyenrode Universiteit, CT opleiding
Tot 1978 HTS Apeldoorn, Voertuigtechniek

Werkervaring : 1998 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen, Directeur-oprichter.

1986 – 1998
Staal Bankiers nv, Den Haag, Onderdirecteur
Adjunct-directeur Achmea Holding nv.

Vanaf 1986: leiding over vastgoedactiviteiten van de bank.
Vanaf 1989: start opbouw van 22 vastgoedfondsen voor particulieren
Sinds 1990: lid managementteam bank en onderdirecteur.

1983 – 1986
Stichting Akzo-Pensioenfondsen, Arnhem, Acquisiteur, verwerving van projecten.

1980 – 1983
Vereniging Krachtwerktuigen, Amersfoort, Marketing Manager.

Diversen : 2017 - heden
Lid RvC Ploegmakers Beheer B.V., Assen
1999 – 2011
Lid RvC Patrimonium Woonservice, Veenendaal

Curriculum Vitae E. Verkaik

Naam : Edwin Verkaik
Geboren : 22 september 1970 te Reeuwijk
Burgerlijke Staat : ongehuwd, 2 kinderen

Opleiding : 2001 – 2002 Post HBO Bedrijfskunde
1995 – 1998 Staats Praktijkdiploma Bedrijfsadministratie (SPD)
Tot 1994 Middelbaar Bedrijfsadministratie en Middelbaar Economisch en Administratief Onderwijs

Werkervaring : 1999 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen
Controller en vanaf 1 januari 2008 Adjunct-directeur.

1996 – 1999
Staal Bankiers n.v., Den Haag, Asset-manager
Verantwoordelijk voor het opstellen van jaarverslagen voor diverse fondsen
(Woningmaatschappen) en betrokken bij acquisitie van woningportefeuilles.

1992 – 1996
Accountantskantoor Witteman, Bodegraven, Assistent-accountant.

Curriculum Vitae R. Overbeek

Naam : Reinout Overbeek
Geboren : 25 maart 1965 te Haarlem
Burgerlijke staat : gehuwd, 3 kinderen

Opleiding : 2004 Advanced Management Program, Nyenrode Universiteit
1983 – 1987 Rechten, Vrije Universiteit Amsterdam

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

2006 – 2011
SNS Reaal n.v.
Diverse directiefuncties, waaronder algemeen directeur Nederland en directeur
operations SNS Property Finance.

1998 – 2006
ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten n.v. Hoevelaken/Leusden.
Diverse management- en directiefuncties, waaronder waarnemend directeur de
Haarlemsche Hypotheekbank, directeur Beleggingsfinancieringen en
algemeen directeur Nederland Bouwfonds Property Finance.

1994 – 1998
Staal Bankiers n.v., Den Haag, Senior Relatiemanager Zaken
Leiding van team gericht op de financiering van vastgoed en
bedrijfsovernames.

1987 – 1994
ABN AMRO Bank n.v.
(Senior) Accountmanager Zaken Leiden, Rayondirecteur Zaken Noordwijk
Relatiemanagement en kredietverlening aan MKB en Grootbedrijf.

Diversen : 2011 – 2014
Lid RvC Certitudo Vastgoed I b.v., Den Bosch

2012 – 2015
Bestuurslid Stichting Kennemer Jeugdorkest, Haarlem

4.7 Registratiedocument beheerder

Registratiedocument

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

1 maart 2017

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

Van Seventer Holding B.V. (VSH) houdt 90% van de aandelen van VSN, de overige 10% wordt gehouden door ErfGoed Reeuwijk B.V. VSH en ErfGoed Reeuwijk B.V. zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder de nummers 30151880 en 24479688.

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

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

VSN heeft vanaf 1998 41 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 en Woningmaatschap Hengelo zijn de laatste en enige Woningmaatschappen die onder het nieuwe AIFMD regime vallen.

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

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

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

Van de van derden overgenomen beleggingsinstellingen (fondsen) vallen de Staal Woningmaatschappen onder het AIFMD regime.

De Bewaarders van de fondsen zijn gevestigd aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE in Driebergen. Het dagelijkse beleid van de Bewaarders van de VSN Woningmaatschappen, de RFM Fondsen en de Solid Funds wordt gevoerd door de heer prof. drs. K. Wezeman, de heer mr. J. Dierkens Schuttevaër en de heer T. Branbergen.

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

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

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

Het eigen vermogen van de Alternatieve Bewaarder, geplaatst onder vergunning van de AFM, bedraagt tenminste € 112.500. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Maandelijks ziet VSN er op toe dat zij voldoet aan de eigen vermogensseis. De procedure van deze toetsing is omschreven in de AO. Daarnaast vindt eenmaal per jaar bij het opmaken van de jaarrekening de toetsing van de vermogensseis plaats door een externe accountant. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

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

VSN informeert haar Participanten inzake de fondsen onder andere via haar website (www.vsnv.nl). Op deze website is onder andere informatie beschikbaar over de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de Beheerder alsmede over de fondsen.

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

- het Prospectus en de voorwaarden van de fondsen, waaronder de overeenkomsten van beheer en bewaring;
- het jaarverslag van de Beheerder inclusief de goedkeurende verklaring van de accountant;
- het jaarverslag van de fondsen en de goedkeurende verklaring van de accountant;
- het jaarverslag van de Bewaarders;
- de meest recente halfjaarcijfers van de Beheerder en de fondsen;
- de uittreksels van de Kamer van Koophandel van de Beheerder en Bewaarders;
- de vergunning van de Beheerder.

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

Tevens stelt de Beheerder ten behoeve van de Participanten in de onder vergunning van de AFM geplaatste fondsen maandelijks een opgave met toelichting op, waarin opgenomen:

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

Tussen de tijdstippen van opstelling van de opgave en de publicatie op de website ligt ten minste een week.

Alle relevante stukken zoals o.a. de vergunning van de Beheerder, de fondsovereenkomsten, de oprichtingsakten, de overeenkomsten van beheer en bewaring, verslagen, historische financiële informatie, taxatieverslagen, verklaringen en overige stukken zijn kosteloos opvraagbaar.

De jaarrekeningen van de grootaandeelhouder Van Seventer Holding B.V. en Vastgoed Syndicering Nederland n.v., worden jaarlijks gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

VSN heeft 18 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 41 VSN Woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van ruim € 700 miljoen. Daarnaast is op 9 juli 2013 het beheer van zes fondsen van RFM Regulated Fund Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 150 miljoen. Per 31 december 2013 is bovendien het beheer van twee fondsen van Bouwfonds Investment Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van circa € 50 miljoen. Tenslotte is per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 het beheer van vier fondsen van Staalbankiers overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 100 miljoen.

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

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

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

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

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

4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



registeraccountants

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

Aan het bestuur van
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Opdracht

Wij hebben ingevolge artikel 41 lid 1 onder n van het Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft, in het kader van de vergunning van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg om op te treden als een beheerder van een beleggingsinstelling, het eigen vermogen per 31 december 2016 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 jaarrekening 2016 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

ISRA

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



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 31 december 2016 aan de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht.

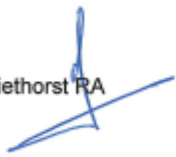
Beperking in gebruik en verspreidingskring

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, 29 maart 2017

CROP registeraccountants
namens deze,

C. Riethorst RA



4.9 Leeswijzer

De leeswijzer wordt bijgevoegd om de in het Prospectus opgenomen informatie inzichtelijker en makkelijker te maken voor de belegger. Een investeringsbeslissing moet worden genomen op basis van de integrale informatie verstrekt in het Prospectus. Daarom is het Prospectus het leidende informatiedocument en niet de leeswijzer. Aan deze leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERWERP	VINDPLAATS
De beleggingen / ontwikkeling * De regionale / nationale (vastgoed)markt * De lokale vastgoedmarkt * De vastgoedobjecten * De huurders / gebruikers (kenmerken huurcontracten)	Deel 3.10 Deel 3.10 Deel 3.10 Deel 3.10
Juridische kenmerken * Structuurschema (incl. vermelding gelieerde partijen) * Mate van zeggenschap door de participant * Toezicht op het fonds (corporate governance) * Toezicht AFM	Deel 3.7 Deel 4.1 Deel 3.2; 3.5; 3.6; 3.20 Deel 4.7
Fiscaliteit * Belastingdruk * Belastingaangifte	Deel 3.11 Deel 3.11
De aanbieder / beheerder en de Partners * Deskundigheid bestuurders * Mandaat bestuurders en beheerders * Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden * Trackrecord * Klachten en geschillenregeling	Deel 3.2; 4.6 Deel 4.3 Deel 3.5; 3.6; 4.3 Deel 3.2 Deel 3.20
Beheerder en bewaarder * Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder * Overeenkomst van beheer en bewaring * Langlopende contracten (beheer, erfpacht,...)	Deel 4.1; 4.2 Deel 4.3 n.v.t.
Deelname * Verhandelbaarheid participaties * Procedure	Deel 3.17 Deel 3.23
Begrippenkader	Deel 4.10

4.10 Definitielijst

Aanvangsdatum

De datum waarop de Maatschap wordt opgericht en de Participanten toetreden tot de Maatschap: in beginsel 16 november 2016.

AIFMD

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

AFM

De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

Alternatieve Bewaarder (Zenco)

Zenco Custodian & Management B.V., gevestigd te (1011 VM) Amsterdam, Rapenburgerstraat 173, welke vennootschap als alternatieve bewaarder in de zin van de Wft en AIFMD optreedt.

Beheerder

De Beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., gevestigd te (3971 KE) Driebergen, Hoofdstraat 87, welke als beheerder van de Maatschap optreedt.

Bewaarder

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

Break-even scenario

Scenario waarbij wordt berekend wanneer het vastgoedfonds, over de totale beoogde looptijd ervan, na aftrek van kosten en betalingen van verplichtingen aan externe financiers, de inleg van de Participanten op basis van alle cashflows in de Maatschap kan terug betalen. Een en ander op basis van de gehanteerde uitgangspunten.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Theoretische bruto huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopprijs, vermeerderd met kosten koper van de aan te kopen vastgoedobjecten.

Bruto huuropbrengsten

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

Cashflow

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

Cashsweep

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

Direct rendement

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

Emissie

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

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van brutohuuropbrengsten uit vastgoed, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, verhuurderheffing, jaarlijks verschuldigde erfpacht canon, kosten van technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer (i.c. kosten van de beheerder, toerekenbaar aan het vastgoedfonds).

Exploitatieresultaat

Component van het direct resultaat van het vastgoedfonds. Het verschil tussen netto huuropbrengsten en eventueel aan het direct resultaat toegerekende fondskosten, exclusief netto resultaat uit uitponding, exclusief rentekosten en exclusief belastingen.

Fondsinvestering

Het totaal van de activa van het vastgoedfonds: optelsom van de boekwaarde van de in het vastgoedfonds aanwezige vastgoedportefeuille en de waarde van de overige activa (w.o. de eventuele liquiditeitsreserve).

Fondskosten

Kosten die worden gemaakt om het vastgoedfonds te exploiteren, en niet rechtstreeks aan de exploitatie van vastgoedobjecten zijn toe te rekenen. De fondskosten worden toegerekend aan het directe resultaat. Onder de fondskosten vallen (niet limitatief): accountantskosten, kosten van bewaring, kosten van administratief beheer, premies aansprakelijkheidsverzekeringen en niet verrekenbare btw met betrekking tot de fondsuitgaven.

Frictie leegstand

De reservering voor leegstand.

Hefboomwerking

De hefboomwerking of leverage is de verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen waarmee vastgoed wordt aangekocht.

ICR

De netto huuropbrengsten (gedefinieerd als zijnde de huuropbrengst minus 30% in verband met exploitatielasten) gedeeld door de rente.

Initiatiefnemer

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

Initiële kosten

Initiële kosten zijn de eenmalige kosten voor het opzetten en structureren van het vastgoedfonds. Hieronder moeten met name de financieringskosten (afsluitprovisie hypothecaire leningen), de juridische kosten voor het oprichten van de Maatschap en de verwervings- en plaatsingskosten worden verstaan.

Internal Rate of Return (IRR)

Het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) looptijd van het vastgoedfonds precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg (in de beleggingsproducten) van de Participanten.

Intrinsieke waarde

De waarde van alle bezittingen van de Maatschap, verminderd met de schulden die er zijn. Dit komt neer op het eigen vermogen wat in de Maatschap aanwezig is. De waarde van het vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar (tot maximaal de aanschafwaarde, waarin mede begrepen alle directe verwervingskosten).

Kapitalisatiefactor

De koopprijs vermeerderd met kosten koper gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengsten. Bij verkoop (exit moment) worden de theoretische bruto huuropbrengsten genomen op het exit moment, op jaarbasis.

Koopprijs

De koopprijs is opgebouwd uit de aanschafprijs en (eventueel) de begrote verbouwings- of renovatiekosten voor zover dat volgens het taxatierapport leidt tot waardevermeerdering van de onderliggende onroerende zaken.

Loan to Value (LTV)

De verhouding tussen de hoogte van de nog niet afgeloste banklening en de actuele waarde (taxatiewaarde) van het vastgoed gedurende de gehele looptijd van de banklening.

Maatschap/Fonds

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

Maatschapsovereenkomst

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

Non-recourse lening

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

Objecten

20 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 21 eengezinswoningen in Maassluis, 39 appartementen in Rotterdam Centrum, 39 eengezinswoningen in Vlissingen, 9 appartementen in Groningen, 8 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 1 appartement in Maassluis, 23 appartementen in Rijswijk, 21 eengezinswoningen in Rotterdam Noord, 2 appartementen in Rotterdam Zuid, 1 appartement in Tilburg, 6 eengezinswoningen in Veghel en 12 appartementen in Weesp, alsmede een aantal garages en parkeerplaatsen.

Overeenkomst van Beheer en Bewaring (OB&B)

De tussen de Maatschap, de Beheerder en de Bewaarder te sluiten overeenkomst van beheer en bewaring waarin hun onderlinge rechtsverhouding alsmede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de Bewaarder worden vastgelegd.

Participant

Een vennoot/deelnemer van de Maatschap.

Participatie

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

Project/Vastgoed

De objecten die de vastgoedportefeuille vormen, te weten: 20 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 21 eengezinswoningen in Maassluis, 39 appartementen in Rotterdam Centrum, 39 eengezinswoningen in Vlissingen, 9 appartementen in Groningen, 8 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 1 appartement in Maassluis, 23 appartementen in Rijswijk, 21 eengezinswoningen in Rotterdam Noord, 2 appartementen in Rotterdam Zuid, 1 appartement in Tilburg, 6 eengezinswoningen in Veghel en 12 appartementen in Weesp, alsmede een aantal garages en parkeerplaatsen.

Prospectus

Onderhavige prospectus Woningmaatschap Rotterdam.

Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder

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

Registratiedocument

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

Rentekosten

De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen.

Scenario Analyse

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

Stichting

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

Theoretische bruto huuropbrengsten

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

Totaal Rendement

Direct en indirect rendement.

Total Expense Ratio (TER)

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

Vastgoed/Project

De objecten die de vastgoedportefeuille vormen, te weten: 20 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 21 eengezinswoningen in Maassluis, 39 appartementen in Rotterdam Centrum, 39 eengezinswoningen in Vlissingen, 9 appartementen in Groningen, 8 eengezinswoningen in Hellevoetsluis, 1 appartement in Maassluis, 23 appartementen in Rijswijk, 21 eengezinswoningen in Rotterdam Noord, 2 appartementen in Rotterdam Zuid, 1 appartement in Tilburg, 6 eengezinswoningen in Veghel en 12 appartementen in Weesp, alsmede een aantal garages en parkeerplaatsen.

Vergadering van Participanten / Vergadering van vennoten

De jaarlijks te houden vergadering waartoe alle Participanten (vennoten) worden uitgenodigd, dienende om de Participanten (vennoten) te informeren over de besluitvorming en gang van zaken en de financiële situatie van de Maatschap.

Verkoopkosten

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

Verkoopresultaat / gerealiseerde winst

Het verkoopresultaat / gerealiseerde winst uit de verkoop van de vastgoedobjecten (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit) is het verschil tussen de netto- verkoopopbrengst verminderd met verkoopkosten - niet zijnde (mutatie) investeringen ten behoeve van de verkoop – en de koopsom, inclusief de aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten.

Wft

De Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006, houdende de bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen en aanverwante regelgeving zoals van kracht op de datum van dit Prospectus. De Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) is opgegaan in de Wft.

Wtt

De Wet houdende het toezicht op trustkantoren van 17 december 2003 (Wet toezicht trustkantoren).