

Prospectus voor de plaatsing van 267 Participaties,
ieder nominaal groot € 25.000, in

WONINGMAATSCHAP MAASTRICHT

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

Driebergen, 29 maart 2016

INHOUDSOPGAVE:

DEEL 1. SAMENVATTING.....	3
DEEL 2. RISICOFACTOREN	14
DEEL 3. HET AANBOD	19
3.1 Overzicht participatieaanbod	19
3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	23
3.3 Beleggingsaspecten en -beleid / Dividendbeleid	26
3.4 Woningmaatschap Maastricht	27
3.5 Stichting Woningmaatschap Maastricht	29
3.6 Zenco Custodian & Management B.V. (Alternatieve Bewaarder)	30
3.7 Operationele, juridische en financiële verhoudingen.....	31
3.8 Kosten.....	33
3.9 Betrokken partijen	35
3.10 Het vastgoed	36
3.11 Belastingen	46
3.12 Financiering.....	51
3.13 Rendement.....	52
3.14 Vermogensstructuur (in €).....	54
3.15 Totale rendementsprognose (in €)	55
3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €).....	57
3.17 Verkoop participaties.....	58
3.18 Verslaglegging.....	58
3.19 Beleggersprofiel	60
3.20 Overige gegevens	60
3.21 Rapportages accountant met toelichting beheerder	65
3.22 Verklaring Beheerder	72
3.23 Inschrijving.....	73
3.24 Taxatieverslag.....	75
DEEL 4. BIJLAGE	183
4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)	183
4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Maastricht (ontwerp).....	192
4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)	196
4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.....	202
4.5 Inschrijfformulieren.....	204
4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.	208
4.7 Registratiedocument beheerder	210
4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	213
4.9 Leeswijzer	215
4.10 Definitielijst.....	216

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

B.2	Vestigingsplaats, Rechtsvorm, Wetgeving en Land van oprichting	Maatschap Woningmaatschap Maastricht, 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. 2 mei 2016 opgericht voor een periode van 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten.
B.3	Werkzaamheden en activiteiten	De Maatschap heeft ten doel het beleggen van haar vermogen, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het vastgoed.
B.4a	Beschrijving van de belangrijkste tendensen die zich voordoen voor de uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is	De Maatschap belegt in 111 eengezinswoningen, 10 appartementen en 2 commerciële ruimten in Maastricht, 8 appartementen in Eijsden, 10 eengezinswoningen in Scherpenzeel en 7 eengezinswoningen in Barneveld. 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. Ondanks dat prijsstijgingen in Limburg nihil tot beperkt zijn, onttrekt Maastricht zich hiervan in positieve zin. 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. De NVM heeft de bestaande koopwoningmarkt ingedeeld in 76 woningmarktregio's. In de regio Maastricht laten zowel het totaal aantal transacties (23,1%) als de transactiepreizen (5,2%) een substantiële toename zien in 2015 ten opzichte van 2014. (bron: NVM)
B.4b	Beschrijving van enige bekende tendensen die zich voordoen voor de uitgevende instelling en de sectoren waarin zij werkzaam is	De Maatschap biedt een belegging aan in woningen, appartementen en 2 commerciële ruimten aan particulieren. De huidige markt kenmerkt zich door een gezonde vraag naar dit product.
B.5	Groep	Niet van toepassing; de Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.6	Stemrecht	Aan elk van de Participaties zijn gelijke stemrechten verbonden. Voor zover de beheerder daarvan op de hoogte is, is er geen persoon (zal er geen persoon zijn) die de Maatschap direct of indirect in eigendom houdt of controleert anders dan de Participanten.
B.7	Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.9	Winstprognose of -raming	Potentiële deelnemers wordt een aantrekkelijke deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 7,2%* (IRR-methode vóór belasting). Onder (IRR) rendement, wordt verstaan de resultante van de jaarlijkse verkoopresultaten, huurinkomsten en overige baten minus de te betalen hypotheekrente en exploitatie- en fondskosten, zoals onderhoudskosten, onroerendezaakbelasting, bijdragen aan de VvE, heffingen, beheerkosten, vergoeding aan Stichting Bewaarder, Alternatieve Bewaarder en eventuele overige kosten. Het rendement is gebaseerd op het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) looptijd van het vastgoedfonds precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg (in de beleggingsproducten) van de Participanten.
B.10	Voorbehoud mbt afgifte van verklaring betreffende de historische financiële informatie	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.

B.11	Werkkapitaal	De Initiatiefnemer verklaart dat, naar haar oordeel, het werkkapitaal van de Maatschap voor ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften van de Maatschap te voldoen.
B.12	Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap met betrekking tot negatieve wijzigingen van betekenis in de vooruitzichten van de uitgevende instelling	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 2 mei 2016 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.
B.13	Beschrijving van recente gebeurtenissen die van bijzonder belang zijn voor de uitgevende instelling en die van grote betekenis zijn voor de beoordeling van haar solvabiliteit	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht zodat er geen gebeurtenissen zijn van bijzonder belang.
B.14	Groep	Niet van toepassing; de Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.
B.15	Beschrijving van de belangrijkste activiteiten	De Maatschap heeft ten doel het beleggen van haar vermogen, teneinde de Participanten in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van het vastgoed zoals omschreven.
B.22	Geen financiële overzichten na aanvang activiteiten	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.23	Belangrijke historische financiële informatie over de Maatschap	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.24	Negatieve wijzigingen van betekenis in de vooruitzichten van de uitgevende instelling na laatst gepubliceerde gegevens	Niet van toepassing; de Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.25	Beschrijving onderliggende activa	Een Participatie in de Maatschap is een belegging in de Objecten, zijnde 111 eengezinswoningen, 10 appartementen en 2 commerciële ruimten in Maastricht, 8 appartementen in Eijsden, 10 eengezinswoningen in Scherpenzeel en 7 eengezinswoningen in Barneveld. 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 Maastricht. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door Syntrus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen. Een externe taxateur heeft het vastgoed getaxeerd. Hierbij is uitgegaan van toekomstige kasstromen op basis van marktconforme uitgangspunten. Het taxatierapport vermeldt de leegwaarde, de beleggingswaarde en de executiewaarde.
B.27	Meer uitgifte activa	Niet van toepassing

B.28	Structuur van de transactie	De activa zijn gekocht van 2 partijen waarbij de juridische levering plaatsvindt aan de Stichting Woningmaatschap Maastricht die het economisch eigendom doorlevert aan de Maatschap Woningmaatschap Maastricht.
B.29	Herkomst en besteding van de middelen	De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door Syntrus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen.
B.30	Eigendom activa	Stichting Woningmaatschap Maastricht houdt het juridische eigendom van de activa.
B.34	Beleggingsdoelstelling en het beleggingsbeleid	Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een aantrekkelijk rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. Bij beleggen in vastgoed is een lange termijnvisie gediend en is flexibiliteit in de exit-strategie geboden, daarom is een Participatie in de Maatschap in principe voor 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging met in eerste instantie telkens 3 jaar. Als de Objecten (niet zijnde de verkoop van een individuele woning of appartement) verkocht kunnen worden, legt de Beheerder, die belast is met de verkoopinitiatieven, het voorstel tot verkoop voor aan de Maatschapsvergadering. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door Syntrus Achmea Vastgoed.
B.35	Grenswaarden leningen	De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door Syntrus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen. De LTV-ratio zal eens per 2 jaar door de financier op basis van een externe vastgoedtaxatie worden getoetst. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
B.36	Toezicht	De Maatschap is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De Autoriteit Financiële Markten heeft een permanente vergunning aan de Beheerder verleend als bedoeld in Artikel 2:65 van de Wft.
B.37	Beleggersprofiel	De Maatschap richt zich op natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen die kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 en die ten behoeve van optimalisatie van het risico-rendementsprofiel van hun totale beleggingsportefeuille, beleggen in vastgoed dat in potentie een stabiele cashflow beoogt te genereren, rekening houdend met de genoemde risico's, welke kunnen leiden tot het verlies van een deel van de inleg of de gehele inleg.
B.38	Meer dan 20% van de bruto-activa belegd in of geleend aan - of afhankelijk van - een derde	Niet van toepassing; geen van de individuele Objecten maakt meer dan 20% van de bruto-activa uit.
B.39	Meer dan 40% van de bruto-activa belegd in een andere beleggingsinstelling	Niet van toepassing; de Maatschap belegt uitsluitend in de Objecten en is niet afhankelijk van de kredietwaardigheid of solvabiliteit van een derde.

B.40	Dienstverleners en vergoedingen	Er zijn dienstverleners betrokken (geweest) in verband met de aankoop van de Objecten en de oprichting van de Maatschap. De kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de Maatschap in het jaar dat de kosten worden gemaakt. Er zullen dienstverleners betrokken zijn in verband met de exploitatie van de Objecten van de Maatschap. De jaarlijks terugkerende kosten hiervoor komen ten laste van het resultaat van de Maatschap.
B.41	Identiteit en toezicht	De beheerder van de Maatschap, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., heeft een permanente vergunning van de AFM als bedoeld in artikel 2:65 van de Wft. De Alternatieve Bewaarder, Zenco Custodian & Management B.V., is de externe organisatie die ten behoeve van de Maatschap de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. De Alternatieve Bewaarder staat als trustkantoor onder toezicht van AFM/DNB ingevolge de Wet Toezicht Trustkantoren. Stichting Woningmaatschap Maastricht, zal optreden als houder van het juridisch eigendom van de Objecten en staat zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.
B.42	Intrinsieke Waarde	De gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de looptijd van de Maatschap bedraagt circa € 25.000 plus de beschikbare uitkering over enig jaar per Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt door VSN bepaald en niet door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd. BDO Audit & Assurance B.V. zal de jaarrekening controleren en de Beheerder zal ieder halfjaar de intrinsieke waarde bepalen, ten behoeve van de Participanten. Halfjaarlijkse herwaardering van het nog aanwezige vastgoed vindt niet plaats.
B.43	Master-feeder fonds	Niet van toepassing; de Maatschap belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
B.44	Beschikbaarheid (historische) financiële informatie	De Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.45	Portefeuille	Een Participatie in de Maatschap is een belegging in de Objecten, zijnde 111 eengezinswoningen, 10 appartementen en 2 commerciële ruimten in Maastricht, 8 appartementen in Eijsden, 10 eengezinswoningen in Scherpenzeel en 7 eengezinswoningen in Barneveld.
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 Maastricht, 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. 2 mei 2016 opgericht. Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een aantrekkelijk rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door Syntus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen. De Maatschap wordt per 2 mei 2016 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.
B.48	Beschrijving begroting 2 voorafgaande jaren	De Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.

B.49	Beschrijving uitgevende instelling	Maatschap Woningmaatschap Maastricht, 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. 2 mei 2016 opgericht. Het doel van de Maatschap is in de Objecten te beleggen met daartoe verkregen gelden van de Participanten, teneinde de Participanten in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. Het doel van de Maatschap is door aankoop, exploitatie en verkoop van de Objecten een aantrekkelijk rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 33% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 67% door Syntrus Achmea Vastgoed. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 33/67. Met de financier is afgesproken dat de LTV (loan to value) gedurende de looptijd van de Maatschap maximaal 70% mag zijn zonder extra aflossingseisen. De Maatschap wordt per 2 mei 2016 opgericht zodat er geen recente gebeurtenissen zijn.
B.50	Belangrijke historische informatie laatste 2 boekjaren	De Maatschap zal per 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
Afdeling C - Effecten		
C.1	Type en categorie effecten	De Participaties zijn effecten als bedoeld in artikel 1:1 Wft in de definitie van "effect" onder a. (een met een aandeel gelijk te stellen verhandelbaar recht). De Participaties luiden op naam.
C.2	Munteenheid	De Participaties luiden in euro's.
C.3	Aantal Participaties en nominale waarde	Er worden 267 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000.
C.4	Verbonden rechten aan de Participaties	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van de Maatschap komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en de Maatschap) ten goede aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan echter niet worden gedwongen bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van de Maatschap meer dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door desbetreffende Participant, zonder dat de Vergadering van Participanten daartoe expliciet zal hebben besloten. Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een Maatschapsvergadering gehouden. In die vergadering wordt ondermeer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen op verzoek van 3 of meer Participanten (tussentijdse) vergaderingen worden bijeengeroepen. Alle besluiten waaromtrent niet anders is bepaald, worden genomen met volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. Een Participant brengt even zoveel stemmen uit als hij aan Participaties bezit. Onverminderd het elders in de maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de Vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Participanten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:

	Verbonden rechten aan de Participaties (vervolg)	a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend; b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet; c. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00) 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. 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 volstreckte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Participanten. De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Participanten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Participanten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
C.5	Beperkingen overdraagbaarheid effecten	De Participaties zijn overdraagbaar na unanieme toestemming van alle overige Participanten. Er wordt aan de toestemmingsvereisten voldaan als aan alle Participanten schriftelijke toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. Ook door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan.
C.6	Geen beursnotering	De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereguleerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.

C.7	Beleid inzake uitkeringen	Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het eventuele LTV (loan to value) beleid, (bij een te hoge LTV zal beheerder aflossing voorstellen in plaats van uitkering aan Participanten) uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat géén uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2017 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2016. Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Zonder expliciete besluitvorming door de Participanten is er geen verplichting tot extra kapitaalstorting.
C.12	Minimumwaarde van uitgifte	1 Participatie bedraagt € 25.000.
C.13	Hoofdinformatie over uit te geven Participaties	Doordat de Participaties verhandelbaar zijn worden deze gekwalificeerd als een effect zoals bedoeld in artikel 1:1 Wft in de definitie van “effect” onder a. De Participaties luiden op naam. Er worden 267 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000.
C.15	Beschrijving van de beïnvloeding van de waarde door de onderliggende waarde	Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognostiseerde rendementen negatief beïnvloeden. Met name kan gewezen worden op mogelijke fluctuaties op de vastgoedmarkt. Hiermee kan ook de waarde van de Participatie beïnvloed worden. In het uiterste geval kunnen Participanten hun volledige inleg verliezen.
Afdeling D - Risico's		
D.1	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap of de sector	Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen en de waardeontwikkeling van de belegging negatief beïnvloeden. Met name kan gewezen worden op mogelijke fluctuaties op de vastgoedmarkt, op de mogelijkheid van lagere huurniveaus en leegstand alsmede mindere huurinkomsten als gevolg van stijging van de werkeloosheid en de inflatie. Wijziging van wetgeving of in de fiscale behandeling van de Maatschap of het BTW regime kunnen eveneens een negatieve impact hebben. Verder geldt dat er sprake is van een verzekeringsrisico aangezien een aantal mogelijke schaden als gevolg van oorlog, terreur en natuurrampen rampen in zijn algemeenheid van verzekering zijn uitgesloten. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief plaatsingskosten) verliest.
D.2	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap	Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen en de waardeontwikkeling van de belegging negatief beïnvloeden. Naast de bij D.1 genoemde risicofactorenfactoren zijn de belangrijkste risico's specifiek voor de Maatschap dat toekomstverwachtingen waarop de Beheerder zich heeft gebaseerd niet of onvoldoende uitkomen, er meer onderhoud aan het vastgoed nodig is dan ingeschat, en er vanuit milieu oogpunt saneringskosten voor asbest en bodemverontreiniging moeten worden gemaakt, danwel andere onvoorziene kosten zich openbaren. Verder geldt dat wordt belegd met geleend geld, waardoor er meer

	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Maatschap (vervolg)	risico wordt gelopen ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen. De financiering brengt bovendien met zich mee dat bij het niet kunnen voldoen aan de rente en aflossingsverplichtingen de financier over kan gaan tot executieverkoop van het vastgoed. Daarnaast geldt dat voor een deel van de lening een variabele rente geldt waardoor bij een substantieel stijgende rentemarkt de financieringslasten op kunnen lopen. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief plaatsingskosten) verliest.
D.3	Kerngegevens voornaamste risico's specifiek voor de Participaties	Beleggen brengt altijd bepaalde risico's met zich mee. Onverwachte ontwikkelingen kunnen de geprognosticeerde rendementen en de waardeontwikkeling van de belegging negatief beïnvloeden. Naast de bij D.1 en D.2 genoemde risicofactoren dienen Participanten er onder andere rekening mee te houden dat een belegging in de Maatschap in principe betekent het vastzetten van vermogen voor een lange tijd. Tijdens de looptijd is het beperkt mogelijk om tussentijds uit te stappen. Dit impliceert dat de Participant bij een wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant beperkte mogelijkheden heeft zijn belegging te gelde te maken. Een belegger die wil deelnemen moet dus in beginsel geld gebruiken dat hij gedurende de looptijd van de Maatschap niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven. Participanten dienen er rekening mee te houden dat er zich een situatie voor kan doen dat de Loan to Value (LTV) op enig moment 70% of meer bedraagt. Op grond van het uitkeringsbeleid van de Maatschap zullen geen winstuitkeringen plaatsvinden indien en voor zover de LTV gelijk of groter is dan 70%. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief plaatsingskosten) verliest.
D.4	Informatie uitgevende instelling van de Participaties	Woningmaatschap Maastricht, 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. 2 mei 2016 opgericht.
Afdeling E - Aanbieding		
E.1	Opbrengsten en geschatte kosten	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan € 6.675.000. Het aan te trekken vreemd vermogen bedraagt € 13.365.000. De totale kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van de Objecten worden geschat op € 1.055.000 (overdrachtsbelasting, afsluitprovisie, notariskosten, 3% plaatsingsfee en fondskosten).
E.2a	Redenen voor de aanbieding, aanwending van de opbrengsten	De reden voor de aanbieding tot deelname in de Maatschap is de Participanten, via het door de Maatschap beleggen van vermogen in Objecten, in de opbrengst van de bedoelde belegging te doen delen. De belegging is gericht op het behalen van rendement door middel van het verkrijgen, beheren en vervreemden van de Objecten. De Objecten worden voor circa 33% gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden.

E.3	Voorwaarden van de aanbidding	Natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 (inclusief 3% plaatsingskosten). Er zijn in totaal 267 Participaties beschikbaar van € 25.000 per Participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon. Er kunnen maximaal 267 Participanten toetreden tot de Maatschap. Door ondertekening van het Inschrijfformulier en ontvangst van het bericht van toewijzing is deelname als Participant in de Maatschap bevestigd. De Maatschap zal gedurende de Emissie concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving van de Maatschap start op het moment van de publicatie van het Prospectus en sluit als alle Participaties zijn toegewezen. Uitgifte van de Participaties en daarmee start van de Maatschap vindt alleen doorgang als alle Participanten zijn geplaatst. Eventueel neemt de Initiatiefnemer een aantal Participaties voor eigen rekening. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats op volgorde van binnenkomst van de Inschrijfformulieren. Participanten en vertegenwoordigers van rechtspersonen dienen bij hun Inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen alsmede, in geval van een rechtspersoon een kopie uittreksel Kamer van Koophandel. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is de bankrekening waarvan de Participatie gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op het Inschrijfformulier. Van toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging met daarin praktische informatie over de stortingsdatum en het tijdstip van toetreding tot de Maatschap. Na storting op de Participatie treedt hij/zij toe tot de Maatschap zonder dat zijn/haar aanwezigheid daarbij noodzakelijk is. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven. Voorts worden de Objecten aangekocht. Met het Inschrijfformulier geeft de Participant hiervoor toestemming en verklaart zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen. De Participant verstrekt aan de Stichting Bewaarder en de Alternatieve Bewaarder een volmacht tot het aangaan van alle overige overeenkomsten die naar het oordeel van de Beheerder noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de Maatschap. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen, alsmede om in geval van onvoorziene omstandigheden de Emissie vroegtijdig te beëindigen of in te trekken. De Initiatiefnemer kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voorwaarden zijn gesteld, de Emissie te sluiten. Participatiebedragen worden in dat geval en in andere gevallen waarin om welke reden dan ook teveel is betaald gerestitueerd door middel van terugstorting op de bankrekening waarvan de Participant het bedrag heeft overgemaakt op de rekening van Stichting Woningmaatschap Maastricht. Er wordt derhalve door de Initiatiefnemer geen plaatsingsgarantie afgegeven. De Emissie start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit uiterlijk 29 april 2016 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbidding via de website bekend maken en de Participanten van wie de inschrijving is toegewezen schriftelijk op de hoogte stellen.
-----	--------------------------------------	---

E.4	Belangen en tegenstrijdige belangen die van betekenis zijn voor de aanbieder	Voor zover bekend bestaan er geen (potentiële) belangenconflicten tussen enerzijds de eigen belangen en/of plichten jegens derden van de Beheerder en anderzijds de plichten jegens de Maatschap. Indien het geval dat zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van een verplichting ten laste van de Maatschap een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de Maatschap en anderzijds de Beheerder, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten nodig. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van de Maatschap, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd is aan de koopprijs en de exploitatie van de Objecten heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (winstdeling) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien de Objecten worden verkocht. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde. Het is in het belang van de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren ing. D. van Seventer en E. Verkaik om de Emissie succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of (deels) gestaakte Emissie zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders. Immers zijn ten behoeve van de Emissie reeds Fondskosten gemaakt en heeft de Initiatiefnemer een afnameverplichting met betrekking tot de Objecten. Afnameverplichtingen komen ten laste van Initiatiefnemer. Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke- en rechtspersonen.
E.5	Identiteit van de aanbieder en lock-up-overeenkomsten	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing.
E.6	Verwatering	Niet van toepassing; de uitgifte van Participaties heeft geen verwatering tot gevolg en er is ook geen sprake van tussentijdse uitgifte van Participaties.
E.7	Geraamde kosten voor de belegger (plaatsingskosten)	De in het Prospectus opgenomen plaatsingskosten betreft 3% over de koopsom van het vastgoed ten gunste van de Initiatiefnemer.

DEEL 2. RISICOFACTOREN

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

Marktwaarderisico

De waarde bij verkoop van de woningen is mede afhankelijk van algemene macro-economische en meer specifieke marktontwikkelingen. Indien de woningprijzen dalen, zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde van de portefeuille en het rendement lager uitkomen c.q. de Participaties in waarde dalen.

Exploitatierisico

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

Risico's met betrekking tot toekomstverwachtingen

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

Financieringsrisico

Dit betreft het risico dat de inkomsten uit exploitatie en uit verkoop niet voldoende zijn om aan de reguliere rentebetelings- 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 € 13.365.000 gefinancierd door middel van 3 leningdelen. Voor het leningdeel met een rentevaste periode van 7 jaar loopt de Maatschap alleen een renterisico indien wordt besloten om de looptijd van de Maatschap te verlengen en de marktrente na 7 jaar is gestegen en het betreffende leningdeel op dat moment nog niet volledig is afgelost. Voor het leningdeel met een rentevaste periode van 4 jaar loopt de Maatschap een renterisico indien het betreffende leningdeel na 4 jaar nog niet volledig is afgelost en de marktrente op dat moment is gestegen. Voor het leningdeel op basis van Euribor loopt de Maatschap een renterisico indien de Euribor rente substantieel stijgt en het betreffende leningdeel op dat moment nog niet volledig is afgelost. Uit voorzichtigheid is in het rendementsmodel gerekend met een gemiddelde rente van 3,2% over de gehele looptijd. Dit is hoger dan het gemiddeld gewogen rentetarief zoals opgenomen in de financiële paragraaf. Het renterisico kan tot gevolg hebben dat het rendement lager uitkomt c.q. de Participaties in waarde dalen.

Milieurisico

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

Op basis van de huidige wetgeving en uitgevoerd historisch bodemonderzoek is de bodem van de projecten voor het beoogde gebruik en bestemming geschikt. Bij twee projecten zijn afwijkingen gevonden. De locatie van het project Maastricht-Limmel (12 eengezinswoningen) is verdacht op het voorkomen van eventuele bodemverontreiniging, maar zoals de conclusie van het onderzoek aangeeft hebben op de locatie zelf geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en vormen de verwachte verontreinigingen geen belemmeringen voor het huidige gebruik. De locatie in de plaats Eijsden (4 appartementen) is verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging met zink. De conclusie van het onderzoek geeft aan dat de mogelijke verontreiniging de lokale achtergrondwaarden niet overschrijdt. Hierbij wordt aangegeven dat het niet waarschijnlijk is dat bij voortzetting van het huidige gebruik kosten dan wel aansprakelijkheden bestaan. Conclusie is dat voor beide locaties geen acties nodig zijn gezien het huidige gebruik en alleen bij eventuele herontwikkeling of locatiewijziging een verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Voor alle projecten uit de portefeuille welke voor 1 juni 1993 zijn gebouwd is een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd. Gezien de bouwjaren is het bij die projecten gebruikelijk dat tijdens de bouw asbest(houdende) materialen zijn gebruikt. Bij de projecten waar asbest(houdende) materialen zijn aangetroffen, zijn geen directe emissie- en gezondheidsrisico's en is sanering alleen bij renovatie of sloop van de woningen noodzakelijk, behoudens het project Maastricht-Limmel, waar wordt geadviseerd het asbest plaatmateriaal op zolder te saneren. Hier is rekening mee gehouden in de exploitatiebegroting. De aanwezigheid van nog niet ontdekt of waarneembaar asbesthoudend materiaal kan daarnaast gezien de bouwjaren niet 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 kapitaalleg in het slechtste geval verloren gaan.

Fiscaal risico

De overeengekomen en betaalde prijs door de Maatschap voor de onroerende zaken is als ware de projecten in Wyck (Maastricht) en de twee projecten in Eijsden gesplitst zijn. Het gaat in totaal over 18 appartementen en 2 commerciële ruimten (10 appartementen en 2 commerciële ruimten in Wyck, 4 appartementen in Eijsden-Mesch en 4 appartementen in Eijsden). De kadastrale splitsing is door de vorige eigenaar in samenwerking met de Beheerder volledig voorbereid. 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. Ten aanzien van een beperkt aantal eenheden zal gelijktijdig met de levering of kort na de levering een formele afwikkeling plaatsvinden van het splitsen in appartementsrechten, waarvoor de voorbereidende activiteiten zijn verricht door de vorige eigenaar en de Initiatiefnemer. De eventuele meerwaarde van de splitsing is in de aankoop prijs van de

onroerende zaken verdisconteerd. Dergelijke activiteiten in samenhang met de overige hiervoor genoemde feiten kwalificeren op basis van de huidige wet- en regelgeving als normaal actief vermogensbeheer, waardoor de Participatie voor een Participant zijnde natuurlijke persoon in Box 3 valt (Deel 3.11 van dit Prospectus). De fiscale paragraaf van het Prospectus is derhalve als zodanig opgesteld. Echter indien de zienswijze van de Belastingdienst hierop anders is, kan dit gevolgen hebben voor de fiscale behandeling voor de Participant/natuurlijke personen. Dit betekent dat de geprognosticeerde resultaten van de Maatschap en het geprognosticeerde rendement van de Maatschap weliswaar niet wijzigen (resultaten en rendementprognoses zijn vòòr belastingheffing), maar bij privé personen de belastingheffing conform Box 1 in plaats van Box 3 inkomstenbelasting plaatsvindt. De gevolgen hiervan zijn geheel afhankelijk van de fiscale privé situatie van de individuele Participant. Voor Participanten die via een rechtspersoon (vennootschapsbelasting) deelnemen heeft een andere zienswijze van de fiscus geen gevolgen.

Debiteurenrisico

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

Inflatierisico

In de prognose van de Maatschap is uitgegaan van onder meer huurinkomsten en kosten. Voor de huurstijging alsmede de stijging van de kosten is uitgegaan van inschattingen van zowel de hoogte van de huren en de kosten als de stijging daarvan. De huurstijging is geschat op 2,5% per jaar (op grond van de gemiddelde jaarlijkse huurverhogingen die de huidige huurwetgeving en de nieuwe wetsvoorstellen mogelijk maken) en de kostenstijging op 1,7% per jaar (gemiddelde CBS consumentenprijsindex over de afgelopen 7 jaren). Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van de Maatschap optreden. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

(Rest)waarderisico

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

Juridisch risico

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

Risico van kosten voor groot onderhoud

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

Onvoorziene kosten

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

Wetgevingsrisico

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

Aansprakelijkheid

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

Uittredingsrisico / beperkte handelbaarheid

Een belegging in de Maatschap betekent voor de Participanten in principe het vastzetten van vermogen voor een lange tijd (naar verwachting van 2 mei 2016 tot en met 30 april 2023 plus eventuele verlengingen). Een belegger die wil deelnemen moet dus in beginsel geld gebruiken dat hij voor deze periode niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven. Er zijn bij wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant of anderszins slechts beperkte mogelijkheden om tussentijds uit te stappen; er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk na toestemming van alle mede Participanten, via een verzoek aan de Beheerder. Participanten die na een verzoek van de Beheerder om akkoord te gaan met een verkoop van Participaties aan een ander niet binnen 4 weken schriftelijk bezwaar hebben gemaakt worden geacht akkoord te zijn met de verkoop.

Beleggen met geleend geld

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

Spreadingsrisico

De Maatschap belegt in eengezinswoningen, appartementen en 2 commerciële ruimten in Maastricht, appartementen in Eijsden en eengezinswoningen in Scherpenzeel en Barneveld. De Maatschap kent derhalve een geografische spreiding maar het grootste deel van de portefeuille ligt in Maastricht. Voor

het rendement van de Woningmaatschap is de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden voor dit type woningen en op deze locaties.

Risico van onverzekerbare schade

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

BTW risico

VSN heeft met de Belastingdienst een BTW vrijstelling geruild voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vooralsnog vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de BTW doorberekend worden aan de Maatschap. In 2016 voert VSN overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 7,1% in plaats van 7,2%.

Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van VSN worden aangehouden als liquide middelen op de bankrekening van de Woningmaatschap bij (in beginsel) de ABN AMRO Bank te Amsterdam. Door sturing op de jaarlijkse begroting en een behoudend uitkeringsbeleid (geen winstuitkering als de LTV (Loan To Value) groter of gelijk is aan 70%) streeft de Beheerder er naar dat te allen tijde voldoende liquide middelen voorhanden zijn ten behoeve van (onvoorziene) uitgaven. Het risico van liquiditeitstekorten voor de Participant is dat de voor uitkering beschikbare winst pas op een later moment wordt uitgekeerd en de Participant dus pas op een later moment kan beschikken over deze gelden. Het uiteindelijke rendement zal hierdoor weliswaar niet of nauwelijks worden beïnvloed, maar Participanten dienen er mee rekening te houden dat er tussentijd minder uitkering beschikbaar komt dan geprognosticeerd.

DEEL 3. HET AANBOD

3.1 Overzicht participatieaanbod

VSN biedt Participaties aan in Woningmaatschap Maastricht. Deze aanbieding wordt gedaan aan particulieren en Nederlandse rechtspersonen. Woningmaatschap Maastricht betreft een instelling voor collectieve belegging in vastgoed, waarbij gedurende de looptijd 100% in vastgoed zal zijn belegd. De oprichting vindt plaats per 2 mei 2016 en de Maatschap kent een looptijd van in beginsel zeven jaar. Verlenging is conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst mogelijk.

Inschrijving kan plaatsvinden door storting van € 25.000, of een veelvoud daarvan en door completering van het bij dit Prospectus gevoegde inschrijfformulier. In totaal zijn 267 Participaties beschikbaar.

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

Woningmaatschap Maastricht biedt Participanten de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van 111 eengezinswoningen, 10 appartementen en 2 commerciële ruimten in Maastricht, 8 appartementen in Eijsden, 10 eengezinswoningen in Scherpenzeel en 7 eengezinswoningen in Barneveld (verder ook te noemen “het vastgoed”). Potentiële deelnemers wordt hiermede een aantrekkelijke deelname in vastgoed aangeboden met een geprognoseerd rendement van 7,2% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting). Het Prospectus is opgesteld met als uitgangspunt de deelname door een natuurlijke persoon of rechtspersoon.

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

De totale investering voor de 146 woningen en 2 commerciële ruimten, inclusief de in het rendementsmodel genoemde aankoopkosten, bedraagt € 20.040.000. Het voor de Maatschap benodigde eigen vermogen van € 6.675.000 (267 Participaties ieder groot € 25.000) zal worden verstrekt door de Participanten. Iedere Participant neemt deel in eenheden van € 25.000. Tevens zal Syntrus Achmea Vastgoed aan de Maatschap een hypothecaire lening verstrekken van totaal € 13.365.000. 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 7 april 2016 en loopt tot en met 25 april 2016. De inschrijvingsperiode zal niet worden verlengd. Participaties worden schriftelijk aangeboden aan de Participanten en prospects van VSN. Prospects zijn potentiële Participanten die reeds eerder blijk hebben gegeven van interesse in deelname in VSN Woningmaatschappen. Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (verder ook te noemen “VSN” of de “Beheerder” of de “Initiatiefnemer”) behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Bij de inschrijving worden Participanten gelijk en billijk behandeld. Na de oprichting van de Maatschap kan de werkelijkheid afwijken van de informatie in het Prospectus, maar uiteraard blijft het Prospectus van kracht als basis voor de inschrijving. De inschrijving is bindend.

De Initiatiefnemer kan in geval van bijzondere omstandigheden – bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling – besluiten om de plaatsing van de Participaties terug te trekken. Uitgangspunt is dat alle Participaties zijn geplaatst om uitgifte van de Participaties doorgang te laten vinden en de Maatschap van start te laten gaan. De Initiatiefnemer zal zich maximaal inspannen om de uitgifte doorgang te laten vinden en zal eventueel een beperkt aantal niet geplaatste Participaties voor eigen

rekening nemen, mocht die situatie zich voordoen. In het geval de Initiatiefnemer toch besluit de plaatsing in te trekken zal de betaling van de inleg van € 25.000 per Participatie (inclusief plaatsingsvergoeding) volledig worden gerestitueerd, waardoor er gedurende de aanbiedings-/inschrijvingsperiode geen risico's zijn voor de Participanten.

De stortingsdatum op de Participaties is, afhankelijk van de snelheid van plaatsing, gepland op 26 april 2016, waarna per 2 mei 2016 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Maatschap wordt opgericht op 2 mei 2016 en is in beginsel aangegaan voor de duur van zeven jaar met de mogelijkheid tot verlenging met (meerdere malen van) drie jaar. Overeenkomstig artikel 2 van de Maatschapsovereenkomst (zie Deel 4.1 van dit Prospectus) kan alleen tot verlenging worden besloten indien alle Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd in de vergadering zijn en met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, tijdens een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen. De Beheerder houdt in beginsel rekening met een investeringshorizon tot 1 mei 2023.

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

VSN richt zich op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed. Zij stelt daarbij het initiëren van beleggingsfondsen in verhuurd vastgoed voor particulieren voorop. Dit heeft VSN tot op heden steeds gedaan in de vorm van het ontwikkelen, structureren en beheren van vastgoedmaatschappen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het vastgoed. VSN heeft 17 werknemers in dienst. Sinds de oprichting van VSN op 4 november 1998 zijn 38 woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 664 miljoen.

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

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

De woningen en appartementen van de Maatschap zijn ten tijde van de verwerving (behoudens mutatie leegstand) geheel verhuurd aan particulieren, de 2 commerciële ruimten zijn verhuurd aan Toscanella Apuana v.o.f. een Italiaans restaurant en Double Face, een bruidsmode zaak. Wanneer huurders vertrekken, worden de lege woningen die geschikt zijn voor verkoop in beginsel te koop aangeboden. In het rekenmodel is als uitgangspunt gehanteerd dat het grootste gedeelte van de leegkomende woningen wordt verkocht en het overige deel opnieuw wordt verhuurd. Reden hierachter is een optimalisering van het rendement voor de langere termijn. In beginsel wordt na zeven jaar het restbezit (het nog verhuurde deel) verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd (eind februari). De uitkering kan afhankelijk gesteld worden van het LTV (loan to value) beleid, wat

inhoudt dat op het moment dat de verhouding van de financiering ten opzichte van de waarde van het vastgoed een bepaald percentage overstijgt, uitkeringen geheel of gedeeltelijk kunnen worden ingehouden. De definitieve bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Als over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in principe de volgende jaren geen winstuitkering zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien ondanks het verlies wel liquiditeit beschikbaar is voor uitkering kan de vergadering van Participanten ondanks het verlies besluiten de liquiditeit uit te keren.

Het resultaat wordt gerealiseerd door verhuur van het vastgoed, verkoop van individuele woningen en verkoop van het restbezit. Het restbezit betreft de verkoop van alle niet verkochte woningen. Indien de verwachte opbrengst van het restbezit lager is begroot dan het oorspronkelijk aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering, zal er een bijzondere vergadering met de Participanten worden belegd. In deze vergadering wordt bepaald of het vastgoed tegen een lager bedrag wordt verkocht. De Beheerder, de Stichting, Zenco en betrokken personen (medewerkers en bestuurders) kunnen op geen enkel moment vastgoed van de Maatschap kopen. De schatting van het rendement van 7,2% is berekend over een periode van zeven jaar.

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

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

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

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

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

De indirecte kosten van de aankoop van het vastgoed bedragen totaal € 1.055.000 en worden nader toegelicht in Deel 3.8 en Deel 3.14 van dit Prospectus. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 569.550. Dit bedrag is 3% van de koopsom van het vastgoed.

Voor het beheer van het vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke ontvangt VSN een vergoeding van 5% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. Voor de wederverhuur van een woning ontvangt VSN een vergoeding van 1 maand huur. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen en de zakelijke lasten. In 2016 voert VSN overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 7,1% in plaats van 7,2%.

VSN ontvangt een winstdeling van 10% met een minimum van € 1.000 per woning bij verkoop van het vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit). De winstdeling van 10% wordt jaarlijks per project berekend waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar rekening houdend met de minimale winstdeling per woning. De winstdeling wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met verkoopkosten en de koopsom, inclusief de aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen en toegelicht in Deel 3.8 van dit Prospectus.

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

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

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

De Participaties luiden op naam.

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

Na vervreemding van de gehele vastgoedportefeuille (naar verwachting per 1 mei 2023) zal de Maatschap worden opgeheven.

In het algemeen kan gesteld worden dat aan het investeren in vastgoed risico's verbonden zijn. Betrokken partijen hebben getracht deze risico's, ten behoeve van (potentiële) Participanten, te beperken door middel van een goed ingerichte administratieve organisatie en systeem van interne beheersing. De belangrijkste risico's bij deelname in Woningmaatschap Maastricht 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 7 april 2016 openbaar gemaakt via direct-mail (door het aanschrijven van de Participanten en prospects van het relatiebestand van VSN) en door publicatie op de website www.vsnv.nl.

3.2 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

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

Eerdere initiatieven zijn:

- 1 Woningmaatschap Rotterdam - Charlois (15 januari 1999, beëindigd per 31 januari 2014)
- 2 Woningmaatschap Nieuwegein (31 augustus 1999, beëindigd per 30 november 2006)
- 3 Woningmaatschap Monnickendam (15 oktober 1999)*
- 4 Woningmaatschap Vlissingen (29 december 1999)*
- 5 Woningmaatschap Den Haag - Kijkduin (15 februari 2000, beëindigd per 7 september 2010)
- 6 Woningmaatschap Rotterdam - Blijdorp (31 oktober 2000, beëindigd per 1 december 2014)
- 7 Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg (31 maart 2000)*
- 8 Woningmaatschap Maarssen (22 juni 2001)*
- 9 Woningmaatschap Amstelveen (29 juni 2001)*
- 10 Woningmaatschap Mierlo (21 december 2001)*
- 11 Woningmaatschap 's-Hertogenbosch (6 maart 2002)*
- 12 Woningmaatschap Lelystad (2 april 2002)*
- 13 Woningmaatschap Eindhoven (2 april 2002)*
- 14 Woningmaatschap Rotterdam - Lombardijen (2 december 2002, beëindigd per 11 december 2013)
- 15 Woningmaatschap Lelystad - Centrum (30 december 2002, beëindigd per 20 december 2011)
- 16 Woningmaatschap Tilburg (30 december 2002)*
- 17 Woningmaatschap Zwolle (26 juni 2003)*
- 18 Woningmaatschap Hellevoetsluis (1 juli 2003)*
- 19 Woningmaatschap Rijswijk (1 juli 2003)*
- 20 Woningmaatschap Helmond (30 december 2003)*
- 21 Woningmaatschap Middelburg (1 maart 2004)*
- 22 Woningmaatschap Leiden (1 juli 2004)*
- 23 Woningmaatschap Apeldoorn (22 december 2004)*
- 24 Woningmaatschap Zutphen (1 maart 2005)*
- 25 Woningmaatschap Vlissingen - Centrum (31 augustus 2005)*
- 26 Woningmaatschap Uithoorn (30 maart 2006)*
- 27 Woningmaatschap Veldhoven (11 mei 2006)*
- 28 Woningmaatschap Terneuzen (31 maart 2006)*
- 29 Woningmaatschap Sassenheim (11 mei 2007)*
- 30 Woningmaatschap Noordwijk (31 mei 2007)
- 31 Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard (30 november 2007)*
- 32 Woningmaatschap Velp (20 juni 2008)*
- 33 Woningmaatschap Berkel - Enscht (4 november 2009)*
- 34 Woningmaatschap Warnsveld (15 oktober 2010)
- 35 Woningmaatschap Schagen (4 januari 2011)
- 36 Woningmaatschap Uden (15 december 2011)
- 37 Woningmaatschap Waddinxveen (3 april 2014)
- 38 Woningmaatschap Schiedam (15 oktober 2015)

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

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

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

Bovengenoemde rendementsindicaties zijn gebaseerd op de gerealiseerde rendementen van de reeds beëindigde Maatschappen en voor de nog lopende Maatschappen op de tot dusver behaalde resultaten. Het beeld is representatief voor zowel het trackrecord van VSN als voor de nieuwe Woningmaatschap Maastricht vanwege het grote aantal reeds door VSN geïnitieerde en beheerde Maatschappen. Bovendien is Woningmaatschap Maastricht 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 Maastricht.

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

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

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

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

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

45	Solid Fund I CV
46	Solid Fund II CV

Van de hiervoor genoemde CV's staan de RFM fondsen III t/m VI onder actief toezicht van de AFM.

Vastgoed Syndicering Nederland n.v., gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, 3971 KE, is op 4 november 1998 in Nederland voor onbepaalde tijd opgericht als naamloze vennootschap naar Nederlands recht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30151881. Telefoonnummer 0343-533838. Er is geen sprake van belangrijke gebeurtenissen in de ontwikkeling van de bedrijfsactiviteiten van VSN, anders dan de hiervoor in de hoofdstuk genoemde overname van het beheer van de fondsen van RFM Regulated Fund Management B.V. en van Bouwfonds Investment

Management B.V. in 2013. De statutaire directie van VSN wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, de heer E. Verkaik en de heer mr. R. Overbeek.

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Beleggingsaspecten en -beleid / Dividendbeleid

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

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

De verkoopopbrengst van de woningen wordt onder meer bepaald door het percentage woningen dat jaarlijks vrijkomt als gevolg van verhuizing, overlijden etc. (mutatiegraad). De huidige mutatiegraad is gelijk aan het langjarig gemiddelde van 10%. In de rendementsberekening is rekening gehouden met deze mutatiegraad die gebaseerd is op ervaringscijfers. In de portefeuille van Woningmaatschap Maastricht is uitgegaan van een gemiddelde mutatiegraad van 10% op jaarbasis. Hiervan wordt verondersteld dat het grootste gedeelte van de leegkomende woningen wordt verkocht en het overige deel opnieuw wordt verhuurd tegen een gemiddelde huur van circa € 725 per maand. Deze huur is beperkt hoger dan de gemiddelde huur in de Maatschap. De huidige huren variëren van € 630 tot € 897 en komen gemiddeld uit op € 693 per maand.

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

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

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

De procedure bij verkoop van het restbezit is afhankelijk van de marktomstandigheden bij liquidatie van de Maatschap. Uitgangspunt is echter dat de verkoop door een landelijk werkende makelaar wordt gedaan en dat meerdere partijen de mogelijkheid krijgen een bieding uit te brengen op de portefeuille. De informatie van de portefeuille wordt door de beheerder en de makelaar samengesteld en aan de partijen verstrekt. Indien de Participanten en het Stichtingsbestuur akkoord zijn, wordt het restbezit verkocht. Na verkoop van het restbezit, aflossing van een eventueel resterend hypotheeksaldo en vaststelling van de volledigheid van kosten en opbrengsten, wordt het banksaldo uitgekeerd aan de

Participanten. Indien het restbezit voor een hogere prijs dan de aan het vastgoed toegerekende kostprijs wordt verkocht, is over het resultaat 10% winstdeling aan de beheerder verschuldigd. Overigens kan de vergadering van Participanten besluiten de Maatschap voort te zetten voor de duur van tweemaal drie jaar, daarna is de verlengingsperiode afhankelijk van het besluit van de Participanten. In principe gebeurt dit tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende markt andere voorwaarden verantwoordt, dan zal de beheerder deze gewijzigde voorwaarden overleggen met het stichtingsbestuur en ter instemming voorleggen aan de vergadering. Het besluit tot verlenging dient genomen te worden in een vergadering voorafgaand aan het jaar van liquidatie, waarin alle Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van driekwart van de uitgebrachte stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, tijdens een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen. De Maatschap zal alsdan eindigen op 30 april 2026 respectievelijk 30 april 2029.

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

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

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het eventuele LTV (loan to value) beleid, (bij een te hoge LTV zal beheerder aflossing voorstellen in plaats van uitkering aan Participanten) uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat géén uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2017 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2016. Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Zonder expliciete besluitvorming door de Participanten is er geen verplichting tot extra kapitaalstorting.

3.4 Woningmaatschap Maastricht

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

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

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

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

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

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

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

Woningmaatschap Maastricht 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 2 mei 2016 tot en met 31 december 2016. Na goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening, zal een exemplaar aan iedere Participant worden toegezonden.

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

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het eventuele LTV (loan to value) beleid, uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat geen uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal in principe per eind februari 2017 plaatsvinden over de periode vanaf de datum van uitgifte van de Participaties tot en met 31 december 2016. Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort (dit is het geval indien de vlottende passiva de vlottende activa inclusief liquide middelen per balansdatum

overschrijden) zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening courant krediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Bijstorting kan alleen plaatsvinden na geldige besluitvorming door de Participanten conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst.

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

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

3.5 Stichting Woningmaatschap Maastricht

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

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

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

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

Stichting Woningmaatschap Maastricht is op 25 januari 2016 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen en houdt daar ook kantoor. Het bestuur van de Stichting bestaat uit:

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

Deze personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid en zijn tenminste de laatste 5 jaren niet betrokken geweest bij (veroordelingen in verband met) fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichhoudende functie, danwel het onderwerp geweest van officieel

en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, danwel door een rechtelijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

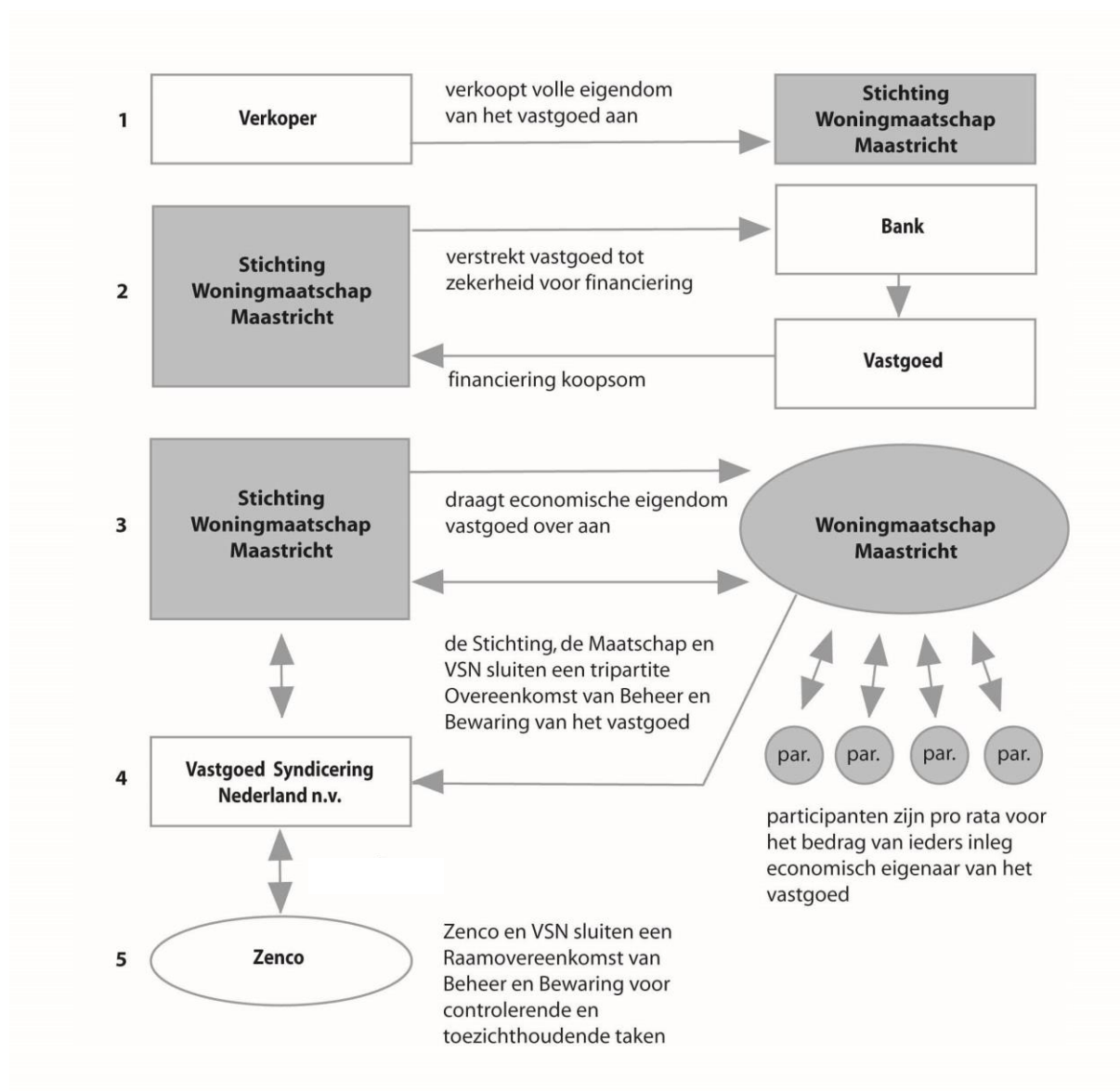
Zenco Custodian & Management B.V. heeft sinds 4 mei 2007 een vergunning van De Nederlandsche Bank, is ingeschreven in het Register Trustkantoren van DNB op grond van de Wtt en kwalificeert zich voor de rol van Alternatieve Bewaarder. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam,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

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

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

3.7 Operationele, juridische en financiële verhoudingen

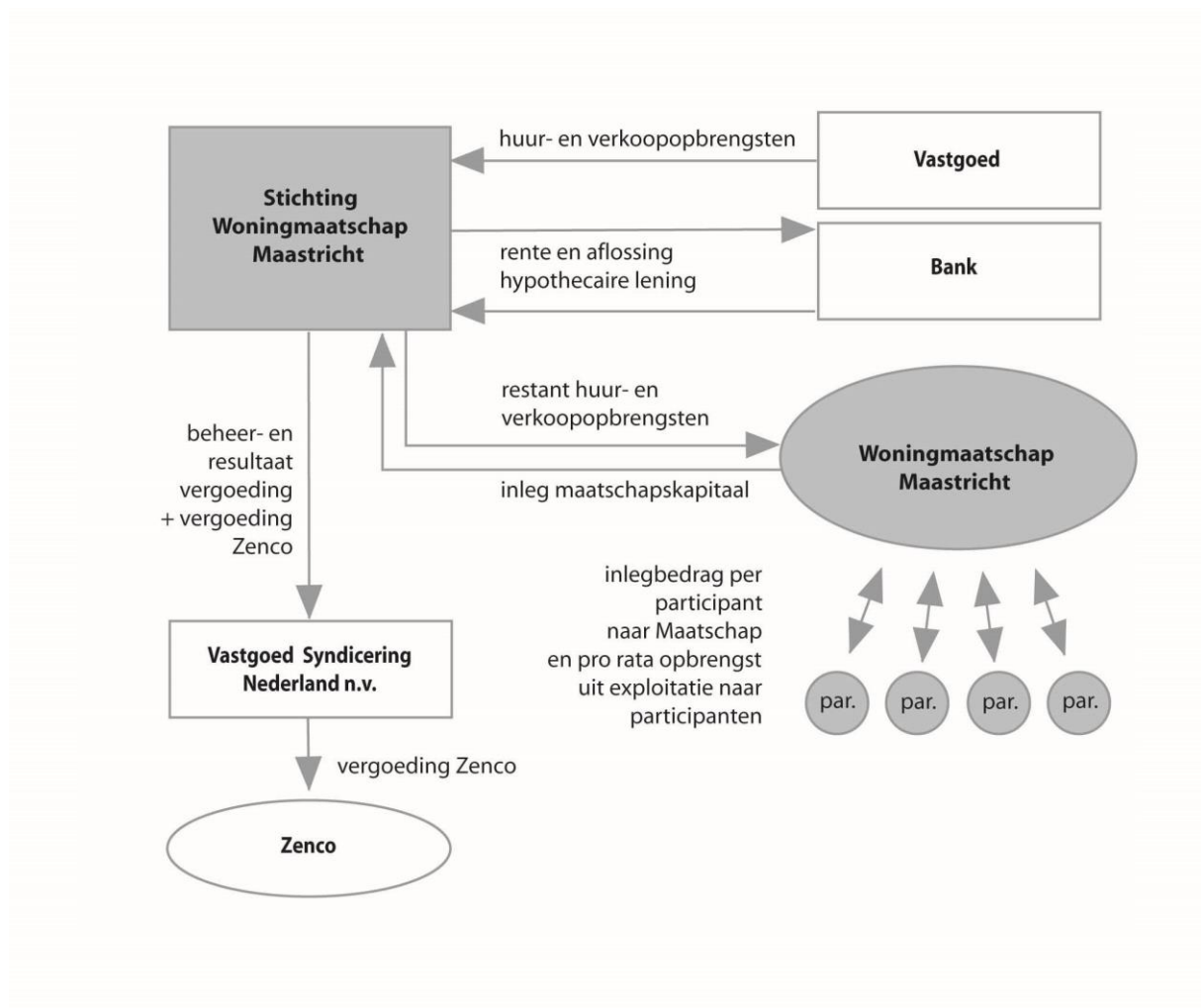
Transacties en juridische structuur Woningmaatschap:



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

De koopsom wordt gefinancierd door de inleg van de Participanten in de Maatschap, vermeerderd met de hypothecaire lening, die door Syntus Achmea verstrekt wordt aan de Stichting. Tot zekerheid van deze financiering geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op het vastgoed. Tevens draagt de Stichting in stap 3 de economische eigendom van het vastgoed over aan de Maatschap. Vervolgens sluiten de Stichting, de Maatschap en VSN in stap 4 de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. Tenslotte komt VSN met Zenco in stap 5 overeen dat de Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder ook op deze Maatschap van toepassing is.

Geldstromen Woningmaatschap:



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

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

3.8 Kosten

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

Voor het beheer van het vastgoed, het voeren van de administratie, de inning van de huur en dergelijke, ontvangt VSN een vergoeding van 5% van de geïncasseerde huur, inclusief eventuele servicekosten. De vergoeding bij wederverhuur van een woning bedraagt 1 maand huur. Deze vergoedingen zijn in de prognose opgenomen onder exploitatiekosten, evenals de onderhoudskosten, de verzekeringen en de zakelijke lasten. Het totaal van de geraamde beheerkosten bedraagt over de gehele looptijd van de Maatschap € 343.677.

In 2016 voert VSN overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 7,1% in plaats van 7,2%.

Bestuurskosten van de Stichting en de Maatschap alsmede de kosten voor Zenco en externe adviseurs zijn voor rekening van de Maatschap. De totale vergoeding aan de Stichting voor de uitvoering van de werkzaamheden als Bewaarder van de Maatschap bedraagt circa € 2.750 op jaarbasis en de kosten voor Zenco circa € 10.000 op jaarbasis. 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 € 1.055.000 en maken onderdeel uit van de te activeren aankoopwaarde. Hiervan ontvangt VSN een eenmalige plaatsingsvergoeding van € 569.550 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 10% met een minimum van € 1.000 per woning bij verkoop van het vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit). De winstdeling van 10% wordt jaarlijks per project berekend waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar rekeninghoudend met de minimale winstdeling per woning. De winstdeling wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met verkoopkosten en de koopsom, inclusief de aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten.

Voor de verkoop van het vastgoed wordt tijdens de uitponding een plaatselijke makelaar ingeschakeld. Alle kosten verbonden aan de tussentijdse verkoop van vastgoed (individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit) zijn voor rekening van de Maatschap. De courtage en de overige verkoopkosten bedragen naar verwachting gemiddeld 3% van de gerealiseerde verkoopprijs, conform de begrote opbrengst zoals genoemd in het Prospectus. Tevens is er per woning bij verkoop en bij verhuur een budget voor mutatie-onderhoud opgenomen van respectievelijk € 5.000 en € 1.000.

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

Beheerder over een eventueel positief resultaat bij verkoop komen eveneens voor rekening van de Maatschap.

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

VSN heeft met de Belastingdienst een BTW vrijstelling geruled voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de verschuldigde BTW doorberekend worden aan de Maatschap. In 2016 voert VSN overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 7,1% in plaats van 7,2%.

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

Totale kosten	Derden	Aanbieder/ Beheerder/ Bewaarder	Totaal
Geactiveerde initiële kosten (excl. overdrachtsbelasting)	55.413	569.550	624.963
Exploitatiekosten	1.374.707	343.677	1.718.384
Fondskosten	126.127	19.250	145.377
Verkoopkosten (incl. winstdeling beheerder)	306.594	96.916	403.510
Totaal	1.862.840	1.029.393	2.892.233
% 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 € 15.567.980. Dit bedrag is als volgt vastgesteld. Totale fondsinvestering bij aanvang + fondsinvestering per einde (na 7 jaar) / 2 = (€ 20.040.000 + (€ 20.040.000 -/- € 8.944.041)) / 2. Het bedrag van € 8.944.041 betreft de geactiveerde kostprijs (+ initiële kosten) van de verkochte woningen gedurende de 7 jaar.

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

3.9 Betrokken partijen

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

	Kosten opstart	Kosten jaarlijks
Maatschap: Woningmaatschap Maastricht, 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 Maastricht, 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: CBRE Valuation Advisory B.V., Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK Amsterdam	kosten voor Initiatiefnemer	ten laste van de Maatschap
Bouwkundigen: Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V., Boerhaavelaan 34, 2713 HX Zoetermeer	kosten voor Initiatiefnemer	indien van toepassing ten laste van de Maatschap
Belastingadviseurs: Taxand Nederland BV, Piet Heinkade 133, 1001 RJ Amsterdam	kosten voor Initiatiefnemer	indien van toepassing ten laste van de Maatschap

3.10 Het vastgoed

Algemene informatie

	Eengezins woningen	Apparte menten	Gemiddelde WOZ- waarde (peildatum 1-1-2014)	Gemiddelde leegwaarde	Gemiddelde aankoopsom (k.k.)	Jaarhuur per 1-7-2015	Gemiddelde huur
Maastricht	111	10	€ 141.384	€ 149.050	€ 126.550	€ 995.832	€ 686
Eijsden		8	€ 160.500	€ 157.500	€ 126.550	€ 71.584	€ 746
Commerciële ruimtes (2)			€ 246.500	€ 250.000	€ 250.000	€ 39.180	
sub-totaal aankooptransactie 1	111	18			€ 16.575.000	€ 1.106.596	
Scherpenzeel	10		€ 214.700	€ 175.000	€ 141.765	€ 88.901	€ 741
Barneveld	7		€ 174.857	€ 175.000	€ 141.765	€ 57.709	€ 687
sub-totaal aankooptransactie 2	17	0			€ 2.410.000	€ 146.610	
Totaal	128	18	€ 22.255.500	€ 22.770.000	€ 18.985.000	€ 1.253.206	

In december 2015 heeft VSN met Resman B.V. ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Maastricht overeenstemming bereikt over een ‘één op één’ transactie met Woningcorporatie Servatius te Maastricht. Het vastgoed wordt per 1 april 2016 door Resman B.V. gekocht van Servatius. Het vastgoed in Maastricht en Eijsden wordt gekocht tegen een koopprijs van € 16.575.000 (kosten koper) en wordt vervolgens per 2 mei 2016 aan Stichting Woningmaatschap Maastricht in verhuurde staat geleverd. De doorlevering gaat niet gepaard met opslagen of een prijsverhoging behoudens de notariële kosten van de doorlevering. 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 € 16.575.000 (kosten koper) komt overeen met 15,0 maal de jaarhuur per juli 2015. Deze prijs in verhuurde staat is door VSN bepaald op door verkoper aangeleverde informatie en op basis van eigen marktverkenning. De waarde in verhuurde staat van het bijgevoegde taxatierapport van CBRE (Deel 3.24 van dit Prospectus) komt uit op totaal € 20.322.286 (kosten koper) waarde leeg en € 16.550.000 (kosten koper) in verhuurde staat. De waardering van VSN van € 16.575.000 is niet gebaseerd op deze taxatie maar op het oordeel van een tweetal lokale makelaars aan wie VSN naast de landelijke taxateur gevraagd heeft naar de waardering van de portefeuille. In de berekening in verhuurde staat van deze portefeuille zit tussen de landelijke taxateur en VSN een marginaal verschil. De lokale makelaars waren echter behoudender in de leegwaarde berekening dan de landelijke taxateur. Deze behoudendere leegwaarden zijn als uitgangspunt gehanteerd in de rendementsberekening van de Maatschap. De huurkapitalisatie factor bij aankoop, inclusief 2% overdrachtsbelasting (6% voor de 2 commerciële ruimten) en geactiveerde kosten, bedraagt 15,8 (€ 17.496.000 / € 1.106.596). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 6,3% (€ 1.106.596 / € 17.496.000).

In december 2015 heeft VSN eveneens ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Maastricht overeenstemming bereikt in een één op één transactie met J.H.N. van den Brink B.V. te Voorthuizen. Het vastgoed in Scherpenzeel en Barneveld is gekocht tegen een koopprijs van € 2.410.000 (kosten koper) en wordt per 2 mei 2016 aan Stichting Woningmaatschap Maastricht in verhuurde staat geleverd. De afgelopen drie jaar hebben zich geen eigendomswisselingen van het vastgoed voorgedaan. De koopprijs van € 2.410.000 (kosten koper) komt overeen met 16,4 maal de jaarhuur per juli 2015. Deze prijs in verhuurde staat is door VSN bepaald op door verkoper aangeleverde informatie en op basis van eigen marktverkenning. De waarde in verhuurde staat van het bijgevoegde taxatierapport van CBRE (Deel 3.24 van dit Prospectus) komt uit op totaal € 3.427.700 (kosten koper) waarde leeg en € 2.630.000 (kosten koper) in verhuurde staat. De waardering van VSN van € 2.410.000 is niet gebaseerd op deze taxatie maar mede bepaald naar eigen (behoudend) oordeel en op basis van informatie van lokale makelaars. De huurkapitalisatie factor bij aankoop, inclusief 2% overdrachtsbelasting en geactiveerde kosten, bedraagt 17,4 (€ 2.544.000 / € 146.610). Het bruto aanvangsrendement bedraagt 5,8% (€ 146.610 / € 2.544.000).

De taxatierapporten zijn opgesteld conform de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) door CBRE Valuation Advisory B.V. (handelsnaam CBRE Valuation Advisory), opgericht in Nederland op 12 februari 2004, voor onbepaalde tijd. CBRE Valuation Advisory B.V. is een besloten vennootschap onder Nederlands recht, gevestigd aan de Gustav Mahlerlaan 405, 1082 MK te Amsterdam (inschrijving kamer van koophandel nr. 34202510). Telefoonnummer 020-6262691.

De in de rendementsmodellen gehanteerde leegwaarden zijn mede op basis van de diverse taxatierapporten door VSN bepaald. De huurcontracten voor de woningen en de appartementen zijn voor onbepaalde tijd met de huurders afgesloten. De huurcontracten van de 2 commerciële ruimten kennen een looptijd tot 2018.

Door Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V. te Zoetermeer zijn bouwtechnische onderzoeksrapporten opgesteld naar de staat van onderhoud van het vastgoed. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Jaarlijks in het vierde kwartaal vindt hertaxatie van het vastgoed plaats door een onafhankelijke externe taxateur. Deze taxatie vormt de basis van de jaarrekening welke door de accountant wordt beoordeeld. De hoogte van de waardering kan invloed hebben op de intrinsieke waarde van de Participatie.

Beschrijving portefeuille

De vastgoedportefeuille van Woningmaatschap Maastricht bestaat voor het grootste gedeelte uit courante eengezinswoningen met een goede spreiding over plaatsen en wijken. Het zwaartepunt van de portefeuille ligt in de gemeente Maastricht, namelijk zeven projecten in verschillende wijken. Daarnaast kent de portefeuille twee projecten in Eijsden, een project in Scherpenzeel en een project in Barneveld.

Het uitgangspunt voor de portefeuille is dat leegkomende woningen worden verkocht en eventueel worden de woningen waar nodig opnieuw verhuurd.

Alle objecten liggen op eigen grond; er is geen sprake van erfpacht.

Maastricht

De portefeuille in Maastricht bestaat uit 111 eengezinswoningen, 10 appartementen en 2 commerciële ruimten.

Maastricht is de hoofdstad van de provincie Limburg, gelegen aan de Maas, een internationale universiteitsstad en een compacte stad met grootse allure. Maastricht telt ruim 120.000 inwoners. Maastricht bestaat uit een groot aantal wijken met elk een eigen karakter. De projecten in de gemeente Maastricht zijn verspreid over 7 wijken van Maastricht, namelijk Wyck, Limmel, Malberg, Daalhof, Wittevrouwenveld, Eyldergaard en De Heeg.

De woningprijzen zijn na de dalingen van de afgelopen jaren gestabiliseerd en sinds 2015 zijn prijsstijgingen zichtbaar. Ondanks dat prijsstijgingen in Limburg nihil tot beperkt zijn, onttrekt Maastricht zich hiervan in positieve zin. 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. De NVM heeft de bestaande koopwoningmarkt ingedeeld in 76 woningmarktregio's. In de regio Maastricht laten zowel het totaal aantal transacties (23,1%) als de transactieprijzen (5,2%) een substantiële toename zien in 2015 ten opzichte van 2014. Dit laat zien dat de woningmarkt in Maastricht zich in positieve zin ontwikkelt. (bron: NVM)

Wyck

Wyck is onderdeel van het stadsdeel Centrum en gelegen aan de rivier de Maas op de oostelijke oever. In Wyck zijn talloze winkels, hotels, cafés en restaurants te vinden. De portefeuille Wyck bestaat uit 10 appartementen en 2 commerciële ruimten bestaande uit drie percelen gelegen op de hoek van de Rechtstraat en de Wycker Heidenstraat. De panden zijn gebouwd in 1870 en zijn gelegen in een gebied dat door de Gemeente Maastricht is aangewezen als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de

Monumentenwet. Verder zijn twee percelen aangewezen als beschermd rijksmonument als bedoeld in de Monumentenwet.

De wijk Wyck is een zeer populaire wijk met ruim 4.500 inwoners. De appartementen en commerciële ruimten van het project zijn gewild. Het complex bestaat uit appartementen variërend van circa 60 m² tot en met circa 77 m², heeft een lift en is in 1997 volledig gerenoveerd. De leegwaarden van de appartementen zijn afhankelijk van de ligging ingeschat op gemiddeld minimaal € 2.400 per m². De huidige huurprijzen variëren van € 712 tot en met € 897.

De twee commerciële ruimten zijn beide verhuurd. De commerciële ruimte Rechtstraat 22 van 126 m² is marktconform verhuurd aan Toscanella Apuana, een Italiaans restaurant. Dit huurcontract loopt tot 30 november 2018.

Rechtstraat 24-26 van 167 m² is marktconform verhuurd aan Double Face, een bruidsmode zaak. Dit huurcontract loopt tot 31 mei 2018.

De technische staat van het complex is door het externe bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is verder geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien. Direct naast het complex wordt momenteel een grote renovatie/herontwikkeling van een voormalige brouwerij uitgevoerd, dit kan gevolgen hebben voor dit project en dient te worden gemonitord.

Limmel

De portefeuille Limmel bestaat uit 12 eengezinswoningen met bouwjaar 1956 gelegen aan de Populierweg en de Emausstraat. Limmel is een wijk van de gemeente Maastricht, gelegen in het noorden van de stad op de oostelijke Maasoever met ruim 2.200 inwoners. In de wijk zijn de meeste basisvoorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, een kerk, winkels en enkele horecagelegenheden, voornamelijk rond de kerk gelegen. Voor veel andere zaken is Limmel aangewezen op andere delen van de stad.

De 12 eengezinswoningen hebben een woonoppervlakte van circa 152 m² waarvan ruim 40 m² een kelderverdieping betreft en hebben een energielabel C en D. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: een ruime kelder-/souterrainverdieping, de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, toilet en een doorzon woonkamer met (dichte) keuken aan de achterzijde. De 1^e verdieping omvat een overloop, 3 of 4 slaapkamers (afhankelijk van de ligging van de badkamer), badkamer en een vlizotrap naar de zolder. Alle woningen hebben een achtertuin met eigen berging. Het zijn ruime courante eengezinswoningen. Er zit behoorlijke diversiteit in ligging. Een deel van de woningen aan de Populierweg is gelegen achter een benzine-servicestation. De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 142.500. De gemiddelde huren bedragen € 630 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de markthuur op circa € 750 per maand ligt.

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

Malberg

De portefeuille Malberg bestaat uit 32 eengezinswoningen met bouwjaar 1967 gelegen aan de Hellebaardruwe en de Ponjaardruwe. Deze woningen zijn door de vorige eigenaar in 2012 geheel gerenoveerd, zowel de binnen- als de buitenzijde. Deze straten zijn onderdeel van een groter complex van identieke (huur)woningen. Malberg is een wijk van de gemeente Maastricht, gelegen in het noordwesten en heeft ruim 5.500 inwoners. De wijk heeft eigen voorzieningen, scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Het gemeentelijke project Manjefiek Malberg voorziet komende jaren nog in een actieve wijkaanpak en nieuwe investeringen in de wijk. In delen van de wijk heeft sloop en nieuwbouw plaatsgevonden en, zoals bij deze woningen, gehele renovatie. Dit zijn positieve ontwikkelingen welke de wijk en daarmee het project aantrekkelijk maken.

De 32 eengezinswoningen bestaan uit 3 woonlagen met een woonoppervlakte van circa 125 m² en hebben een energielabel B en C. De woningen zijn als volgt ingedeeld: een kelder, de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, toilet en een doorzon woonkamer met (dichte) keuken aan de achterzijde. De 1^e verdieping omvat een overloop, 3 of 4 slaapkamers (afhankelijk van de gekozen optie bij renovatie ten aanzien van het verplaatsen van de badkamer), badkamer en een vlizotrap naar de zolder (CV en mechanische ventilatie). De achtertuinen zijn voorzien van een eigen berging. Het zijn, mede gezien de complete renovatie aan de binnen- en buitenzijde en de verduurzaming, courante eengezinswoningen. De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 142.500. De gemiddelde huren bedragen € 690 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de markthuur op circa € 750 per maand ligt.

De technische staat van de woningen is door het externe bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is er geen achterstallig onderhoud. Vanuit de renovatie is een aantal aandachtspunten benoemd welke onder garantie onderzocht dienen te worden, namelijk het hydrofoberen van het gevelwerk van de kopgevels, de hemelwaterafvoeren bij de bergingen, het schilderwerk van het kozijnwerk en de montage van de goten. Deze aandachtspunten zullen vanwege garantie geen extra kosten met zich meebrengen maar zullen de kwaliteit en courantheid wel verhogen.

Daalhof

De portefeuille Daalhof bestaat uit 36 eengezinswoningen met bouwjaar 1971 gelegen aan de Viennahof. Daalhof is een wijk in het zuidwesten van de gemeente Maastricht en heeft ruim 6.700 inwoners. De wijk heeft eigen voorzieningen, scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Daalhof is een gewilde wijk om te wonen. De woningen aan de Viennahof zijn vooral geliefd bij gezinnen. Deze straat is onderdeel van een groter complex van identieke (huur)woningen.

De 36 eengezinswoningen bestaan uit 3 woonlagen met een woonoppervlakte van circa 100 m² en energielabel C en D. De woningen zijn als volgt ingedeeld: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, toilet en een doorzon woonkamer met (dichte) keuken aan de achterzijde. De 1^e verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers, badkamer en een vlizotrap naar de zolder. Alle woningen hebben een achtertuin met eigen berging. Een deel van de woningen is afgelopen jaren voorzien van dubbelglas. Het zijn zeer courante eengezinswoningen. De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt € 150.000. De gemiddelde huren bedragen € 640 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de markthuur op circa € 780 per maand ligt.

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

Wittevrouwenveld

De portefeuille Wittevrouwenveld bestaat uit 7 eengezinswoningen met bouwjaar 2009 gelegen aan de Edisonstraat en de Marconistraat. Wittevrouwenveld is een wijk in het oosten van de gemeente Maastricht en heeft ruim 5.600 inwoners. De gemeente Maastricht is samen met diverse partijen al langer bezig Wittevrouwenveld en de andere wijken in Maastricht Noordoost nieuwe kansen te bieden. Dit leidde tot een herstructureringsplan voor onder andere Wittevrouwenveld. Deze woningen zijn samen met het nieuwe winkelcentrum en een appartementencomplex in 2009 gebouwd. De 7 eengezinswoningen liggen tussen koopwoningen. Wittevrouwenveld kent relatief goede voorzieningen op het gebied van winkels en horeca. Deze wijk heeft afgelopen jaren veel nieuwe positieve impulsen gekregen en met de ondertunneling van de A2 zal deze wijk alleen maar beter en gewilder worden.

De 7 eengezinswoningen bestaan uit 3 woonlagen met een woonoppervlakte van circa 120 m² en een energielabel A. De woningen zijn globaal als volgt ingedeeld: begane grond met entree/hal voorzien van meterkast en toilet, doorzon woonkamer met open keuken. De 1^e verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers, badkamer, toilet en een vaste trap naar de 2^e verdieping. De 2^e verdieping omvat een

overloop met zolderruimte en opstelling van de CV combiketel en warmte terugwin installatie. Alle woningen hebben een achtertuin met eigen berging. Een aantal woningen heeft een carport en een aantal heeft een garage. Het zijn mede gezien het bouwjaar en de goede uitstraling en ligging zeer courante eengezinswoningen. De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 190.000. De gemiddelde huren bedragen € 870 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning opnieuw aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat een kleine plus gerealiseerd kan worden.

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

Eyldergaard

De portefeuille Eyldergaard bestaat uit 7 eengezinswoningen met bouwjaar 1990 gelegen aan de Keersboomgaard. Eyldergaard is onderdeel van de wijk Heer in het zuidoosten van de gemeente Maastricht. De wijk Heer heeft ruim 7.600 inwoners. Eyldergaard is een 'nieuwbouwwijk' binnen de vooral in jaren tachtig ontwikkelde wijk Heer. De wijk bestaat grotendeels uit eengezinswoningen en kent weinig eigen voorzieningen. Dichtbij Maastricht Medisch Centrum. Deze 7 woningen liggen tegenover een kinderdagverblijf en naast een kleinschalig appartementencomplex en zijn onderdeel

van een gevarieerd blok met koopwoningen. Deze wijk is populair en staat goed bekend bij jonge gezinnen.

De 7 eengezinswoningen bestaan uit 3 woonlagen met een woonoppervlakte van gemiddeld 97 m2 en een energielabel B en C. De woningen zijn als volgt ingedeeld: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, toilet en een doorzon woonkamer met (dichte) keuken aan de achterzijde. De 1^e verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers, badkamer en een vlizotrap naar de zolder. Alle woningen hebben een achtertuin met eigen berging. Het zijn courante eengezinswoningen in een geliefde wijk. Een aantal woningen heeft achter vrij uitzicht. De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 150.000. De gemiddelde huren bedragen € 615 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de markthuur op circa € 725 per maand ligt.

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

De Heeg

De portefeuille De Heeg bestaat uit 17 eengezinswoningen met bouwjaar 1980 gelegen aan de Ramershaag. De Heeg is een wijk in het zuidoosten van de gemeente Maastricht en heeft ruim 6.400 inwoners. De wijk is gebouwd aan het eind van de jaren 70 en het begin van de jaren 80 en is een woonwijk met eigen voorzieningen als winkelcentrum, scholen en sportvoorzieningen. De woonwijk is ruim opgezet met veel groen en is mede daardoor populair bij jonge gezinnen en medewerkers van het nabij gelegen (uitbreidend) Maastricht Medisch Centrum.

De 17 eengezinswoningen liggen verspreid tussen koopwoningen welke reeds afgelopen jaren zijn verkocht.

De 17 eengezinswoningen bestaan uit 3 woonlagen met een woonoppervlakte van circa 110 m2 en een energielabel C en D. De woningen zijn als volgt ingedeeld: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, toilet en een doorzon woonkamer met (dichte) keuken aan de achterzijde. De 1^e verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers, badkamer en een vaste trap naar de 2^e verdieping. Alle woningen hebben een achtertuin met eigen berging. Bij diverse woningen zijn een deel van de ramen vervangen en voorzien van dubbel glas. Het zijn courante eengezinswoningen in een goede woonwijk met veel variatie in ligging. De nummers 77 tot en met 99 hebben geheel vrij uitzicht op een park. De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 145.000. De gemiddelde huren bedragen € 715 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning opnieuw aan

de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de markthuurlast op circa € 750 per maand ligt.

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

Eijsden

De portefeuille Eijsden kent twee kleinschalige appartementencomplexen. Een complex met vier appartementen en 4 inpandige garages in de plaats Eijsden (gemeente Eijsden) gelegen aan de Kruisstraat en een complex met 4 appartementen in de plaats Mesch (gemeente Eijsden) gelegen aan de Grijzegraaf. De gemeente Eijsden ligt in het zuidwesten van Zuid-Limburg en is een grensgemeente aan de rivier de Maas en telt ruim 12.000 inwoners.

Het dorp Eijsden zelf heeft ruim 7.200 inwoners. Eijsden is vooral een forensenplaats, waarbij een aanzienlijk deel van de bevolking in het naburige Maastricht werkzaam is. De plaats Eijsden heeft alle voorzieningen, zoals scholen, winkels, sportvoorzieningen, horeca, goede uitvalswegen en openbaar vervoer. De plaats Eijsden vervult de regiofunctie voor de gemeente. Het dorp Mesch is het zuidelijkst gelegen kerkdorp van Nederland. Deze plaats heeft circa 400 inwoners en kent geen eigen voorzieningen.

Mesch

Het complex de plaats Mesch is in 2003 gebouwd en bestaat uit vier 3 kamerappartementen in 2 lagen. Twee appartementen van 80 m² op de begane grond met een tuin en 2 appartementen van 107 m² op de eerste verdieping met een balkon. Het complex heeft geen lift. De appartementen hebben een energielabel B en C en hebben kunststofkozijnen.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze appartementen bedraagt circa € 150.000. De gemiddelde huren bedragen € 700 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal het appartement aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de markthuurlast op het huidige huurniveau per maand ligt.

Eijsden

Het complex in de plaats Eijsden is in 2005 gebouwd en bestaat uit vier 3 kamerappartementen in 3 lagen zonder lift. Het complex heeft 4 inpandige garages en naast het complex zijn er nog parkeerplekken op eigen terrein. Het complex heeft 1 appartement op de begane grond van circa 90 m², 2 appartementen van circa 90 m² op de 1^e verdieping en 1 appartement van circa 74 m² op de 2^e verdieping. De appartementen hebben allemaal een Frans balkon. De appartementen hebben een energielabel B en C en hebben kunststofkozijnen.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 165.000. De gemiddelde huren bedragen € 780 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning opnieuw aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de markthuurlast op circa € 800 per maand ligt.

Van beide complexen is de technische staat van de appartementencomplexen door het externe bureau beoordeeld. Naast het reguliere onderhoud is verder geen ander groot of achterstallig onderhoud voorzien.

Toelichting op appartementencomplexen Wyck en Eijsden

De overeengekomen en betaalde prijs door de Maatschap voor de onroerende zaken is als ware de projecten in Wyck (Maastricht) en de twee projecten in Eijsden gesplitst zijn. Het gaat in totaal over 18 appartementen en 2 commerciële ruimten (10 appartementen en 2 commerciële ruimten in Wyck, 4 appartementen in Eijsden- Mesch en 4 appartementen in Eijsden). Ten aanzien van dit beperkt aantal eenheden zal gelijktijdig met de levering of kort na de levering een formele afwikkeling plaatsvinden van het splitsen in appartementsrechten, waarvoor de voorbereidende activiteiten zijn verricht door de

vorige eigenaar en de initiatiefnemer. In Deel 2 en Deel 3.11 van het Prospectus is een en ander toegelicht met betrekking tot de fiscaliteit.

Scherpenzeel

De portefeuille Scherpenzeel bestaat uit 10 eengezinswoningen en 3 garages met bouwjaar 1974 gelegen aan de Ereprijslaan, Valeriaanlaan en de Kamillelaan. Scherpenzeel is een dorp en gemeente in de Gelderse Vallei, in de provincie Gelderland met ruim 9.500 inwoners.

De woningen zijn gelegen in woonwijk De Maatjes, een groene en ruim opgezette kindvriendelijke wijk. Alle voorzieningen zoals winkels, basisscholen en recreatie zijn op loopafstand en dichtbij alle uitvalswegen. De 10 eengezinswoningen liggen verspreid tussen koopwoningen welke reeds afgelopen jaren zijn verkocht.

De eengezinswoningen bestaan uit 3 woonlagen met een woonoppervlakte van circa 120 m² en een energielabel D en E. De woningen zijn als volgt ingedeeld: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, toilet en een doorzon woonkamer met (dichte) keuken aan de achterzijde. De 1^e verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers, badkamer, toilet en een vaste trap naar de 2^e verdieping. Het zijn ruime courante eengezinswoningen in een nette woonwijk.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 175.000. De gemiddelde huren bedragen € 712 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije

markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod en staat van de woning. De inschatting is dat zonder investeringen de woningen op hetzelfde niveau verhuurd kunnen worden. De staat van de woningen is basis. Deze woningen lenen zich na huuropzegging door de huurder om ten behoeve van de verkoop waarde vermeerderende investeringen te doen om de koopsom te verhogen en meerwaarde te creëren en de verkooptijd te verkorten.

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

Barneveld

De portefeuille Barneveld bestaat uit 7 eengezinswoningen met bouwjaar 1978 gelegen aan Goudenstein. Barneveld is een dorp in provincie Gelderland en tevens hoofdplaats van de gelijknamige gemeente Barneveld. Het dorp kent ruim 30.000 inwoners. Barneveld is een groeigemeente, heeft vele voorzieningen en bekleedt een regiofunctie. Barneveld kent een goede ontsluiting, ten noorden van Barneveld bevindt zich de A1 en in het westen de A30 en Barneveld heeft meerdere treinstations.

De woningen zijn gelegen in woonwijk Rootselaar West. Een groene en ruim opgezette kindvriendelijke wijk. Alle voorzieningen als winkels, basisscholen en recreatie zijn op loopafstand en dichtbij alle uitvalswegen.

De eengezinswoningen bestaan uit 3 woonlagen met een woonoppervlakte van circa 120 m² en een energielabel E en F. De woningen zijn als volgt ingedeeld: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast, toilet, een ruime woonkamer met open keuken. De 1^e verdieping omvat een overloop, 3 slaapkamers, badkamer, toilet en een vaste trap naar de 2^e verdieping. Elke woning heeft een carport en een eigen berging. Het zijn ruime courante eengezinswoningen in een nette woonwijk. De 7 eengezinswoningen liggen verspreid tussen koopwoningen welke reeds afgelopen jaren zijn verkocht.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt circa € 175.000. De gemiddelde huren bedragen € 615 per maand. Bij eventuele wederverhuur zal de woning aan de vrije markt worden aangeboden en zal de nieuwe huurprijs afhankelijk zijn van vraag en aanbod. De inschatting is dat de markthuur op circa € 715 per maand ligt zonder verdere investeringen. Afgelopen jaren zijn er weinig tot geen investeringen gedaan. Deze woningen lenen zich na huuropzegging door de huurder

om ten behoeve van de verkoop waarde vermeerderende investeringen te doen om de koopsom te verhogen en meerwaarde te creëren en de verkooptijd te verkorten.

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

Toelichting bodem- en asbestonderzoek portefeuille

Voor alle projecten is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Voor alle projecten is de bodem van de projecten voor het beoogde gebruik en de bestemming geschikt. Bij twee projecten zijn afwijkingen gevonden. De locatie van het project Maastricht-Limmel (12 eengezinswoningen) is verdacht op het voorkomen van eventuele bodemverontreiniging, maar zoals de conclusie van het onderzoek aangeeft hebben op de locatie zelf geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en vormen de gevonden verontreinigingen geen belemmeringen voor het huidige gebruik. De locatie in de plaats Eijsden (4 appartementen) is verdacht op het voorkomen van een bodemverontreiniging met zink. De conclusie is echter dat de mogelijke verontreiniging de lokale achtergrondwaarden niet overschrijdt. Hierbij is aangegeven dat het niet waarschijnlijk is dat bij voortzetting van het huidige gebruik kosten dan wel aansprakelijkheden bestaan. Voor beide locaties geldt dat er geen acties nodig zijn gezien het huidige gebruik en alleen bij eventuele herontwikkeling of locatiewijziging een verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Voor alle projecten uit de portefeuille welke voor 1 juni 1993 zijn gebouwd is een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd, namelijk de projecten in Barneveld en Scherpenzeel en een zestal projecten in de gemeente Maastricht, namelijk Wyck, Limmel, Malberg, Daalhof, De Heeg en Eyldergaard. In deze projecten zijn asbest(houdende) materialen gebruikt tijdens de bouw, behoudens het project Eyldergaard (bouwjaar 1990), omdat dit geheel gebruikelijk was gezien de bouwjaren van deze projecten. In het project Maastricht-Limmel wordt geadviseerd het asbest plaatmateriaal op zolder te saneren. Het is onbekend of elke woning dit plaatmateriaal heeft op zolder. In de exploitatiebegroting is rekening gehouden met het saneren van het plaatmateriaal voor alle woningen. Bij alle andere projecten waar asbest(houdende) materialen zijn aangetroffen, zijn geen directe emissie- en gezondheidsrisico's en is sanering alleen bij renovatie of sloop van de woningen noodzakelijk. De aanwezigheid van nog niet ontdekt of waarneembaar asbesthoudend materiaal kan gezien de bouwjaren niet worden uitgesloten.

Woningmarkt

De woningmarkt heeft in 2015 evenals in 2014 diverse positieve signalen getoond zoals fors meer verkopen, positieve economische vooruitzichten en een lichte stijging van woningprijzen. De prijzen zijn ten opzichte van één jaar geleden gestegen naar gemiddeld € 227.000, dit is een plus van 5%. Deze prijsontwikkeling is landelijk, maar wel per regio of plaats zeer verschillend. Daarnaast kenmerkte de markt zich voornamelijk door meer transacties. Dit is een bemoedigende trend omdat hiermee wordt aangegeven dat het consumentenvertrouwen toeneemt.

VSN verwacht voor 2016 dat de positieve ontwikkelingen, de (lichte) prijsstijgingen en de toegenomen transacties op de woningmarkt, zich blijven voortzetten. De basis voor deze omslag zit in het toegenomen consumentenvertrouwen als gevolg van betere economische vooruitzichten, de lage rente, stijgende huurprijzen en positieve ontwikkelingen en berichten over de woningmarkt door diverse professionele marktpartijen zoals o.a. NVM en banken. Daarnaast is de verwachting dat door de toenemende bevolkings- en huishoudensgroei de vraag naar woningen alleen maar blijft toenemen. Net als voorgaande jaren leidt het huurverhogingsbeleid (inflatie en inkomensafhankelijke toeslag) en de lage rente er komende jaren toe dat huurders, die de financiële mogelijkheid hebben overwogen, hun of een andere woning kopen. Tegenover deze positieve signalen staan o.a. de jaarlijks verdere beperking van de financieringsruimte bij banken voor (startende) particulieren, de verdere afbouw van de Nationale Hypotheek Garantie (rentevoordeel bij woningfinanciering tot een financieringsbedrag van € 245.000 (vanaf 1 juli 2016 € 225.000)), de toegenomen politieke onrust in Europa en de afhankelijkheid van de wereldeconomie voor het economische herstel in Nederland. Op basis van voorgaande blijven wij overtuigd van het feit dat een reële prijsstelling en verkoopbevorderende en waardevermeerderende investeringen (ook in verband met financieringsmogelijkheden) de basis zijn

om ook in 2016 te kunnen profiteren van de verder verbeterende woningmarkt. Wel zullen in 2016, evenals in 2015, regionale verschillen zichtbaar blijven.

Belangrijke elementen bij verkoop in de huidige markt blijven: een courante en opgeknapte woning, een goede en actieve presentatie (de woning zelf en alle marketing uitingen), een reële prijsstelling en een goede innovatieve, actieve en adviserende makelaar.

Zoals genoemd is het de verwachting dat de goede kopersmarkt van 2015 zich voortzet in 2016. Dit is mede gebaseerd op de NVM cijfers over afgelopen jaar en de verwachtingen van de NVM. Volgens Ger Hukker, NVM-voorzitter, houdt de koopwoningmarkt de wind goed in de rug, wat volgens hem meerdere oorzaken kent. “De hypotheekrente in ontzettend laag, zodat de netto lasten bij een koopwoning in vergelijking tot een aantal jaren terug sterk zijn gedaald, terwijl die lasten bij een huurwoning juist sterk zijn gestegen. Verder zien we dat het consumentenvertrouwen enorm is toegenomen. (bron: persbericht NVM: Koopwoningmarkt houdt wind in de rug, 16-01-2016). Ondanks de verbeterende kopersmarkt en het doel om woningen te verkopen, kan het verhuren van woningen ook voorkomen.

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

Voor wat betreft het huurverhogingsbeleid: per 1 oktober 2015 is het woningwaarderingssysteem (huurpuntensysteem) aangepast. Om de locatie en de marktwaarde beter tot uitdrukking te brengen, is een aantal elementen zoals de woonomgeving, schaarstegebieden, woonvorm en hinderlijke situaties komen te vervallen. Ter vervanging van deze elementen telt de WOZ-waarde mee in de woningwaardering en zijn de maximale huurprijzen voor niet geliberaliseerde huurcontracten per 1 oktober 2015 aangepast. Voor de huurverhoging per juli 2016 dient gebruik gemaakt te worden van de WOZ-waarde per 1 januari 2016 (peildatum 2015). Verdere huurverhogingsregels en te hanteren huurverhogingspercentages zijn nog niet bekend. Een eerste quick scan van de gevolgen van het nieuwe woningwaarderingssysteem op de woningportefeuille van Woningmaatschap Maastricht laat een positief effect zien op de ruimte om de huren te verhogen. Door de aanpassing in het woningwaarderingssysteem komen de maximaal redelijke huurprijzen van de portefeuille hoger te liggen dan het huidige niveau wat op termijn (meer) ruimte geeft om de huidige huurprijzen te verhogen.

Naast de reguliere huurverhoging bij niet geliberaliseerde huurovereenkomsten heeft de overheid in 2013, om het zogenaamde scheef wonen te ontmoedigen, mogelijkheden gecreëerd huren op basis van inkomensindicaties van de Belastingdienst te verhogen. Voor niet geliberaliseerde huurovereenkomsten worden bij de Belastingdienst inkomensverklaringen opgevraagd en indien van toepassing kunnen extra huurverhogingspercentages op basis van het inkomen worden toegepast.

Bij geliberaliseerde huurovereenkomsten worden de huren conform de bepalingen in de huurovereenkomst verhoogd (indexcijfers en/of eventueel bepaalde percentages).

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

De liberalisatiegrens zal in 2016, 2017 en 2018 gelijk blijven ten opzichte van 2015. Doordat de liberalisatiegrens gelijk blijft, bestaat de mogelijkheid dat huren die nu net onder de liberalisatiegrens liggen, vanaf juli 2016 of 1 juli 2017 boven de liberalisatiegrens stijgen, waardoor voor deze woningen de verhuurdersheffing in 2017 of 2018 niet meer verschuldigd is. Indien een verandering in de huurgrens voor liberalisering wordt doorgevoerd heeft dit gevolgen voor de

berekening van de verhuurderheffing ten laste van de Maatschap. Deze grens is namelijk medebepalend voor de berekening van deze heffing. Komt deze grens hoger te liggen dan de huidige grens dan neemt de verhuurderheffing voor de Maatschap toe en vice versa. Het aanpassen van deze liberalisatiegrens heeft geen directe gevolgen voor de huurstroom in de Maatschap aangezien de huidige huurcontracten van toepassing blijven. In principe worden leegkomende woningen verkocht. Het kan voorkomen dat leeggekomen woningen niet worden verkocht maar opnieuw worden verhuurd (wederverhuur). Alleen bij mogelijke wederverhuur van woningen heeft de hoogte van de liberalisatiegrens invloed op de Maatschap. Indien een woning boven de liberalisatiegrens kan worden verhuurd, bepaalt de markt, ofwel vraag en aanbod, de huurprijs en niet het woningwaarderingssysteem. De verandering in de huurgrens voor liberalisering heeft geen materiële invloed.

Visie NVM (bron: NVM)

De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM kende in het 4de kwartaal van 2015 een nieuw record wat betreft het aantal geregistreerde transacties. De vereniging registreerde 40.158 verkopen van bestaande koopwoningen, 15% meer dan het jaar ervoor. Op de totale bestaande koopwoningmarkt gaat het naar schatting om totaal 52.000 transacties.

De laatste vier kwartalen registreerde de NVM in totaal meer dan 142.000 transacties van bestaande koopwoningen bij haar makelaarsondernemingen. Dat komt neer op ruim 185.000 transacties voor de gehele markt, zoals de NVM voorspelde. De transactieprijs van woningen is in het 4de kwartaal 2015 verder gestegen.

Vergeleken met een kwartaal eerder bedraagt de stijging 1,8%, de prijsontwikkeling in vergelijking met een jaar eerder is +5,0%. “De prijs van de gemiddeld verkochte woning ligt nog bijna 10% onder het niveau bij de start van de crisis, maar inmiddels wel 10% hoger dan op het dieptepunt”, zegt NVM-voorzitter Ger Hukker.

De dalende tendens bij het aanbod van koopwoningen houdt volgens de NVM aan. Er staan halverwege het vierde kwartaal 2015 ruim 128.000 woningen in aanbod bij NVM-makelaars (totale markt: 168.000). “Er is sprake van een doorgaande daling”, aldus Hukker. “In vergelijking met een jaar geleden staat er bijna 14% minder in aanbod.” Aan de daling van de vraagprijs is het afgelopen kwartaal voor het eerst sinds het begin van de crisis een einde gekomen. De vraagprijs in vergelijking met een jaar eerder steeg met 0,5%. Vanaf de vraagprijspiek in 2008 is de vraagprijs met ruim 12% gedaald.

De problematiek rond restschulden blijft evenwel hardnekkig. Hukker: “Om dat probleem - waar ruim een kwart van de woningbezitters mee kampt - op te lossen, is een lange adem nodig. Daar zijn we zeker nog een paar jaar zoet mee.”

De NVM-makelaars hebben een goed vierde kwartaal 2015 achter de rug met totaal ruim 40.000 transacties op de bestaande koopwoningmarkt (totale markt: 52.000). “Dat is een recordaantal voor NVM-makelaars”, zegt Hukker, “maar geen record voor de totale koopwoningmarkt, omdat ons marktaandeel in de laatste jaren is toegenomen tot meer dan 75%.”

Volgens Hukker houdt de koopwoningmarkt de wind goed in de rug. “Dat heeft meerdere oorzaken”, zegt hij. “De hypotheekrente is ontzettend laag, zodat de netto lasten bij een koopwoning in vergelijking tot een aantal jaren terug sterk zijn gedaald, terwijl die lasten bij een huurwoning juist sterk zijn gestegen.

Verder zien we dat het consumentenvertrouwen enorm is toegenomen.” Dankzij de lage rente en het enorme consumenten vertrouwen houdt de woningmarkt de wind in de rug. “De effecten van een verdere verlaging van de NHG-grens, het feit dat je meer eigen geld mee moet nemen om een huis te kopen en dat je ook minder mag lenen, lijken de markt niet te beïnvloeden en beperken wellicht de effecten van de oververhitting in de markt die je hier en daar ziet.”

(Bron: samenvatting persbericht NVM d.d. 14 januari 2016)

3.11 Belastingen

Algemeen

Dit hoofdstuk is opgesteld door Taxand Nederland B.V. te Amsterdam en geldt voor alle in Nederland woonachtige en/of gevestigde Participanten. Het is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 1 januari 2016. Eventuele veranderingen in inzicht van de Belastingdienst of in de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) komen voor rekening en risico van de Participanten. De Maatschapsovereenkomst is zodanig verwoord dat naast natuurlijke personen ook rechtspersonen zoals naamloze en besloten vennootschappen, stichtingen en verenigingen kunnen participeren in de Maatschap. Taxand Nederland B.V. heeft de BTW aspecten van Maatschap Maastricht (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. Ten aanzien van een beperkt aantal eenheden zal gelijktijdig met de levering of kort na de levering een formele afwikkeling plaatsvinden van het splitsen in appartementsrechten, waarvoor de voorbereidende activiteiten zijn verricht door de vorige eigenaar en de initiatiefnemer. De eventuele meerwaarde van de splitsing is in de aankoop prijs van de onroerende zaken verdisconteerd. Dergelijke activiteiten in samenhang met de overige hiervoor genoemde feiten kwalificeren op basis van de huidige wet- en regelgeving als normaal actief vermogensbeheer, waardoor de Participatie voor een Participant/natuurlijk persoon in Box 3 valt (zie ook: fiscaal risico van het Prospectus in deel 2. Risicofactoren).

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

Box 1 – Werkzaamheden die het normaal vermogensbeheer te buiten gaan

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

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

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

Box 1 – Ter beschikking stelling

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

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

Box 3 – Forfaitaire rendementsheffing

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

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

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

Voor een Participatie zal het forfaitaire rendement worden berekend over de waarde (na aftrek van schulden welke samenhangen met de Participatie) van de Participatie aan het begin van het kalenderjaar. De algemene waarderingsregel voor Box 3 is: waarde in het economische verkeer. Per 1 januari 2011 geldt echter voor alle woningen in Box 3 (dit geldt derhalve ook voor Participaties in woningmaatschappen) dat de waardering plaatsvindt op basis van de WOZ-waarde waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. De WOZ-waarde van de woning wordt vermenigvuldigd met het 'leegwaarderatio' dat tussen de 45% en 85% (2016) en ligt en afhankelijk is van de verhouding tussen de jaarhuur en de WOZ-waarde. Op basis van recente jurisprudentie is het in beginsel mogelijk van het waarderingsforfait (WOZ-waarde vermenigvuldigd met het leegwaarderatio) af te wijken indien de werkelijke waarde 10% lager ligt dan het waarderingsforfait.

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

Vennootschapsbelasting

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

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

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

Erfbelasting

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

Overdrachtsbelasting

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

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

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

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

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

BTW

In 2016 voert VSN overleg met de belastingdienst over de BTW vrijstelling over een deel van haar beheeractiviteiten. Indien dit deel als BTW belast wordt aangemerkt zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt tot een IRR van 7,1% in plaats van 7,2%.

3.12 Financiering

Naast het eigen vermogensdeel van € 6.675.000 wordt bij aankoop van het vastgoed een bedrag van € 13.365.000 (67%) gefinancierd bij Syntrus Achmea Vastgoed met als schuldeiser Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds. Tot zekerheid van het te financieren deel zal een hypothecaire inschrijving op het aangekochte vastgoed worden verstrekt ten behoeve van de schuldeiser.

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

Gehanteerde leegwaarde	Totaal 146 woningen en 2 commerciële ruimten: € 23.749.986 *) (externe makelaar)
Hypothecaire lening	Totaal € 13.365.000, verdeeld over 3 leningen
Lening I	€ 4.365.000
Rentepercentage	3-maands Euribor (bodem 0%), opslag 2,0%
Lening II	€ 4.500.000
Rentepercentage	2,00%, 4 jaar vast tot 2 mei 2020
Lening III	€ 4.500.000
Rentepercentage	2,25%, 7 jaar vast tot 2 mei 2023
Geldgever	Stichting PVF Zakelijke Hypothekenfonds
Debiteur	Stichting Woningmaatschap Maastricht
Renteberekening	3,2% gemiddeld gedurende de looptijd
Aflossing per deelroyement	Bij verkoop van de woningen zal circa 75% van de getaxeerde marktwaarde per woning worden afgelost, het resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten
Aflossing	2,0% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom waarbij geen rekening wordt gehouden met de aflossing bij deelroyement.
Extra aflossing	Met de financier is een LTV (loan to value) convenant afgesproken waarbij geldt dat indien de LTV gedurende de looptijd 70% of meer bedraagt, een extra aflossing van 0,5% (op jaarbasis) zal worden ingevoerd, waarbij de LTV eens per 2 jaar door de financier op basis van een externe taxatie wordt getoetst. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan dit convenant gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan. Uiteraard kan de financier de financiering opeisen en tot executieverkoop overgaan indien niet aan de rente- en aflossingsverplichtingen wordt voldaan
Boetevrije aflossing	Aflossingen bij deelroyement worden als eerste gedaan op de Euribor-lening en daarna op de 3-jaars lening. Hierdoor wordt zoveel mogelijk voorkomen dat er de boeterente voor vervroegde aflossing bij aflossing op vaste leningen verschuldigd is
Afsluitprovisie	€ 33.413 (0,25%)
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen (geldend voor alle leningdelen I, II en III).

*) Toelichting op de gehanteerde leegwaarde van € 23.749.986 in verhouding tot de in paragraaf 3.8, 3.14 en 3.15 genoemde totale fondsinvestering van € 20.040.000: het eerste getal betreft de waarde van het vastgoed indien alle woningen vrij van huur zijn en in een normale markt verkocht kunnen worden; het tweede getal betreft het benodigde vermogen ten behoeve van de aankoop van het verhuurde vastgoed inclusief kosten. In de regel is de waarde van verhuurde woningen lager dan de waarde van niet verhuurde (lege) woningen.

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

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

Bij alle berekeningen in het Prospectus is uitgegaan van een gemiddeld rentepercentage van 3,2%. Dit is (beperkt) hoger dan het gewogen gemiddelde (2,2%) bij de opstart van de Maatschap van de verschillende leningdelen. Wij gaan ervan uit dat de gemiddelde rente gedurende de looptijd van het fonds de gehanteerde 3,2% niet overschrijdt. Hierbij veronderstellen we dat positieve en negatieve fluctuaties van de rente tijdens de looptijd van de Maatschap in dit percentage verdisconteerd zijn.

3.13 Rendement

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

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

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

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

Rendementsprognose	pessimistisch	realistisch	optimistisch
Jaarlijkse waardestijging onroerend goed	-3,5%	0%	3,5%
Jaarlijkse verkoopmutatie 4%	0,6%	7,3%	13,0%
Jaarlijkse verkoopmutatie 8%	1,5%	7,2%	12,3%
Jaarlijkse verkoopmutatie 12%	2,1%	7,1%	11,8%
Leegwaarde per woning na 7 jaar	€ 118.866	€ 152.534	€ 194.066

De prognoses bij deze scenarioanalyse zijn door de Beheerder zorgvuldig opgesteld, eventuele afwijkingen zowel positief als negatief komen volledig ten bate of ten laste van de Maatschap. De in Deel 3.14, Deel 3.15 en Deel 3.16 van dit Prospectus uitgewerkte financiële overzichten zijn gebaseerd op het realistische scenario, waarbij de waarde van het vastgoed gedurende de jaren gelijk blijft en een mutatiegraad van 10% is gehanteerd. Hiervan wordt verondersteld dat het grootste gedeelte van de leegkomende woningen wordt verkocht en het overige deel opnieuw wordt verhuurd, Het break-even scenario, waarbij vanuit de totale cash flows de inleg gedurende de beoogde looptijd van de Maatschap terugbetaald kan worden, doet zich voor in het geval van het scenario, waarbij de waarde van het vastgoed gedurende de looptijd van de Maatschap jaarlijks met 3,5% daalt en de verkoopmutatie 8% is.

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

- a berekeningsperiode 2 mei 2016 – 30 april 2023; cash flow in hele jaren gepresenteerd;
- b totale theoretische huuropbrengst per 1 juli 2015 van € 1.253.206 op jaarbasis;
- c huurverhoging: gemiddeld 2,5% op jaarbasis, wederverhuur tegen gemiddeld € 725 per maand;
- d frictie leegstand: het verkochte aantal woningen gedurende gemiddeld 3 maanden;
- e exploitatiekosten: 25% van de jaarhuur als volgt opgebouwd:
 - onderhoud 15% (VvE, inclusief regulier schilderwerk en eventueel groot onderhoud)
 - beheervergoeding VSN 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 € 1.000, bij verkoop € 5.000;
- h fondskosten jaarlijks: € 16.000 (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 € 152.534 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: 3,2% gemiddeld;
- m verkoopkosten: 3% van de verkoopopbrengst;
- n winstdeling Beheerder: 10% over het resultaat met een minimum van € 1.000 per verkoop over de gerealiseerde winst bij verkoop;
- o de aanschafwaarde betreft het aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering (koop prijs inclusief geactiveerde kosten);
- p bij de waardebepaling van het restbezit is verondersteld dat de waarde van het restbezit gelijk is aan de bij opstart toegekende waarde inclusief geactiveerde kosten. De aankoopsom bestaat uit de aanschafwaarde van de woningen vermeerderd met bijkomende kosten (overdrachtsbelasting, notariskosten, afsluitprovisie financiering en vergoeding Beheerder). Dit houdt in dat de waarde circa 5,6% 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.		18.985.000
Kosten koper:		
Overdrachtsbelasting	405.182	
Notariskosten en kadastrale rechten	<u>24.856</u>	
		<u>430.038</u>
Koopprijs vastgoed vrij op naam		19.415.038
Initiële kosten:		
Verwervings- en plaatsingskosten	569.550	
Oprichtingskosten vastgoedfonds	7.000	
Notariskosten financiering	15.000	
Afsluitprovisie financiering	<u>33.413</u>	
		<u>624.963</u>
Totale fondsinvestering		20.040.000
Totaal benodigd vermogen		<u>20.040.000</u>
Hypothecaire financiering		13.365.000
Benodigd Eigen Vermogen		<u><u>6.675.000</u></u>

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

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

3.15 Totale rendementsprognose (in €)

EXPLOITATIE RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Huuropbrengst woningen	1.143.346	1.039.980	952.392	873.208	798.649	724.522	651.011	6.183.108
Huuropbrengst woningen wederverhuur	13.213	40.135	63.993	84.333	105.651	127.982	151.363	586.670
Huuropbrengst winkels	39.180	39.846	40.523	41.212	41.913	42.625	43.350	288.650
Frictie leegstand	-35.362	-29.885	-26.286	-24.725	-23.069	-23.681	-21.883	-184.891
Totaal huurinkomsten	1.160.377	1.090.076	1.030.622	974.028	923.144	871.448	823.841	6.873.537
Exploitatiekosten	290.094	272.519	257.656	243.507	230.786	217.862	205.960	1.718.384
Verhuurderheffing	59.500	52.063	45.938	40.688	35.875	31.500	27.125	292.688
Mutatiekosten wederverhuur	3.000	3.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	16.000
Verkoopkosten, geen meeropbr, expl	70.000	55.000	50.000	45.000	40.000	40.000	35.000	335.000
Fondskosten ^{*1}	43.500	16.272	16.549	16.830	17.116	17.407	17.703	145.377
Hypotheekrente bank	397.778	344.380	299.527	258.945	222.635	188.460	156.422	1.868.146
Exploitatiekosten	863.872	743.234	671.668	606.969	548.412	497.229	444.210	4.375.594
Exploitatieresultaat	296.505	346.843	358.954	367.059	374.733	374.219	379.631	2.497.943
Exploitatieresultaat per participatie	1.111	1.299	1.344	1.375	1.403	1.402	1.422	9.356
Exploitatie rendement per participatie	4,4%	5,2%	5,4%	5,5%	5,6%	5,6%	5,7%	5,3%

^{*1} Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur, toezichthouders en advieskosten

VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Aantal woningen primo	146	132	121	111	102	94	86	146
Verkopen	14	11	10	9	8	8	7	67
Aantal woningen ultimo	132	121	111	102	94	86	79	79
Aantal nieuwe verhuur	3	3	2	2	2	2	2	16
Mutatiegraad	11,64%	10,61%	9,92%	9,91%	9,80%	10,64%	10,47%	56,85%
Gem. verkoopprijs	152.534	152.534	152.534	152.534	152.534	152.534	152.534	
Verkoopopbrengst	2.135.479	1.677.877	1.525.342	1.372.808	1.220.274	1.220.274	1.067.740	10.219.795
Verkoopinvestering (let op aandeel vsn)	0	0	0	0	0	0	0	0
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	1.868.904	1.468.425	1.334.932	1.201.438	1.067.945	1.067.945	934.452	8.944.041
Verkoopkosten	64.064	50.336	45.760	41.184	36.608	36.608	32.032	306.594
Brutowinst	202.511	159.116	144.651	130.186	115.721	115.721	101.255	969.159
Winstdeling beheerder (minimum)	20.251	15.912	14.465	13.019	11.572	11.572	10.126	96.916
Verkoopresultaat	182.260	143.204	130.186	117.167	104.148	104.148	91.130	872.243
Verkoopresultaat per participatie	683	536	488	439	390	390	341	3.267
Verkoop rendement per participatie	2,7%	2,1%	2,0%	1,8%	1,6%	1,6%	1,4%	1,87%
Financiering begin van het jaar	13.365.000	11.496.096	10.027.672	8.692.740	7.491.302	6.423.356	5.355.411	13.365.000
Aflossing bij verkoop en direct rendement	1.868.904	1.468.425	1.334.932	1.201.438	1.067.945	1.067.945	934.452	8.944.041
Financiering eind van het jaar	11.496.096	10.027.672	8.692.740	7.491.302	6.423.356	5.355.411	4.420.959	4.420.959

TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal
Exploitatieresultaat	1.111	1.299	1.344	1.375	1.403	1.402	1.422	9.356
Verkoopresultaat	683	536	488	439	390	390	341	3.267
Totaal resultaat	1.794	1.835	1.832	1.814	1.793	1.792	1.763	12.623
Eigen vermogen per 31 december	26.794	26.835	26.832	26.814	26.793	26.792	26.763	26.803
Rendement op inleg ^{*1}	7,17%	7,34%	7,33%	7,26%	7,17%	7,17%	7,05%	7,21%

^{*1} Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde

PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTCAPACITEIT

Aankoopprijs gehele portefeuille	20.040.000
(inclusief geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	
Aankoopprijs verkochte deel portefeuille (op basis van 0% waardestijging)	<u>8.944.041</u>
Aankoopprijs restcapaciteit	<u>11.095.959</u>

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

CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP

Verkoopopbrengst restcapaciteit woningen	10.545.959
Verkoopopbrengst BOG	550.000
	<u>11.095.959</u>
Aflossing restant hypotheaire lening maatschap	<u>4.420.959</u>
Cashflow op restcapaciteit	<u>6.675.000</u>
Cashflow restcapaciteit per participatie	<u>25.000</u>

3.16 Persoonlijke rendementsprognose (in €)

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

Exploitatieresultaat	9.356
Verkoopresultaat	3.267
Resultaat uit verkoop restbezit	0
Totaal resultaat per participatie	12.623
De inleg is aangegroeid tot	37.623

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

PROGNOSE VOOR DE TOTALE CASHFLOW PER PARTICIPATIE

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

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Totaal
Inleg	-25.000								-25.000
Exploitatieresultaat		1.111	1.299	1.344	1.375	1.403	1.402	1.422	9.356
Verkoopresultaat		683	536	488	439	390	390	341	3.267
Restitutie inleg								25.000	25.000
Cashflow	-25.000	1.794	1.835	1.832	1.814	1.793	1.792	26.763	12.623

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

7,2% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing ¹

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

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

3.17 Verkoop participaties

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

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

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

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

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

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

3.18 Verslaglegging

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

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

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

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

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

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

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

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

Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste boekjaar zal eindigen op 31 december 2016. Vóór 1 maart van ieder jaar maakt VSN een verslag op over het verstreken boekjaar van de Maatschap.

Het verslag over het boekjaar 2016 alsmede de jaarverslagen nadien zullen worden voorzien van een accountantsverklaring en zullen aan iedere participant worden verstrekt. De vaststelling van de jaarrekening van de Maatschap geschiedt door de Vergadering van Participanten.

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

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

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

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

Daar Woningmaatschap Maastricht per 2 mei 2016 wordt opgericht, heeft Woningmaatschap Maastricht nog geen financiële overzichten opgesteld.

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

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

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

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

3.19 Beleggersprofiel

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

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

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

- dat kennis is genomen van de volledige tekst van dit Prospectus;
- dat het een risicodragende maar defensieve belegging betreft;
- dat de Maatschap investeert in 146 woningen en 2 winkels in Maastricht, Eijsden, Scherpenzeel en Barneveld;
- 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 Maastricht zijn financiële risico's verbonden. Mogelijke Participanten dienen daarom goede nota te nemen van de volledige inhoud van dit Prospectus en hen wordt aangeraden hun eventuele deelname zorgvuldig te beoordelen op haar risicoprofiel en deze te beschouwen als onderdeel van een totale beleggingsstrategie.

Analyses, berekeningen, commentaren, prognoses en aanbevelingen worden in dit Prospectus verstrekt om Participanten behulpzaam te zijn, maar vormen geen garantie voor het geprognosticeerde rendement.

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

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

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

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

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

Voor zover VSN en de Maatschap daarvan op de hoogte zijn, kunnen er aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen, voornemens zijn om op de aanbieding in te schrijven. Het is (potentiële) Participanten niet toegestaan om voor meer dan tien procent van de aanbieding in te schrijven. Medewerkers van de Beheerder wordt de mogelijkheid geboden om te participeren in de Maatschap tegen dezelfde condities als die welke gelden voor de overige (potentiële) Participanten. Medewerkers van Zenco zijn uitgesloten van deelname.

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

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

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

past Woningmaatschap Maastricht, 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 2 mei 2016 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 2 mei 2016 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Diverse vennootschappen werken samen en de onderlinge transacties tussen deze vennootschappen geschieden tegen marktconforme voorwaarden. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst de samenwerking en/of de transacties zouden kunnen leiden tot mogelijke verstrengeling. In dat geval zal

de directie van VSN dit voorleggen aan de Vergadering van Participanten en het bestuur van de Stichting alvorens er door VSN een besluit zal worden genomen. Bij iedere besluitvorming op dit punt zal de directie van VSN voor zover mogelijk handelen in het belang van Woningmaatschap Maastricht.

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 2 mei 2016 opgericht en daarom kan geen historisch overzicht worden gegeven van haar belangrijkste activiteiten, noch van haar jaarrekening en andere financiële informatie.

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

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

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

De inschrijving vangt aan op 7 april 2016 en loopt tot en met 25 april 2016. VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling gedeeltelijk toe te wijzen, te weigeren en de inschrijving voortijdig te sluiten.

De data van storting (26 april 2016) respectievelijk van uitgifte (2 mei 2016) van de Participaties zijn indicatief en kunnen vervroegd c.q. verlaat worden. In het geval van vervroeging zal VSN de Participanten tenminste zeven dagen van tevoren schriftelijk informeren.

De bij de geprognosticeerde cijfers (Deel 3.14, 3.15 en 3.16 van dit Prospectus) gehanteerde aanvangsdatum van 2 mei 2016 kan beperkt wijzigen. Dit leidt ertoe dat de beleggingshorizon van de Maatschap wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

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

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

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

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

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen
Driebergen, 29 maart 2016

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

3.21 Rapportages accountant met toelichting beheerder



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

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

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

ONDERZOEKSRAPPORT

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in paragraaf 3.13, 3.14, en 3.15 van de bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus opgenomen geprognosticeerde rendementberekening van Woningmaatschap Maastricht te Driebergen voor de periode 2 mei 2016 tot en met 30 april 2023 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen waarop deze is gebaseerd, waarvan de belangrijkste zijn vermeld in paragraaf 3.13, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. Het is onze verantwoordelijkheid een onderzoeksrapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

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

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

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel is de prognose op een juiste wijze op basis van de veronderstellingen opgesteld en toegelicht in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde waarderingsgrondslagen, waarbij tevens de van toepassing zijnde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zoals gehanteerd zullen worden in toekomstige jaarrekeningen in aanmerking zijn genomen.

Statuair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171188.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.



Overige aspecten

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.

Beperking in het gebruik (en verspreidingskring)

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

Utrecht, 24 maart 2016

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.W.A. Eradus RA'. The signature is stylized with a long horizontal stroke followed by a series of loops and a final vertical stroke.

R.W.A. Eradus RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

KV

Bijlage



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

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

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

RAPPORT VAN FEITELIJKE BEVINDINGEN INZAKE PROSPECTUS WONINGMAATSCHAP MAASTRICHT

Opdracht

Wij hebben een aantal specifieke werkzaamheden verricht met betrekking tot het bijgevoegde, door ons gewaarmerkte, prospectus van Woningmaatschap Maastricht zoals omschreven in onze opdrachtbrief van 21 december 2015. Deze rapportage bevat de uitkomsten van deze werkzaamheden.

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

Aard en reikwijdte van de verrichte werkzaamheden

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

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

Beschrijving uitgevoerde specifieke werkzaamheden en feitelijke bevindingen

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht:

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

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

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



Beperking in verspreidingskring en het gebruik

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

Utrecht, 24 maart 2016

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R.W.A. Eradus RA'. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the beginning and a wavy line at the end.

R.W.A. Eradus RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden: *KV*

Bijlagen:

- Bijlage I, Besluit Gedragstoezicht Financiële Ondernemingen.
- Prospectus van Woningmaatschap Maastricht

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

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

7.5	Indien van toepassing: de wijze waarop de bepaling plaatsvindt van de prijs bij het aanbieden, de verkoop- of inkoopprijs, alsmede van het bedrag bij terugbetaling van de waarde van de rechten van deelneming, in het bijzonder: a. de wijze waarop en regelmaat waarmee deze prijzen worden berekend; en b. hoe, waar en met welke regelmaat deze prijzen worden gepubliceerd. Deze verplichting is niet van toepassing op icbe's waarvan de rechten van deelneming zijn toegelaten tot de notering op een door de Autoriteit Financiële Markten aangewezen gereguleerde markt of andere markt in financiële instrumenten of waarvan aannemelijk is dat die rechten van deelneming daartoe spoedig zullen worden toegelaten; deze verplichting is evenmin van toepassing op de in artikel 126, eerste lid, bedoelde maatschappijen voor collectieve belegging in effecten.	De Maatschap is closed-end.
7.9	Een Verklaring dat de icbe gehouden is om, op verzoek van de deelnemers, haar rechten van deelneming ten laste van de activa direct of indirect in te kopen of de waarde van de rechten van deelneming terug te betalen. Deze verplichting geldt niet voor de maatschappij voor collectieve belegging in effecten, bedoeld in artikel 126, eerste lid.	De Maatschap is closed-end.
7.10	De plaatsen in elke lidstaat waar de icbe haar rechten van deelneming in de handel brengt dan wel doet brengen.	De Maatschap is closed-end.
7.11	Indien het een icbe betreft die rechten van deelneming aanbiedt met een verschillend risicoprofiel: a. de soorten van rechten van deelneming; en b. wijze waarop een deelnemer in de icbe een belegging in een soort van deelneming kan omzetten naar een andere aangeboden soort van deelneming in de icbe en de kosten die daaraan voor de deelnemer zijn verbonden.	De Maatschap is closed-end.
7.12	Indien het een icbe betreft waarvan de rechten van deelneming op verzoek van de deelnemers ten laste van de activa direct of indirect worden ingekocht of terugbetaald, voorzover redelijkerwijs voorzienbaar: de gevallen waarin in het belang van de deelnemers de inkoop van de rechten van deelneming of de terugbetaling van de waarde van de rechten van deelneming kunnen worden opgeschort, alsmede de wijze waarop onderscheidenlijk inkoop en terugbetaling kan worden opgeschort.	De Maatschap is closed-end.
7.13	Indien het een icbe betreft waarvan de rechten van deelneming op verzoek van de deelnemers ten laste van de activa direct of indirect worden ingekocht of terugbetaald: een verklaring dat er voldoende waarborgen aanwezig zijn opdat, behoudens wettelijke bepalingen en de in 7.12 bedoelde gevallen, aan de verplichting om in te kopen en terug te betalen kan worden voldaan.	De Maatschap is closed-end.
7.14	Indien het een maatschappij voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in artikel 126, tweede lid, betreft: de gereguleerde markt of de andere markt in financiële instrumenten in de staat van verhandeling waarvan de notering de prijs bepaalt voor de transacties die door de maatschappij voor collectieve belegging in effecten in die staat buiten de gereguleerde markt of de markt in financiële instrumenten om worden verricht.	De Maatschap belegt alleen in vastgoed zoals bij opstart bekend.
8.3b	b. risico's voor het vermogen, met inbegrip van het potentiële risico van erosie als gevolg van intrekkingen van rechten van deelneming en winstuitkeringen die hoger zijn dan het beleggingsrendement;	De Maatschap is closed-end en de winstuitkering wordt volledig uitgekeerd.
8.5	Indien van toepassing: een afzonderlijke en herkenbare melding dat een beleggingsinstelling is onderverdeeld in te onderscheiden categorieën van deelnemers, waarbij voor de categorieën een afzonderlijk beleggingsbeleid geldt en een of meerdere categorieën van deelnemers op grond van het beleggingsbeleid financiële risico's lopen die verder gaan dan het door hen ter belegging in de icbe bijeengebrachte vermogen.	Deelnemers worden niet in categorieën verdeeld.

8.6	Indien de icbe financiële instrumenten in- of uitleent: a. tot welk percentage ten opzichte van de beleggingsportefeuille financiële instrumenten maximaal in- of uitgeleend mogen worden; b. beschrijving van de zekerheden die de icbe verkrijgt; c. beschrijving van de soorten instellingen waarvan of waaraan financiële instrumenten mogen worden in- onderscheidenlijk uitgeleend; en d. de risico's verbonden aan het in- of uitlenen van effecten.	De Maatschap belegt alleen in vastgoed, zoals bij opstart bekend.
11.3	Vermelding van de omstandigheden waaronder en wijze waarop deelnemers gecompenseerd worden voor een onjuist berekende intrinsieke waarde, in het bijzonder het eventuele maximale afwijkingspercentage ten opzichte van de juist berekende intrinsieke waarde dat gecompenseerd wordt.	Er is geen sprake van een compensatieregeling.

3.22 Verklaring Beheerder

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

Driebergen, 29 maart 2016

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

3.23 Inschrijving

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

1. De inschrijving vangt aan op 7 april 2016 en loopt tot en met 25 april 2016. VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde inschrijfformulier en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver, uittreksel KvK bij een rechtspersoon en legitimatiebewijs van de bestuurder van de rechtspersoon alsmede een UBO verklaring. Ontvangst van het inschrijfformulier vergezeld van een geldig kopie paspoort en/of rijbewijs door VSN, geeft recht op inschrijving. De inschrijvingsperiode zal niet worden verlengd.
2. Deelname in de Maatschap met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.
3. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgave van redenen.
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 Maastricht 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. € 13.365.000 zal verstrekt worden door Syntrus Achmea Vastgoed tegen de voorwaarden zoals genoemd in Deel 3.12 van het Prospectus.
9. Bij de melding ontvangt u tevens het verzoek uw deelnamebedrag met valutadatum 26 april 2016 te storten op bankrekening NL??ABNA????? bij ABN AMRO N.V. te Amsterdam ten name van Stichting Woningmaatschap Maastricht, 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 Maastricht, 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 Maastricht, gevestigd te Driebergen, alsmede iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het Prospectus, zulks

- belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van Syntrus Achmea Vastgoed in hoofdsom groot (€ 13.365.000).
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



TAXATIE 11 COMPLEXEN TE MAASTRICHT, EUSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL TAXATIERAPPORT	1 TAXATIERAPPORT
TAXATIE 11 COMPLEXEN TE MAASTRICHT, EUSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL 3 TAXATIERAPPORT CBRE CBRE Valuation Advisory B.V. Gustav Mahlerlaan 405 1082 MK Amsterdam +31 (0) 20 626 26 91 Rapportdatum Opdrachtgever CBRE Het Object Oppervlakte 13 januari 2016 Vastgoed Syndicering Nederland CBRE Valuation Advisory B.V. In het marktwaareschema op pagina 7 van dit rapport staan alle objecten vermeld. Wij hebben geen meetcertificaten conform NEN2580 ontvangen. Wij zijn uitgegaan van de gegevens die zijn aangeleverd door de opdrachtgever. Van een aantal adressen ontbrak het GBO in de aangeleverde huurlijsten. Hier gaat om de volgende adressen: 1. Hellebaardruwe 35, Hellebaardruwe 37, Hellebaardruwe 41, Hellebaardruwe 43, Hellebaardruwe 45 2. Wyckler Heidenstraat 2 D01, Wyckler Heidenstraat 2 D02 3. Alle woningen complex ScherpENZEEL 4. Alle woningen complex Barneveld Voor deze woningen hebben wij gezocht naar alternatieve manieren om het (meest aanneemelijke) metrage van de woningen te achterhalen.	CBRE CBRE Valuation Advisory B.V. Gustav Mahlerlaan 405 1082 MK Amsterdam +31 (0) 20 626 26 91 Rapportdatum Opdrachtgever CBRE Het Object Oppervlakte 13 januari 2016 Vastgoed Syndicering Nederland CBRE Valuation Advisory B.V. In het marktwaareschema op pagina 7 van dit rapport staan alle objecten vermeld. Wij hebben geen meetcertificaten conform NEN2580 ontvangen. Wij zijn uitgegaan van de gegevens die zijn aangeleverd door de opdrachtgever. Van een aantal adressen ontbrak het GBO in de aangeleverde huurlijsten. Hier gaat om de volgende adressen: 1. Hellebaardruwe 35, Hellebaardruwe 37, Hellebaardruwe 41, Hellebaardruwe 43, Hellebaardruwe 45 2. Wyckler Heidenstraat 2 D01, Wyckler Heidenstraat 2 D02 3. Alle woningen complex ScherpENZEEL 4. Alle woningen complex Barneveld Voor deze woningen hebben wij gezocht naar alternatieve manieren om het (meest aanneemelijke) metrage van de woningen te achterhalen.

TAXATIE 11 COMPLEXEN TE MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL 5 Marktw waarde € 19.140.000,- (tegg: negentiemiljoenonderduizend euro) kosten koper exclusief BTW. Onze Marktw waarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis. Conformiteit met Taxatiestandaarden De taxaties voldoen aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors. In dit rapport staan de objectdetails beschreven waarop elke taxatie gebaseerd is. Wij hebben voldoende kennis over de huidige stand van zaken op de vastgoedmarkt waarop deze taxaties betrekking hebben. Wij beschikken over de vaardigheden en inzicht om de taxaties op deskundige wijze uit te voeren. De Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. en de Algemene Uitgangspunten Taxaties zijn op alle overeenkomsten tussen Opdrachtgever en CBRE van toepassing. Nee. Algemene Voorwaarden Bijzondere Uitgangspunten Afwijking op Algemene Uitgangspunten Taxaties Geen. Taxateur Het object is gewaardeerd door een taxateur die voor deze opdracht gekwalificeerd is in overeenstemming met de op het moment van de Opdracht geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors.	TAXATIE 11 COMPLEXEN TE MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL 4 - Bij de bovengenoemde woningen aan de Hellebaardruwe hebben wij het metrage gebruikt dat wordt vermeld in het NEN2580 meetcertificaat van de Hellebaardruwe 33 die in de dataroam is aangeleverd. - Wat betreft de twee woningen aan de Wyckler Heidenstraat 2 zijn wij uitgegaan van het metrage dat op de website van de BAG beschikbaar is gesteld. - Hier hebben wij de BAG vierer geraadpleegd. Het resultaat hiervan was dat er voor één woning (Kamillelaan 41) een aanmerkelijk metrage beschikbaar was (119 m²). Omdat alle woningen in dit complex van hetzelfde type zijn hebben wij dit metrage gebruikt voor alle andere woningen. - Voor het complex in Barneveld werd in de BAG vierer voor alle woningen een metrage van 118 m² vermeld, dit hebben wij gebruikt bij de taxatie. Beleggingsobjecten. Het bepalen van de marktw waarde op de Taxatiedatum van het Object in overeenstemming met uw opdrachtbrief van 3 december 2015, de Algemene Uitgangspunten Taxaties en de Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. 1 december 2015 Onafhankelijk. De externe inspecties van complexen hebben plaatsgevonden op 4 december 2015 en 11 december 2015. Aankoopdoeleinden. Doel Taxatiedatum Taxateur Inspectie Doel CBRE
---	---

TAXATIE 11 COMPLEXEN TE MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL	
6	
Onafhankelijkheid	
De totale honoraria, inclusief het honorarium voor deze opdracht, verschuldigd aan CBRE (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van CBRE in Nederland) door de Opdrachtgever (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven van Opdrachtgever) zijn minder dan 5,0% van de totale Nederlandse omzet.	
Wij bevestigen dat CBRE B.V. (of andere bedrijven die deel uitmaken van dezelfde groep van bedrijven in Nederland) niet is betrokken geweest bij het object.	
Belangenverstrengeling	
Er is geen sprake van belangenverstrengeling.	
Vertrouwelijkheid	
Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de Opdrachtgever en voor het specifieke doel als in dit taxatierapport genoemd. Door CBRE wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door derden voor een andere dan het in dit taxatierapport omschreven specifieke doel. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud.	
Publicatie	
Wij maken u erop attent dat (verwijzingen naar) dit taxatierapport, noch als geheel noch in gedeelten, in enige vorm (mogen) mag worden openbaar gemaakt zonder onze voorafgaande schriftelijke toestemming. Wij zijn vrij om een gevraagde toestemming te onthouden of om daaraan schriftelijke voorwaarden te verbinden.	
Huurlers	
Wij hebben geen kredietvraag naar de financiële status van de huurders gedaan. Wij hebben echter wel een algemene interpretatie gegeven van onze perceptie van de financiële situatie van de huurders.	
Milieu-informatie	
Wij hebben geen onderzoek uitgevoerd naar het huidige gebruik en het gebruik in het verleden van het object en omliggende gebied, om vast te stellen of er sprake is van (andere potentiële) verontreiniging. Wij zijn er vanuit gegaan dat er geen sprake is van verontreiniging anders dan expliciet blijkt uit het bodemrapport.	
CBRE	
7	
TAXATIE 11 COMPLEXEN TE MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL	
Staat van Onderhoud	
Wij hebben geen bouwkundig onderzoek uitgevoerd, installaties getest en onafhankelijke terrein onderzoeken gedaan. Wij hebben geen zichtbare, onzichtbare, afgeschermd, ontoegankelijke en houten delen geïnspecteerd. Wij hebben geen onderzoeken uitgevoerd om te bepalen of er schade of gevaarlijke materialen of technieken zijn gebruikt, of aanwezig zijn in het object. Wij hebben niet vastgesteld of het object gebreken heeft.	
Energieprestatie-certificaat (EPC)	
Wij hebben aangenomen dat de objecten / het object het huidige EPC bezit zoals geëist onder de Nederlandse Wet.	
Bestemmingsplan	
In beginsel hebben wij geen bestemmingsinformatie opgevraagd. Ten aanzien van de complexen waarbij het gebruik, stand en ligging aanleiding geven tot nader onderzoek, hebben wij de bestemmingsplaninformatie opgevraagd bij de gemeente danwel de website van Ruimtelijkeplannen geraadpleegd. Informatie die aan ons gegeven is door de gemeente ambtenaren is verstrekt zonder verantwoordelijkheid van hun kant en daarom kunnen wij geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.	
CBRE	

TAXATIE 11 COMPLEXEN TE MAASTRICHT, EIJDEN, MESCH, BARNEVELD,
SCHERPENZEEL 8

Hoogachtend,



M. van Ees MSc

Consultant

Voor en namens
CBRE Valuation Advisory B.V.

E: mark.vaneees@cbre.com

CBRE – Valuation Advisory

T: +31 (0)20 6262691

F: +31 (0)20 6246305

W: www.cbre.nl

Onze ref.: UID2917

Hoogachtend,



P.W.C. Broumels MSc MRICS RTsv
RICS Registered Valuer

Director

Voor en namens
CBRE Valuation Advisory B.V.

E: pieter.broumels@cbre.com

CBRE

MARKTWAARDENOVERZICHT

Beleggingsobjecten 1 december 2015

Aantal	Complexnummer	Adres	Plaats	Marktw waarde woningen k.k.	Marktw waarde winkels k.k.	Marktw waarde totaal k.k.
1	037-7	Griffigestraat	Mesch	€ 485.000		€ 485.000
2	039-7	Kruisstraat	Eljssen	€ 550.000		€ 550.000
3	117-01	Hellebaardruwe, Ponjaardruwe	Maastricht	€ 4.220.000		€ 4.220.000
4	128-01	Ramershooft	Maastricht	€ 1.945.000		€ 1.945.000
5	352-01	Populierenweg, Ennauwstraat	Maastricht	€ 1.440.000		€ 1.440.000
6	372-01	Vierenhof	Maastricht	€ 4.220.000		€ 4.220.000
7	398-01	Keersboomgaard	Maastricht	€ 840.000		€ 840.000
8	565-07	Wycker Heidenstraat, Rechtstraat	Maastricht	€ 1.220.000	€ 440.000	€ 1.660.000
9	724-01	Edisonstraat, Marconistraat	Maastricht	€ 1.150.000		€ 1.150.000
10	n.b.	Goudstein	Barneveld	€ 1.045.000		€ 1.045.000
11	n.b.	Ereprijslaan, Valerianlaan, kamillelaan	Scherpenzeel	€ 1.585.000		€ 1.585.000
Totaal						€ 19.140.000



ALGEMENE UITGANGSPUNTEN TAXATIES

Algemene Voorwaarden

De Algemene Voorwaarden van CBRE B.V. zijn op alle overeenkomsten tussen de Opdrachtgever van een Taxatie en CBRE Valuation Advisory B.V. (hierna: "CBRE") van toepassing. In deze Algemene Voorwaarden zijn de begrippen gehanteerd als in de Algemene Voorwaarden van CBRE.

Informatiebronnen

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever. Wij aan nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is. Wij hebben de volgende informatie ontvangen:

- Actuele huurgegevens, aangeleverd in een Dataroom en per email.
- Technische, juridische en financiële gegevens omtrent de complexen, aangeleverd in een Dataroom.
- Huurgegevens commerciële ruimtes, aangeleverd in een Dataroom.

Daarnaast hebben wij in de taxatie gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- Database met beleggingstransacties van CBRE Valuation Advisory
- VTIS, een online database met huurtransacties van STRABO
- Ruimteplannen.nl, een website van de overheid met bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels
- Kengeltellenkompas Bouwkosten 2014 uitgegeven door Calcasoft bv (auteur: IGG Bointon de Groot bv)
- Taxatieboekje (herf)bouwkosten bedrijfsponden 2014 van BIM Media B.V.
- Kadaster
- Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2014 van Vastgoed Adviseurs Online B.V.



- Bodemloket.nl, een website waarop gemeenten, provincies en het Rijk de bij haar bekende gegevens beschikbaar stelt
- BAG Viewer

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

Inspekties

Taxaties en daarmee samenhangende onderzoeken en inspecties worden uitgevoerd op een wijze die, gezien de inhoud van de taxatietoelichting, de bestaande praktijk en de Opgedragen taak, de bestaande wetgeving en de omstandigheden van het geval, naar onze mening het meest geschikt is.

Conformiteit met Taxatiestandaarden

De taxaties voldoen aan de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever geldende richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors ("Taxatiestandaarden"). Taxaties worden gebaseerd op de op het moment van de schriftelijke bevestiging van de Opdracht door CBRE aan Opdrachtgever in de Opdrachtbevestiging omschreven uitgangspunten.

Marktwaaide

Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Oprachthevestiging zijn wij uitgegaan van de "Markwaarde" als de basis van Taxatie in overeenstemming met de huidige praktijkvoorschriften van de Taxatiestandaarden. Marktwarde is gedefinieerd als:

Het geschatte bedrag waarvoor een Object op de transactiemarkt zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transparante transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld."

Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Oprichtingsakte is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering.



11 COMPLEXEN (MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL) 12 Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheek en andere schulden / kosten. Wij houden geen rekening met subsidies van overheid/fondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap. Wij gaan er van uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfopdrachtovereenkomsten, hypotheek en andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden. Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden. Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien. De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Odrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die voortvloeien uit huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend.	11 COMPLEXEN (MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL) 13 Wij gaan er van uit dat huurtoezieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatste geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurtoezieningsbepalingen in het huurcontract. Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen. Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Odrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Odrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders. Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw. Onderdelen die voortvloeien uit eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, rolluiken, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering. Machines, installaties en inrichtingen, die voortvloeien uit eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten. Alle vermeldde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.
--	--

Huurwaarde

Het Object



11 COMPLEXEN (MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL) 14 Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-metencertificaat of beschikbare plattegronden. In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein. Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie. Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, nemen wij aan dat de ontvangen informatie juist en volledig is en wordt bevestigd door een onafhankelijke accountantscontrole. Indien de Opdrachtgever Opdracht geeft om de in een Object gevestigde onderneming mee te nemen in de Taxatie, wordt onze Taxatie tevens gebaseerd op de in het Object aanwezige installaties en uitrustingen die nodig zijn om omzet en winst te genereren. Wij nemen aan dat deze installaties en uitrustingen in eigendom zijn en niet worden gehuurd. Milieu-informatie Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat: a. het Object niet verontreinigd is en de waarde niet beperkt wordt door bestaande of toekomstige milieuregeling; b. alle benodigde vergunningen van de bevoegde autoriteiten verkregen zijn in verband met het Object, dat die vergunningen onherroepelijk zijn en dat aan alle daarmee verband houdende voorwaarden is voldaan.	11 COMPLEXEN (MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL) 15 Terreinomstandigheden Tenzij uitdrukkelijk anders vastgelegd in de Opdrachtbevestiging, doen wij geen onderzoek naar de terrein omstandigheden teneinde de geschiktheid van de bodem en voorzieningen ter plaatse vast te stellen en voeren wij geen milieukundige, archeologische of geotechnische onderzoeken uit. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er bij onze Taxaties van uit dat het Object vrij is van ondergrondse delfstoffen, grondstoffen, methaangassen, beperkingen of andere schadelijke stoffen. Staat van Onderhoud Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat: a. er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object; b. het Object vrij is van verruiging, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken; c. er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn; d. de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn; e. dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huursders gemaakte afspraken; f. dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen. Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.
--	--



11 COMPLEXEN (MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL) 16 Informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming Details van eigendomsrechten/erfpachtregelingen die betrekking hebben op het Object dienen aan ons te worden verstrekt door de Opdrachtgever. Wij hebben niet alle akten, huurcontracten, of andere documenten die hier betrekking op hebben bestudeerd of ingezien. Als er in het taxatierapport informatie wordt gebruikt uit deze akten, huurcontracten of andere documenten dan vergegenwoordigt dit onze interpretatie van deze documenten. We willen echter benadrukken dat de interpretatie van deze documenten de verantwoordelijkheid is van de juridische en fiscale adviseurs van de Opdrachtgever. Voor zover mogelijk doen wij navraag bij de desbetreffende gemeente om informatie over de bestemming te verkrijgen. Wij vertrouwen er op dat de (mondeling) hier toe verkregen informatie juist is. Indien zulks uitdrukkelijk vastgelegd is in de Opdrachtbevestiging, zullen wij ervoor zorgen dat een schriftelijke bevestiging van de bestemming van het Object, zoals vastgelegd in het taxatierapport, wordt verkregen. Geschillen met betrekking tot het Object Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij er van uit dat elk door ons te taxeren Object (of recht daarop) vrij overdraagbaar is en dat er geen rechtszaken aanhangig zijn of dreigen met betrekking tot deze Objecten. Met betrekking tot erfpacht Objecten of Objecten waarvan alleen de economische eigendom gehouden wordt, nemen wij aan dat de (bloop) eigenaar op eerste verzoek en zonder nadere voorwaarden toestemming verleent tot overdracht, zonder dat zulks leidt tot nadelige fiscale of financiële gevolgen van de erfpachter of economisch rechtshabende. Belastingen Wij houden bij het optellen van onze Taxaties geen rekening met eventuele aansprakelijkheid voor de betaling van BTW, overdrachtsbelasting, vennootschapsbelasting, vermogenswinstbelasting, onroerende zaak belasting of enig andere (vastgoed gerelateerde) belasting ongeacht of deze belasting reeds verschuldigd is dan wel de verplichting tot betaling voortvloeit uit de verkoop.	11 COMPLEXEN (MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL) 17 Portefeuille Bij het waarderen van portefeuilles wordt elk Object afzonderlijk gewaardeerd en niet als onderdeel van de portefeuille. Bij Taxaties wordt geen rekening gehouden met de mogelijke nadelige of positieve invloed op de waarde van individuele Objecten voortvloeiende uit de mogelijkheid om de gehele portefeuille danwel een deel daarvan te (ver)kopen. Overdraagbaarheid en Bestemming Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat: a. alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan er van uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn; b. het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan; c. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten; d. er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden; e. het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen; f. het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht; g. het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;
---	---

- h. er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmingenwet Privatrecht bestaan en er geen aanspraken als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmingenwet Privatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;
- i. alle gebouwen voldoen aan alle veiligheids- en gemeentelijke vereisten en de brandveiligheidsvoorschriften;
- j. er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;
- k. er geen gebruiksbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;
- l. daar waar van bepaling de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarden; en
- m. een leegwaarde waardering gegeven kan worden aan alle oppervlatten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

2

MARKTVERHAAL



DE NEDERLANDSE WONINGMARKT

De Nederlandse woningmarkt bestaat voor meer dan de helft (56%) uit koopwoningen. De resterende huurmarkt wordt gedomineerd door de gereguleerde sociale sector, waarbij ongeveer 70% van alle huurders een woning huurt van een woningcorporatie met een sociale huisvestingstaak. Van de resterende 30% van de huurwoningen is een klein deel in handen van institutionele beleggers (ca. 4%), de rest is in handen van particuliere beleggers. Het merendeel van de particuliere huurwoningen (88%) is gereguleerd, slechts 12% van de huurwoningen is niet-gereguleerd (geliberaliseerd of vrije sector). Een woning is gereguleerd indien de maandelijkse huur, bepaald door het WWS 'puntensysteem', minder dan € 710,68 bedraagt. Het grootste deel (> 85%) van de gereguleerde woningmarkt is in handen van woningcorporaties. Het resterende deel is in handen van commerciële beleggers.

De niet-gereguleerde sector (ca. 12 % van de totale huurovereenkomst) is voor meer dan 50% in handen van particuliere beleggers (in totaal ca. 350.000 woningen). De niet-gereguleerde sector kan worden onderverdeeld in een middensegment (huurprijs per maand : € 710,68 tot € 1.000 - tot € 1.200 in Amsterdam) - en topsegment (> € 1.000).

Eigenwoningbezit wordt in Nederland sinds jaar en dag gestimuleerd doordat huiseigenaren de rentelasten op hun hypotheeklenning volledig van het belastbaar inkomen kunnen aftrekken. Bovendien is vermogensgroei die voortvloeit uit stijgende huizenprijzen niet belast. Deze fiscale positie levert huizenbezitters een belangrijk voordeel op en is een verklaring voor het relatief hoge eigenwoningbezit in Nederland.

In de nasleep van de financiële crisis is nieuwe regelgeving ingevoerd die naar verwachting een structureel effect op de Nederlandse woningmarkt zal hebben. In het algemeen komen de maatregelen neer op het verlagen van de subsidie voor zowel de sociale huursector als de markt voor koopwoningen. Huishoudens die een gereguleerde huurwoning bewonen en meer verdienen dan een bepaalde drempel zullen worden geconfronteerd met extra huurverhogingen (teneinde doorstroming naar de vrije sector te stimuleren), terwijl de fiscale voordelen voor huiseigenaren worden verminderd (wat het hebben van een eigen huis fiscaal minder aantrekkelijk maakt).

Tot 2040 is het de verwachting dat door de bevolkings- en huishoudensgroei de vraag naar relatieve kleinschalige woningen zal toenemen. De bevolking zal met name in de grote steden toenemen, terwijl landelijke/perifere locaties vermoedelijk geconfronteerd zullen worden met een stagnatie. Echter, verschildt de bevolkingsgroei ook tussen de G4 steden. Zo is de verwachting dat de populatie het sterkst zal groeien in Utrecht, gevolgd door Amsterdam en Den Haag, terwijl de bevolking in Rotterdam redelijk stabiel zal blijven tot 2040. Over het algemeen zal de vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens toenemen. Dit is mede te danken aan het groeiend aantal seniorenhuishoudens.

Koopmarkt

Reële woningwaarden zijn historisch gezien meer dan verdubbeld sinds de vroege jaren tachtig. Van 1985 tot aan de top van de markt in 2008 is de woningwaarde gestaag toegenomen met gemiddeld 6,3% per jaar, tot een gemiddelde huizenprijs van circa € 250.000. Sinds augustus 2008 zijn de huizenprijzen vervolgens met bijna 18% gedaald tot een dieptepunt van circa € 207.000 in het laatste kwartaal van 2013, waarmee de woningwaarde terug was op het niveau van het jaar 2002. Restrictievere hypotheekverstrekking, onzekerheid over overheidsbeleid en een laag consumentenvertrouwen waren de hoofdoorzaak van deze daling.

Vanaf het eerste kwartaal van 2014 worden weer bescheiden prijsstijgingen waargenomen, met name in de grote steden in de Randstad. De gemiddelde landelijke woningprijs noteerde € 215.000 aan het eind van december 2014. December 2014 was de laatste maand dat huizenkopers nog konden profiteren van een tijdelijke belastingvrije schenking voor de koop, verbouwing van een woning of de aflossing van de hypotheek. Tenzelfde beeld geldt voor het aantal transacties van koopwoningen, dat met bijna 60% was gedaald sinds het begin van 2008. Maar ook in dit geval is een duidelijk herstel zichtbaar. In 2014 heeft het kadaster 153.511 verkochte woningen genoteerd, een stijging van meer dan 39,4% op jaarbasis. Door de aantrekkende economie en de lage rente blijven het aantal verkopen toenemen ten opzichte van vorige jaar. In de eerste acht maanden van 2015 komt het totaal aantal transacties uit op 109.534 een stijging van 22,7% in vergelijking met dezelfde maanden van vorig jaar. Tevens stijgen de verkoopprijzen en ligt deze gemiddeld op € 227.300, een stijging van 3% ten opzichte van vorig jaar.

Huiseigenaren worden inmiddels geconfronteerd met een aantal maatregelen die invloed hebben op hun netto woonlasten. De traditioneel hoge maximum LTV's van meer dan 106% zullen met een procentpunt per jaar worden verlaagd tot een maximum van 100% in 2018. Momenteel bedraagt de LTV echter nog 103%. Daarnaast gelden beperkingen voor de fiscale aftrekbaarheid van hypotheekrente. Met ingang van 2013 mag alleen bij hypotheeklenningen die worden afgelost (annuitair of lineair) de rente worden afgetrokken. Dit geldt alleen voor nieuwe hypotheeklenningen. Deze verplichte aflossing verhoogt de effectieve financieringskosten voor huiseigenaren, daar in de laatste jaren de meeste Nederlandse hypotheeklenningen uit aflossingsvrije vormen bestonden. Daarnaast blijven financiële instellingen terughoudend in hun hypotheekverstrekking, vooral ten opzichte van kopers met een beperkt eigen vermogen, een arbeidscontract voor bepaalde tijd of zelfstandig ondernemers. Aan de andere kant is de hypotheekrente momenteel historisch laag, wat de betaalbaarheid van een koopwoning heeft verbeterd.

11 COMPLEXEN (MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL) 22

Men kan ook een hypotheek afsluiten met de Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en is hiermee zeker van een betaalbare en verantwoorde hypotheek die past bij het inkomen. De NHG streeft naar woningbehoud en wanneer er bijvoorbeeld persoonlijke verandering plaats vindt in iemands leven en daardoor niet meer de hypotheek kan betalen neemt NHG de restschuld over. De maximale hypotheek inclusief bijkomende kosten voor aankoop is van 1 juli 2015 tot 1 juli 2016 verlaagd naar €245.000.

Huurmarkt

In Nederland wordt een onderscheid gemaakt tussen het gereguleerde huursegment en het vrije huursegment (vrije sector). In 2015 ligt de grens tussen de twee - de liberalisatiegrens - op een huurprijs van € 710,68 per woning per maand. De liberalisatiegrens wordt elk jaar door de overheid vastgesteld en heeft door de jaren heen ruwweg gelijke tred met de inflatie gehouden. Voor de komende drie jaar heeft de regering echter besloten de liberalisatiegrens te bevriezen, teneinde de vrije sector ruimte te geven om te groeien.

Op gereguleerde woningen zijn een maximaal redelijke huur en maximale huurverhogingen van toepassing. De maximaal redelijke huurprijs is gebaseerd op het "woningwaarderingstelsel" (WWS), of "puntensysteem". De punten geven de kwaliteit van de woning weer. Er is een maximum huur die overeenkomt met het aantal punten, dat elk jaar wordt vastgesteld. De verhuurder kan de huur eens per 12 maanden verhogen. De maximale huurverhoging wordt eveneens jaarlijks vastgesteld door de overheid, maar is in principe gelijk aan de inflatie van het voorgaande jaar.

De maximale huurstijging heeft in veel gevallen geleid tot een kloof tussen actuele huurprijzen en markthuren. Een nevensfeet hiervan is dat huishoudens die door de jaren heen sterk in inkomen zijn gestegen in hun relatief goedkope sociale huurwoning zijn blijven wonen ('scheefwonen'). De overheid heeft daarom regelgeving ingevoerd die hogere inkomens de toegang tot sociale huisvesting ontzegt en extra huurverhogingen mogelijk maakt voor zittende huurders met hogere inkomens. Deze beleidswijziging is vooral tot stand gekomen onder druk van de EU, die stelt dat het effectief subsidiëren van woningen voor hogere inkomens een vorm van illegale staatssteun is.

Door deze inkomensafhankelijke huurverhogingen (tussen de 1,5 tot 4% bovenop inflatie) zijn de gemiddelde huurprijzen in Nederland in 2013 met 4,7% gestegen en in 2014 met 4,4%, fors hoger dan de inflatie (respectievelijk 2,5% en 1,0%). Dit is historisch gezien uitzonderlijk, hoewel de gemiddelde jaarlijkse huurstijging doorgaans hoger is dan de inflatie.



11 COMPLEXEN (MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL) 23

Bovendien zal per 1 oktober 2015 het nieuwe WWS in werking treden voor gereguleerde huurwoningen. In het nieuwe WWS zal de WOZ-waarde ca. 25% deel uitmaken van de woningwaardering. Dit nieuwe stelsel is tot stand gekomen door de politiek die meer marktconformiteit in het stelsel wilde, waarbij de locatie- en woonkwaliteit meer tot zijn recht komt.

Vrije markthuren zijn in Nederland moeilijker weer te geven, daar er geen centrale registratie plaatsvindt. Bovendien is deze markt in de afgelopen jaren sterk beïnvloed geweest door het (tijdelijk) te huur zetten van koopwoningen die niet werden verkocht. Een uitgebreide dataset komt van de huurwoningbemiddelaar Pararius. Volgens hen bedroeg de gemiddelde markthuur aan het eind van het tweede kwartaal van 2015 € 12,71 per vierkante meter per maand. Sinds eind 2009 is dit niveau grotendeels stabiel geweest. Lokaal zijn er echter grote verschillen te zien en met name de huurprijzen in de grote steden liggen fors hoger dan het landelijk gemiddelde. Amsterdam is de duurste stad met een gemiddelde huurprijs van circa € 20,68 per vierkante meter per maand. De kloof tussen Amsterdam en de rest van het land is bovendien groeiend. Dit kan worden verklaard door het relatief lage aanbod van ongereguleerde huurwoningen en de sterke vraagdruk in de hoofdstad. Om op dit segment in te spelen zijn er vele nieuwbouwprojecten gestart en verminderen de corporaties de verkoop van woningen.

Belegingsmarkt

Overheidsregulering heeft in de afgelopen decennia een bijzondere situatie op de Nederlandse woningmarkt gecreëerd. De gunstige fiscale behandeling van eigenwoningbezit en de regulering en subsidiering van de gereguleerde huurmarkt hebben een kloof tussen de leegwaarden en beleggingswaarden veroorzaakt. In Nederland is de leegwaarde van woningen aanzienlijk hoger dan de waarde in verhuurde staat, terwijl in een evenwichtssituatie deze gelijk of dicht bij elkaar zouden moeten liggen. Tot voor kort leidde dit waardeverschil ertoe dat veel commerciële beleggers leggekomen huurwoningen verkochten aan eigenaar-gebruikers (uiponders). Dit leverde het hoogste rendement op en zorgde voor een gestage daling van het aandeel commerciële huurwoningen in Nederland. Na de uitbraak van de financiële crisis en de daling van de woningprijzen is de nadruk bij commerciële beleggers weer meer op exploitatie door verhuur komen te liggen.

Vanaf 1 januari 2013 is een verhuurderheffing van kracht. Dit betreft een belasting op eigendom van gereguleerde woningen op basis van de fiscale waarde (WOZ-waarde) van de woningen. De heffing geldt voor eigenaren die meer dan 10 eenheden in de gereguleerde huursector bezitten. De verhuurderheffing is voor 2015 vastgesteld op 0,449% van de WOZ-waarde, waarna deze verder stijgt tot 0,491% in 2016 en 0,536% in 2017 - voorlopig het laatste jaar van de heffing. Het belangrijkste doel van de heffing is het genereren van extra inkomsten voor de overheid, maar de heffing is ook geloopteld aan de inkomensafhankelijke huurverhoging, om verhuurders te bewegen die ook daadwerkelijk door te voeren en zo het scheefwonen tegen te gaan.



Het beleggingsvolume voor huurwoningen is niet zo sterk door de crisis beïnvloed als bij de andere vastgoedsegmenten het geval is. Jaarlijks wordt ongeveer € 1 miljard in Nederlandse woningen belegd (gereguleerde aankopen van corporaties uitgezonderd). Sinds de tweede helft van 2013 is de interesse van beleggers in de Nederlandse woningmarkt echter aanzienlijk toegenomen, hetgeen zich heeft doorgezet in 2014. Het totale beleggingsvolume in 2014 bedroeg ca. € 2,9 miljard, een stijging van 277% op jaarbasis. De meeste beleggingsdeals in 2014 waren woningen in Amsterdam en landelijke portefeuilles.

Het grootste gewicht legde hierbij de aankoop van de Vestia-portfeuille in de schaal. Het Duitse Pariza koopt de circa 5.500 woningen voor € 578 miljoen. Buitenlandse beleggers hebben in 2014 op prominente wijze de markt betreden, die voorteen exclusief door een handvol Nederlandse partijen werd gedomineerd. Naast Pariza wisten ook BNP Paribas, Aveticum Capital en Roundhill Capital grote portefeuilles te verwerven. Door het gunstige prijsniveau van woningen in Nederland in vergelijking met andere Europese landen en de positieve groei prognoses voor de verhuur van commerciële woningen is de belangstelling van buitenlandse beleggers groeiende.

Waar de beleggingsmarkt voor woningen in 2014 nog werd gekenmerkt door unieke grote disposities door woningcorporaties en institutionele beleggers, zorgt het toenemende tekort aan aanbod van beschikbare operationele woningen dat de vraag naar nieuwbouwwontwikkelingen toeneemt. Ook richten beleggers, zowel particulier als institutioneel, zich in toenemende mate op niet-traditionele segmenten van de woningmarkt, zoals studentenwoningen of zorgwoningen. Bij studentenhuising gaat het dan vaak om de herontwikkeling van verouderde kantoren.

Daarnaast waren in 2014 de Nederlandse institutionele beleggers (waaronder Amvest, ASR, Bouwinvest, CBRE GI en Vesteda) veelal actief aan de verkoopkant. Hun portefeuilles werden vooral vanwege de leeftijd (>20 jaar) of locatie (buiten de kernregio's van economische en demografische groei) te koop aangeboden. Inmiddels kijken deze beleggers echter ook weer naar aankopen en dit is duidelijk terug te zien in de eerste drie maanden van 2015. Zo lag het totale beleggingsvolume in de deze kwartalen op ca. € 1,3 miljard, waarvan 53% aankopen betroffen van Nederlandse institutionele beleggers.

Gedurende 2012 en 2013 zijn de 'prime' netto aanvangsrendementen opgelopen, wat voornamelijk te wijten was aan de aanhoudende daling van de koopprijzen en de daaruit voortvloeiende daling van de leegwaarden. Door de toegenomen activiteit op de beleggingsmarkt en het herstel op woningmarkt voor eigenaar-gebruikers zijn de aanvangsrendementen in 2014 en 2015 echter weer verscherpt, tot ongeveer 4,05% voor eengezinswoningen en 4,20% voor appartementen.

CBRE

3

BEREKENINGEN

CBRE

11 COMPLEXEN (MAASTRICHT, EIJSDEN, MESCH, BARNEVELD, SCHERPENZEEL)

CBRE-nummer	Complexnummer	Adres	Plaats
1	037-7	Grijpsgraaf	Mesch
2	039-7	Kruisstraat	Eijssen
3	117-01	Halleboordruwe, Pongardruwe	Maastricht
4	128-01	Rommelsloot	Maastricht
5	352-01	Populierenweg, Einmoutstraat	Maastricht
6	372-01	Vennestraat	Maastricht
7	598-01	Kerkeboomgaard	Maastricht
8	585-07	Wijcker Heidenstraat, Rechtstraat	Maastricht
9	724-01	Edisonstraat, Marslootstraat	Maastricht
10	n.b.	Goudstein	Barneveld
11	n.b.	Eregriftlaan, Volderlaan, Lamillalaan	Scherpenzeel



1



Eijdsen, Grijsgraaf



Ultipondicensario

[illegible]

Eijsden, Grijsgraaf



Exploitscenario

Objectgegevens		Kwaliteit				Waarden			
Totaal aantal VHE's	4	Huur-/Leegwaarde ratio	5,37%	1-12-2015	1-12-2015	Waardepeildatum			
Aantal woningen	4	% Exploitscenario van HI	24,99%			Leegwaarde (i.k.k.)			
Aantal parkeerplaatsen	0	Discontingsvoet	6,55%			Leegwaarde per woning (i.k.k.)			
% aantal leegstaande VHE's	0,00%	Ext./eld (i.k.k.)	7,50%			Leegwaarde per m²			
Totaal GBO (m²)	375	Marktwaarde / Leegwaarde	71,68%			% Kosten Koper			
Gem. GBO per unit (m²)	93,75	BAR (i.k.k.)	7,48%						
Gem. maandhuur (woningen)	€ 701	NAR (v.o.a.)	5,46%			Marktwaarde (v.o.a.)			
Gem. markthuur (woningen)	€ 689	BAR theoretische huur (i.k.k.)	7,48%			Marktwaarde (i.k.k.)			
Theoretische jaarhuur	€ 33.646	NAR theoretische huur	5,46%			Marktwaarde per m² (i.k.k.)			
Totale markthuur per jaar	€ 33.066	Gemiddelde multiplagroed	18,75%						

Samenvatting kasstroom

	jaar 0 nov-16	jaar 1 dec-17	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
Bruto huuroptrengingen woningen	€ 33.646	-	1	1	1	-	1	1	1	-	1
Aantal getuende eenheden	€ 33.646	€ 34.182	€ 34.747	€ 35.320	€ 35.860	€ 36.448	€ 37.248	€ 38.061	€ 38.784	€ 38.861	
Bruto huuroptrengingen woningen	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huuroptrengingen parkeren	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal getuende eenheden	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huuroptrengingen parkeren	€ 4.148	€ 4.223	€ 4.303	€ 4.385	€ 4.472	€ 4.571	€ 4.680	€ 4.793	€ 4.908	€ 5.026	
Orderhoud	€ 1.080	€ 1.099	€ 1.120	€ 1.142	€ 1.164	€ 1.190	€ 1.219	€ 1.248	€ 1.278	€ 1.308	
Behoeftengedrag en verzekerings	€ 2.142	€ 2.180	€ 2.222	€ 2.264	€ 2.309	€ 2.360	€ 2.417	€ 2.475	€ 2.534	€ 2.595	
Bevestigingen en OVB	€ 1.039	€ 1.058	€ 1.078	€ 1.098	€ 1.120	€ 1.145	€ 1.172	€ 1.201	€ 1.229	€ 1.259	
Overig	€ -8.409	€ -8.680	€ -8.793	€ -8.988	€ -9.086	€ -9.268	€ -9.488	€ -9.718	€ -9.948	€ -10.188	
Totale exploitatiekosten	€ -	€ 1.233	€ 1.257	€ 1.282	€ 1.302	€ 1.342	€ 1.374	€ 1.407	€ 1.437	€ 1.475	
Capital Expenditure	€ 2.082	€ 2.273	€ 2.389	€ 2.489	€ 2.589	€ 2.689	€ 2.789	€ 2.889	€ 2.989	€ 3.089	
Verhuurverhoging	€ -2.082	€ -3.698	€ -3.648	€ -3.671	€ -3.689	€ -3.680	€ -3.683	€ -3.688	€ -3.688	€ -3.688	
Totale kasstroom	€ 23.156	€ 22.116	€ 22.478	€ 22.861	€ 24.495	€ 23.553	€ 24.098	€ 24.549	€ 25.546	€ 26.700	
Endwaarde	€ 22.433	€ 20.108	€ 18.182	€ 16.008	€ 13.412	€ 10.816	€ 8.664	€ 6.918	€ 5.481	€ 4.418	
Netto contante kasstroom	€ 22.433	€ 20.108	€ 18.182	€ 16.008	€ 13.412	€ 10.816	€ 8.664	€ 6.918	€ 5.481	€ 4.418	

CBRE

Huisgegevens woningen										
Objecten/woningstypen	Aantal	GBO per eenheid	Huuroppbrengst p/m per eenheid	Huuroppbrengst per m² p/m	Middelhuiswaarde (of maximaal redelijke huur) p/m per eenheid	Lengte per m² GBO	WOC Waarde total	WOC Waarde verlenging	Huurlengte ratio	Ta Berekening?
1 Type 1 sociaal verhuurd	2	75,5	€ 654,98	€ 0,74	€ 16,080	€ 1,900	€ 151,000	€ 268,000	5,5%	nae
2 Type 1 permanent verhuurd	1	107,0	€ 950,50	€ 0,48	€ 8,323	€ 1,900	€ 160,500	€ -	-	-
3 Type 2 sociaal verhuurd	1	107,0	€ 950,50	€ 0,48	€ 8,323	€ 1,900	€ 160,500	€ 150,000	5,2%	nae
4 Type 2 permanent verhuurd	1	107,0	€ 950,50	€ 0,48	€ 8,323	€ 1,900	€ 160,500	€ 150,000	5,5%	nae
5 Type 3 sociaal verhuurd	1	107,0	€ 950,50	€ 0,48	€ 8,323	€ 1,900	€ 160,500	€ -	-	-
6 Type 3 permanent verhuurd	1	107,0	€ 950,50	€ 0,48	€ 8,323	€ 1,900	€ 160,500	€ -	-	-
7 Type 4 sociaal verhuurd	1	107,0	€ 950,50	€ 0,48	€ 8,323	€ 1,900	€ 160,500	€ -	-	-
8 Type 4 permanent verhuurd	1	107,0	€ 950,50	€ 0,48	€ 8,323	€ 1,900	€ 160,500	€ -	-	-
9 Type 5 sociaal verhuurd	1	107,0	€ 950,50	€ 0,48	€ 8,323	€ 1,900	€ 160,500	€ -	-	-
10 Type 5 permanent verhuurd	1	107,0	€ 950,50	€ 0,48	€ 8,323	€ 1,900	€ 160,500	€ -	-	-
Subtotaal verhuurde woningen	4		€ 33,646		€ 33,646		€ 626,100	€ 606,000		
Lengtegegevens woningen										
1 Type 1 sociaal verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
2 Type 1 permanent verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
3 Type 2 sociaal verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
4 Type 2 permanent verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
5 Type 3 sociaal verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
6 Type 3 permanent verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
7 Type 4 sociaal verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
8 Type 4 permanent verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
9 Type 5 sociaal verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
10 Type 5 permanent verhuurd					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
Subtotaal lengtegegevens woningen					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
Totaal woningen	4	375	€ 33,646		€ 33,646		€ 626,100	€ 606,000		€ 427,500
Huisgegevens parkeren										
Parkeren	Aantal		Huuroppbrengst p/m totaal	Huuroppbrengst per p.p. p/m	Middelhuiswaarde per p.p. p/m	Lengte per eenheid	WOC Waarde total	WOC Waarde verlenging	Huurlengte ratio	
1 Personen (blauw)			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
2 Personen (bruin)			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
Subtotaal parkeren			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
Lengtegegevens parkeren										
1 Personen (blauw)					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
2 Personen (bruin)					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
Subtotaal lengtegegevens parkeren					€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
Totaal parkeren			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	-	-
Totaal woningen en parkeren	4		€ 33,646		€ 33,646		€ 626,100	€ 606,000		€ 427,500

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurdersheffing

Exploitatiekosten	bedrag	per m ²	per eenheid	% of huurprijs	OZB-jaar
Erfschikking	€ -	€ 11,06	€ 1,037	0,00%	
Onderhoud woningen	€ 4.148			12,33%	
Onderhoud parkeren	€ -			0,00%	
Beheerkosten woningen	€ 800	€ 2,13	€ 200	2,38%	
Beheerkosten parkeren	€ -			0,00%	
OZB	€ 858	€ 2,29	€ 215	2,65%	0,1465%
Waterschapskosten	€ 137	€ 0,34	€ 33	0,38%	0,0217%
Roostkosten	€ 1.155	€ 3,08	€ 269	3,44%	
Verzekering	€ 360	€ 0,75	€ 70	0,83%	
Overige	€ -			0,00%	
BTW Verlies	€ 21%			3,09%	
Totale exploitatiekosten	€ 8.408	€ 22,42	€ 2.102	24,98%	

Capital Expenditure	jaar 1 dec-15	jaar 2 dec-16	jaar 3 dec-17	jaar 4 dec-18	jaar 5 dec-19	jaar 6 dec-20	jaar 7 dec-21	jaar 8 dec-22	jaar 9 dec-23	jaar 10 dec-24
Alloot erfacht / Renovatiekosten uitborden	0	€ 3.057	€ 3.135	€ -	€ -	€ -	€ 3.141	€ -	€ -	€ -
Puure waarde renovatiekosten uitborden per woning		€ 3.122	€ 3.125	€ 3.128	€ 3.134	€ 3.141	€ 3.141	€ 3.141	€ 3.141	€ 3.141
Renovatiekosten wederenthuur	1.189	€ -	€ 1.233	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Puure waarde renovatiekosten wederenthuur per woning		€ 1.210	€ 1.257	€ 1.262	€ 1.310	€ 1.342	€ 1.374	€ 1.407	€ 1.441	€ 1.475
Overige Capital Expenditure uitborden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Puure waarde overige capital expenditure uitborden		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	104	106	110	113	116	118	121	124
Totale Capital Expenditure uitborden	0	1.293	3.135	0	1.310	0	3.141	0	1.441	0
Renovatiekosten wederenthuur	1.189	€ -	€ 1.233	€ 1.262	€ -	€ 1.342	€ 1.374	€ 1.407	€ -	€ 1.475
Puure waarde renovatiekosten wederenthuur per woning		€ 1.210	€ 1.257	€ 1.262	€ 1.310	€ 1.342	€ 1.374	€ 1.407	€ 1.441	€ 1.475
Overige Capital Expenditure exploitieren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Puure waarde overige capital expenditure exploitieren		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	104	106	110	113	116	118	121	124
Totale Capital Expenditure exploitieren	0	1.293	1.267	1.262	0	1.342	1.374	1.407	0	1.475

Verhuurdersheffing	jaar 1 dec-15	jaar 2 dec-16	jaar 3 dec-17	jaar 4 dec-18	jaar 5 dec-19	jaar 6 dec-20	jaar 7 dec-21	jaar 8 dec-22	jaar 9 dec-23	jaar 10 dec-24
Verhuurdersheffing uitborden	€ -	€ 2.082	€ 2.273	€ 1.717	€ 1.717	€ 1.717	€ 1.430	€ 1.144	€ 1.144	€ 1.144
Contante waarde verhuurdersheffing uitborden		€ 2.082	€ 2.133	€ 1.764	€ 1.419	€ 1.350	€ 978	€ 734	€ 989	€ 947
Verhuurdersheffing exploitatie	€ 13.027	€ 2.082	€ 2.273	€ 2.289	€ 2.289	€ 2.289	€ 2.289	€ 2.289	€ 2.289	€ 2.289
Contante waarde verhuurdersheffing exploitieren	€ 17.268	€ 2.082	€ 2.133	€ 1.952	€ 1.776	€ 1.667	€ 1.564	€ 1.468	€ 1.378	€ 1.293

4. Aannames

	jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-16	jaar 3 dec-17	jaar 4 dec-18	jaar 5 dec-19	jaar 6 dec-20	jaar 7 dec-21	jaar 8 dec-22	jaar 9 dec-23	jaar 10 dec-24
% inflatie	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% mantelhuurgroei	1,55%	1,65%	1,65%	1,75%	1,95%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
% huurindexering geliberaliseerd	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% huurindexering niet-geliberaliseerd	2,50%	2,50%	2,50%	1,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% Erfpachtcanon	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% exploitatie kostenstilleging	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	2,20%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
% leegstandsgroei	1,00%	1,50%	1,40%	1,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% vernieuwderijeffing	0,488%	0,532%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Tarief vernieuwderijeffing vanaf jaar 2014	0,445%	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Mutatiegraad	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%	18,75%
Uitpondgraad t.b.v. uitpond scenario	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Extra verlopen 1e jaar	0,00%									
% verkochte leegstaande eenheden	0,00%									
Risicovolle rente	2,15%	2,15%								
Toeslag categorie	2,85%	2,85%								
Toeslag object	1,55%	2,05%								
Disconteringsvoet	6,55%	7,05%								
Exit yield k.k. (jaar 10)	7,50%	8,00%								
Makelaarskosten	1,00%									
Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)	€ 710,69	jaar 2015								

Exploitate	Uitponden
2,15%	2,15%
2,85%	2,85%
1,55%	2,05%
6,55%	7,05%

7,50%	8,00%
-------	-------

1,00%	
€ 710,69	jaar 2015

Complexnummer	Eenheidsnummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woning/pp	Métrage (GBO)	WOZ	Huurinkomsten per maand	Geliberaliseerd de huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Leegwaarde per m2	Leegwaarde per eenheid	Indicatieve marktwaaide per eenheid	Indicatieve exclusiewaarde per eenheid
101 E-012836		Eijsden	6246	Grijzegraaf 17 A	1	80	€ 134.000	148	€ 684,60 nee	€ 680,00 nee	nee	€ 723,97	€ 1,900	€ 152.000	€ 117.444	€ 99.528
101 E-012834		Eijsden	6246	Grijzegraaf 17 B	1	79	€ 134.000	148	€ 684,60 nee	€ 671,50 nee	nee	€ 723,97	€ 1,900	€ 150.100	€ 115.978	€ 98.580
101 E-012837		Eijsden	6246	Grijzegraaf 17 C	2	107	€ 156.000	165	€ 685,50 nee	€ 685,50 nee	nee	€ 811,33	€ 1,500	€ 180.500	€ 124.012	€ 105.410
101 E-012835		Eijsden	6246	Grijzegraaf 17 D	2	109	€ 156.000	165	€ 720,37 ja	€ 708,50 nee	nee	€ 811,33	€ 1,500	€ 183.500	€ 120.330	€ 107.380

2

Transactiedatum	Plaats	Aadres	Grootte (m ²)	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopprijs/m ²
18-11-2015	Eijsden	Kerkuil	91	2014	€ 194.000	€ 2.132
30-10-2015	Eijsden	Kerkuil ZN03	91	2014	€ 199.000	€ 2.187
Aankoop	Eijsden	Kleiborg 14	138	2007	€ 399.000	€ 2.891

Eijsden, Kruisstraat



Exploitatiescenario

Objectgegevens		Kwalificaties		Waarden	
Totaal aantal VHE's	4	Huur-/Leegwaarde ratio	5,88%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	4	% Exploitatiekosten van HI	30,95%	Leegwaarde (k.k.)	€ 550.900
Aantal parkeerplaatsen	0	Disconteringsvoet	7,25%	Leegwaarde per woning (k.k.)	€ 162.725
% aantal leegstaande VHE's	25,00%	Exit yield (k.k.)	6,75%	Leegwaarde per m²	€ 1.909
Totaal GBO (m²)	341	Marktwaarde / Leegwaarde	84,57%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	85,25	BAE (k.k.)	5,13%		
Gem. maandhuur (woningen)	€ 783	NAR (v.o.n.)	3,43%	Marktwaarde (v.o.n.)	€ 556.953
Gem. markthuur (woningen)	€ 800	BAE theoretische huur (k.k.)	5,99%	Marktwaarde (k.k.)	€ 600.000
Theoretische jaarhuur	€ 38.458	NAR theoretische huur	5,24%	Marktwaarde per m² (k.k.)	€ 1.614
Totale markthuur per jaar	€ 39.054	Gemiddelde mutatiegraad	6,25%		

Samenvatting Kasdiagram

	jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
		nov-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Bruto huurobrengsten woningen	€ 28.198	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-
Aantal gemiddelde eenheden	€	38.468	€ 38.868	€ 38.604	€ 40.287	€ 40.802	€ 41.687	€ 42.387	€ 43.728	€ 44.567	€ 46.403
Bruto huurobrengsten parkeren	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal gemiddelde eenheden	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurobrengsten parkeren	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoud	€ 4.355	€ 4.333	€ 4.415	€ 4.589	€ 4.690	€ 4.802	€ 4.918	€ 5.035	€ 5.155	€ 5.278	€ 5.398
Betereingepand en verzekeringen	€ 1.080	€ 1.058	€ 1.120	€ 1.143	€ 1.164	€ 1.180	€ 1.198	€ 1.219	€ 1.238	€ 1.257	€ 1.278
Beleidsingen en OGS	€ 2.330	€ 2.373	€ 2.417	€ 2.463	€ 2.512	€ 2.567	€ 2.625	€ 2.683	€ 2.741	€ 2.800	€ 2.858
Oveng	€ 1.052	€ 1.051	€ 1.011	€ 1.122	€ 1.145	€ 1.170	€ 1.198	€ 1.227	€ 1.255	€ 1.285	€ 1.315
Totale exploitatiekosten	€ 8.728	€ 8.885	€ 9.064	€ 9.238	€ 9.410	€ 9.617	€ 9.848	€ 10.084	€ 10.328	€ 10.574	€ 10.820
Capital Expenditure	€	-	-	-	€ 1.417	-	-	-	€ 1.555	-	-
Vernieuwingsinvesting	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totale kosten	€	-	-	-	€ 1.417	-	-	-	€ 1.555	-	-
Netto kasstromen	€ 29.770	€ 30.073	€ 30.450	€ 29.655	€ 31.491	€ 31.980	€ 32.539	€ 32.087	€ 34.230	€ 34.839	€ 36.583
Endwaarde	€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto bijkasante kasstromen	€ 28.708	€ 27.078	€ 25.662	€ 28.212	€ 22.883	€ 21.782	€ 20.848	€ 18.882	€ 18.881	€ 18.881	€ 18.881

Eijsden, Kruisstraat



Uitbondscenari

Objectgegevens		Kwaliteiten		Waarden	
Totaal aantal VHE's	4	Huur-/Leegwaarde ratio	5,88%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	4	% Exploitatiekosten van HI	30,55%	Leegwaarde (k.k.)	€ 650.800
Aantal parkeerplaatsen	0	Disconteringsvoet	7,75%	Leegwaarde per woning (k.k.)	€ 162.725
% aantal leegstaande VHE's	25,00%	Bent /veld (k.k.)	78,20%	Leegwaarde per m²	€ 1.509
Totaal GBO (m²)	341	Mantelwaarde / Leegwaarde	5,23%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	85,25	BAW (k.k.)	3,71%	Mantelwaarde (v.o.n.)	€ 534.259
Gem. maandhuur (woningen)	€ 783	NAR (v.o.n.)	5,57%	Mantelwaarde (k.k.)	€ 610.000
Gem. maandhuur (woningen)	€ 800	NAR theoretische huur (k.k.)	5,25%	Mantelwaarde per m² (k.k.)	€ 1.493
Theoretische jaarhuur	€ 38.458	Gemiddelde huurgraad	3,00%		
Totale mantelhuur per jaar	€ 38.054				

Samenvatting Kasstroom

	jaar 0	jaar 1 nov-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
Bruto huuropbrengsten woningen	€ 28.198	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-
Aantal getuende eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde leegstaande eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden eind van het jaar	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
% aantal getuende eenheden	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bruto huuropbrengsten woningen	€ 38.458	€ 38.458	€ 38.868	€ 40.287	€ 40.802	€ 41.587	€ 42.387	€ 43.728	€ 44.667	€ 46.403	
bruto huuropbrengsten parkeren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal getuende eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde leegstaande eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden eind van het jaar	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
% aantal getuende eenheden	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bruto huuropbrengsten parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	€ 4.255	€ 4.333	€ 4.415	€ 4.499	€ 4.589	€ 4.690	€ 4.802	€ 4.918	€ 5.036	€ 5.165	
Beheer/vergoeding en verzekeringen	€ 1.050	€ 1.058	€ 1.120	€ 1.143	€ 1.164	€ 1.190	€ 1.218	€ 1.248	€ 1.278	€ 1.308	
Beleidskosten en OTB	€ 2.330	€ 2.372	€ 2.417	€ 2.463	€ 2.512	€ 2.567	€ 2.628	€ 2.692	€ 2.757	€ 2.823	
Oreng	€ 1.952	€ 1.981	€ 2.011	€ 2.043	€ 2.076	€ 2.110	€ 2.145	€ 2.181	€ 2.217	€ 2.254	
Totale exploitatiekosten	€ -8.728	€ -8.866	€ -9.054	€ -9.228	€ -9.410	€ -9.617	€ -9.848	€ -10.094	€ -10.328	€ -10.574	
Capital Expenditure	€ -	€ -	€ -	€ 1.417	€ -	€ -	€ -	€ 1.555	€ -	€ -	
Verhuurverhoging	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Verkoopopbrengsten i.k.	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Verkoopkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totale correcties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Netto kasstromen	€ 29.730	€ 30.073	€ 30.450	€ 29.655	€ 31.491	€ 31.980	€ 32.539	€ 32.087	€ 34.230	€ 34.829	
Endwaarde	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Netto opbrengst kasstromen	€ 29.730	€ 30.073	€ 30.450	€ 29.655	€ 31.491	€ 31.980	€ 32.539	€ 32.087	€ 34.230	€ 34.829	
Netto opbrengst kasstromen	€ 28.641	€ 28.888	€ 29.298	€ 29.837	€ 30.507	€ 31.212	€ 31.951	€ 32.714	€ 33.514	€ 34.359	

CBRE

Huisgegevens woningen									
Aantal	GBO	Huisoppervlakt	Middelhuiswaarde	Lengte	WOZ Waarde	WOZ By verhuur	Huisoppervlakt	Ta	
Objecten/woningtypen	per eenheid	per m² p.m.	per m² p.m.	per m² p.m.	per m² GBO	total	ratio	bedrijfsver?	
1 Type 1 gebouwend verhuur	1	85,0	€ 800,90	€ 9,07	€ 9,03	€ 9,03	€ 10,148	€ 1,900	€ 108,100
2 Type 1 gebouwend verhuur	1	85,0	€ 800,90	€ 9,07	€ 9,03	€ 9,03	€ 10,148	€ 1,900	€ 108,100
3 Type 2 sociale verhuur	1	85,0	€ 800,90	€ 9,07	€ 9,03	€ 9,03	€ 10,148	€ 1,900	€ 108,100
4 Type 2 sociale verhuur	1	85,0	€ 800,90	€ 9,07	€ 9,03	€ 9,03	€ 10,148	€ 1,900	€ 108,100
5 Type 3 sociale verhuur	1	74	€ 740,00	€ 10,03	€ 8,900	€ 2,300	€ 148,000	€ 168,000	€ 6,00%
6 Type 3 gebouwend verhuur	1	74	€ 740,00	€ 10,03	€ 8,900	€ 2,300	€ 148,000	€ 168,000	€ 6,00%
7 Type 4 sociale verhuur	1	74	€ 740,00	€ 10,03	€ 8,900	€ 2,300	€ 148,000	€ 168,000	€ 6,00%
8 Type 4 gebouwend verhuur	1	74	€ 740,00	€ 10,03	€ 8,900	€ 2,300	€ 148,000	€ 168,000	€ 6,00%
9 Type 5 sociale verhuur	1	74	€ 740,00	€ 10,03	€ 8,900	€ 2,300	€ 148,000	€ 168,000	€ 6,00%
10 Type 5 gebouwend verhuur	1	74	€ 740,00	€ 10,03	€ 8,900	€ 2,300	€ 148,000	€ 168,000	€ 6,00%
Subtotaal woningen	3	25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 479,200	€ 518,000	€ 518,000	€ 518,000
Lengtegegevens woningen									
1 Type 1 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
2 Type 1 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
3 Type 2 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
4 Type 2 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
5 Type 3 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
6 Type 3 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
7 Type 4 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
8 Type 4 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
9 Type 5 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
10 Type 5 sociale verhuur	1	90,0	€ 900,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
Subtotaal lengtegegevens woningen	1	341	€ 341	€ 341	€ 341	€ 171,000	€ 180,000	€ 180,000	€ 180,000
Totaal woningen	4	341	€ 341	€ 341	€ 341	€ 650,200	€ 698,000	€ 698,000	€ 698,000
Huisgegevens parkeren									
Aantal	Huisoppervlakt	Middelhuiswaarde	Lengte	WOZ Waarde	Huisoppervlakt	Huisoppervlakt	Huisoppervlakt	Huisoppervlakt	Huisoppervlakt
1 Parkeren (buiten)	1	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150
2 Parkeren (binnen)	1	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150
Subtotaal parkeren	1	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150
1 Parkeren (buiten)	1	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150
2 Parkeren (binnen)	1	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150
Totaal parkeren	1	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150	€ 25,150
Subtotaal woningen en parkeren									
4	€ 341	€ 341	€ 341	€ 341	€ 650,200	€ 698,000	€ 698,000	€ 698,000	€ 698,000

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurdersheffing

Exploitatiekosten	bedrag	per m ²	per eenheid	% of huurprijsvegst	OZS-jarief
Exploitatiekosten	€ -	€	€ 1.054	0,00%	
Overhead kosten	€ 4.355	€ 12,48	€	15,09%	
Overhead kosten	€ -	€	€	0,00%	
Behoudskosten woningen	€ 800	€ 2,35	€ 200	2,84%	
Behoudskosten parkeren	€ -	€	€	0,00%	
OZS	€ 1.023	€ 3,00	€ 255	3,63%	0,1465%
Waterschapskosten	€ 151	€ 0,44	€ 38	0,54%	0,0217%
Reparaties	€ 1.155	€ 3,39	€ 289	4,40%	
Verzekering	€ 280	€ 0,82	€ 70	0,89%	
Overige	€ -	€	€	0,00%	
BTW Verlies	€ 1.052	€ -	€ -	3,77%	
Totale exploitatiekosten	€ 8.728	€ 25,59	€ 2.182	30,86%	
Capital Expenditure					
Aankoop erfrecht / Renovatiekosten uitbonden	0	3.442	€ -	€ -	€ -
Future value renovatiekosten uitbonden per woning	€ 3.504	€ 3.507	€ 3.511	€ 3.525	€ 3.525
Renovatiekosten wederhuur	€ 1.314	€ 1.317	€ 1.417	€ 1.518	€ 1.592
Future value renovatiekosten wederhuur per woning	€ 1.338	€ 1.363	€ 1.448	€ 1.483	€ 1.530
Overige Capital Expenditure uitbonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Future value overige capital expenditure uitbonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	104	106	108
Totale Capital Expenditure uitbonden	0	0	0	0	0
Renovatiekosten wederhuur	€ 1.314	€ -	€ -	€ -	€ -
Future value renovatiekosten wederhuur per woning	€ 1.338	€ 1.363	€ 1.389	€ 1.417	€ 1.448
Overige Capital Expenditure exploitieren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Future value overige capital expenditure exploitieren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	104	106	108
Totale Capital Expenditure exploitieren	0	0	0	0	0
Verhuurdersheffing					
Verhuurdersheffing uitbonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Comante waarde verhuurdersheffing uitbonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Verhuurdersheffing exploitatie	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Comante waarde verhuurdersheffing exploitieren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

4. Aannames

	jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-16	jaar 3 dec-17	jaar 4 dec-18	jaar 5 dec-19	jaar 6 dec-20	jaar 7 dec-21	jaar 8 dec-22	jaar 9 dec-23	jaar 10 dec-24
% inflatie	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% huurindexering	1,55%	1,65%	1,65%	1,75%	1,95%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
% huurindexering geliberaliseerd	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% huurindexering niet-geliberaliseerd	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% Erpachtcanon	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% exploitatie kostenstijging	1,30%	1,50%	1,50%	2,00%	2,20%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
% reserveringsgrond	1,00%	1,50%	1,40%	1,50%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% verhuurdersheffing	0,488%	0,532%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Tarief verhuurdersheffing vanaf jaar 2014	0,449%	0,461%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Mutatiegraad	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
Uitbondgraad t.b.v. uitbond scenario	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Extra verkopen 1e jaar	0,00%									
% verkochte leegstaande eenheden	0,00%									
Risicovrije rente	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
Toeslag categorie	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%
Toeslag object	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%
Disconteringsvoet	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
Een yield k.k. (jaar 10)	6,75%	7,25%								
Makelaarskosten	1,00%									
Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)	710,68	jaar 2015								

Complexnummer	Eenheidsnummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woning/pp	Métage (GBO)	WOZ	WWS-punten	Huurnormen per maand	Gelbataliseer de huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Leegwaarde per m2	Leegwaarde per eenheid	Indicatieve marktw waarde per eenheid	Indicatieve exclusiewaarde per eenheid
102 E-013311		Eljden	6246	Kruisstraat 1 A	1	89	€ 180.000	176	€ 808,60	ja	€ 845,50	ja	€ 867,86	€ 1.900	€ 180.100	€ 143.001	€ 121.551
102 E-013310		Eljden	6246	Kruisstraat 1 B	1	90	€ 180.000	165	€ -	ja	€ 865,00	ja	€ 811,33	€ 1.900	€ 171.000	€ 144.808	€ 122.917
102 E-013312		Eljden	6246	Kruisstraat 1 C	2	88	€ 173.000	175	€ 800,50	ja	€ 814,00	ja	€ 862,72	€ 1.850	€ 182.800	€ 137.673	€ 117.022
102 E-013309		Eljden	6246	Kruisstraat 1 D	3	74	€ 165.000	166	€ 742,36	ja	€ 740,00	ja	€ 816,47	€ 2.000	€ 148.000	€ 125.158	€ 106.384

Huurreferenties

Transactiedatum	Plaats	Aadres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/m²	Huurprijs/ind
20-3-2014	Eijsden	Diepstraat 31	85	1906	€ 520	€ 6.12
4-2-2015	Eijsden	Hoogstraat 3	80	1900	€ 520	€ 6.50
Aanbod	Eijsden	Diepstraat 23b	70 ca.	1906	€ 950	€ 13.57

Transactiedatum	Plaats	Aadres	Grootte (m ²)	Bouwjaar	Verkoopprijs/m ²	Verkoopprijs/m ²
18-11-2015	Eijsden	Kerkuil	91	2014	€ 194,000	€ 2,132
30-10-2015	Eijsden	Kerkuil ZW03	91	2014	€ 199,000	€ 2,187
Aankoop	Eijsden	Kleberg 14	138	2007	€ 399,000	€ 2,891



Maastricht, Hellebaardruwe



Exploitatiescenario

Objectgegevens		Kwaliteiten		Waardevan	
Totaal aantal VHE's	32	Huur-/Leegwaarde ratio	5,16%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	32	% Exploitatieskosten van HI	18,55%	Leegwaarde (i.k.k.)	€ 5.155.050
Aantal parkeerplaatsen	0	Discontingsprocent	6,55%	Leegwaarde per woning (i.k.k.)	€ 161.189
% aantal leegstaande VHE's	0,00%	Ext./Ind (i.k.k.)	6,75%	Leegwaarde per m²	€ 1.255
Totaal GBO (m²)	4.111	Mantelwaarde / Leegwaarde	81,77%	% Kosten koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	128,47	BAR (i.k.k.)	6,31%	Mantelwaarde (v.o.m.)	€ 4.344.355
Gem. maandhuur (woningen)	€ 693	NAR (v.o.m.)	4,99%	Mantelwaarde (i.k.k.)	€ 4.229.800
Gem. maandhuur (woningen)	€ 745	NAR theoretische huur (i.k.k.)	6,31%	Mantelwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.026
Theoretische jaarhuur	€ 356.150	NAR theoretische huur	4,99%		
Totale mantelhuur per jaar	€ 356.125	Gemiddelde multiplengrad	11,51%		

Samenvatting Kasstroom

	jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
		nov-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Bruto huuroptrengingen woningen	€ 255.150										
Aantal gehuurode eenheden	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3
Bruto huuroptrengingen woningen	€ 258.840	€ 274.063	€ 281.186	€ 287.889	€ 293.848	€ 300.880	€ 308.329	€ 316.422	€ 324.631	€ 332.178	
bruto huuroptrengingen parkeren	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal gehuurode eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huuroptrengingen parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Orderhoud	€ 22.336	€ 22.738	€ 23.170	€ 23.610	€ 24.053	€ 24.512	€ 25.000	€ 25.508	€ 26.027	€ 26.557	€ 27.092
Beheersvoorziening en verzekeringen	€ 8.540	€ 8.786	€ 9.032	€ 9.278	€ 9.524	€ 9.770	€ 10.016	€ 10.262	€ 10.508	€ 10.754	€ 11.000
Besluitingen en OCB	€ 12.589	€ 12.835	€ 13.081	€ 13.327	€ 13.573	€ 13.819	€ 14.065	€ 14.311	€ 14.557	€ 14.803	€ 15.049
Overig	€ 6.032	€ 6.278	€ 6.524	€ 6.770	€ 7.016	€ 7.262	€ 7.508	€ 7.754	€ 8.000	€ 8.246	€ 8.492
Totale exploitatiekosten	€ 48.496	€ 49.632	€ 50.768	€ 51.904	€ 53.040	€ 54.176	€ 55.312	€ 56.448	€ 57.584	€ 58.720	€ 59.856
Capital Expenditure	€ 3.802	€ 5.165	€ 6.528	€ 7.891	€ 9.254	€ 10.617	€ 11.980	€ 13.343	€ 14.706	€ 16.069	€ 17.432
Verhuurderheffing	€ 8.825	€ 9.635	€ 10.445	€ 11.255	€ 12.065	€ 12.875	€ 13.685	€ 14.495	€ 15.305	€ 16.115	€ 16.925
Totale kosten	€ 61.123	€ 64.432	€ 67.743	€ 71.054	€ 74.365	€ 77.676	€ 80.987	€ 84.298	€ 87.609	€ 90.920	€ 94.231
Netto kasstromen	€ 197.644	€ 209.347	€ 214.965	€ 221.742	€ 228.529	€ 235.316	€ 242.103	€ 248.890	€ 255.677	€ 262.464	€ 269.251
Endwaarde	€ 204.904	€ 209.347	€ 214.965	€ 221.742	€ 228.529	€ 235.316	€ 242.103	€ 248.890	€ 255.677	€ 262.464	€ 269.251
Netto contante kasstromen	€ 198.608	€ 199.343	€ 198.438	€ 177.587	€ 158.410	€ 139.233	€ 120.056	€ 100.879	€ 81.702	€ 62.525	€ 43.348

Maastricht, Hellebaardruwe



Uitvoerscenario

Objectgegevens		Kwaliteiten										Waarden				
		jaar 0	jaar 1 nov-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25				
Bruto huurobrengsten woningen		€ 266.160														
Aantal gehuurde eenheden		32	3	4	3	3	3	3	2	3	2	2				
Aantal verhuurde eenheden		32	1	2	2	2	1	2	1	1	1	1				
Aantal leegstaande eenheden		0	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1				
Aantal verhuurde leegstaande eenheden																
Aantal eenheden eind van het jaar			31	29	27	35	34	22	21	20	19	17				
% aantal gehuurde eenheden			96,4%	93,8%	87,5%	81,3%	76,5%	71,9%	67,2%	64,1%	60,9%	56,3%				
Bruto huurobrengsten woningen		€ 266.160	€ 262.621	€ 266.878	€ 243.686	€ 230.886	€ 221.882	€ 212.687	€ 205.221	€ 188.841	€ 183.643	€ 182.060				
bruto huurobrengsten parkeer		€ -														
Aantal gehuurde parkeer			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Aantal verhuurde parkeer			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Aantal leegstaande parkeer			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Aantal verhuurde leegstaande parkeer			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
% aantal gehuurde parkeer			100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%				
Bruto huurobrengsten parkeer		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Onderhoud		€ 21.987	€ 20.984	€ 19.957	€ 18.984	€ 18.150	€ 17.414	€ 16.669	€ 16.275	€ 15.852	€ 15.400	€ 14.984				
Beheer, reparatie en verzekeringen		€ 8.525	€ 8.117	€ 7.720	€ 7.335	€ 7.021	€ 6.726	€ 6.448	€ 6.255	€ 6.132	€ 6.132	€ 5.796				
Beleefbaarheid en OZB		€ 12.205	€ 11.548	€ 11.075	€ 10.483	€ 10.075	€ 9.666	€ 9.263	€ 8.904	€ 8.600	€ 8.300	€ 8.219				
Overig		€ 5.340	€ 5.669	€ 5.352	€ 5.102	€ 4.904	€ 4.705	€ 4.503	€ 4.357	€ 4.253	€ 4.253	€ 4.048				
Totale exploitatiekosten		€ 48.837	€ 46.418	€ 44.147	€ 41.772	€ 40.160	€ 38.821	€ 38.873	€ 38.001	€ 36.067	€ 35.147	€ 33.147				
Capita Expeditie		€ 5.928	€ 5.175	€ 4.809	€ 4.489	€ 4.242	€ 4.030	€ 3.821	€ 3.619	€ 3.421	€ 3.221	€ 3.021				
Verhuurderbelasting		€ 8.687	€ 8.032	€ 7.489	€ 6.946	€ 6.403	€ 5.860	€ 5.317	€ 4.774	€ 4.231	€ 3.688	€ 3.145				
Verkoopbelastingen i.k.		€ 161.189	€ 335.602	€ 330.486	€ 335.113	€ 339.070	€ 345.922	€ 352.774	€ 359.626	€ 366.478	€ 373.330	€ 380.182				
Verkoopkosten		€ 1.612	€ 3.256	€ 3.305	€ 3.351	€ 3.397	€ 3.443	€ 3.489	€ 3.535	€ 3.581	€ 3.627	€ 3.673				
Totale correcties		€ 146.062	€ 304.137	€ 310.783	€ 316.837	€ 322.891	€ 328.945	€ 335.000	€ 341.054	€ 347.108	€ 353.163	€ 359.217				
Netto kasstromen		€ 358.345	€ 513.358	€ 510.231	€ 505.054	€ 500.000	€ 495.000	€ 490.000	€ 485.000	€ 480.000	€ 475.000	€ 470.000				
Endwaarde		€ -														
Netto opbrengst kasstromen		€ 358.345	€ 513.358	€ 510.231	€ 505.054	€ 500.000	€ 495.000	€ 490.000	€ 485.000	€ 480.000	€ 475.000	€ 470.000				

CBRE

Huisgebruiks woningen												
Objecten / woningen	Aantal	GBO per eenheid	Huurophbrengst per m ² p.jm	actueel p.j.	Marktwaarde (of maximaal redelijke huur) per m ² p.jm	Laagwaarde per m ² GBO	WOC Waarde	WOC bij verhuur	Huurlaagwaarde ratio	Gefinancierd ?	Ta	Berekenen?
1 Type 1 sociaal huurwoning	13	120,1	€ 648,38	€ 5,04	€ 115,854	€ 1.200	€ 100.086	€ 2.061.200	€ 1.677.000	€ 1.677.000	€	ja
2 Type 2 gebreksleed huurwoning	16	120,0	€ 734,06	€ 5,71	€ 141,040	€ 1.200	€ 100.200	€ 2.075.000	€ 2.070.000	€ 2.070.000	€	ja
3 Type 2 sociaal huurwoning	1	120,0	€ 501,74	€ 4,54	€ 8,909	€ 1.300	€ 106.400	€ 133.000	€ 133.000	€ 133.000	€	ja
4 Type 2 sociaal huurwoning	2	120,0	€ 727,73	€ 5,04	€ 17,468	€ 1.300	€ 107.700	€ 205.000	€ 205.000	€ 205.000	€	ja
5 Type 3 sociaal huurwoning				€	€	€	€	€	€	€	€	
6 Type 3 gebreksleed huurwoning				€	€	€	€	€	€	€	€	
7 Type 4 sociaal huurwoning				€	€	€	€	€	€	€	€	
8 Type 4 gebreksleed huurwoning				€	€	€	€	€	€	€	€	
9 Type 5 sociaal huurwoning				€	€	€	€	€	€	€	€	
10 Type 5 gebreksleed huurwoning				€	€	€	€	€	€	€	€	
Subtotaal laagstaande woningen	32			€ 206.190	€ 206.126	€ 5.100.000	€ 4.151.000	€ 1.910.000				
Laagstaande woningen												
1 Type 1 sociaal huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
2 Type 2 gebreksleed huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
3 Type 2 sociaal huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
4 Type 2 gebreksleed huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
5 Type 3 sociaal huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
6 Type 3 gebreksleed huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
7 Type 4 sociaal huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
8 Type 4 gebreksleed huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
9 Type 5 sociaal huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
10 Type 5 gebreksleed huurwoning					€	€	€	€	€	€	€	
Subtotaal laagstaande woningen					€	€	€	€	€	€	€	
Totaal woningen	32	4.111	€ 206.190	€ 108.805	58,00%	€ 5.100.000	€ 4.151.000	€ 1.910.000				
			huurophbrengst 10%	€ 108.805	58,00%							
			huurophbrengst 10%	€ 107.855	49,45%							
Huisgebruiks parkeren												
Parken	Aantal	Huurophbrengst per m ² p.jm	actueel p.j.	Marktwaarde per p.p. p.jm	Laagwaarde per eenheid	WOC Waarde	Huurlaagwaarde ratio					
1 Parkeren (blauw)			€	€	€	€	€	€	€	€	€	
2 Parkeren (bruin)			€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Laagstaande parkeren												
1 Parkeren (blauw)				€	€	€	€	€	€	€	€	
2 Parkeren (bruin)				€	€	€	€	€	€	€	€	
Totaal parkeren			€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Totaal woningen en parkeren	32		€ 206.190	€ 206.126	€ 206.126	€ 5.100.000	€ 4.151.000	€ 1.910.000				

3. Exploitskosten, Capital Expenditure en verhuurderefforting

Exploitatiekosten	bedrag	per m²	per eenheid	% of huurobrengst	OGE-bedarf					
Erfactiescan	€ -	-	€ 698	0,00%	-					
Onderhoud woningen	€ 22.336	€ 5,43	€ -	8,33%	-					
Onderhoud panden	€ -	-	€ -	0,00%	-					
Beterekenen woningen	€ 6.400	€ 1,56	€ 200	2,40%	-					
Beterekenen panden	€ -	-	€ -	0,00%	-					
OGE	€ 5.770	€ 1,40	€ 180	2,00%	-					
Waterschapskosten	€ 50,1	€ 0,22	€ 30	0,14%	0,1380%					
Rookkasten	€ 5.738	€ 1,29	€ 179	2,15%	0,0217%					
Vezetting	€ 2.340	€ 0,54	€ 70	0,84%	-					
Overige	€ -	-	€ -	0,00%	-					
BTW Verlies	21% € 5.035	€ -	€ -	2,27%	-					
Totale exploitatiekosten	€ 48.408	€ 12,82	€ 1.644	18,69%	-					
Capital Expenditure	jaar 1 dec-15	jaar 2 dec-16	jaar 3 dec-17	jaar 4 dec-18	jaar 5 dec-19	jaar 6 dec-20	jaar 7 dec-21	jaar 8 dec-22	jaar 9 dec-23	jaar 10 dec-24
Afkoel effectiviteit / Renovatiekosten uitbesteden	0	3.293	€ 6.593	€ 6.593	€ 3.305	€ 6.525	€ 3.313	€ 3.313	€ 3.313	€ 6.525
Future value renovatiekosten uitbesteden per woning	-	3.293	€ 3.296	€ 3.300	€ 3.305	€ 3.313	€ 3.313	€ 3.313	€ 3.313	€ 6.525
Renovatiekosten wiedenhuur	1.345	€ 2.535	€ 2.593	€ 1.315	€ 2.544	€ 1.405	€ 1.439	€ 2.545	€ 1.508	-
Future value renovatiekosten wiedenhuur per woning	-	1.267	€ 1.291	€ 1.315	€ 1.342	€ 1.372	€ 1.405	€ 1.473	€ 1.508	€ 1.545
Overige Capital Expenditure uitbesteden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Future value overige capital expenditure uitbesteden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Index kostenstilling	100	102	104	105	108	110	113	118	121	124
Totale Capital Expenditure uitbesteden	€ 6.828	€ 8.178	€ 7.809	€ 7.842	€ 8.050	€ 8.090	€ 4.751	€ 8.269	€ 4.821	€ 8.626
Renovatiekosten wiedenhuur	1.345	€ 3.802	€ 5.155	€ 5.254	€ 4.027	€ 5.688	€ 4.315	€ 5.892	€ 6.034	€ 4.634
Future value renovatiekosten wiedenhuur per woning	-	1.267	€ 1.291	€ 1.315	€ 1.342	€ 1.372	€ 1.405	€ 1.473	€ 1.508	€ 1.545
Overige Capital Expenditure exploiteren	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Future value overige capital expenditure exploiteren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Index kostenstilling	100	102	104	105	108	110	113	118	121	124
Totale Capital Expenditure exploiteren	€ 3.802	€ 5.188	€ 5.244	€ 4.027	€ 5.488	€ 5.618	€ 4.318	€ 5.892	€ 6.034	€ 4.634
Verhuurschieting	jaar 1 dec-15	jaar 2 dec-16	jaar 3 dec-17	jaar 4 dec-18	jaar 5 dec-19	jaar 6 dec-20	jaar 7 dec-21	jaar 8 dec-22	jaar 9 dec-23	jaar 10 dec-24
Verhuurschieting uitbesteden	€ 6.697	€ 9.032	€ 8.489	€ 7.883	€ 7.428	€ 6.973	€ 6.518	€ 6.215	€ 5.912	€ 6.457
Contante waarde verhuurschieting uitbesteden	€ 57.081	€ 6.697	€ 8.477	€ 6.516	€ 5.763	€ 5.078	€ 4.455	€ 3.986	€ 3.659	€ 3.083
Verhuurschieting exploitatie	€ 8.825	€ 9.635	€ 9.702	€ 9.702	€ 9.702	€ 9.702	€ 9.702	€ 9.702	€ 9.702	€ 9.702
Contante waarde verhuurschieting exploiteren	€ 73.198	€ 9.042	€ 8.545	€ 8.020	€ 7.527	€ 7.064	€ 6.630	€ 6.223	€ 5.840	€ 5.481

4. Aannames											
	jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-16	jaar 3 dec-17	jaar 4 dec-18	jaar 5 dec-19	jaar 6 dec-20	jaar 7 dec-21	jaar 8 dec-22	jaar 9 dec-23	jaar 10 dec-24	
% inflatie	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	
% mantouwgroei	1,55%	1,65%	1,65%	1,75%	1,95%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	
% huurindexering geliberaliseerd	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	
% huurindexering niet-geliberaliseerd	2,50%	2,50%	2,50%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	
% Erfpachtcanon	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	
% exploitatie kostenstijging	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,20%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	
% leegwaardegoei	1,00%	1,50%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	
% vernieuwingscoëfficiënt	0,488%	0,532%	0,536%	0,538%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	
Tarief vernieuwingscoëfficiënt vanaf jaar 2014	0,449%	0,491%	0,536%	0,538%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	
Mutatiegraad	11,51%	11,51%	11,51%	11,51%	11,51%	11,51%	11,51%	11,51%	11,51%	11,51%	
Uitbonggraad t.b.v. uitbong scenario	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	6,00%	
Extra verlopen 1e jaar	0,00%										
% verkochte leegstaande eenheden	0,00%										
Risicovrije rente	Exploitate										
Toeslag categorie	Uitbongden										
Toeslag object	2,15%	2,15%									
Disconteringsvoet	2,85%	2,85%									
	1,55%	2,05%									
	6,55%	7,05%									
Exit yield k.k. (jaar 10)	6,75%	7,25%									
Makelaarskosten	1,00%										
Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)	€ 710,68	jaar 2015									

Compleet nummer	Enheidnummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woning/pp	Métreage (GBO)	WOZ	WWS-punten	Huurnormen per maand	Gelbataliseer de huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Leegwaarde per m2	Leegwaarde per eenheid	Indicatieve marktwaarde per eenheid	Indicatieve exclusiewaarde per eenheid
103 E-001855	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 15	1	129	€ 132.000	193	€ 717,08	ja	€ 748,20	ja	€ 955,22	€ 1.300	€ 167.700	€ 137.131	€ 116.561		
103 E-001851	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 17	1	129	€ 128.000	192	€ 738,38	ja	€ 748,20	ja	€ 950,08	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-001856	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 19	1	129	€ 128.000	192	€ 720,37	ja	€ 748,20	ja	€ 888,69	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-001857	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 21	1	128	€ 128.000	192	€ 585,40	nee	€ 742,40	ja	€ 950,08	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001849	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 23	1	128	€ 128.000	192	€ 616,37	nee	€ 742,40	ja	€ 888,69	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001852	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 25	1	129	€ 132.000	193	€ 738,38	ja	€ 748,20	ja	€ 955,22	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-001853	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 27	1	129	€ 132.000	193	€ 717,08	ja	€ 748,20	ja	€ 980,93	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-001850	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 29	1	128	€ 128.000	192	€ 665,05	nee	€ 742,40	ja	€ 950,08	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001858	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 31	1	128	€ 128.000	191	€ 689,74	nee	€ 742,40	ja	€ 944,96	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001854	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 33	1	128	€ 128.000	193	€ 642,00	nee	€ 742,40	ja	€ 903,83	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001773	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 35	1	128	€ 131.000	190	€ 700,99	nee	€ 742,40	ja	€ 970,62	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001785	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 37	1	128	€ 128.000	192	€ 734,31	nee	€ 742,40	ja	€ 950,08	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001778	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 39	1	128	€ 128.000	192	€ 695,08	nee	€ 742,40	ja	€ 950,08	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001767	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 41	1	128	€ 128.000	192	€ 738,38	ja	€ 742,40	ja	€ 950,08	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001768	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 43	1	128	€ 128.000	191	€ 738,38	ja	€ 742,40	ja	€ 944,96	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001774	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 45	1	128	€ 128.000	192	€ 740,00	ja	€ 742,40	ja	€ 950,08	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-001769	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 47	1	129	€ 128.000	190	€ 663,00	nee	€ 748,20	ja	€ 938,81	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-001779	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 49	1	128	€ 131.000	193	€ 648,02	nee	€ 742,40	ja	€ 903,83	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-002112	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 100	1	129	€ 129.000	192	€ 738,38	ja	€ 748,20	ja	€ 950,08	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-002069	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 102	1	128	€ 129.000	194	€ 593,80	nee	€ 742,40	ja	€ 900,38	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-002103	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 104	2	129	€ 133.000	195	€ 738,38	ja	€ 748,20	ja	€ 965,51	€ 1.300	€ 167.700	€ 137.131	€ 116.561		
103 E-002104	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 106	2	128	€ 133.000	195	€ 581,74	nee	€ 742,40	ja	€ 965,51	€ 1.300	€ 166.400	€ 136.068	€ 115.668		
103 E-002105	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 108	1	129	€ 129.000	194	€ 720,37	ja	€ 748,20	ja	€ 900,38	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-002106	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 110	1	128	€ 129.000	194	€ 590,81	nee	€ 742,40	ja	€ 900,38	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-002107	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 112	1	129	€ 129.000	193	€ 742,96	ja	€ 748,20	ja	€ 955,22	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-002113	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 114	1	129	€ 129.000	192	€ 749,18	ja	€ 748,20	ja	€ 888,69	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-002108	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 116	1	129	€ 133.000	195	€ 738,38	ja	€ 748,20	ja	€ 965,51	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-002109	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 118	1	129	€ 133.000	193	€ 740,00	ja	€ 748,20	ja	€ 955,22	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-002110	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 120	1	129	€ 129.000	199	€ 738,38	ja	€ 748,20	ja	€ 980,05	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		
103 E-002102	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 122	1	128	€ 129.000	196	€ 648,86	nee	€ 742,40	ja	€ 970,62	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-002101	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 124	1	128	€ 133.000	195	€ 661,39	nee	€ 742,40	ja	€ 965,51	€ 1.250	€ 160.000	€ 130.835	€ 111.209		
103 E-002073	Maastricht	6218 Hellebaardruwe 68	1	129	€ 133.000	195	€ 720,37	ja	€ 748,20	ja	€ 965,51	€ 1.250	€ 161.250	€ 131.857	€ 112.078		

4

Huurreferenties

Transactiedatum Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/mnd	Huurprijs/mind
28-1-2015	Maastricht	105	1930	€ 1.230	€ 11,71
30-1-2015	Maastricht	70	1965	€ 875	€ 12,50
Aanbod	Maastricht	120	1980	€ 800	€ 6,67

Koop referenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m ²)	Bouwjaar	Verkoopprijs/m ²	Verkoopprijs
22-10-2015	Maastricht	Stormruwe 4	125	2015	€ 185,000	€ 1.480
02-11-2014	Maastricht	Pergamijnondk 76	134	1971	€ 197,500	€ 1.474
13-03-2015	Maastricht	Pergamijnondk 58	134	1971	€ 145,000	€ 1.082

Maastricht, Ramershaag



Scenario

Samenvatting Kostenramen

	jaar 0	jaar 1 nov-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
Bruto huurobrengsten woningen	€ 145.787										
Aantal gemiddelde eenheden	-	1	2	1	2	1	2	1	1	1	1
Aantal verhuurde eenheden	-	1	1	1	1	-	1	1	-	1	1
Aantal verhuurde eenheden	-	1	1	1	1	1	1	-	1	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	17	16	15	14	14	13	12	12	11	10
Aantal eenheden eind van het jaar	100,0%	97,1%	97,2%	85,3%	82,4%	79,4%	73,5%	70,8%	67,5%	61,8%	61,8%
% aantal gemiddelde eenheden											
Bruto huurobrengsten woningen	€ 148.281	€ 146.347	€ 138.189	€ 133.254	€ 130.886	€ 128.866	€ 121.876	€ 119.687	€ 116.890	€ 108.726	
Bruto huurobrengsten parkeren	€ -										
Aantal gemiddelde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden eind van het jaar	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
% aantal gemiddelde eenheden											
Bruto huurobrengsten parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	€ 14.506	€ 14.748	€ 14.117	€ 13.457	€ 13.253	€ 13.061	€ 12.384	€ 12.174	€ 11.946	€ 11.169	
Berekening van verzekerings	€ 4.590	€ 4.535	€ 4.341	€ 4.138	€ 4.076	€ 4.016	€ 3.808	€ 3.744	€ 3.674	€ 3.435	
Berekening van OZB	€ 6.519	€ 6.580	€ 6.280	€ 5.986	€ 5.895	€ 5.810	€ 5.503	€ 5.415	€ 5.314	€ 4.968	
Overig	€ 3.848	€ 3.803	€ 3.640	€ 3.470	€ 3.417	€ 3.368	€ 3.193	€ 3.139	€ 3.080	€ 2.880	
Totale exploitatiekosten	€ -30.044	€ -29.848	€ -28.378	€ -27.062	€ -26.841	€ -26.266	€ -24.884	€ -24.471	€ -24.015	€ -22.485	
Capita Expenditure	€ 1.381	€ 1.641	€ 3.336	€ 4.696	€ 3.886	€ 4.772	€ 3.363	€ 3.488	€ 3.353	€ 3.353	
Verhuurderheffing	€ 5.402	€ 6.784	€ 6.417	€ 6.003	€ 5.796	€ 5.589	€ 5.175	€ 4.968	€ 4.761	€ 4.347	
Verkoopopbrengsten k.k.	€ -	€ -	€ 145.146	€ 147.323	€ 149.386	€ -	€ 154.204	€ 157.134	€ -	€ 163.152	
Verkoopkosten	€ -	€ -	€ 1.451	€ 1.473	€ 1.454	€ -	€ 1.542	€ 1.571	€ -	€ 1.632	
Totale correcties	€ -7.882	€ 132.270	€ 138.087	€ 137.183	€ -7.182	€ 142.301	€ 147.636	€ -8.468	€ 163.417	€ 168.980	
Netto kasstromen	€ 108.505	€ 347.871	€ 246.908	€ 243.366	€ 245.005	€ 243.817	€ 88.739	€ 246.252	€ 243.173	€ 243.173	
Ervolgafte	€ 104.148	€ 222.889	€ 208.070	€ 188.842	€ 70.171	€ 184.800	€ 182.375	€ 67.608	€ 133.178	€ 708.868	
Netto confiantie kasstromen											

De afbeelding is een voorbeeld van een huis dat kan worden geïdentificeerd met de beschrijving in de tekst. Het is een twee verdiepingen hoog huis met een rood dak en witte muren. Het huis heeft een kleine tuin en een garage. Het is een typisch voorbeeld van een huis dat kan worden geïdentificeerd met de beschrijving in de tekst.

Maastricht, Ramershaag



Exploitatiescenario

Objectgegevens		Kwalificaties		Waarden	
Totaal aantal VHE's	17	Huur-/Leegwaarde ratio	5,97%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	17	% Exploitatiekosten van HI	20,58%	Leegwaarde (k.k.)	€ 2.443.050
Aantal parkeerplaatsen	0	Disconteringsvoet	7,00%	Leegwaarde per woning (k.k.)	€ 143.709
% aantal leegstaande VHE's	0,00%	Exit yield (k.k.)	8,25%	Leegwaarde per m²	€ 1.285
Totaal GBO (m²)	1.901	Marktwaarde / Leegwaarde	79,35%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	111,82	BAE (k.k.)	7,51%	Marktwaarde (v.o.n)	€ 1.996.697
Gem. maandhuur (woningen)	€ 715	NAR (v.o.n.)	5,80%	Marktwaarde (k.k.)	€ 1.940.000
Gem. maandhuur (woningen)	€ 758	BAE theoretische huur (k.k.)	7,51%	Marktwaarde per m² (k.k.)	€ 1.020
Theoretische jaarhuur	€ 145.787	NAR theoretische huur	5,80%		
Totale marktwaarde per jaar	€ 154.659	Gemiddelde mutatiegraad	5,75%		

Samenvatting Kasdiagram

	jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
		nov-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Bruto huurobrengsten woningen	€ 145.787										
Aantal gemiddelde eenheden	€ 148.291	€ 160.088	€ 162.611	€ 167.287	€ 180.387	€ 183.620	€ 187.886	€ 171.886	€ 176.843	€ 179.948	
Bruto huurobrengsten parkeren	€ -										
Aantal gemiddelde eenheden	€ -										
Bruto huurobrengsten parkeren	€ -										
Onderhoud	€ 14.926	€ 15.195	€ 15.493	€ 15.778	€ 16.093	€ 16.447	€ 16.842	€ 17.265	€ 17.660	€ 18.084	
Betereingeposing en verzekeringen	€ 4.590	€ 4.573	€ 4.761	€ 4.852	€ 4.949	€ 5.058	€ 5.175	€ 5.303	€ 5.431	€ 5.551	
Beleidsingen en OGB	€ 5.635	€ 5.758	€ 5.887	€ 7.018	€ 7.153	€ 7.316	€ 7.492	€ 7.671	€ 7.855	€ 8.044	
Overig	€ 3.848	€ 3.803	€ 3.992	€ 4.058	€ 4.149	€ 4.241	€ 4.342	€ 4.447	€ 4.553	€ 4.663	
Totale exploitatielasten	€ -30.004	€ -30.429	€ -31.124	€ -31.718	€ -32.360	€ -33.062	€ -33.866	€ -34.688	€ -35.600	€ -36.362	
Capital Expenditure	€ 1.281	€ 2.610	€ 1.330	€ 2.713	€ 2.772	€ 1.419	€ 2.907	€ 2.977	€ 1.524	€ 3.121	
Vernieuwingsinvesting	€ 5.402	€ 5.989	€ 7.038	€ 7.038	€ 7.038	€ 7.038	€ 7.038	€ 7.038	€ 7.038	€ 7.038	
Totale kosten	€ -27.882	€ -28.889	€ -28.887	€ -27.600	€ -28.100	€ -28.467	€ -28.945	€ -30.016	€ -28.892	€ -31.188	
Netto kasstromen	€ 108.605	€ 110.070	€ 114.020	€ 115.821	€ 118.207	€ 122.001	€ 123.896	€ 127.213	€ 131.581	€ 133.447	
Endwaarde											
Netto sorkante kasstromen	€ 104.883	€ 99.447	€ 98.278	€ 91.400	€ 87.180	€ 84.082	€ 79.811	€ 78.688	€ 74.084	€ 1.202.878	

CBRE

Woningmaatschap Maastricht												
Objecten / woningtype	Aantal	GBO per eenheid	Huurprijsverhoging		Merchandise (of maximaal redelijke huur)		Lengteprijs		WOCZ waarde		Huurprijsverhoging ratio	Ta. realisatie
			p/m per eenheid	actueel p/m	p/m per eenheid	p/m	per m ² GBO	per eenheid	actueel	WOCZ per eenheid		
1 Type 1 sociaal verhuurd	4	100,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
2 Type 2 sociaal verhuurd	4	100,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
3 Type 3 sociaal verhuurd	4	100,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
4 Type 4 pakketaars verhuurd	6	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
5 Type 5 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
6 Type 6 pakketaars verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
7 Type 7 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
8 Type 8 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
9 Type 9 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
10 Type 10 pakketaars verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
Totaal woningen	17	1.901		€ 148.797		€ 154.059		€ 2.443.000	€ 2.230.000	€ 1.313.000		
Lengteprijsverhoging												
1 Type 1 sociaal verhuurd	4	100,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
2 Type 2 sociaal verhuurd	4	100,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
3 Type 3 sociaal verhuurd	4	100,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
4 Type 4 pakketaars verhuurd	6	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
5 Type 5 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
6 Type 6 pakketaars verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
7 Type 7 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
8 Type 8 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
9 Type 9 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
10 Type 10 pakketaars verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
Totaal woningen	17	1.901		€ 148.797		€ 154.059		€ 2.443.000	€ 2.230.000	€ 1.313.000		
Merchandise (of maximaal redelijke huur)												
1 Type 1 sociaal verhuurd	4	100,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
2 Type 2 sociaal verhuurd	4	100,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
3 Type 3 sociaal verhuurd	4	100,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
4 Type 4 pakketaars verhuurd	6	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
5 Type 5 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
6 Type 6 pakketaars verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
7 Type 7 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
8 Type 8 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
9 Type 9 sociaal verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
10 Type 10 pakketaars verhuurd	2	113,0	€ 603,22	€ 31.700	€ 782,75	€ 0,75	€ 1.300	€ 141.700	€ 500.000	€ 510.000	0,6%	ja
Totaal woningen	17	1.901		€ 148.797		€ 154.059		€ 2.443.000	€ 2.230.000	€ 1.313.000		

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurdersheffing

Exploitatiekosten	bedrag	per m ²	per eenheid	% of huuroverheffing	CO2E-waarde
Erftaatscanon	€ -	€ 7,85	€ 878	0,00%	
Onderhoud woningen	€ 14.825		€ -	10,24%	
Onderhoud parkeeren	€ -	€ 1,79	€ 200	0,00%	
Behoudskosten woningen	€ 3.400		€ -	2,33%	
Behoudskosten parkeeren	€ -	€ 1,64	€ 183	0,00%	
CO2E	€ 3.111		€ -	2,13%	0,1350%
Waterschapskosten	€ 486	€ 0,26	€ 29	0,33%	0,0217%
Risicokosten	€ 3.043	€ 1,60	€ 179	2,09%	
Verzekering	€ 1.190	€ 0,63	€ 70	0,82%	
Overige	€ -	€ -	€ -	0,00%	
BTW Verlies	€ 3.848	€ -	€ -	2,64%	
Totale exploitatiekosten	€ 30.004	€ 16,78	€ 1.765	20,68%	
Capital Expenditure					
Alloot erfrecht / Renovatiekosten uitborden	0	3.274	€ -	3,35%	€ -
Future value renovatiekosten uitborden per woning	1.258	1.305	€ 1.386	3,35%	€ 1.488
Renovatiekosten wederhuur	1.258	1.305	€ 1.386	3,35%	€ 1.488
Future value renovatiekosten wederhuur per woning	100	104	€ 110	1,45%	€ 1.524
Overige Capital Expenditure uitborden	100	104	€ 110	1,45%	€ 1.524
Future value overige capital expenditure uitborden	100	104	€ 110	1,45%	€ 1.524
Index kostenstijging	100	104	€ 110	1,45%	€ 1.524
Totale Capital Expenditure uitborden	1.281	4.841	1.888	4,77%	3.563
Renovatiekosten wederhuur	1.258	1.305	€ 1.386	3,35%	€ 1.488
Future value renovatiekosten wederhuur per woning	100	104	€ 110	1,45%	€ 1.524
Overige Capital Expenditure exploitieren	100	104	€ 110	1,45%	€ 1.524
Future value overige capital expenditure exploitieren	100	104	€ 110	1,45%	€ 1.524
Index kostenstijging	100	104	€ 110	1,45%	€ 1.524
Totale Capital Expenditure exploitieren	1.281	2.610	2.772	2,87%	1.624
Verhuurdersheffing					
Verhuurdersheffing uitborden	€ 43.329	€ 43,33	€ 4.937	5,17%	€ 4.937
Comante waarde verhuurdersheffing uitborden	€ 52.208	€ 52,21	€ 5.939	6,17%	€ 5.939
Verhuurdersheffing exploitatie	€ 43.329	€ 43,33	€ 4.937	5,17%	€ 4.937
Comante waarde verhuurdersheffing exploitieren	€ 52.208	€ 52,21	€ 5.939	6,17%	€ 5.939

4. Aannames										
	jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
% inflatie	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% huurindex	1,55%	1,65%	1,65%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
% huurindexering gebouwaliseerd	+ 0,25%									
% huurindexering niet-gebouwaliseerd	+ 0,00%									
% Erpachtcanon	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
% exploitatie kostenstijging	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% reparaatiedoel	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
% verhuurderbijdrage	0,488%	0,532%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Tarief verhuurderbijdrage vanaf jaar 2014	0,495%	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Mutatiegraad	9,76%	9,76%	9,76%	9,76%	9,76%	9,76%	9,76%	9,76%	9,76%	9,76%
Uitboudgraad t.b.v. uitboud scenario	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Extra verkopen 1e jaar	0,00%									
% verkochte leegstaande eenheden	0,00%									
Risicovrije rente	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
Toeslag categorie	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%
Toeslag object	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Disconteringsvoet	7,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Een yield k.k. (jaar 10)	8,25%	8,75%								
Makelaarskosten	1,00%									
Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)	€ 710,68	jaar 2015								

Compleet nummer	Eenhedennummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woning/pp	Métagé (GBO)	WOZ	Huurlinkstien per maand	Gelocaliseerd de huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Leegwaarde per m2	Leegwaarde per eenheid	Indicatieve marktwaarde per eenheid	Indicatieve exclusiewaarde per eenheid		
104 E-004218	Maastnoht	6228 Ramershaag	23	1	109	€	131.000	178	€	655,69	nee	€ 735,75	ja	€ 878,15	€ 1.300	€ 141.700	€ 112.788	€ 95.870
104 E-004222	Maastnoht	6228 Ramershaag	29	1	109	€	130.000	170	€	771,83	ja	€ 837,03	ja	€ 878,15	€ 1.300	€ 141.700	€ 112.788	€ 95.870
104 E-004231	Maastnoht	6228 Ramershaag	31	1	109	€	131.000	172	€	673,52	nee	€ 847,30	ja	€ 878,15	€ 1.300	€ 141.700	€ 112.788	€ 95.870
104 E-004219	Maastnoht	6228 Ramershaag	37	1	109	€	132.000	183	€	663,38	nee	€ 903,83	ja	€ 878,15	€ 1.300	€ 141.700	€ 112.788	€ 95.870
104 E-00421	Maastnoht	6228 Ramershaag	38	1	109	€	132.000	182	€	663,38	nee	€ 886,69	ja	€ 878,15	€ 1.300	€ 141.700	€ 112.788	€ 95.870
104 E-00342	Maastnoht	6228 Ramershaag	42	2	113	€	136.000	187	€	710,87	ja	€ 924,39	ja	€ 878,15	€ 1.250	€ 141.250	€ 112.430	€ 95.665
104 E-003422	Maastnoht	6228 Ramershaag	44	2	113	€	136.000	176	€	771,78	ja	€ 887,86	ja	€ 878,15	€ 1.250	€ 141.250	€ 112.430	€ 95.665
104 E-00341	Maastnoht	6228 Ramershaag	46	2	113	€	131.000	186	€	738,38	ja	€ 919,26	ja	€ 878,15	€ 1.250	€ 141.250	€ 112.430	€ 95.665
104 E-00348	Maastnoht	6228 Ramershaag	48	2	113	€	135.000	179	€	678,20	nee	€ 883,28	ja	€ 878,15	€ 1.250	€ 141.250	€ 112.430	€ 95.665
104 E-004232	Maastnoht	6228 Ramershaag	65	181	€	662,47	nee	172	€	812,99	ja	€ 847,30	ja	€ 878,15	€ 1.250	€ 141.250	€ 112.430	€ 95.665
104 E-004233	Maastnoht	6228 Ramershaag	67	2	113	€	125.000	172	€	812,99	ja	€ 847,30	ja	€ 878,15	€ 1.250	€ 141.250	€ 112.430	€ 95.665
104 E-004235	Maastnoht	6228 Ramershaag	77	3	113	€	136.000	176	€	887,91	nee	€ 887,86	ja	€ 878,15	€ 1.325	€ 146.725	€ 119.176	€ 101.269
104 E-004223	Maastnoht	6228 Ramershaag	85	2	113	€	132.000	180	€	802,70	ja	€ 888,39	ja	€ 878,15	€ 1.300	€ 146.900	€ 116.927	€ 99.388
104 E-004236	Maastnoht	6228 Ramershaag	81	185	€	704,32	nee	175	€	770,28	ja	€ 914,12	ja	€ 878,15	€ 1.300	€ 146.900	€ 116.927	€ 99.388
104 E-004228	Maastnoht	6228 Ramershaag	63	2	113	€	133.000	175	€	770,28	ja	€ 882,72	ja	€ 878,15	€ 1.300	€ 146.900	€ 116.927	€ 99.388
104 E-004225	Maastnoht	6228 Ramershaag	65	186	€	671,62	nee	187	€	677,68	nee	€ 919,26	ja	€ 878,15	€ 1.300	€ 146.900	€ 116.927	€ 99.388
104 E-004224	Maastnoht	6228 Ramershaag	66	3	113	€	135.000	187	€	677,68	nee	€ 924,39	ja	€ 878,15	€ 1.325	€ 146.725	€ 119.176	€ 101.269

Maastricht Ramershaag

Huurreferenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/mnd	Huurprijs/m²/mnd
29-06-2015	Maastricht	Churchillaan 4	100	ca. 1950	€ 1.200	€ 12,00
16-09-2014	Maastricht	Bergestraat 58	105	1925	€ 1.500	€ 14,29
6-2-2015	Maastricht	Ellecuygaard 26	118	ca. 1985	€ 785	€ 6,65
18-11-2015	Maastricht	Winckelgaard 28	118	ca. 1985	€ 805	€ 6,82

Koop referenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopprijs/m²
31-10-2014	Maastricht	Ramershaag 83	100	1980	€ 140.000	€ 1.400
3-9-2015	Maastricht	Holdaal 6	119	1991	€ 170.000	€ 1.429
2-9-2014	Maastricht	Borghaag 14	120	1978	€ 155.000	€ 1.292

Maastricht, Populierweg



Exploitatie scenario

Objectparameters		Kwalificaties		Waarden	
Totaal aantal VHE's	12	Huur-/Leegwaarde ratio	4,97%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	12	% Exploitatiekosten van HI	20,90%	Leegwaarde (k.k.)	€ 1.524.000
% aantal te koopstaande VHE's	0	Disconteringsvoet	7,00%	Leegwaarde per woning (k.k.)	€ 152.000
Totaal GBO (m²)	1.824	Ext./ield (k.k.)	6,75%	Leegwaarde per m²	€ 1.000
Gem. GBO per unit (m²)	152,00	Mantelwaarde / Leegwaarde	79,09%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. maandhuur (woningen)	€ 630	BAI (k.k.)	6,30%	Mantelwaarde (v.o.m.)	€ 1.485.631
Gem. markthuur (woningen)	€ 750	NAR (v.o.m.)	4,83%	Mantelwaarde (k.k.)	€ 1.440.000
Theoretische jaarhuur	€ 90.652	NAR theoretische huur (k.k.)	6,30%	Mantelwaarde per m² (k.k.)	€ 791
Totale markthuur per jaar	€ 109.440	NAR theoretische huur	4,83%		
		Gemiddelde mutatiegraad	10,42%		

Samenvatting Kasstroom		jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
			nov-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Bruto huuropbrengsten woningen	€	90.652										
Aantal gemiddelde eenheden	€		81.281	84.834	88.344	91.854	95.364	98.874	102.384	105.894	109.404	112.914
Bruto huuropbrengsten woningen	€											
bruto huuropbrengsten parkeren	€											
Aantal gemiddelde eenheden	€											
Bruto huuropbrengsten parkeren	€											
Onderhoud	€		8.375	8.527	8.679	8.831	8.983	9.135	9.287	9.439	9.591	9.743
Beheer/vergoeding en verzekeringen	€		3.210	3.268	3.326	3.384	3.442	3.500	3.558	3.616	3.674	3.732
Betalingen en OZB	€		5.055	5.158	5.261	5.364	5.467	5.570	5.673	5.776	5.879	5.982
Overig	€		2.353	2.308	2.263	2.218	2.173	2.128	2.083	2.038	1.993	1.948
Totale exploitatiekosten	€		18.993	19.253	19.513	19.773	20.033	20.293	20.553	20.813	21.073	21.333
Capita Expense	€		1.383	1.307	1.231	1.155	1.079	1.003	927	851	775	700
Verhuurverlies	€		7.435	8.118	8.801	9.484	10.167	10.850	11.533	12.216	12.899	13.582
Totale kasstroom	€		8.718	9.455	10.192	10.929	11.666	12.403	13.140	13.877	14.614	15.351
Netto kasstroom	€		63.618	66.219	68.820	71.421	74.022	76.623	79.224	81.825	84.426	87.027
Endwaarde	€											
Netto oprijt kasstroom	€		81.602	85.829	90.056	94.283	98.510	102.737	106.964	111.191	115.418	119.645

Maastricht, Populierweg



Uitbondscenari

Opgeleverde panden		Kerncijfers		Waarden	
Totaal aantal VHE's	12	Huur-/Leegwaarde ratio	4,97%	Waardeboekdatum	1-12-2015
Aantal woningen	12	% Exploitatiekosten van HI	20,50%	Leegwaarde (i.k.k.)	€ 1.824.000
Aantal parkeerplaatsen	0	Discontingiercoëf	7,30%	Leegwaarde per woning (i.k.k.)	€ 152.000
% aantal leegstaande VHE's	0,00%	Eint./veld (i.k.k.)	7,35%	Leegwaarde per m²	€ 1.000
Totaal GBO (m²)	1.824	Mantelwaarde / Leegwaarde	76,23%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	152,00	BAR (i.k.k.)	6,52%		
Gem. maandhuur (woningen)	€ 630	NAR (v.o.l.)	5,01%	Mantelwaarde (v.o.l.)	€ 1.432.130
Gem. maandhuur (woningen)	€ 760	NAR theoretische huur (i.k.k.)	5,01%		
		NAR theoretische huur	10,42%	Mantelwaarde (i.k.k.)	€ 1.380.000
Theoretische jaarhuur	€ 90.652	Gemiddelde mutatiegraad	5,00%	Mantelwaarde per m² (i.k.k.)	€ 752
Totale mantelhuur per jaar	€ 109.440				

Samenvatting Kasstroom

	jaar 0 nov-16	jaar 1 dec-17	jaar 2 dec-18	jaar 3 dec-19	jaar 4 dec-20	jaar 5 dec-21	jaar 6 dec-22	jaar 7 dec-23	jaar 8 dec-24	jaar 9 dec-25	jaar 10 dec-26
Bruto huurovereenkomsten woningen	€ 90.652										
Aantal gemiddelde eenheden	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Aantal verhuurde eenheden	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Aantal verhuurde eenheden	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Aantal eenheden eind van het jaar	12	11	11	11	10	9	9	8	8	7	7
% aantal gemiddelde eenheden	100,0%	95,8%	91,7%	87,5%	83,3%	79,2%	75,0%	70,8%	66,7%	62,5%	62,5%
Bruto huurovereenkomsten woningen	€ 81.381	€ 88.463	€ 88.887	€ 88.888	€ 86.376	€ 82.485	€ 81.142	€ 78.080	€ 76.943	€ 72.863	
bruto huurovereenkomsten parkeren	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal gemiddelde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden eind van het jaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% aantal gemiddelde eenheden	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bruto huurovereenkomsten parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	€ 8.376	€ 8.171	€ 7.965	€ 7.747	€ 7.526	€ 7.307	€ 7.088	€ 6.865	€ 6.607	€ 6.343	
Beleidsvoering en verzekeringen	€ 3.840	€ 3.161	€ 3.081	€ 2.997	€ 2.911	€ 2.826	€ 2.742	€ 2.652	€ 2.556	€ 2.463	
Beleidsvoering en OZB	€ 5.086	€ 4.943	€ 4.818	€ 4.686	€ 4.552	€ 4.420	€ 4.287	€ 4.146	€ 3.996	€ 3.836	
Overig	€ 2.353	€ 2.208	€ 2.152	€ 2.093	€ 2.033	€ 1.974	€ 1.915	€ 1.852	€ 1.785	€ 1.714	
Totale exploitatiekosten	€ -18.846	€ -18.483	€ -18.016	€ -17.623	€ -17.022	€ -16.527	€ -16.033	€ -15.505	€ -14.944	€ -14.348	
Capitaï Expense	€ 1.393	€ 3.342	€ 1.332	€ 3.345	€ 1.388	€ 3.359	€ 1.455	€ 3.359	€ 1.527	€ 3.359	
Vernieuwingskosten	€ 7.435	€ 7.775	€ 7.453	€ 7.152	€ 6.812	€ 6.471	€ 6.131	€ 5.790	€ 5.449	€ 5.109	
Vernieuwingskosten t.k.	€ -	€ 153.520	€ -	€ 153.004	€ -	€ 153.101	€ -	€ 153.357	€ -	€ 175.854	
Vernieuwingskosten	€ -	€ 1.535	€ -	€ 1.590	€ -	€ 1.631	€ -	€ 1.694	€ -	€ 1.759	
Totale correcties	€ -8.718	€ 140.883	€ -8.826	€ 146.828	€ -8.200	€ 161.840	€ -7.688	€ 168.615	€ -8.878	€ 186.628	
Netto kasstromen	€ 53.618	€ 211.843	€ 62.157	€ 215.299	€ 60.152	€ 217.598	€ 57.523	€ 221.100	€ 54.424	€ 224.314	
Endusjaar	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
Netto contante kasstromen	€ 81.368	€ 180.086	€ 61.877	€ 187.162	€ 43.442	€ 148.187	€ 36.948	€ 128.638	€ 29.432	€ 678.132	

CBRE

Woningmaatschap woningen												
Objecten / woningtypes	Aantal	GBO per eenheid	plm per eenheid	huurprijswaarde per m² plm	actuele p.l.	huurprijswaarde (of maximaal redelijke huur) per m² plm	per m² GBO	Lengte waarde per eenheid	WOC waarde	WOC bij verhuizing	Huurprijswaarde gebouwaand ratio	Ta. overblijven?
1 Type 1 sociaal huurwoning	10	152,0		€ 658,94	€ 4,01	€ 73,192	€ 1,000	€ 123,000	€ 1.252.000	€ 1.252.000	4,8%	ja
2 Type 2 sociaal huurwoning	2	152,0		€ 727,31	€ 4,19	€ 117,487	€ 1,000	€ 123,000	€ 291.000	-	5,7%	ja
3 Type 3 sociaal huurwoning												
4 Type 4 sociaal huurwoning												
5 Type 5 sociaal huurwoning												
6 Type 6 sociaal huurwoning												
7 Type 7 sociaal huurwoning												
8 Type 8 sociaal huurwoning												
9 Type 9 sociaal huurwoning												
10 Type 10 sociaal huurwoning												
Subtotaal huurwoning woningen	12				€ 90,652	€ 109,440		€ 1.024.000	€ 1.816.000	€ 1.816.000		
Lengte waarde woningen												
1 Type 1 sociaal huurwoning												
2 Type 2 sociaal huurwoning												
3 Type 3 sociaal huurwoning												
4 Type 4 sociaal huurwoning												
5 Type 5 sociaal huurwoning												
6 Type 6 sociaal huurwoning												
7 Type 7 sociaal huurwoning												
8 Type 8 sociaal huurwoning												
9 Type 9 sociaal huurwoning												
10 Type 10 sociaal huurwoning												
Subtotaal lengte waarde woningen												
Totaal woningen	12	1.824			€ 90,652	€ 109,440		€ 1.024.000	€ 1.816.000	€ 1.816.000		
huurprijswaarde 10,30% 80,74%												
Woningmaatschap parkeren												
Parken	Aantal	plm totaal	huurprijswaarde per p.p. plm	actuele p.l.	huurprijswaarde per p.p. plm	plm	Lengte waarde per eenheid	WOC waarde	Huurprijswaarde ratio			
1 Parkeren (buiten)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
2 Parkeren (binnen)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Lengte waarde parkeren												
1 Parkeren (buiten)												
2 Parkeren (binnen)												
Totaal parkeren				€ -	€ -	€ -	€ -	€ -				
Totaal woningen en parkeren	12			€ 90,652	€ 109,440		€ 1.024.000	€ 1.816.000	€ 1.816.000			

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurdersheffing

Exploitatiekosten	bedrag	per m²	per eenheid	% of huuroverdracht	Q28-heraf
Erfpachtcanon	€ -				
Onderhoud woningen	€ 8.376	€ 4,59	€ 698	0,00%	
Onderhoud parkeren	€ -			9,24%	
Beterekosten woningen	€ 2.400	€ 1,32	€ 200	0,00%	
Beterekosten parkeren	€ 2.524	€ 1,38	€ 210	2,65%	
Q28	€ 264	€ 0,22	€ 33	0,00%	0,1390%
Waterschapskosten	€ 264	€ 0,22	€ 33	0,19%	0,0217%
Rookkosten	€ 2.118	€ 1,18	€ 179	2,45%	
Verzekering	€ 840	€ 0,46	€ 70	2,37%	
Overige	€ -			0,05%	
BTW Verlies	21%	€ -	€ -	2,50%	
Totale exploitatiekosten	€ 18.846	€ 10,39	€ 1.579	20,80%	
Capital Expenditure					
Afkoop effecten / Renovatiekosten uitbouden	0	3.342	€ -	7	€ -
Future value renovatiekosten uitbouden per woning	3.359	3.342	3.359	3.359	3.359
Renovatiekosten wederenhuur	1.260	1.332	1.388	1.455	1.563
Future value renovatiekosten wederenhuur per woning	1.263	1.307	1.388	1.455	1.563
Overige Capital Expenditure uitbouden	-	-	-	-	-
Future value overige capital expenditure uitbouden	-	-	-	-	-
Index kostenstijging	100	104	110	115	124
Totale Capital Expenditure uitbouden	1.263	3.342	3.359	1.458	3.359
Renovatiekosten wederenhuur	1.260	1.307	1.388	1.422	1.563
Future value renovatiekosten wederenhuur per woning	1.263	1.307	1.388	1.422	1.563
Overige Capital Expenditure expoliëren	-	-	-	-	-
Future value overige capital expenditure expoliëren	-	-	-	-	-
Index kostenstijging	100	104	110	115	124
Totale Capital Expenditure expoliëren	1.263	1.307	1.388	1.422	1.563
Verhuurschiffing					
Contante waarde verhuurschiffing uitbouden	7.435	7.779	7.493	6.912	5.449
Contante waarde verhuurschiffing expoliëren	50.540	7.435	5.838	5.197	3.779
Verhuurschiffing expoliëren	7.435	8.118	8.174	8.174	8.174
Contante waarde verhuurschiffing expoliëren	60.538	7.597	6.572	5.236	5.090
Totale Capital Expenditure expoliëren	1.263	1.307	1.388	1.422	1.563
Verhuurschiffing	1.263	1.307	1.388	1.422	1.563
Contante waarde verhuurschiffing uitbouden	7.435	7.779	7.493	6.912	5.449
Contante waarde verhuurschiffing expoliëren	50.540	7.435	5.838	5.197	3.779
Verhuurschiffing expoliëren	7.435	8.118	8.174	8.174	8.174
Contante waarde verhuurschiffing expoliëren	60.538	7.597	6.572	5.236	5.090

CBRE

4. Aannames											
		jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
% inflatie	% huurgroed	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% huurindexering gebelieft	+ 0,25%	1,65%	1,65%	1,75%	1,95%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
	% huurindexering niet-gebelieft	+ 0,00%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% Erftactaan	+ 0,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	% Erftactaan	+ 0,00%	1,30%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
% exploitatie kostenstijging	% exploitatie kostenstijging	+ 0,50%	1,90%	1,90%	2,00%	2,30%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
	% leegstandsgevoel	+ 0,00%	1,00%	1,50%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% verhuurderheffing	0,488%	0,532%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Tarief verhuurderheffing vanaf jaar 2014		0,449%	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Mutiliggraad		10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%
Uitbonggraad t.b.v. uitbong scenario		5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Extra verkopen 1e jaar		0,00%									
% verkochte leegstaande eenheden		0,00%									
Exploitatie											
Risicovolle rente		2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
Toeslag categorie		2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%
Toeslag object		2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Disconteringsvoet		7,00%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Exit yield k.k. (jaar 10)		6,75%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
Makelaarskosten		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)		€ 710,68	jaar 2015								



Complex nummer	Einheitsnummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woning	Meting (GBO)	WOZ	Huurnkomsten per maand	Gastbedrijfser de huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Leegwaarde per m2	Leegwaarde per eenheid	Indicatieve marktwaarde per eenheid	Indicatieve economische waarde per eenheid	
105 E-007108	Maastricht	8222	Emmusastraat	70	1	152	€ 158.000	200	€ 608,20	nee	€ 780,00	ja	€ 991,20	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-007109	Maastricht	8222	Emmusastraat	72	1	152	€ 150.000	201	€ 548,68	nee	€ 780,00	ja	€ 981,33	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-007110	Maastricht	8222	Emmusastraat	74	1	152	€ 155.000	202	€ 704,03	nee	€ 780,00	ja	€ 1.001,47	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-008003	Maastricht	8222	Populierenweg	11	1	152	€ 153.000	190	€ 514,77	nee	€ 780,00	ja	€ 939,81	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-008000	Maastricht	8222	Populierenweg	13	1	152	€ 144.000	193	€ 722,88	ja	€ 780,00	ja	€ 956,22	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-008001	Maastricht	8222	Populierenweg	15	1	152	€ 144.000	195	€ 541,30	nee	€ 780,00	ja	€ 914,12	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-008004	Maastricht	8222	Populierenweg	17	1	152	€ 158.000	196	€ 625,08	nee	€ 780,00	ja	€ 965,51	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-008009	Maastricht	8222	Populierenweg	21	1	152	€ 162.000	200	€ 593,11	nee	€ 780,00	ja	€ 991,20	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-008005	Maastricht	8222	Populierenweg	23	1	152	€ 148.000	198	€ 662,81	nee	€ 780,00	ja	€ 970,62	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-008002	Maastricht	8222	Populierenweg	25	1	152	€ 148.000	198	€ 521,89	nee	€ 780,00	ja	€ 980,83	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-008007	Maastricht	8222	Populierenweg	27	1	152	€ 147.000	198	€ 731,88	ja	€ 780,00	ja	€ 1.008,81	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187
105 E-008006	Maastricht	8222	Populierenweg	29	1	152	€ 155.000	203	€ 701,12	nee	€ 780,00	ja	€ 1.008,81	€ 1.000	€ 152.000	€ 120,197	€ 102,187

Maastricht Populierweg

Huureferenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/mnd	Huurprijs/m²/mnd
29-06-2015	Maastricht	Churchillaan 4	100	ca. 1950	€ 1.200	€ 12,00
16-09-2014	Maastricht	Bergerstraat 58	105	1925	€ 1.500	€ 14,29
Aanbod	Maastricht	Kasteel Beusdaelplein 24	97	1976	€ 900	€ 9,28

Koop referenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopprijs/m²
19-5-2014	Maastricht	Populierweg 39	103	1937	€ 129.000	€ 1.252
23-1-2015	Maastricht	Emmausstraat 63	128	1930	€ 160.000	€ 1.250
3-5-2014	Maastricht	Meersseneweg 190	141	1900	€ 186.500	€ 1.323

6



Maastricht, Viennahof



Exploitatiescenario

Objectgegevens		Kwalificaties		Waarden	
Totaal aantal VHE's	36	Huur-/Leegwaarde ratio	5,13%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	36	% Exploitatielasten van HI	24,55%	Leegwaarde (k.k.)	€ 5.413.500
Aantal parkeerplaatsen	0	Disconteringsvoet	6,50%	Leegwaarde per woning (k.k.)	€ 150.350
% aantal leegstaande VHE's	5,56%	Exit yield (k.k.)	7,25%	Leegwaarde per m²	€ 1.550
Totaal GBO (m²)	3.492	Mantelwaarde / Leegwaarde	77,97%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	97,00	BAE (k.k.)	6,21%		
Gem. maandhuur (woningen)	€ 542	NAR (v.o.n.)	4,55%		
Gem. markthuur (woningen)	€ 782	BAE theoretische huur (k.k.)	6,65%	Mantelwaarde (v.o.n.)	€ 4.346.556
Theoretische jaarhuur	€ 260.633	NAR theoretische huur	4,97%	Mantelwaarde (k.k.)	€ 4.323.000
Totale markthuur per jaar	€ 337.851	Gemiddelde mutatiegraad	4,95%	Mantelwaarde per m² (k.k.)	€ 1.208

Samenvatting Kasstroom

	jaar 0 nov-16	jaar 1 dec-17	jaar 2 dec-18	jaar 3 dec-19	jaar 4 dec-20	jaar 5 dec-21	jaar 6 dec-22	jaar 7 dec-23	jaar 8 dec-24	jaar 9 dec-25	jaar 10 dec-26
Bruto huurobrengsten woningen	€ 280.318	€ 289.342	€ 298.470	€ 307.696	€ 316.922	€ 326.148	€ 335.374	€ 344.600	€ 353.826	€ 363.052	€ 372.278
Aantal gemiddelde eenheden	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
Bruto huurobrengsten parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Aantal gemiddelde eenheden	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1
Bruto huurobrengsten parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	€ 31.608	€ 33.177	€ 34.746	€ 36.315	€ 37.884	€ 39.453	€ 41.022	€ 42.591	€ 44.160	€ 45.729	€ 47.298
Beterekening en verzekeringen	€ 9.720	€ 9.866	€ 10.012	€ 10.158	€ 10.304	€ 10.450	€ 10.596	€ 10.742	€ 10.888	€ 11.034	€ 11.180
Belegingen en OGS	€ 14.943	€ 15.213	€ 15.483	€ 15.753	€ 16.023	€ 16.293	€ 16.563	€ 16.833	€ 17.103	€ 17.373	€ 17.643
Overig	€ 8.150	€ 7.835	€ 7.520	€ 7.205	€ 6.890	€ 6.575	€ 6.260	€ 5.945	€ 5.630	€ 5.315	€ 5.000
Totale exploitatielasten	€ 64.421	€ 66.085	€ 67.749	€ 69.413	€ 71.077	€ 72.741	€ 74.405	€ 76.069	€ 77.733	€ 79.397	€ 81.061
Capital Expenditure	€ 1.305	€ 2.660	€ 2.710	€ 2.760	€ 2.810	€ 2.860	€ 2.910	€ 2.960	€ 3.010	€ 3.060	€ 3.110
Vernieuwingsinvesting	€ 17.230	€ 18.812	€ 19.404	€ 20.000	€ 20.596	€ 21.192	€ 21.788	€ 22.384	€ 22.980	€ 23.576	€ 24.172
Totale kasstromen	€ -18.686	€ -21.471	€ -21.863	€ -22.255	€ -22.647	€ -23.039	€ -23.431	€ -23.823	€ -24.215	€ -24.607	€ -25.000
Netto kasstromen	€ 197.362	€ 202.751	€ 209.991	€ 217.791	€ 225.792	€ 233.793	€ 241.794	€ 249.795	€ 257.796	€ 265.797	€ 273.798
Endwaarde	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Netto positieve kasstromen	€ 197.362	€ 202.751	€ 209.991	€ 217.791	€ 225.792	€ 233.793	€ 241.794	€ 249.795	€ 257.796	€ 265.797	€ 273.798

Maastricht, Viennahof



Uitbondscenario



Objectgegevens		Kennislijnen				Waarden			
Totaal aantal VHE's		36	Huur-/Leegwaarde ratio		5,13%	Waardeprofielnaam		1-12-2015	
Aantal woningen		36	% Exploitatieaanpak van H		24,95%	Leegwaarde (i.k.k.)		€ 5.412.500	
Aantal parkeerplaatsen		0	Disconteringprofiel		7,00%	Leegwaarde per woning (i.k.k.)		€ 150.350	
% aantal leegstaande VHE's		5,55%	Exit yield (i.k.k.)		7,75%	Leegwaarde per m²		€ 1.550	
Totaal GBO (m²)		3.492	Marktaandeel / Leegwaarde		75,75%	% Kosten Koper		3,00%	
Gem. GBO per unit (m²)		97,00	BAR (i.k.k.)		6,39%	Marktwaarde (v.o.n)		€ 4.222.982	
Gem. maandhuur (woningen)		€ 942	NAR (v.o.n.)		4,68%	Marktwaarde (i.k.k.)		€ 4.100.000	
Gem. maandhuur (woningen)		€ 842	BAR theoretische huur (i.k.k.)		6,84%	Marktwaarde per m² (i.k.k.)		€ 1.174	
Gem. maandhuur (woningen)		€ 782	NAR theoretische huur		5,14%				
Theoretische jaarhuur		€ 280.333	Gemiddelde mutatiegraad		4,95%				
Totale maandhuur per jaar		€ 337.851	Gemiddelde uitbongraad		5,00%				

Samenvatting Kasstroom

	jaar 0	jaar 1 nov-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
Bruto huurobrengsten woningen	€ 262.009										
Aantal gebuilde eenheden	1	2	2	2	1	2	1	1	2	1	1
Aantal verhuurde eenheden	1	2	2	2	1	2	1	1	2	1	1
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	35	33	31	30	28	27	27	26	24	23	22
Aantal eenheden eind van het jaar	98,2%	94,4%	88,2%	84,7%	80,5%	75,4%	73,5%	69,4%	65,2%	62,5%	62,5%
% aantal gebuilde eenheden											
Bruto huurobrengsten woningen	€ 276.736	€ 270.888	€ 280.082	€ 285.180	€ 244.320	€ 238.892	€ 231.888	€ 222.418	€ 213.048	€ 207.868	
bruto huurobrengsten parkeren											
Aantal gebuilde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden eind van het jaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% aantal gebuilde eenheden	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bruto huurobrengsten parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	€ 311.169	€ 29.567	€ 28.740	€ 27.914	€ 27.072	€ 26.236	€ 25.399	€ 24.561	€ 23.723	€ 22.885	€ 22.047
Bestedingsopbouw en verbeteringen	€ 9.595	€ 9.215	€ 8.838	€ 8.461	€ 8.084	€ 7.707	€ 7.330	€ 6.953	€ 6.576	€ 6.200	€ 5.823
Bestedingen en O&M	€ 14.736	€ 14.168	€ 13.598	€ 13.027	€ 12.456	€ 11.885	€ 11.314	€ 10.743	€ 10.172	€ 9.601	€ 9.030
Overig	€ 8.036	€ 7.727	€ 7.410	€ 7.093	€ 6.776	€ 6.459	€ 6.142	€ 5.825	€ 5.508	€ 5.191	€ 4.874
Totale exploitatietoelaten	€ 433.628	€ 411.077	€ 400.677	€ 389.892	€ 379.108	€ 368.324	€ 357.539	€ 346.754	€ 335.969	€ 325.184	€ 314.399
Capitaï Exploitatie	€ 3.405	€ 6.819	€ 6.819	€ 6.819	€ 6.819	€ 6.819	€ 6.819	€ 6.819	€ 6.819	€ 6.819	€ 6.819
Vermogensherwinning	€ 15.991	€ 17.766	€ 16.838	€ 15.910	€ 14.982	€ 14.054	€ 13.126	€ 12.198	€ 11.270	€ 10.342	€ 9.414
Verkoopopbrengsten k.k.	€ 150.350	€ 303.707	€ 305.263	€ 306.819	€ 308.375	€ 309.931	€ 311.487	€ 313.043	€ 314.599	€ 316.155	€ 317.711
Verkoopkosten	€ 1.504	€ 3.037	€ 3.093	€ 3.149	€ 3.205	€ 3.261	€ 3.317	€ 3.373	€ 3.429	€ 3.485	€ 3.541
Totale correcties	€ 128.460	€ 278.084	€ 281.823	€ 285.562	€ 289.301	€ 293.040	€ 296.779	€ 300.518	€ 304.257	€ 307.996	€ 311.735
Netto kasstromen	€ 341.658	€ 485.593	€ 483.029	€ 480.534	€ 478.039	€ 475.544	€ 473.049	€ 470.554	€ 468.059	€ 465.564	€ 463.069
Eindwaarde											
Netto oortofte kasstromen	€ 340.294	€ 483.729	€ 481.892	€ 479.958	€ 478.023	€ 476.088	€ 474.153	€ 472.218	€ 470.283	€ 468.348	€ 466.413

CBRE

Huisgegevens woningen														
Objecten/woningstypen	Aantal	GBO per eenheid	Huuroppbrengst p/m per eenheid	actueel p/l	Middelhuiswaarde (of maximaal redelijke) huur p/m per eenheid	per m ² GBO	Lengtewaarde per eenheid	totaal	WOZ Waarde	WOZ bij verhuurtoeslag	Huurlengtewaarde ratio	Ta bereikbaar?		
1 Type 1 sociaal verhuurd	17	97,0	€ 601,83	€ 6,20	€ 122.774	€ 776,00	€ 0,00	€ 163.504	€ 1.550	€ 190.300	€ 2.555.250	€ 2.443.000	€ 4,8%	ja
2 Type 1 sociaal verhuurd	8	97,0	€ 742,76	€ 7,06	€ 71.205	€ 776,00	€ 0,00	€ 154.596	€ 1.550	€ 190.300	€ 1.252.000	€ 1.151.000	€ 4,8%	ja
3 Type 2 sociaal verhuurd	7	97,0	€ 246,27	€ 5,14	€ 35.301	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 1.052.500	€ 1.052.500	€ 4,8%	ja
4 Type 3 sociaal verhuurd	2	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
5 Type 3 sociaal verhuurd	2	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
6 Type 3 sociaal verhuurd	2	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
7 Type 4 sociaal verhuurd	7	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
8 Type 4 sociaal verhuurd	7	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
9 Type 4 sociaal verhuurd	7	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
10 Type 5 sociaal verhuurd	2	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
Subtotaal huurwoningen	34	3.462	€ 282.009	€ 202.009	€ 319.227	€ 5.111.500	€ 4.997.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 4,8%	ja
Lengtewaarde woningen														
1 Type 1 sociaal verhuurd	17	97,0	€ 601,83	€ 6,20	€ 122.774	€ 776,00	€ 0,00	€ 163.504	€ 1.550	€ 190.300	€ 2.555.250	€ 2.443.000	€ 4,8%	ja
2 Type 1 sociaal verhuurd	8	97,0	€ 742,76	€ 7,06	€ 71.205	€ 776,00	€ 0,00	€ 154.596	€ 1.550	€ 190.300	€ 1.252.000	€ 1.151.000	€ 4,8%	ja
3 Type 2 sociaal verhuurd	7	97,0	€ 246,27	€ 5,14	€ 35.301	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 1.052.500	€ 1.052.500	€ 4,8%	ja
4 Type 3 sociaal verhuurd	2	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
5 Type 3 sociaal verhuurd	2	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
6 Type 3 sociaal verhuurd	2	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
7 Type 4 sociaal verhuurd	7	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
8 Type 4 sociaal verhuurd	7	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
9 Type 4 sociaal verhuurd	7	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
10 Type 5 sociaal verhuurd	2	97,0	€ 746,52	€ 7,06	€ 17.180	€ 800,25	€ 0,22	€ 152.500	€ 1.550	€ 190.300	€ 300.000	€ 375.000	€ 4,8%	ja
Subtotaal huurwoningen	34	3.462	€ 282.009	€ 202.009	€ 319.227	€ 5.111.500	€ 4.997.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 4,8%	ja
Huisgegevens parkeervakken														
Parkeervakken	Aantal	Huisoppervlakte p/m per p.p. p/m		actueel p/l	Middelhuiswaarde p/m per p.p. p/m	p/m	Lengtewaarde per eenheid	totaal	WOZ Waarde	Huurlengtewaarde ratio				
1 Parkeervak (blauw)	1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
2 Parkeervak (bruin)	1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Lengtewaarde parkeervakken														
1 Parkeervak (blauw)	1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
2 Parkeervak (bruin)	1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Subtotaal parkeervakken														
1 Parkeervak (blauw)	1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
2 Parkeervak (bruin)	1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Subtotaal parkeervakken														
1 Parkeervak (blauw)	1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
2 Parkeervak (bruin)	1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -		
Subtotaal parkeervakken														
Subtotaal woningen en parkeervakken														
Subtotaal woningen en parkeervakken		38	3.462	€ 282.009	€ 202.009	€ 319.227	€ 5.111.500	€ 4.997.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 3.534.000	€ 4,8%	ja

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurderheffing

Exploitatiekosten	bedrag	per m ²	per eenheid	% of huurovereenkomst	OZB-bijdrage
Erftaatscanon	€ -	€ 9,05	€ 878	0,00%	
Onderhoud woningen	€ 31.608		€ -	12,06%	
Onderhoud parkeeren	€ -	€ 2,06	€ 200	0,00%	
Behoudkosten woningen	€ 7.200		€ -	2,75%	
Behoudkosten parkeeren	€ -	€ 2,11	€ 204	0,00%	
OZB	€ 7.352	€ 0,33	€ 32	2,81%	0,1350%
Waterschapskosten	€ 1.448	€ 0,165	€ 179	0,44%	0,0217%
Risicokosten	€ 6.444	€ 0,72	€ 70	2,46%	
Verzekering	€ 2.520	€ -	€ -	0,96%	
Overige	€ -	€ -	€ -	0,00%	
BTW Verlies	€ 8.150	€ -	€ -	3,11%	
Totale exploitatiekosten	€ 64.421	€ 18,46	€ 1.788	34,69%	
Capital Expenditure					
Alvooft erfacht / Renovatiekosten uitborden	0	€ 3,413	€ 3,413	€ 8,819	€ 3,413
Future value renovatiekosten uitborden per woning	€ 3.405	€ 3,410	€ 3,410	€ 8,819	€ 3,410
Renovatiekosten weder-enthuur	€ 3.405	€ 3,410	€ 3,410	€ 8,819	€ 3,410
Future value weder-enthuur	€ 1.382	€ 1,382	€ 1,382	€ 3,426	€ 3,426
Future value weder-enthuur per woning	€ 1.305	€ 1,355	€ 1,355	€ 3,426	€ 3,426
Overige Capital Expenditure uitborden	€ -	€ -	€ -	€ 1,481	€ 1,517
Future value onprege capital expenditure uitborden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	102	115	121
Totale Capital Expenditure uitborden	€ 3.408	€ 8,819	€ 8,819	€ 3,426	€ 3,426
Renovatiekosten weder-enthuur	€ 1.382	€ 1,382	€ 1,382	€ 3,426	€ 3,426
Future value renovatiekosten weder-enthuur per woning	€ 1.305	€ 1,355	€ 1,355	€ 3,426	€ 3,426
Overige Capital Expenditure exploitieren	€ -	€ -	€ -	€ 1,481	€ 1,517
Future value onprege capital expenditure exploitieren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	102	115	121
Totale Capital Expenditure exploitieren	€ 1.305	€ 2,710	€ 2,710	€ 2,893	€ 3,034
Verhuurderheffing					
Verhuurderheffing uitborden	€ 16.991	€ 17,766	€ 16,991	€ 13,544	€ 13,544
Contante waarde verhuurderheffing uitborden	€ 115.435	€ 16,991	€ 16,991	€ 13,544	€ 13,544
Verhuurderheffing exploitatie	€ 17.230	€ 18,812	€ 18,812	€ 13,542	€ 13,542
Contante waarde verhuurderheffing exploitieren	€ 143.189	€ 17,663	€ 17,663	€ 13,526	€ 13,526

4. Aannames

	jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
% inflatie	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% huurindex	1,55%	1,65%	1,65%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
% huurindexering gebouweindex	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% huurindexering niet-gebouweindex	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
% Erpachtcanon	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% exploitatie kostenstijging	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
% leegstaandeobjecten	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% verhuurderheffing	0,488%	0,532%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Tabel verhuurderheffing vanaf jaar 2014	0,488%	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%

Mutatiegraad	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%	4,95%
Uitbonggraad t.b.v. uitbong scenario	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Extra verkopen 1e jaar	0,00%									
% verkochte leegstaande eenheden	0,00%									

Exploitatie	2,15%
Uitbong	2,15%
Totaal	4,30%
Uitbong	2,00%
Totaal	7,00%

Eenheid k.k. (jaar 10)	7,75%
------------------------	-------

Maakbaarheden	1,00%
Liberalisatiegraad (Eenheid/maand)	710,68 jaar 2015

Compleet nummer	Enkele nummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woningtype	Meting (m²)	WOL	Huurinkomsten per maand	Gedetailleerd de huur?	Huurwaarde per maand	Te vervalsen?	Max redelijke huurprijs per maand	Leswaarde per m²	Leswaarde per maand	Indicatieve marktwaarde per eenheid	Indicatieve eisenwaarde per eenheid
106 E-004937	Maastricht	0215 Vennhof 10	167	€ 745,52	ja	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 821,61	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004938	Maastricht	0215 Vennhof 11	163	€ 701,00	nee	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 801,04	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004940	Maastricht	0215 Vennhof 12	184	€ 695,00	nee	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 806,18	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004941	Maastricht	0215 Vennhof 13	170	€ 573,12	nee	€ 144.000	2	97	€ 144.000	2	97	€ 837,03	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004942	Maastricht	0215 Vennhof 14	181	€ 739,89	ja	€ 156.000	2	97	€ 156.000	2	97	€ 863,56	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004943	Maastricht	0215 Vennhof 15	170	€ 701,19	nee	€ 156.000	2	97	€ 156.000	2	97	€ 837,03	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004944	Maastricht	0215 Vennhof 16	181	€ 573,33	nee	€ 156.000	2	97	€ 156.000	2	97	€ 863,56	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004945	Maastricht	0215 Vennhof 17	166	€ 723,75	ja	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004946	Maastricht	0215 Vennhof 18	165	€ 570,00	nee	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 811,33	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004947	Maastricht	0215 Vennhof 19	165	€ 602,53	nee	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004948	Maastricht	0215 Vennhof 20	166	€ 562,70	nee	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004949	Maastricht	0215 Vennhof 21	166	€ 746,52	ja	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004950	Maastricht	0215 Vennhof 22	166	€ 573,33	nee	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004951	Maastricht	0215 Vennhof 23	166	€ 674,47	nee	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004952	Maastricht	0215 Vennhof 24	163	€ 573,14	nee	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 801,04	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004953	Maastricht	0215 Vennhof 25	170	€ 571,90	nee	€ 157.000	2	97	€ 157.000	2	97	€ 837,03	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004954	Maastricht	0215 Vennhof 26	178	€ 565,34	nee	€ 156.000	2	97	€ 156.000	2	97	€ 878,15	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004955	Maastricht	0215 Vennhof 27	173	€ 594,54	nee	€ 157.000	2	97	€ 157.000	2	97	€ 862,45	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004956	Maastricht	0215 Vennhof 28	181	€ 740,14	ja	€ 156.000	2	97	€ 156.000	2	97	€ 863,56	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004957	Maastricht	0215 Vennhof 29	163	€ 570,79	nee	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 801,04	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004958	Maastricht	0215 Vennhof 30	175	€ 735,03	ja	€ 147.000	1	97	€ 147.000	1	97	€ 862,72	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004959	Maastricht	0215 Vennhof 31	163	€ 751,49	ja	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 801,04	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004960	Maastricht	0215 Vennhof 32	165	€ 563,48	nee	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 811,33	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004961	Maastricht	0215 Vennhof 33	163	€ 562,29	nee	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 801,04	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004962	Maastricht	0215 Vennhof 34	166	€ 807,91	nee	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004963	Maastricht	0215 Vennhof 35	163	€ 568,55	nee	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 801,04	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004964	Maastricht	0215 Vennhof 36	163	€ 622,90	nee	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 811,33	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004965	Maastricht	0215 Vennhof 37	165	€ 566,00	nee	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 862,72	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004966	Maastricht	0215 Vennhof 38	175	€ 603,84	nee	€ 147.000	1	97	€ 147.000	1	97	€ 801,04	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004967	Maastricht	0215 Vennhof 39	170	€ 575,35	nee	€ 151.000	2	97	€ 151.000	2	97	€ 867,86	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004968	Maastricht	0215 Vennhof 40	164	€ -	nee	€ 148.000	1	97	€ 148.000	1	97	€ 806,18	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004969	Maastricht	0215 Vennhof 41	166	€ 563,73	nee	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004970	Maastricht	0215 Vennhof 42	166	€ 751,49	ja	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004971	Maastricht	0215 Vennhof 43	166	€ 745,93	ja	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004972	Maastricht	0215 Vennhof 44	163	€ 735,38	ja	€ 144.000	1	97	€ 144.000	1	97	€ 801,04	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638
106 E-004973	Maastricht	0215 Vennhof 45	166	€ 735,38	ja	€ 143.000	1	97	€ 143.000	1	97	€ 816,47	€ 1,550	€ 150.350	€ 117.221	€ 90.638

Maastricht Vriemhof

Huurreferenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/mnd	Huurprijs/m²/mnd
28-1-2015	Maastricht	Franquinetstraat 16 A	105	1930	€ 1.230	€ 11,71
30-1-2015	Maastricht	Kiemersdreef 92	70	1965	€ 875	€ 12,50
Aanbod	Maastricht	Tallenuwe 24	120	1980	€ 800	€ 6,67

Koop referenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopprijs/m²
25-2-2015	Maastricht	Capitoolhof 15	94	1980	€ 160.000	€ 1.702
17-2-2014	Maastricht	Fortunahof 17	100	1972	€ 156.000	€ 1.560
5-8-2015	Maastricht	Caesarhof 28	95	1981	€ 140.000	€ 1.474

7



Maastricht, Keersboomgaard



Exploitatie scenario

Objectparameters		Kwalificaties		Waarden	
Totaal aantal VHE's	7	Huur-/Leegwaarde ratio	5,07%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	7	% Exploitatiekosten van HI	28,34%	Leegwaarde (k.k.)	€ 1.020.100
Aantal parkeerplaatsen	0	Discontingiroet	6,75%	Leegwaarde per woning (k.k.)	€ 145.729
% aantal leegstaande VHE's	14,29%	Exit / yield (k.k.)	82,25%	Leegwaarde per m²	€ 1.489
Totaal GBO (m²)	685	Mantelwaarde / Leegwaarde	5,28%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	97,86	BAI (k.k.)	3,68%	Mantelwaarde (v.o.m)	€ 864.221
Gem. maandhuur (woningen)	€ 616	NAR (v.o.m.)	6,32%	Mantelwaarde (k.k.)	€ 840.000
Gem. markthuur (woningen)	€ 728	NAR theoretische huur (k.k.)	4,69%	Mantelwaarde per m² (k.k.)	€ 1.225
Theoretische jaarhuur	€ 53.080	Gemiddelde mutatiegraad	14,29%		
Totale markthuur per jaar	€ 61.110				

Samenvatting Kasstroom

	jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
		nov-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Bruto huuropbrengsten woningen	€ 44.350										
Aantal gemiddelde eenheden		1	1	-	2	-	2	-	2	-	2
Bruto huuropbrengsten woningen	€ 62.758	€ 66.084	€ 68.964	€ 68.512	€ 80.404	€ 83.109	€ 84.309	€ 87.071	€ 88.346	€ 88.346	€ 70.880
Bruto huuropbrengsten parkeerplaatsen	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal gemiddelde eenheden		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huuropbrengsten parkeerplaatsen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Orderhoud	€ 6.146	€ 6.257	€ 6.376	€ 6.497	€ 6.627	€ 6.772	€ 6.935	€ 7.101	€ 7.272	€ 7.446	€ 7.446
Beheer, onderhoud en verzekeringen	€ 1.880	€ 1.924	€ 1.961	€ 1.998	€ 2.038	€ 2.083	€ 2.133	€ 2.184	€ 2.236	€ 2.290	€ 2.290
Belastingen en OZB	€ 2.850	€ 3.003	€ 3.050	€ 3.118	€ 3.181	€ 3.251	€ 3.329	€ 3.409	€ 3.490	€ 3.574	€ 3.574
Overig	€ 1.555	€ 1.613	€ 1.644	€ 1.675	€ 1.709	€ 1.746	€ 1.788	€ 1.831	€ 1.875	€ 1.920	€ 1.920
Totale exploitatiekosten	€ -12.671	€ -12.787	€ -13.040	€ -13.288	€ -13.664	€ -13.862	€ -14.184	€ -14.626	€ -15.187	€ -15.830	€ -16.230
Capitaï Expense	€ 1.350	€ 1.374	€ -	€ 2.648	€ -	€ 2.771	€ -	€ 2.905	€ -	€ 3.047	€ 3.047
Verhuurverhoging	€ 3.754	€ 4.059	€ 4.127	€ 4.127	€ 4.127	€ 4.127	€ 4.127	€ 4.127	€ 4.127	€ 4.127	€ 4.127
Totale kasstroom	€ -5.004	€ -5.373	€ -5.187	€ -5.776	€ -4.127	€ -2.888	€ -4.127	€ -7.883	€ -4.127	€ -7.174	€ -7.174
Netto kasstroom	€ 35.163	€ 36.525	€ 39.187	€ 39.449	€ 42.724	€ 42.359	€ 45.597	€ 45.513	€ 45.345	€ 48.485	€ 48.485
Endwaarde											
Netto positieve kasstroom	€ -34.033	€ 33.478	€ 33.283	€ 31.387	€ 31.840	€ 29.676	€ 30.084	€ 27.886	€ 28.321	€ 684.331	€ 684.331

CBRE

Maastricht, Keersboomgaard



ibondscenario

Onderwerpen	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Totaal aantal VHE's	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Aantal woningen	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Aantal verhuurcontracten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% aantal leegstaande VHE's	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
Totaal GBO (m²)	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585	585
Gem. GBO per unit (m²)	97,86	97,86	97,86	97,86	97,86	97,86	97,86	97,86	97,86	97,86	97,86
Gem. maanduur (woningen)	€ 616	€ 616	€ 616	€ 616	€ 616	€ 616	€ 616	€ 616	€ 616	€ 616	€ 616
Gem. maanduur (woningen)	€ 728	€ 728	€ 728	€ 728	€ 728	€ 728	€ 728	€ 728	€ 728	€ 728	€ 728
Theoretische jaarmuur	€ 53.080	€ 53.080	€ 53.080	€ 53.080	€ 53.080	€ 53.080	€ 53.080	€ 53.080	€ 53.080	€ 53.080	€ 53.080
Totale maanduur per jaar	€ 61.110	€ 61.110	€ 61.110	€ 61.110	€ 61.110	€ 61.110	€ 61.110	€ 61.110	€ 61.110	€ 61.110	€ 61.110

Kategorieën	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Huur-/Leegwaarde ratio	5,07%	5,07%	5,07%	5,07%	5,07%	5,07%	5,07%	5,07%	5,07%	5,07%	5,07%
% Exploitatiekosten van H	28,34%	28,34%	28,34%	28,34%	28,34%	28,34%	28,34%	28,34%	28,34%	28,34%	28,34%
Disconteringsvoet	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
Exp./Yield (k.k.)	79,05%	79,05%	79,05%	79,05%	79,05%	79,05%	79,05%	79,05%	79,05%	79,05%	79,05%
Maandwaarde / Leegwaarde	5,51%	5,51%	5,51%	5,51%	5,51%	5,51%	5,51%	5,51%	5,51%	5,51%	5,51%
BAR (k.k.)	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%	3,83%
NAR (v.o.n.)	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%
BAR theoretische huur (k.k.)	4,88%	4,88%	4,88%	4,88%	4,88%	4,88%	4,88%	4,88%	4,88%	4,88%	4,88%
NAR theoretische huur	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
Gemiddelde mutatiegraad	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Gemiddelde uitboudingsgraad											

Waarden	Jaar 0	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6	Jaar 7	Jaar 8	Jaar 9	Jaar 10
Maandwaarde (v.o.n.)	€ 530.585	€ 530.585	€ 530.585	€ 530.585	€ 530.585	€ 530.585	€ 530.585	€ 530.585	€ 530.585	€ 530.585	€ 530.585
Maandwaarde (k.k.)	€ 866.000	€ 866.000	€ 866.000	€ 866.000	€ 866.000	€ 866.000	€ 866.000	€ 866.000	€ 866.000	€ 866.000	€ 866.000
Maandwaarde per m² (k.k.)	€ 1.177	€ 1.177	€ 1.177	€ 1.177	€ 1.177	€ 1.177	€ 1.177	€ 1.177	€ 1.177	€ 1.177	€ 1.177

Berekening Kasstroom	Jaar 0												Jaar 1												Jaar 2												Jaar 3												Jaar 4												Jaar 5												Jaar 6												Jaar 7												Jaar 8												Jaar 9												Jaar 10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	nov-16												dec-17												dec-18												dec-19												dec-20												dec-21												dec-22												dec-23												dec-24												dec-25																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Bruto huurobrengsten woningen	€	44.350																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

Woningmaatschap woningen												
Objecten / woningtypen	Aantal	GBO per eenheid	huurbewoogt p/m per eenheid	huurbewoogt per m ² p/m	actuele p/	huurbewoogt p/m per eenheid	huurbewoogt per m ² p/m	huurbewoogt p/	huurbewoogt per m ² p/m	huurbewoogt p/	huurbewoogt per m ² p/m	Ta. overblijven?
1 Type 1 sociaal huurwoning	3	97,0	€ 602,01	€ 6,21	€ 21.672	€ 727,50	€ 7,50	€ 28,390	€ 1,900	€ 145,500	€ 432,000	ja
2 Type 2 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 554,05	€ 5,04	€ 7,015	€ 727,50	€ 7,50	€ 8,396	€ 1,400	€ 152,400	€ 150,000	ja
3 Type 3 sociaal huurwoning	1	04	€ 507	€ 6,06	€ 7,048	€ 727,50	€ 7,50	€ 8,396	€ 1,400	€ 152,400	€ 150,000	ja
4 Type 4 sociaal huurwoning	1	04	€ 507	€ 6,06	€ 7,048	€ 727,50	€ 7,50	€ 8,396	€ 1,400	€ 152,400	€ 150,000	ja
5 Type 5 sociaal huurwoning	1	04	€ 507	€ 6,06	€ 7,048	€ 727,50	€ 7,50	€ 8,396	€ 1,400	€ 152,400	€ 150,000	ja
6 Type 6 sociaal huurwoning	1	04	€ 507	€ 6,06	€ 7,048	€ 727,50	€ 7,50	€ 8,396	€ 1,400	€ 152,400	€ 150,000	ja
7 Type 7 sociaal huurwoning	1	04	€ 507	€ 6,06	€ 7,048	€ 727,50	€ 7,50	€ 8,396	€ 1,400	€ 152,400	€ 150,000	ja
8 Type 8 sociaal huurwoning	1	04	€ 507	€ 6,06	€ 7,048	€ 727,50	€ 7,50	€ 8,396	€ 1,400	€ 152,400	€ 150,000	ja
9 Type 9 sociaal huurwoning	1	04	€ 507	€ 6,06	€ 7,048	€ 727,50	€ 7,50	€ 8,396	€ 1,400	€ 152,400	€ 150,000	ja
10 Type 10 sociaal huurwoning	1	04	€ 507	€ 6,06	€ 7,048	€ 727,50	€ 7,50	€ 8,396	€ 1,400	€ 152,400	€ 150,000	ja
Subtotaal huurwoningen	6				€ 44,390			€ 52,300		€ 874,600	€ 770,000	
Lengte van woningen												
1 Type 1 sociaal huurwoning	1	97,0				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
2 Type 2 sociaal huurwoning	1	116,0				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
3 Type 3 sociaal huurwoning	1	04				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
4 Type 4 sociaal huurwoning	1	04				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
5 Type 5 sociaal huurwoning	1	04				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
6 Type 6 sociaal huurwoning	1	04				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
7 Type 7 sociaal huurwoning	1	04				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
8 Type 8 sociaal huurwoning	1	04				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
9 Type 9 sociaal huurwoning	1	04				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
10 Type 10 sociaal huurwoning	1	04				€ 727,50	€ 7,50	€ 8,370	€ 1,900	€ 145,500	€ 138,000	ja
Subtotaal huurwoningen	7	685			€ 44,390			€ 81,110		€ 1.025,000	€ 1.056,000	
Totaal woningen	7	685			€ 44,390			€ 81,110		€ 1.025,000	€ 1.056,000	
Woningmaatschap parkeren												
Parkeren												
Aantal												
1 Parkeren (buiten)												
2 Parkeren (binnen)												
Lengte van parkeren												
1 Parkeren (buiten)												
2 Parkeren (binnen)												
Totaal parkeren	7											
Totaal woningen en parkeren	7				€ 44,390			€ 81,110		€ 1.025,000	€ 1.056,000	

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurdersheffing

Exploitatiekosten	bedrag	per m ²	per eenheid	% of huurprijs	CO2-impact
Erftachtcanon	€ -	€ 8,97	€ 878	0,00%	
Onderhoud woningen	€ 5.446		€ -	13,86%	
Onderhoud parkeert	€ -		€ -	0,00%	
Behoudskosten woningen	€ 1.400	€ 2,04	€ 200	3,15%	
Behoudskosten parkeert	€ -		€ -	0,00%	
CO2	€ 210	€ 2,14	€ 210	0,31%	0,1350%
Waterschadesan	€ 1.468	€ 0,33	€ 33	0,52%	0,0217%
Risicobeden	€ 229	€ 0,33	€ 33	0,52%	
Risicobeden	€ 1.253	€ 1,83	€ 179	2,83%	
Verhuurder	€ 490	€ 0,72	€ 70	1,09%	
Overige	€ -	€ -	€ -	0,00%	
BTW Verlies	€ 1.585	€ -	€ -	3,57%	
Totale exploitatiekosten	€ 12.671	€ 18,36	€ 1.798	28,34%	
Capital Expenditure					
Afloop erftacht / Renovatiekosten uitborden	0	€ -	€ -	€ -	€ -
Future value renovatiekosten uitborden per woning	3.241	€ 3,44	€ 324	€ 3.260	€ 3.260
Renovatiekosten wederhuur	1.228	€ 1,274	€ 123	€ 1.250	€ 1.250
Future value renovatiekosten wederhuur per woning	1.250	€ 1,274	€ 123	€ 1.250	€ 1.250
Overige Capital Expenditure uitborden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Future value overige capital expenditure uitborden	100	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	106	113	121
Totale Capital Expenditure uitborden	1.250	1,274	0	3,260	1,624
Renovatiekosten wederhuur	1.228	€ 1,274	€ -	€ 2.771	€ -
Future value renovatiekosten wederhuur per woning	1.250	€ 1,274	€ 123	€ 1.250	€ 1.250
Overige Capital Expenditure exploitieren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Future value overige capital expenditure exploitieren	100	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	106	113	121
Totale Capital Expenditure exploitieren	1.250	1,274	0	2,771	0
Verhuurdersheffing					
Verhuurdersheffing uitborden	€ 3.754	€ 4,059	€ 382	€ 3.832	€ 3.832
Comante waarde verhuurdersheffing uitborden	€ 25.424	€ 3.840	€ 3.840	€ 3.840	€ 3.840
Verhuurdersheffing exploitatie	€ 3.754	€ 4,059	€ 4,127	€ 4,127	€ 4,127
Comante waarde verhuurdersheffing exploitieren	€ 30.905	€ 3.840	€ 3.840	€ 3.840	€ 3.840

4. Aannames

	jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
% inflatie	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% mantelhuurgroei	1,55%	1,65%	1,65%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
% huurindexering geliberaliseerd	+ 0,00%									
% huurindexering niet-geliberaliseerd	2,50%	2,50%	2,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% Erfpachtcanon	+ 0,00%									
% exploitatie kostenstijging	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% leegstandsgraad	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,30%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
% vernieuwingsbehoefte	0,488%	0,533%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Tarief vernieuwingsbehoefte vanaf jaar 2014	0,488%	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Mutatiegraad	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%	14,29%
Uitbonggraad t.b.v. uitbong scenario	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Extra verlopen 1e jaar	0,00%									
% verkochte leegstaande eenheden	0,00%									
Risicovrije rente	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
Toeslag categorie	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%
Toeslag object	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Disconteringsvoet	6,75%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
Exit yield k.k. (jaar 10)	6,75%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%	7,25%
Makelaarskosten	1,00%									
Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)	€ 710,68	jaar 2015								

Complext nummer	Eenheidsnummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woning/pp	Metings (GBO) WOZ	Huurinkomsten per maand	Collateraliseer de huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Leegwaarde per inc.	Leegwaarde per eenheid	Indicatieve marktwaarde per eenheid	Indicatieve executiewaarde per eenheid
107 E-000212		Maastricht	6227	Keersboomgaard 22	1	97 €	138.000	158 €	€ 727,50	ja	€ 775,34	€ 1.500	€ 145.500	€ 118.070	€ 101.725
107 E-000206		Maastricht	6227	Keersboomgaard 26	2	110 €	188.000	170 €	€ 783,00	ja	€ 837,03	€ 1.400	€ 142.400	€ 133.077	€ 113.940
107 E-000205		Maastricht	6227	Keersboomgaard 28	3	104 €	148.000	171 €	€ 753,00	nee	€ 827,10	€ 1.500	€ 135.000	€ 108,82	€ 91.025
107 E-000207		Maastricht	6227	Keersboomgaard 30	1	97 €	147.000	180 €	€ 717,70	ja	€ 786,83	€ 1.500	€ 145.500	€ 110.870	€ 101.725
107 E-000204		Maastricht	6227	Keersboomgaard 32	1	97 €	147.000	180 €	€ 717,50	ja	€ 786,83	€ 1.500	€ 145.500	€ 118.070	€ 101.725
107 E-000213		Maastricht	6227	Keersboomgaard 34	1	97 €	147.000	180 €	€ 727,50	ja	€ 786,83	€ 1.500	€ 145.500	€ 118.070	€ 101.725

8

CBRE

Maastricht Keersboomgaard						
Huurreferenties						
Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/mnd	Huurprijs/m²/mnd
6-2-2015	Maastricht	Elleceygaard 26	118 ca.	1985	€ 785	€ 6,65
18-11-2015	Maastricht	Winckelgaard 28	118 ca.	1985	€ 805	€ 6,82
11-12-2014	Maastricht	Winckelgaard 12	118 ca.	1985	€ 840	€ 7,12
Koop referenties						
Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopprijs/m²
07-04-2015	Maastricht	Neutronstraat 18	112	1964	€ 172.000	€ 1,536
23-06-2015	Maastricht	Elleceygaard 72	110	1985	€ 167.000	€ 1,518
07-05-2015	Maastricht	Poelgaard 14	116	1982	€ 173.500	€ 1,496

Maastricht, Wycker Heidenstraat



Uitbondscenari

Objectgegevens		Kwaliteiten		Waarden	
Totaal aantal VHE's	10	Huur-/Leegwaarde ratio	6,34%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	10	% Exploitatiekosten van HI	22,57%	Leegwaarde (i.k.k.)	€ 1.438.686
Aantal parkeerplaatsen	0	Disconteringsvoet	7,00%	Leegwaarde per woning (i.k.k.)	€ 143.869
% aantal leegstaande VHE's	10,00%	Exit yield (i.k.k.)	8,25%	Leegwaarde per m²	€ 2.378
Totaal GBO (m²)	605	Marktwaarde / Leegwaarde	84,64%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	60,50	BAW (i.k.k.)	6,67%	Marktwaarde (v.o.n.)	€ 1.354.301
Gem. maandhuur (woningen)	€ 754	NAR (v.o.n.)	5,02%	Marktwaarde (i.k.k.)	€ 1.320.600
Gem. markthuur (woningen)	€ 844	NAR theoretische huur (i.k.k.)	7,31%	Marktwaarde per m² (i.k.k.)	€ 2.013
Theoretische jaarhuur	€ 89.162	NAR theoretische huur	5,72%		
Totaal markthuur per jaar	€ 77.268	Gemiddelde mutatiegraad	19,59%		
		Gemiddelde uitbondgraad	10,00%		

Samenstelling kasinstroom

	jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
		nov-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Bruto huurobrengsten woningen	€ 81.400										
Aantal gemiddelde eenheden	1	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
Aantal verhuurde eenheden	1	-	-	1	1	1	-	1	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	2	2	1	1	-	1	-	-	1	1
Aantal verhuurde leegstaande eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden eind van het jaar	9	9	9	8	7	6	6	5	4	4	4
% aantal gemiddelde eenheden	90,0%	90,0%	90,0%	85,0%	75,0%	65,0%	60,0%	55,0%	45,0%	40,0%	40,0%
Bruto huurobrengsten woningen	€ 84.704	€ 78.860	€ 74.801	€ 68.178	€ 62.214	€ 54.962	€ 42.084	€ 37.768	€ 38.212		
Bruto huurobrengsten parkeeren											
Aantal gemiddelde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal verhuurde leegstaande eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal eenheden eind van het jaar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% aantal gemiddelde eenheden	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bruto huurobrengsten parkeeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	€ 9.348	€ 8.565	€ 8.243	€ 7.411	€ 6.551	€ 5.180	€ 4.860	€ 4.801	€ 4.424	€ 4.520	
Beheerexploitatie en verzekeringen	€ 2.555	€ 2.350	€ 2.252	€ 2.034	€ 1.798	€ 1.596	€ 1.592	€ 1.593	€ 1.214	€ 1.243	
Bestedingen en OZB	€ 3.180	€ 2.913	€ 2.804	€ 2.521	€ 2.229	€ 2.102	€ 1.973	€ 1.973	€ 1.505	€ 1.541	
Overig	€ 2.352	€ 2.164	€ 2.083	€ 1.873	€ 1.655	€ 1.552	€ 1.466	€ 1.466	€ 1.225	€ 1.116	
Totaal exploitatiekosten	€ -17.465	€ -16.992	€ -16.381	€ -13.838	€ -12.233	€ -11.540	€ -10.882	€ -9.078	€ -8.281	€ -8.469	
Capital Expenditure	€ 2.985	€ 2.373	€ 4.197	€ 4.224	€ 2.997	€ 1.291	€ 3.002	€ 3.002	€ 1.385	€ 1.419	
Verhuurverliefing	€ 834	€ 862	€ 820	€ 724	€ 627	€ 579	€ 531	€ 434	€ 385	€ 386	
Verkoopopbrengsten i.k.k.	€ 143.869	€ -	€ 147.487	€ 149.552	€ 151.795	€ -	€ 157.309	€ 160.298	€ -	€ -	
Verkoopkosten	€ 1.439	€ -	€ 1.475	€ 1.496	€ 1.518	€ -	€ 1.573	€ 1.603	€ -	€ -	
Totaal correcties	€ 158.811	€ -2.208	€ 140.865	€ 143.109	€ 148.963	€ -1.870	€ 162.203	€ 166.268	€ -1.772	€ -1.806	
Netto kasinstroom	€ 205.861	€ 59.752	€ 200.405	€ 195.448	€ 192.635	€ 40.542	€ 191.859	€ 188.276	€ 27.723	€ 27.948	
Eindwaarde											
Netto portafolio kasinstroom	€ 198.013	€ 63.895	€ 198.219	€ 164.237	€ 142.072	€ 38.913	€ 125.881	€ 113.348	€ 16.688	€ 266.214	

CBRE

Maastricht, Wycker Heidenstraat



Exploitatiescenario

Objectinformatie		Kwalificaties		Waarden	
Totaal aantal VHE's	10	Huur-/Leegwaarde ratio	6,34%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	10	% Exploitatiekosten van HI	22,57%	Leegwaarde (i.k.k.)	€ 1.438.686
% aantal leegstaande VHE's	0	Disconteringsvoet	6,50%	Leegwaarde per woning (i.k.k.)	€ 143.869
Totaal GBO (m²)	605	Buit./i.d. (i.k.k.)	7,75%	Leegwaarde per m²	€ 2.378
Gem. GBO per unit (m²)	60,50	Mantelwaarde / Leegwaarde	77,54%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. maandhuur (woningen)	€ 754	BAH (i.k.k.)	7,30%		
Gem. maandhuur (woningen)	€ 844	NAR (v.o.n.)	5,49%	Mantelwaarde (v.o.n.)	€ 1.148.958
Theoretische jaarhuur	€ 89.152	BAH theoretische huur (i.k.k.)	8,00%	Mantelwaarde (i.k.k.)	€ 1.116.000
Totaal markthuur per jaar	€ 77.268	NAR theoretische huur	6,16%	Mantelwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.844
		Gemiddelde multipliegraad	19,58%		

Samenvatting Kasstroom

	jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
		nov-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Bruto huurobrengsten woningen	€ 81.400										
Aantal gemiddelde eenheden		1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Bruto huurobrengsten woningen	€ 88.200	€ 88.064	€ 88.064	€ 87.480	€ 87.288	€ 87.428	€ 88.160	€ 88.417	€ 90.828	€ 92.363	€ 94.009
Bruto huurobrengsten parkeerplaatsen	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal gemiddelde eenheden		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huurobrengsten parkeerplaatsen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Onderhoud	€ 9.840	€ 10.017	€ 10.017	€ 10.207	€ 10.401	€ 10.609	€ 10.843	€ 11.103	€ 11.370	€ 11.642	€ 11.922
Beheer, onderhoud en verzekeringen	€ 2.700	€ 2.749	€ 2.749	€ 2.801	€ 2.854	€ 2.911	€ 2.975	€ 3.041	€ 3.120	€ 3.195	€ 3.271
Beschadigingen en OZB	€ 3.347	€ 3.407	€ 3.407	€ 3.473	€ 3.538	€ 3.609	€ 3.687	€ 3.777	€ 3.867	€ 3.960	€ 4.055
Onderhoud	€ 2.486	€ 2.578	€ 2.578	€ 2.675	€ 2.758	€ 2.881	€ 2.940	€ 3.006	€ 3.073	€ 3.142	€ 3.212
Totaal exploitatiekosten	€ -18.374	€ -18.461	€ -18.461	€ -18.060	€ -18.422	€ -18.810	€ -20.348	€ -20.782	€ -21.230	€ -21.798	€ -22.281
Capital Expenditure	€ 1.155	€ 2.373	€ 2.373	€ 2.419	€ 2.467	€ 2.521	€ 2.582	€ 2.644	€ 2.707	€ 2.772	€ 2.839
Vernieuwingsinvestering	€ 878	€ 958	€ 958	€ 965	€ 965	€ 965	€ 965	€ 965	€ 965	€ 965	€ 965
Totaal kasstroom	€ -2.042	€ -9.832	€ -9.832	€ -9.883	€ -9.432	€ -9.488	€ -9.648	€ -9.808	€ -9.872	€ -9.797	€ -9.803
Netto kasstroom	€ 68.794	€ 66.291	€ 66.291	€ 65.037	€ 64.416	€ 64.130	€ 64.358	€ 65.077	€ 65.905	€ 66.887	€ 67.945
Endwaarde											
Netto positieve kasstroom	€ 68.862	€ 66.308	€ 66.308	€ 65.663	€ 61.873	€ 63.306	€ 65.617	€ 63.217	€ 64.108	€ 65.193	€ 66.742

CBRE

Lengteklasse 1 woningen													
Objecten / woningtype	Aantal	GBO per eenheid	Huurobschrijft		Merchandise		Lengteklasse		WOCZ waarde		Huurwaarde		Ta
			p/m per eenheid	actueel p/m	p/m per eenheid	actueel p/m	per m² GBO	per eenheid	actueel	actueel	ratio	actueel	beredelen?
1 Type 1 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
2 Type 2 sociaal verhuurd	5	450,0	€ 740,00	€ 12,22	€ 44,10	€ 10,35	€ 2,400	€ 144,000	€ 720,000	€ 404,000	6,1%	€ 404,000	ja
3 Type 3 sociaal verhuurd	2	180,0	€ 752,37	€ 9,81	€ 10,069	€ 10,22	€ 2,300	€ 176,302	€ 352,604	€ 235,000	5,1%	€ 235,000	ja
4 Type 4 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
5 Type 5 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
6 Type 6 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
7 Type 7 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
8 Type 8 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
9 Type 9 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
10 Type 10 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
Subtotaal verhuurd woningen	9				€ 81,400	€ 68,205		€ -	€ 1.303,150	€ 817,000			
Lengteklasse 2 woningen													
1 Type 1 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
2 Type 2 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
3 Type 3 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
4 Type 4 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
5 Type 5 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
6 Type 6 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
7 Type 7 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
8 Type 8 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
9 Type 9 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
10 Type 10 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
Subtotaal lengteklasse 2 woningen	10				€ 81,400	€ 77,208		€ -	€ 1.438,008	€ 908,000			
Totaal woningen	19				€ 81,400	€ 77,208		€ -	€ 1.438,008	€ 908,000			
Lengteklasse 3 woningen													
1 Type 1 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
2 Type 2 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
3 Type 3 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
4 Type 4 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
5 Type 5 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
6 Type 6 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
7 Type 7 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
8 Type 8 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
9 Type 9 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
10 Type 10 sociaal verhuurd	1	90,0	€ 656,25	€ 13,11	€ 7,803	€ 12,03	€ 2,400	€ 120,000	€ 120,000	€ 83,000	6,6%	€ 83,000	nee
Subtotaal lengteklasse 3 woningen	10				€ 81,400	€ 77,208		€ -	€ 1.438,008	€ 908,000			
Totaal woningen	19				€ 81,400	€ 77,208		€ -	€ 1.438,008	€ 908,000			

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurschelling

Exploitatiekosten	bedrag	per m ²	per eenheid	% of huurprijze	CO2-impact
Exploitatiekosten	€	€	€		
Erftachtcanon	€ 9.840	€ 16,26	€ 984	0,00%	
Onderhoud woningen	€ -		€ -	12,08%	
Onderhoud parkeer	€ 2.000	€ 3,31	€ 200	0,00%	
Beheerkosten woningen	€ -		€ -	2,45%	
Beheerkosten parkeer	€ 1.347	€ 2,23	€ 135	0,00%	
CO2	€ 210	€ 0,35	€ 21	1,65%	0,1350%
Waterschapkosten	€ 1.790	€ 2,96	€ 179	0,35%	0,0217%
Risicokosten	€ 700	€ 1,16	€ 70	2,20%	
Verzekering	€ -		€ -	0,65%	
Overige	€ 2.485	€ -	€ -	0,00%	
BTW Verlies	21%	€ -	€ -	3,05%	
Totale exploitatiekosten	€ 18.374	€ 30,37	€ 1.837	22,67%	
Capital Expenditure					
Alhoop erfacht / Renovatiekosten uitbouden	0	€ 2.932	€ 2.932	€ 2.932	jaar 1 dec-15
Future value renovatiekosten uitbouden per woning		€ 2.985	€ 2.988	€ 2.991	jaar 2 dec-16
Renovatiekosten wederhuur	1.144	€ 2.373	€ 1.203	€ 1.233	jaar 3 dec-17
Future value renovatiekosten wederhuur per woning		€ 1.165	€ 1.187	€ 1.203	jaar 4 dec-18
Overige Capital Expenditure uitbouden		€ -	€ -	€ -	jaar 5 dec-19
Future value overige capital expenditure uitbouden		€ -	€ -	€ -	jaar 6 dec-20
Index kostenstijging	100	102	104	106	jaar 7 dec-21
Totale Capital Expenditure uitbouden	2.885	2.373	4.187	1.281	jaar 8 dec-22
Renovatiekosten wederhuur		€ 1.165	€ 2.373	€ 2.419	jaar 9 dec-23
Future value renovatiekosten wederhuur per woning		€ 1.165	€ 1.187	€ 1.203	jaar 10 dec-24
Overige Capital Expenditure exploiteren		€ -	€ -	€ -	
Future value overige capital expenditure exploiteren		€ -	€ -	€ -	
Index kostenstijging	100	102	104	106	
Totale Capital Expenditure exploiteren	1.165	2.373	2.419	2.682	
Verhuurschelling					
Verhuurschelling uitbouden		€ 834	€ 862	€ 820	jaar 1 dec-15
Contante waarde verhuurschelling uitbouden	€ 4.971	€ 834	€ 810	€ 723	jaar 2 dec-16
Verhuurschelling exploitatie		€ 878	€ 958	€ 965	jaar 3 dec-17
Contante waarde verhuurschelling exploiteren	€ 7.253	€ 878	€ 900	€ 851	jaar 4 dec-18
			€ 750	€ 704	jaar 5 dec-19
			€ 661	€ 621	jaar 6 dec-20
			€ 583	€ 547	jaar 7 dec-21
			€ 511	€ 434	jaar 8 dec-22
			€ 386	€ 386	jaar 9 dec-23
			€ 279	€ 279	jaar 10 dec-24
			€ 965	€ 965	
			€ 583	€ 547	

4. Aannames											
		jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
% inflatie		1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% marktoergroei	+ 0,25%	1,55%	1,65%	1,65%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
% huurindexering geliberaliseerd	+ 0,00%	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% huurindexering niet-geliberaliseerd	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
% Erpactaanpak	+ 0,00%	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% exploitatie kostenstijging	+ 0,50%	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
% reparaatiedoel	+ 0,00%	1,00%	1,50%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% vernieuwingsbehoefte		0,488%	0,532%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%
Totaal vernieuwingsbehoefte vanaf jaar 2014		0,488%	0,491%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%	0,535%
Mutatiegraad		19,58%	19,58%	19,58%	19,58%	19,58%	19,58%	19,58%	19,58%	19,58%	19,58%
Uitbonggraad t.b.v. uitbong scenario		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Extra verkopen 1e jaar		0,00%									
% verkochte leegstaande eenheden		0,00%									
Risicovolle rente		2,15%									
Toeslag categorie		2,85%									
Toeslag object		1,50%									
Disconteringsvoet		6,50%									
Exit yield k.k. (jaar 10)		7,75%									
Makelaarstolzen		1,00%									
Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)		€ 710,68	jaar 2015								

Complexnummer	Enthousnummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woning	Meting (GBO)	M2	Huurnormen per maand	Gedetailiseerde huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Lesgevaarde per m2	Lesgevaarde per eenheid	Indicatieve marktwarde per eenheid	Indicatieve executiewarde per eenheid
108 E-011653	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 B0	114	€ 12,15	ja	€ 99,00	1	61,35	€ 119,00	1	61,35	€ 119,00	2,400	€ 147,240	€ 124,630	€ 103,836
108 E-011657	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 B0	136	€ 71,49	ja	€ 97,00	1	62,85	€ 119,00	1	62,85	€ 119,00	2,400	€ 150,360	€ 127,271	€ 108,181
108 E-011655	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 B0	139	€ 75,24	ja	€ 97,00	2	77,89	€ 119,00	2	77,89	€ 119,00	2,400	€ 178,037	€ 151,249	€ 128,501
108 E-011654	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 B0	134	€ 75,14	ja	€ 98,00	1	59,32	€ 98,00	1	59,32	€ 98,00	2,400	€ 142,848	€ 120,913	€ 102,776
108 E-011656	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 C0	133	€ 75,00	ja	€ 97,00	2	67,62	€ 97,00	2	67,62	€ 97,00	2,400	€ 155,526	€ 131,644	€ 111,868
108 E-011658	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 C0	133	€ 75,00	ja	€ 94,00	1	61,9	€ 94,00	1	61,9	€ 94,00	2,400	€ 148,500	€ 125,748	€ 106,886
108 E-011652	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 C0	147	€ 78,50	ja	€ 116,00	2	75,79	€ 116,00	2	75,79	€ 116,00	2,400	€ 174,317	€ 147,560	€ 125,417
108 E-011661	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 C0	133	€ 75,00	ja	€ 96,00	1	59,52	€ 96,00	1	59,52	€ 96,00	2,400	€ 142,848	€ 120,913	€ 102,776
108 E-011659	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 D0	130	€ 65,25	nee	€ 83,00	1	50	€ 83,00	1	50	€ 83,00	2,400	€ 120,000	€ 101,573	€ 88,337
108 E-011660	Maastricht	0221 Wyckler Hedenstraat 2 D0	159	€ 89,71	ja	€ 70,00	4	29	€ 70,00	4	29	€ 70,00	2,700	€ 78,300	€ 66,277	€ 56,335

RAPPORT**Beknopte Samenvatting****Samenvatting**

Taxatiedatum	04/12/2015
Object	Rechtsstraat 22
Straat	
Stad	Maastricht
Land	The Netherlands
Referentie nr	
Gebruik	Retail
Eigendom / Erfpacht	Freehold
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	126
Parkerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€18.180
Totaal huurwaarde	€18.900
Bruto bedrag	€236.544
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€236.544
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€18.180
Kosten koper	€15.475
Waarde (k.k.)	€221.069
Algemeen	€220.000

7,00%

Waarderingsanalyse**Basale gegevens**

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	2,99
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€18.180
Totaal huurwaarde leegstand per jaar	€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€18.180
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-€2.050
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€16.130

-11,28 %

Huurwaarde kapitalisatie

Totaal bruto HW per jaar	€18.900
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-€2.050
Netto HW per jaar	€16.850
Netto rendement op HW	7,06 %
Bruto waarde voor correcties	€238.511

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	€0
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	€0
CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	-€1.967
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	-€1.967

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€0
Kosten koper	-€15.475
Waarde (k.k.)	€221.069
Algemeen	€220.000

7,00%

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)**Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)****Opmerkingen:****Uitkomst**

Rendementen op bruto huurinkomsten			
BAR (v.o.n.)	7,69 %	BAR (k.k.)	8,22 %
Factor			12,16

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	7,99 %	BAR (k.k.)	8,55 %
Factor			11,70

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	7,06 %	Net Initial Yield	6,82 %	Reversion Yield	7,12 %
------------------	--------	-------------------	--------	-----------------	--------

Waarde per m2

€1.745

Geschiedenis

04/12/2015	Verreken
€18.180	Bruto Huurinkomsten
€18.900	HW/jaar
€220.000	Waarde (k.k.)
8,26 %	BAR (k.k.)



RAPPORT **Samenvatting**

Taxatiedatum	04 December 2015
<u>Object</u>	
Adres	Rechtstraat 22, Maastricht
Bruto bedrag	€236.544
Gekapitaliseerde kosten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€236.544
Minus Overdrachtsbel. @ -6,00 %	-€13.264
Makelaarscourtage @ -0,80 %	-€1.769
Notarijskosten @ -0,20 %	-€442
	-€15.475
Waarde kosten koper (k.k.)	€221.069
	Afgerond €220.000

BAR (v.o.n.)	7,69 %
NAR (v.o.n.)	6,82 %
Factor (k.k.)	12,10 x
Oppervlakte	126,00 m²
Waarde per m²	€1.746



RAPPORT **Samenvatting**

Taxatiedatum 04 December 2015

Objekt

Adres Rechtstraat 22, Maastricht

Toesvoegde rendementinformatie:
 Equivalent Yield 7,0646%
 True Equivalent Yield 7,3855%
 Initial Yield 6,8189%
 Reversion Yield 7,1202%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
04-Dec-2015	€18.180	€16.130	6,8189 %
01-Dec-2018	€18.900	€16.842	7,1202 %



RAPPORT **Samenvatting**

Taxatiedatum 04 December 2015
Object
Adres Rechtstraat 22, Maastricht

Huurder	Expiratiedatum	Huurlinkomsten	Huurwaarde	Hordoneel(%)	Reversieel(%)	Topsiceel(%)	Bruto bedraa
Tosconella Apuana v.o.f.	30-Nov-2018	€18.180	€18.900	7,000	9,000	7,250	€236.544
Totaal		€18.180	€18.900				€236.544

Opmerking(en)



RAPPORT Huurdersoverzicht

Totaalbedatum 04 December 2015

Object

Adres Rechtstraat 22, Maastricht

eigendomsituatie Freehold

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Termijn	Van	Tot	Huurlinkkosten	Huurwaarde	Besluit
Toscanella Apuana v.o.f.		126,00 m²	5 jr 0 mnd	01-Dec-2013	30-Nov-2018	€18.180	€18.900	
Totaal		126 m²				€18.180	€18.900	



RAPPORT Kostenoverzicht

Taxatiedatum 04 December 2015
Adres Rechtdraat 22, Maastricht

Samenstelling van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdschip	Jaarlijks
Maintenance	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€ 630
Management	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€ 182
Property Tax	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€ 923
Water Tax	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€ 45
Insurance	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€ 95
Sewage Charge	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€ 176
Totaal		-€ 2.050



RAPPORTEMENT des Coûts

Taxatiedatum 04 December 2015
Adres Rechtstraat 22, Maastricht

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerekend aan de huurinkomsten.
 Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Object			
Toscanella Apuana v.o.f.			
Maintenance	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	126 m² x €5,00	= -€630
Management	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €18.180 @ 1,000 %	= -€182
Property Tax	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW €18.900 @ 4,8840 %	= -€923
Water Tax	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW €18.900 @ 0,2380 %	= -€45
Insurance	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW €18.900 @ 0,5000 %	= -€95
Sewage Charge	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €176	= -€176



RAPPORT **Oppervlakte**

Taxatiedatum 04 December 2015
Objekt
Adres Rechtstraat 22, Maastricht
 Tosconella Aquana v.o.f.

Oppervlakte Type	Oppervlakte m²	HW/m²	Eenheden	%	% Deel +/- Toekennen	Toegelend	Waarde	Huurwaarde
Zone A	126,00	€150,00	1	100,000	100,000	0,000	€18,900	€18,900
Totaal	126,00						€18,900	€18,900
Objekt Totaal	126,00						€18,900	

RAPPORT		Beknopte Samenvatting		Waarderingsanalyse		Uitkomst	
		Samenvatting Taxatiedatum: 04/12/2015 Object: Rechtstraat 24-26 Straat: Maastricht Stad: The Netherlands Land: Referentie nr: Gebruik: Retail Eigendom / Erfpacht: Freehold Erfpachtcanon per jaar (EC): €0 Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2): 167 Parkseplaatsen: 0 Totaal huurinkomsten: €21.000 Totaal huurwaarde: €18.240 Bruto bedrag: €234.820 Gekapitaliseerde kosten / inkomsten: €0 Waarde vrij op naam (v.o.n.): €234.820 Kosten koper: -€15.362 Waarde (k.k.): €219.458 Afgerond: €220.000		Basise gegevens Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn: 2,49 Totaal bruto huurinkomsten per jaar: €21.000 Totaal huurwaarde leegstand per jaar: €0 Theoretische bruto huurinkomsten per jaar: €21.000 Vaste lasten per jaar (ex EC): -€2.246 Theoretische netto huurinkomsten per jaar: €18.754 Huurwaarde kapitalisatie Totaal bruto HW per jaar: €18.240 Vaste lasten per jaar (ex EC): -€2.246 Netto HW per jaar: €15.994 Netto rendement op HW: 7,00 % Bruto waarde voor correcties: €228.441 Correcties (verdiscontieerd @ 7%) CW huidige leegstand en huurvrij: €0 CW van toekomstige leegstand en huurvrij: €0 CW makelaarscourtage @ 15% van HW: €0 CW van inrichtingsbijdrage: €0 CW van huidige huurvrij periode: €0 Totaal kosten van leegstand en wederverhuur: €0 CW van over- / onderhuursituatie (verdiscontieerd @ 7%): €6.379 CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten: €0 CW van erfpachtcanon: €0 Totaal correcties: €6.379 Waarde Waarde vrij op naam (v.o.n.): €234.820 Kosten koper: -€15.362 Waarde (k.k.): €219.458 Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden): 7,00% Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden): Afgerond Opmerkingen:		Rendementen op bruto huurinkomsten BAR (v.o.n.): 8,94 % BAR (k.k.): 9,57 % Factor: 10,45 Rendementen op bruto huurwaarde BAR (v.o.n.): 7,77 % BAR (k.k.): 8,31 % Factor: 12,03 Aanvullende Yields Equivalent Yield: 7,00 % Net Initial Yield: 7,95 % Reversion Yield: 6,82 % Waarde per m2: €1.318 Geschiedenis 04/12/2015 Verschil: Bruto Huurinkomsten: €21.000 HW/jaar: €18.240 Waarde (k.k.): €220.000 BAR (k.k.): 9,55 %	

Print Datum: 21-Dec-2015

Opmerking: Dit is een samenvatting van de waardering, wij verwijzen naar de volledige Argus taxatie.

1



RAPPORT **Samenvatting**

Taxatiedatum	04 December 2015
<u>Object</u>	
Adres	Rechtstraat 24-26, Maastricht
Bruut bedrag	€234.820
Gekapitaliseerde kosten	€0
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€234.820
Minus	
Overdrachtsbel. @ -6,00 %	-€13.168
Makelaarscourtage @ -0,80 %	-€1.756
Notariskosten @ -0,20 %	-€439
	-€15.362
Waarde kosten koper (k.k.)	€219.458
Afgerond	€220.000

BAR (v.o.n.)	8,94 %
NAR (v.o.n.)	7,99 %
Factor (k.k.)	10,48 x
Oppervlakte	166,95 m²
Waarde per m²	€1.318



RAPPORT **Samenvatting**

Taxatiedatum 04 December 2015

Object

Adres Rechtstraat 24-26, Maastricht

Toegeweende rendementsinformatie:

Equivalent Yield	7,0034%
True Equivalent Yield	7,3291%
Initial Yield	7,9864%
Reversion Yield	6,8228%

Rendement Jaarbasis:
Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
04-Dec-2015	€21.000	€18.754	7,9864 %
01-Jun-2018	€18.240	€16.021	6,8228 %



RAPPORT **Samenvatting**

Taxatiedatum 04 December 2015

Object
Adres Rechtsstraat 24-26, Maastricht

Huurder	Expiratiedatum	Huurlinkkosten	Huurwaarde	Hardcore (%)	Reversion (%)	Topslice (%)	Bruto bedraa
Double Face	31-May-2018	€21.000	€18.240	7,000	9,000	7,150	€234.820
Totaal		€21.000	€18.240				€234.820

Opmerking(en)



RAPPORT **Huurdersoverzicht**

Taxatiedatum 04 December 2015

Objekt

Adres Rechtsstraat 24-26, Maastricht
eigendomsituatie Freehold

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Termijn	Van	Tot	Huinkomsten	Huurwaarde	Breakpoint
Double Face		166,95 m²	7 jr 0 mnd	01-Jun-2011	31-May-2018	€21.000	€18.240	
Totaal		167 m²				€21.000	€18.240	



RAPPORT Kostenoverzicht

Taxatiedatum 04 December 2015
Adres Rechthraat 24-26, Maastricht

Samenvatting van de eigenaarlasten per jaar

Kostensoort	Tiidschip	Jaarlijks
Maintenance	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€835
Management	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€210
Property Tax	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€891
Water Tax	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€43
Insurance	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€91
Sewage Charge	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€176
Totaal		-€2.246



RAPPORT Kostenoverzicht

Taxatiedatum 04 December 2015
Adres Rechtsstraat 24-26, Maastricht

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdschip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Object			
Double Face			
Maintenance	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	167 m² x €5,00	= -€835
Management	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €21.000 @ 1,000 %	= -€210
Property Tax	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW €18.240 @ 4,8840 %	= -€891
Water Tax	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW €18.240 @ 0,2380 %	= -€43
Insurance	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HW €18.240 @ 0,5000 %	= -€91
Sewage Charge	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €176	= -€176


RAPPORT **Oppervlakte**
Taxatiedatum 04 December 2015

Object
Adres Rechtsstraat 24-26, Maastricht

Double Face

Oppervlakte Type	Oppervlakte m ²	HW/m ²	Eenheden	%	% Deel +/- Toekennen	Tosgekend	Waarde	Huurwaarde
Zone A	91,00	€185,00	1	100,000	100,000	€185,00	€16.835	€16.835
Kelder	75,95	€185,00	1	10,000	100,000	€18,50	€1.405	€1.405
Totaal	166,95						€18.240	€18.240
Object Totaal	166,95						€18.240	€18.240

Maastricht Wycker Heidenstraat

Huurreferenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/mnd	Huurprijs/m²/mnd
09-01-2015	Maastricht	Bourgnogneplein 21 B	75	ca. 1991	€ 1.250	€ 16,67
19-08-2015	Maastricht	Remalunet 35 C	79	ca. 1992	€ 965	€ 12,22
21-07-2015	Maastricht	Remalunet 5 C	79	ca. 1993	€ 935	€ 11,84

Koop referenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopprijs/m²
13-11-2015	Maastricht	Wycker Grachtstraat 1 A17	70	1980	€ 180.000	€ 2,571
25-08-2014	Maastricht	Lage Barakken 2 M	70	ca. 1985	€ 159.500	€ 2,279
09-06-2015	Maastricht	Hoogbrugstraat 31	30	1860	€ 65.000	€ 2,167

Maastricht, Edisonstraat



Ultimodisensario

[illegible]

Maastricht, Edisonstraat



Exploitscenario

Objectparameters		Kwalificatie		Waarden	
Totaal aantal VHE's	7	Huur-/Leegwaarde ratio	5,59%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	7	% Exploitaties van HI	33,30%	Leegwaarde (k.k.)	€ 1.310.800
Aantal parkeerplaatsen	0	Discontingvoet	6,10%	Leegwaarde per woning (k.k.)	€ 187.257
% aantal leegstaande VHE's	42,86%	Ext.j/Ext (k.k.)	8,25%	Leegwaarde per m²	€ 1.614
Totaal GBO (m²)	812	Marktaandeel / Leegwaarde	78,93%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	116,00	BAW (k.k.)	4,03%		
Gem. maandhuur (woningen)	€ 870	NAR (V.O.A.)	2,61%		
Gem. maandhuur (woningen)	€ 885	NAR theoretische huur (k.k.)	7,13%	Marktwaarde (V.O.N)	€ 1.055.609
Theoretische jaarhuur	€ 73.750	NAR theoretische huur	5,62%	Marktwaarde (k.k.)	€ 1.086.000
Totale markthuur per jaar	€ 74.472	Gemiddelde multiplisator	25,00%	Marktwaarde per m² (k.k.)	€ 1.274

Samenvatting Kasstroom

	jaar 0 nov-16	jaar 1 dec-17	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
Bruto huuropbrengsten woningen	€ 41.744										
Aantal gemiddelde eenheden	1	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2
Bruto huuropbrengsten woningen	€ 70.038	€ 72.266	€ 74.341	€ 78.182	€ 77.881	€ 78.872	€ 82.309	€ 84.864	€ 88.508	€ 88.793	
bruto huuropbrengsten parkeren	€ -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal gemiddelde eenheden											
Bruto huuropbrengsten parkeren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Orderhoud	€ 6.857	€ 5.951	€ 7.123	€ 7.259	€ 7.404	€ 7.557	€ 7.748	€ 7.934	€ 8.125	€ 8.320	
Bekendmaking en verzekeringen	€ 1.890	€ 1.924	€ 1.951	€ 1.968	€ 2.038	€ 2.083	€ 2.133	€ 2.184	€ 2.235	€ 2.290	
Bekendmaking en O&M	€ 3.410	€ 3.471	€ 3.537	€ 3.604	€ 3.675	€ 3.757	€ 3.847	€ 3.940	€ 4.034	€ 4.131	
Overig	€ 1.736	€ 757	€ 1.801	€ 1.835	€ 1.872	€ 1.913	€ 1.959	€ 2.005	€ 2.054	€ 2.103	
Totale exploitatiekosten	€ -13.803	€ -13.143	€ -14.422	€ -14.886	€ -14.880	€ -15.320	€ -15.887	€ -16.064	€ -16.448	€ -16.844	
Capital Expenditure	€ 1.412	€ 2.878	€ 2.932	€ 2.991	€ 1.528	€ 3.130	€ 3.205	€ 3.282	€ 1.680	€ 3.442	
Verhuurderheffing	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totale kasstroom	€ -1.412	€ -2.878	€ -2.852	€ -2.981	€ -1.828	€ -3.180	€ -3.205	€ -3.282	€ -1.880	€ -3.442	
Netto kasstroom	€ 54.723	€ 55.254	€ 55.987	€ 58.506	€ 51.173	€ 51.422	€ 53.417	€ 55.258	€ 58.378	€ 58.447	
Endwaarde	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Netto contante kasstroom	€ 53.127	€ 51.483	€ 48.148	€ 47.555	€ 48.884	€ 44.350	€ 43.167	€ 41.857	€ 41.337	€ 44.879	

Huurwoningwoningen										
Objecten / woningtypes	Aantal	GBO per eenheid	Huurprijswaarde		Merkhuurwaarde (of maximaal redelijke huur)		Looptijd		WOCZ waarde	Huurprijswaarde
			p/m per eenheid	per m ² p/m	actueel p/m	p/m per eenheid	per m ² p/m	per m ² GBO	verhouding	ratio
1 Type 1 sociaal huurwoning	3	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
2 Type 2 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
3 Type 3 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
4 Type 4 pakkettenthuurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
5 Type 5 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
6 Type 6 pakkettenthuurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
7 Type 7 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
8 Type 8 pakkettenthuurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
9 Type 9 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
10 Type 10 pakkettenthuurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 31,330	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 877,000	5,6%
Subtotaal huurwoning	4				€ 41,744				€ 771,000	
Looptijdwoningen										
1 Type 1 sociaal huurwoning	2	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
2 Type 2 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
3 Type 3 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
4 Type 4 pakkettenthuurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
5 Type 5 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
6 Type 6 pakkettenthuurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
7 Type 7 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
8 Type 8 pakkettenthuurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
9 Type 9 sociaal huurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
10 Type 10 pakkettenthuurwoning	1	116,0	€ 870,00	€ 7,50	€ 20,000	€ 870,00	€ 7,50	€ 1,600	€ 370,000	
Subtotaal looptijdwoning	3				€ 32,016				€ 571,000	
Totaal woningen	7	812			€ 41,744		€ 74,472	€ 1,310,000	€ 1,342,000	
Huurprijswaarde										
			Huurprijswaarde		Merkhuurwaarde		Looptijd		WOCZ waarde	
			p/m totaal	per p.p. p/m	p/m	per p.p. p/m	p/m	per p.p. p/m	€	€
			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Looptijdwoningen										
			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal woningen										
			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal woningen en parkeren										
			€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurderheffing

Exploitatiekosten	bedrag	per m²	per eenheid	% of huurprijs	OZB-jaar
Exploitatiekosten	€	€	€		
Erftactkosten	€	€	€	0,00%	
Onderhoud woningen	€	€	€	16,45%	
Onderhoud parkeren	€	€	€	0,00%	
Beheerskosten woningen	€	€	€	3,35%	
Beheerskosten parkeren	€	€	€	0,00%	
OZB	€	€	€	4,47%	
Waterschapskosten	€	€	€	0,1350%	
Risicokosten	€	€	€	0,0017%	
Woningkosten	€	€	€	3,00%	
Verzekering	€	€	€	1,17%	
Overige	€	€	€	0,00%	
BTW Verlies	€	€	€	4,15%	
Totale exploitatiekosten	€	€	€	33,30%	
Capital Expenditure	€	€	€		
Alvoud effecten / Renovatiekosten uitboren	€	€	€		
Future value renovatiekosten uitboren per woning	€	€	€		
Renovatiekosten wederentuur	€	€	€		
Future value renovatiekosten wederentuur per woning	€	€	€		
Overige Capital Expenditure uitboren	€	€	€		
Future value overige capital expenditure uitboren	€	€	€		
Index kostenstijging	€	€	€		
Totale Capital Expenditure uitboren	€	€	€		
Renovatiekosten wederentuur	€	€	€		
Future value renovatiekosten wederentuur per woning	€	€	€		
Overige Capital Expenditure exploitatie	€	€	€		
Future value overige capital expenditure exploitatie	€	€	€		
Index kostenstijging	€	€	€		
Totale Capital Expenditure exploitatie	€	€	€		
Verhuurderheffing	€	€	€		
Verhuurderheffing uitboren	€	€	€		
Contante waarde verhuurderheffing uitboren	€	€	€		
Verhuurderheffing exploitatie	€	€	€		
Contante waarde verhuurderheffing exploitatie	€	€	€		

4. Aannames											
		jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
% inflatie	% marktwinst	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% huurindexering geliberaliseerd	+ 0,25%	1,65%	1,65%	1,75%	1,95%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
	% huurindexering niet-geliberaliseerd	+ 0,00%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% Erpbachcanon	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	% exploitatie kostenstijging	+ 0,00%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
% regulatiedegroe	% exploitatie kostenstijging	+ 0,50%	1,80%	1,80%	2,00%	2,20%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
	% regulatiedegroe	+ 0,00%	1,50%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% verhuurderontwikkeling vanaf jaar 2014	0,488%	0,532%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%	0,538%
Multipliegraad	Multipliegraad	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
	Uitbondgraad t.b.v. uitbond scenario	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
	Extra verkopen 1e jaar	0,00%									
% verwachte leegstaande eenheden	% verwachte leegstaande eenheden	100,00%									
Risicovolle rente	Risicovolle rente	2,15%									
	Tonslag categorie	2,85%									
	Tonslag object	1,10%									
	Disconteringsvoet	6,10%									
Exit yield k.k. (jaar 10)	Exit yield k.k. (jaar 10)	8,25%									
Makelaarstolzen	Makelaarstolzen	1,00%									
	Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)	€ 710,68	jaar 2015								
Exploiteer Uitbonden 2,15% 2,85% 1,10% 6,10% 8,25% 1,00% € 710,68 jaar 2015											

Complext nummer	Eenhedsnummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woningtype	Métage (GBO)	WOZ	WWS-punten	Huurinkomsten per maand	Geliberaleiser de huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Leegwaarde per m2	Leegwaarde per eenheid	Indicatieve marktwaarde per eenheid	Indicatieve exekutiewaarde per eenheid
109 E-012057		Maastricht	6224	Edisonstraat 25 **		2	116	€ 186.000	250	€	928,00	ja	€ 1.248,13	€ 1.850	€ 191.400	€ 167.811	€ 142.639
109 E-012055		Maastricht	6224	Edisonstraat 27		1	116	€ 188.000	249	€	870,00	ja	€ 1.243,00	€ 1.800	€ 185.600	€ 162.726	€ 138.317
109 E-012056		Maastricht	6224	Edisonstraat 29		1	116	€ 188.000	249	€	870,00	ja	€ 1.243,00	€ 1.800	€ 185.600	€ 162.726	€ 138.317
109 E-012463		Maastricht	6224	Marconistraat 81		2	116	€ 194.000	215	€	928,00	ja	€ 1.068,28	€ 1.850	€ 191.400	€ 167.811	€ 142.639
109 E-012472		Maastricht	6224	Marconistraat 87		1	116	€ 190.000	214	€	870,00	ja	€ 1.063,14	€ 1.800	€ 185.600	€ 162.726	€ 138.317
109 E-012482		Maastricht	6224	Marconistraat 89		1	116	€ 190.000	214	€	870,00	ja	€ 1.063,14	€ 1.800	€ 185.600	€ 162.726	€ 138.317
109 E-012473		Maastricht	6224	Marconistraat 79		1	116	€ 197.000	216	€	870,00	ja	€ 1.073,42	€ 1.800	€ 185.600	€ 162.726	€ 138.317

Maastricht Edisonstraat

Huurreferenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/mnd	Huurprijs/m²/mnd
Aanbod	Maastricht	Kasteel Beusdaelplein 24	97	1976	€ 900	€ 9,28
18-11-2015	Maastricht	Winckelgaard 28	118	ca. 1985	€ 805	€ 6,82
11-12-2014	Maastricht	Winckelgaard 12	118	ca. 1985	€ 840	€ 7,12

Koop referenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopprijs/m²
25-09-2014	Maastricht	Professor Kernstraat 52	117	2004	€ 210.000	€ 1.795
01-10-2014	Maastricht	Hunnenweg 17	105	1930	€ 235.500	€ 2.243
23-10-2014	Maastricht	Profersor Kernstraat 30	93	1980	€ 143.000	€ 1.538

Barneveld, Goudestein



Libro de censo

[illegible]

CBRE

Barneveld, Goudenstein



Exploitatiescenario

Objectparameters		Kengedaten				Waarden			
Totaal aantal VHE's	7	Huur-/Leegwaarde ratio	4,21%	Waardepelldatum	1-12-2015	Leegwaarde (i.k.k.)	€ 1.374.700	Leegwaarde per woning (i.k.k.)	€ 196.385
Aantal woningen	7	% Exploitatiekosten van HI	21,54%	Exploitatiekosten van HI	€ 1.664	Leegwaarde per m²	3,00%	% Kosten Koper	€ 555.373
Aantal parkeerplaatsen	0	Discontingratio	6,25%	Discontingratio	€ 555.373	Marktwaarde (i.k.k.)	€ 890.000	Marktwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.123
% aantal leegstaande VHE's	0,00%	Ent /veld (i.k.k.)	67,47%	Marktwaarde / Leegwaarde	4,76%	Marktwaarde (i.k.k.)	€ 890.000	Marktwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.123
Totaal GBO (m²)	825	Marktwaarde / Leegwaarde	6,23%	Marktwaarde (i.k.k.)	4,76%	Marktwaarde (i.k.k.)	€ 890.000	Marktwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.123
Gem. GBO per unit (m²)	118,00	NAR (i.k.k.)	4,76%	NAR (i.k.k.)	4,76%	Marktwaarde (i.k.k.)	€ 890.000	Marktwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.123
Gem. maandhuur (woningen)	€ 690	NAR theoretische huur (i.k.k.)	4,76%	NAR theoretische huur (i.k.k.)	4,76%	Marktwaarde (i.k.k.)	€ 890.000	Marktwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.123
Gem. maandhuur (woningen)	€ 716	NAR theoretische huur (i.k.k.)	4,76%	NAR theoretische huur (i.k.k.)	4,76%	Marktwaarde (i.k.k.)	€ 890.000	Marktwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.123
Theoretische jaarhuur	€ 57.925	Gemiddelde multipligraad	10,00%	Gemiddelde multipligraad	10,00%	Marktwaarde (i.k.k.)	€ 890.000	Marktwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.123
Totale markthuur per jaar	€ 60.180								

Samenvatting Kasstroom

	jaar 0 nov-16	jaar 1 dec-17	jaar 2 dec-18	jaar 3 dec-19	jaar 4 dec-20	jaar 5 dec-21	jaar 6 dec-22	jaar 7 dec-23	jaar 8 dec-24	jaar 9 dec-25	jaar 10 dec-26
Bruto huuropbrengsten woningen	€ 57.925	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal gemiddelde eenheden	€ 67.828	€ 68.636	€ 69.444	€ 70.252	€ 71.060	€ 71.868	€ 72.676	€ 73.484	€ 74.292	€ 75.100	€ 75.908
Bruto huuropbrengsten parkeerplaatsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aantal gemiddelde eenheden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bruto huuropbrengsten parkeerplaatsen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Orderhoud	€ 5.145	€ 5.257	€ 5.370	€ 5.482	€ 5.594	€ 5.706	€ 5.818	€ 5.930	€ 6.042	€ 6.154	€ 6.266
Beheer, onderhoud en verzekeringen	€ 1.890	€ 1.924	€ 1.958	€ 1.992	€ 2.026	€ 2.060	€ 2.094	€ 2.128	€ 2.162	€ 2.196	€ 2.230
Beheer en OZB	€ 2.859	€ 2.893	€ 2.927	€ 2.961	€ 3.001	€ 3.041	€ 3.081	€ 3.121	€ 3.161	€ 3.201	€ 3.241
Overig	€ 1.555	€ 1.599	€ 1.643	€ 1.687	€ 1.731	€ 1.775	€ 1.819	€ 1.863	€ 1.907	€ 1.951	€ 1.995
Totale exploitatiekosten	€ -12.479	€ -12.688	€ -12.897	€ -13.106	€ -13.315	€ -13.524	€ -13.733	€ -13.942	€ -14.151	€ -14.360	€ -14.569
Capita Expensure	€ -	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251	€ 1.251
Versuistering	€ 5.753	€ 5.753	€ 5.753	€ 5.753	€ 5.753	€ 5.753	€ 5.753	€ 5.753	€ 5.753	€ 5.753	€ 5.753
Totale kasstroom	€ -7.675	€ -7.688	€ -7.701	€ -7.714	€ -7.727	€ -7.740	€ -7.753	€ -7.766	€ -7.779	€ -7.792	€ -7.805
Netto kasstroom	€ 39.655	€ 39.405	€ 39.155	€ 38.905	€ 38.655	€ 38.405	€ 38.155	€ 37.905	€ 37.655	€ 37.405	€ 37.155
Endwaarde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Netto oprijt kasstroom	€ 38.610	€ 38.679	€ 38.748	€ 38.817	€ 38.886	€ 38.955	€ 39.024	€ 39.093	€ 39.162	€ 39.231	€ 39.300

Huurgevoelige woningen														
Objecten / woningtypes	Aantal	GBO per eenheid	Huurprijsverschil per m² p.jm		Marktwaarde (of maximale redelijke huur) p.jm per eenheid		Lengteprijs per m² GBO		WVZ waarde		Huurprijsverschil ratio		Totaal	Berekening?
1 Type 1 sociaal huurwoning	6	110,0	€ 652,98	€ 5,31	€ 48,391	€ 717,33	€ 0,08	€ 51,054	€ 1,007	€ 194,700	€ 1.180.000	€ 1.180.000	€ 1.180.000	ja
2 Type 2 sociaal huurwoning	1	110,0	€ 711,30	€ 0,23	€ 0,230	€ 709,00	€ 0,00	€ 0,000	€ 1,050	€ 194,700	€ 194.700	€ 194.700	€ 194.700	nee
3 Type 3 sociaal huurwoning														
4 Type 4 sociaal huurwoning														
5 Type 5 sociaal huurwoning														
6 Type 6 sociaal huurwoning														
7 Type 7 sociaal huurwoning														
8 Type 8 sociaal huurwoning														
9 Type 9 sociaal huurwoning														
10 Type 10 sociaal huurwoning														
Subtotaal huurwoningen	7				€ 57,620		€ 0,080		€ -	€ 1,374,700	€ 1,374,700	€ 1,180,000		
Lengteprijs woningen														
1 Type 1 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
2 Type 2 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
3 Type 3 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
4 Type 4 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
5 Type 5 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
6 Type 6 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
7 Type 7 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
8 Type 8 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
9 Type 9 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
10 Type 10 sociaal huurwoning									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Subtotaal lengteprijs woningen									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totaal woningen	7	620			€ 57,620		€ 0,080		€ -	€ 1,374,700	€ 1,374,700	€ 1,180,000		
Huurprijsverschil parkeren														
Parken	Aantal	Huurprijsverschil per p.p. p.jm		Marktwaarde per p.p. p.jm		Lengteprijs per eenheid		WVZ waarde		Huurprijsverschil ratio				
1 Parkeren (buiten)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
2 Parkeren (binnen)		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Subtotaal parkeren														
1 Parkeren (buiten)									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
2 Parkeren (binnen)									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totaal parkeren									€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Totaal woningen en parkeren	7				€ 57,620		€ 0,080		€ -	€ 1,374,700	€ 1,374,700	€ 1,180,000		

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurdersheffing

Exploitatiekosten	bedrag	per m ²	per eenheid	% of huuropbrengst	OZB-tarief
Erfpachtcanon	€ -	€	€ 878	0,00%	
Onderhoud woningen	€ 6.146	€ 7,44	€ -	10,61%	
Onderhoud parkeer	€ -	€	€ -	0,00%	
Beheerkosten woningen	€ 1.400	€ 1,69	€ 200	2,42%	
Beheerkosten parkeren	€ -	€	€ -	0,00%	
OZB	€ 1.441	€ 1,74	€ 206	2,49%	0,1048%
Waterschapskosten	€ 383	€ 0,34	€ 40	0,49%	0,0206%
Roadkosten	€ 1.134	€ 1,37	€ 162	1,96%	
Verzekering	€ 480	€ 0,59	€ 70	0,86%	
Overige	€ -	€	€ -	0,00%	
BTW Verlies	€ 1.585	€ -	€ -	2,74%	
Totale exploitatiekosten	€ 12.479	€ 15,11	€ 1.763	21,64%	
Capital Expenditure					
Afkopp erfacht / Renovatiekosten uitborden	0	3.148	€ -	€ -	€ -
Future value renovatiekosten uitborden per woning	€ 3.205	€ 3.208	€ 3.217	€ -	€ -
Renovatiekosten wederenthuur	€ 1.216	€ -	€ 3.211	€ 3.224	€ 3.224
Future value wederenthuur	€ 1.238	€ 1.261	€ 1.340	€ 1.405	€ 1.405
Overige Capital Expenditure uitborden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Future value overige capital expenditure uitborden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	108	116	121
Totale Capital Expenditure uitborden	0	3.208	€ 3.217	0	3.224
Renovatiekosten wederenthuur	€ 1.216	€ 1.261	€ 1.340	€ 1.372	€ 1.405
Future value renovatiekosten wederenthuur per woning	€ 1.238	€ 1.261	€ 1.340	€ 1.372	€ 1.405
Overige Capital Expenditure exploitieren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Future value overige capital expenditure exploitieren	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	108	116	121
Totale Capital Expenditure exploitieren	0	1.261	€ 1.340	1.372	1.405
Verhuurdersheffing					
Verhuurdersheffing uitborden	€ 33.091	€ 3.208	€ 4.518	€ 3.614	€ 3.614
Contante waarde verhuurdersheffing uitborden	€ 33.091	€ 3.208	€ 4.518	€ 3.614	€ 3.614
Verhuurdersheffing exploitatie	€ 48.267	€ 5.912	€ 6.325	€ 6.325	€ 6.325
Contante waarde verhuurdersheffing exploitieren	€ 48.267	€ 5.912	€ 6.325	€ 6.325	€ 6.325

4. Aannames												
			jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
% inflatie	% mantelhuurgroei	+ 0,25%	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% huurindexering geliberaliseerd	+ 0,00%	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% huurindexering niet-geliberaliseerd	+ 2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	% Erfpachtcanon	+ 0,00%	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% exploitatie kostenstijging	+ 0,50%	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,20%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
% leegstaandegroei	% leegstaandegroei	+ 0,00%	1,50%	1,50%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
	% vernieuwingsheffing	0,488%	0,532%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Tarief vernieuwingsheffing vanaf jaar 2014												
Multiplengrad	Multiplengrad	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Uitbondgrad t.b.v. uitbond scenario	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Extra verlopen 1e jaar	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% verkochte leegstaande eenheden	% verkochte leegstaande eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Risicovrije rente	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
	Toeslag categorie	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%
	Toeslag object	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
Disconteringsvoet	Disconteringsvoet	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
	Exit yield k.k. (jaar 10)	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%	6,25%
Maakzaamkosten	Maakzaamkosten	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
	Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)	€ 710,68	jaar 2015									

Compleetnummer	Eenheidsnummer	Plaats	Postcode Adres	Type woning	Meting (GBO)	WOZ	Huurnormen per maand	Geliberaleerd de huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Leeswaarde per m ²	Leeswaarde per eenheid	Indicatieve marktwaarde per eenheid	Indicatieve executiewaarde per eenheid		
110 E-012404	Barnveld	3772 Goudstein 9	1	118	€	164.700	300	€	708,00	nee		€	1.650	€	147.800	€	125.638
	Barnveld	3772 Goudstein 13	1	118	€	164.700	300	€	708,00	nee		€	1.650	€	147.800	€	125.638
	Barnveld	3772 Goudstein 21	1	118	€	164.700	300	€	708,00	nee		€	1.650	€	147.800	€	125.638
	Barnveld	3772 Goudstein 17	1	118	€	164.700	300	€	708,00	nee		€	1.650	€	147.800	€	125.638
	Barnveld	3772 Goudstein 53	1	118	€	200.600	300	€	737,50	ja		€	1.700	€	200.600	€	152.398
	Barnveld	3772 Goudstein 33	1	118	€	200.600	300	€	737,50	ja		€	1.700	€	200.600	€	152.398
110 E-012410	Barnveld	3772 Goudstein 53	1	118	€	164.700	300	€	708,00	nee		€	1.650	€	147.800	€	125.638
	Barnveld	3772 Goudstein 55	1	118	€	200.600	300	€	737,50	ja		€	1.700	€	200.600	€	152.398
	Barnveld	3772 Goudstein 65	1	118	€	200.600	300	€	737,50	ja		€	1.700	€	200.600	€	152.398
	Barnveld	3772 Goudstein 65	1	118	€	164.700	300	€	708,00	nee		€	1.650	€	147.800	€	125.638

Barneveld Goudestein		Huurreferenties		Koop referenties	
Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/m²/mnd
29-01-2015	Barneveld	Goudenstein 25	120	1975	€ 745
14-10-2015	Barneveld	Raperbeek 176	120 ca	1995	€ 740
26-06-2015	Barneveld	Ceram 42	118 ca	1996	€ 699
					€ 5,92
Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Verkoopprijs/m²
04-12-2015	Barneveld	Nijenbeek 31	110	1975	€ 187,500
01-08-2015	Barneveld	Hertespoor 34	113	1981	€ 189,000
16-06-2015	Barneveld	Neerijnen 3	111	1974	€ 182,500
					€ 1,644

Scherpenzeel, Ereprijslaan



Ultimodisensario

Ogjednenheden		Kategori				Værdier			

Scherpenzeel, Ereprijslaan



Exploitatie scenario

Objectparameters		Kwalificaties		Waarden	
Totaal aantal VHE's	13	Huur-/Leegwaarde ratio	4,39%	Waardepeildatum	1-12-2015
Aantal woningen	10	% Exploitatiekosten van HI	21,08%	Leegwaarde (i.k.k.)	€ 2.053.000
Aantal participaties	3	Disconteringvoet	6,50%	Leegwaarde per woning (i.k.k.)	€ 205.300
% aantal leegstaande VHE's	0,00%	Ext./yeld (i.k.k.)	6,50%	Leegwaarde per m²	€ 1.725
Totaal GBO (m²)	1.150	Mantelwaarde / Leegwaarde	67,22%	% Kosten Koper	3,00%
Gem. GBO per unit (m²)	115,00	BAW (i.k.k.)	6,44%		
Gem. maandhuur (woningen)	€ 712	NAR (v.o.a.)	4,94%	Mantelwaarde (v.o.m)	€ 1.421.374
Gem. markthuur (woningen)	€ 714	BAW theoretische huur (i.k.k.)	6,44%	Mantelwaarde (i.k.k.)	€ 1.980.000
Theoretische jaarhuur	€ 88.902	NAR theoretische huur	4,94%		
Totale markthuur per jaar	€ 88.100	Gemiddelde mutatiegraad	10,00%	Mantelwaarde per m² (i.k.k.)	€ 1.150

Samenvatting Kasstromen

	jaar 0	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10
		nov-16	dec-17	dec-18	dec-19	dec-20	dec-21	dec-22	dec-23	dec-24	dec-25
Bruto huuropbrengsten woningen	€ 85.442										
Aantal gemiddelde eenheden		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Bruto huuropbrengsten woningen	€ 88.296	€ 87.638	€ 88.889	€ 90.271	€ 91.848	€ 93.320	€ 94.818	€ 97.360	€ 99.448	€ 101.678	
bruto huuropbrengsten parkeerplaatsen											
Aantal gemiddelde eenheden											
Bruto huuropbrengsten parkeerplaatsen	€ 3.460	€ 3.480	€ 3.548	€ 3.656	€ 3.758	€ 3.851	€ 3.948	€ 4.039	€ 4.098	€ 4.148	
Onderhoud	€ 8.750	€ 8.938	€ 9.108	€ 9.261	€ 9.457	€ 9.672	€ 9.907	€ 10.145	€ 10.388	€ 10.638	
Betrekking en verzekeringen	€ 2.700	€ 2.749	€ 2.801	€ 2.854	€ 2.911	€ 2.972	€ 3.037	€ 3.100	€ 3.165	€ 3.271	
Belastingen en OVB	€ 4.923	€ 5.033	€ 5.160	€ 5.278	€ 5.384	€ 5.503	€ 5.634	€ 5.769	€ 5.908	€ 6.050	
Oreng	€ 2.354	€ 2.074	€ 2.348	€ 2.593	€ 2.441	€ 2.495	€ 2.554	€ 2.616	€ 2.678	€ 2.743	
Totale exploitatiekosten	€ -18.787	€ -18.844	€ -18.437	€ -18.808	€ -20.202	€ -20.847	€ -21.742	€ -21.850	€ -22.168	€ -22.701	
Capita Expenditure	€ 1.325	€ 1.259	€ 1.293	€ 1.309	€ 1.338	€ 1.370	€ 1.403	€ 1.435	€ 1.471	€ 1.505	
Verhuursverlies	€ 1.973	€ 2.154	€ 2.169	€ 2.169	€ 2.169	€ 2.169	€ 2.169	€ 2.169	€ 2.169	€ 2.169	
Totale kosten	€ -3.208	€ -3.413	€ -3.462	€ -3.478	€ -3.608	€ -3.638	€ -3.671	€ -3.695	€ -3.698	€ -3.676	
Netto kasstromen	€ 57.810	€ 68.827	€ 69.635	€ 70.713	€ 71.719	€ 72.981	€ 74.524	€ 76.099	€ 77.707	€ 79.349	
Endwaarde											
Netto positieve kasstromen	€ 56.708	€ 62.823	€ 68.481	€ 68.726	€ 64.021	€ 61.819	€ 48.489	€ 47.462	€ 45.489	€ 928.760	

Huisgegevens woningen												
Objecten/woningtypes	Aantal	GBO per eenheid	Huuroppbrengst per m² p/m	actueel p/l	Marktwijze (of maximaal redelijke) p/m per eenheid	per m² GBO	Lengte waarde per eenheid	WOCZ waarde	WOCZ By verhuizing	Huurtoeslagwaarde ratio	Ts bereikbaar?	
1 Type 1 sociaal verhuurd	2	115,0	€ 612,53	€ 5,15	€ 14,791	€ 714,00	€ 0,00	€ 17,136	€ 404.600	€ 404.600	3,0%	n.a.
2 Type 2 sociaal verhuurd	8	115,0	€ 730,09	€ 5,15	€ 70,741	€ 714,00	€ 0,00	€ 99,544	€ 1.016.400	€ 1.016.400	4,4%	n.a.
3 Type 3 sociaal verhuurd												
4 Type 4 sociaal verhuurd												
5 Type 5 sociaal verhuurd												
6 Type 6 sociaal verhuurd												
7 Type 7 sociaal verhuurd												
8 Type 8 sociaal verhuurd												
9 Type 9 sociaal verhuurd												
10 Type 10 sociaal verhuurd												
Subtotaal verhuurde woningen												
Lengte waarde woningen												
1 Type 1 sociaal verhuurd												
2 Type 2 sociaal verhuurd												
3 Type 3 sociaal verhuurd												
4 Type 4 sociaal verhuurd												
5 Type 5 sociaal verhuurd												
6 Type 6 sociaal verhuurd												
7 Type 7 sociaal verhuurd												
8 Type 8 sociaal verhuurd												
9 Type 9 sociaal verhuurd												
10 Type 10 sociaal verhuurd												
Subtotaal lengte waarde woningen												
Totale woningen												
huuroppbr. 10 € 85.442												
huuroppbr. 10 € 70.741												
huuroppbr. 10 € 14.791												
83,79%												
17,51%												
Huisgegevens parkeren												
Parken	Aantal	Huuroppbrengst per m² p/m	actueel p/l	Marktwijze per m² p/m	per m² p/m	Lengte waarde per eenheid	WOCZ waarde	Huurtoeslagwaarde ratio				
1 Parkeren (buiten)												
2 Parkeren (binnen)	3	€ 205	€ 96,10	€ 3,400	€ 255	€ 245,00	€ 3,420	€ 30.000	€ 30.000	11,2%		
Lengte waarde parkeren												
1 Parkeren (buiten)												
2 Parkeren (binnen)	3											
Totale parkeren												
Subtotaal lengte waarde en woningen												
€ 85.930												
€ 3.053.000												
€ 404.600												

3. Exploitatiekosten, Capital Expenditure en verhuurdersheffing

Exploitatiekosten	bedrag	per m ²	per eenheid	% of huurprijsvegst	OZS-waarde
Erftachticaon	€ -	€ 7,38	€ 878	0,00%	
Onderhoud woningen	€ 8.780		€ -	9,88%	
Onderhoud parkeers	€ -	€ 1,68	€ 200	0,00%	
Behoudkosten woningen	€ 2.000		€ -	2,35%	
Behoudkosten parkeers	€ -	€ 1,81	€ 166	0,00%	
OZS	€ 2.157		€ -	2,43%	0,1065%
Waterschapskosten	€ 417	€ 0,36	€ 32	0,47%	0,0305%
Risicokosten	€ 2.620	€ 2,03	€ 243	2,72%	
Verzekering	€ 700	€ 0,59	€ 70	0,79%	
Overige	€ -	€ -	€ -	0,00%	
BTW Verlies	€ 2.254		€ -	2,55%	
Totale exploitatiekosten	€ 18.797	€ 15,76	€ 1.441	21,08%	
Capital Expenditure					
Afkoop erfbrecht / Renovatiekosten uitborden	0	3.142	€ -	3,217	€ -
Future value renovatiekosten uitborden per woning		3.189	€ 3.202	3,217	€ 3.217
Renovatiekosten wederverhuur	1.214	€ 1.235	€ 1.238	1,238	€ 1.238
Future value renovatiekosten wederverhuur per woning		1.235	€ 1.238	1,238	€ 1.238
Overige Capital Expenditure uitborden		€ -	€ -	€ -	€ -
Future value overige capital expenditure uitborden		€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	108	113	121
Totale Capital Expenditure uitborden		3.189	3.202	3,217	3,217
Renovatiekosten wederverhuur		1.235	€ 1.238	1,238	€ 1,238
Future value renovatiekosten wederverhuur per woning		1.235	€ 1.238	1,238	€ 1,238
Overige Capital Expenditure exploitieren		€ -	€ -	€ -	€ -
Future value overige capital expenditure exploitieren		€ -	€ -	€ -	€ -
Index kostenstijging	100	102	108	113	121
Totale Capital Expenditure exploitieren		1.238	1.258	1,258	1,471
Verhuurdersheffing					
Verhuurdersheffing uitborden		1.874	€ 1.938	1,943	€ 1,943
Contante waarde verhuurdersheffing uitborden	€ 11.173	€ 1.874	€ 1.938	1,943	€ 1,943
Verhuurdersheffing exploitatie		1.973	€ 2.154	2,159	€ 2,159
Contante waarde verhuurdersheffing exploitieren	€ 16.393	€ 1.973	€ 2.154	2,159	€ 2,159

4. Aannames										
	jaar 1 dec-16	jaar 2 dec-17	jaar 3 dec-18	jaar 4 dec-19	jaar 5 dec-20	jaar 6 dec-21	jaar 7 dec-22	jaar 8 dec-23	jaar 9 dec-24	jaar 10 dec-25
% inflatie	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% huurindexgroei	1,55%	1,65%	1,65%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
% huurindexering gebouwaliseerd	+ 0,00%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% huurindexering niet-gebouwaliseerd	2,50%	2,50%	2,50%	1,50%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%
% Erpachtcanon	1,30%	1,40%	1,40%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
% exploitatie kostenstijging	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,20%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
% leegwaardegoed	1,50%	1,50%	1,40%	1,50%	1,70%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%	1,90%
% verhuurderheffing	0,488%	0,532%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Tabel verhuurderheffing vanaf jaar 2014	0,493%	0,491%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%	0,536%
Mutatiegraad	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Uitbondgraad t.b.v. uitbond scenario	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Extra verkopen 1e jaar	0,00%									
% verkochte leegstaande eenheden	0,00%									
Risicovrije rente	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%
Toeslag categorie	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%	2,85%
Toeslag object	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet	6,50%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Een yield k.k. (jaar 10)	6,50%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Make-aarskosten	1,00%									
Liberalisatiegrens (€/wooneenheid/maand)	€ 710,68	jaar 2015								

Complexnummer	Eenhedsnummer	Plaats	Postcode	Adres	Type woning/pp	Métrap (GBO)	WOZ	WWS-punten	Huurnkosten per maand	Gelbafiseer de huur?	Huurwaarde per maand	Te liberaliseren?	Max. redelijke huurprijs per maand	Lesgwaarde per m2	Lesgwaarde per eenheid	Indicative marktwaaide per eenheid	Indicative executiewaarde per eenheid
111 E-012401	Scherperzeel		3925	Eropristlaan 26		1	119	€ 202.300	300	€ 739,15	ja	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903
111 E-012392	Scherperzeel		3925	Eropristlaan 29		1	119	€ 202.300	300	€ 693,66	nee	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903
111 E-012393	Scherperzeel		3925	Eropristlaan 31		1	119	€ 202.300	300	€ 739,35	ja	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903
111 E-012374	Scherperzeel		3925	Eropristlaan 63		1	119	€ 202.300	300	€ 531,40	nee	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903
111 E-012365	Scherperzeel		3925	Eropristlaan 67		1	119	€ 202.300	300	€ 742,60	ja	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903
111 E-012366	Scherperzeel		3925	Eropristlaan 75		1	119	€ 202.300	300	€ 742,60	ja	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903
111 E-012347	Scherperzeel		3925	Garage Q	Parkerenbinn		0	€ 10.000	300	€ 97,15	nee	€ 95,00	nee	€ -	€ 10.000	€ 7.729	€ 6.670
111 E-012338	Scherperzeel		3925	Garage T	Parkerenbinn		0	€ 10.000	300	€ 95,15	nee	€ 95,00	nee	€ -	€ 10.000	€ 7.729	€ 6.670
111 E-012329	Scherperzeel		3925	Valerlaanlaan 6		1	119	€ 202.300	300	€ 738,30	ja	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903
111 E-012320	Scherperzeel		3925	Valerlaanlaan 17		1	119	€ 202.300	300	€ 718,35	ja	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903
111 E-012311	Scherperzeel		3925	Valerlaanlaan 20		1	119	€ 202.300	300	€ 742,60	ja	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903
111 E-012302	Scherperzeel		3925	Garage E	Parkerenbinn		0	€ 10.000	300	€ 96,00	nee	€ 95,00	nee	€ -	€ 10.000	€ 7.729	€ 6.670
111 E-012393	Scherperzeel		3925	Kamillelaan 41		1	119	€ 202.300	300	€ 733,25	ja	€ 714,00	ja	€ 1.700	€ 202.300	€ 166.366	€ 132.903

Scherpenzeel Ereprijslaan

Huurreferenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Huurprijs/mnd	Huurprijs/m²/mnd
17-12-2014	Scherpenzeel	Het Pella 7	100	1987	€ 845	€ 8.45
11-06-2015	Scherpenzeel	Beeklaan 10	100	1970	€ 900	€ 9.00
06-11-2015	Scherpenzeel	Heijhorst 3	120	2015	€ 975	€ 8.13

Koop referenties

Transactiedatum	Plaats	Adres	Grootte (m²)	Bouwjaar	Verkoopprijs	Verkoopprijs/m²
7-8-2015	Scherpenzeel	Valeriaanlaan 52	112	1974	€ 180,000	€ 1,607
13-3-2015	Scherpenzeel	Valeriaanlaan 57	109	1974	€ 175,000	€ 1,606
16-2-2015	Scherpenzeel	Valeriaanlaan 12	132	1974	€ 225,000	€ 1,705

DEEL 4. BIJLAGE

4.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)

Maatschapsovereenkomst

Maatschap Woningmaatschap Maastricht

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

[●medewerker Loyens & Loeff NV●]

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

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

1. ●invoegen participanten en aantal deelnames●.

De comparant verklaarde, handelend als vermeld, als volgt:

Considerans

De hiervoor vermelde volmachtgevers zijn uitdrukkelijk met elkaar overeengekomen met ingang van heden een maatschap aan te gaan, welke maatschap als doel zal hebben het beleggen van het vermogen van de maatschap in onroerende zaken, onder meer bestemd voor particuliere bewoning, en onder andere gelegen te ● Maastricht, Eijsden, Scherpenzeel en Barneveld, waartoe onder meer behoren de volgende onroerende zaken:

A. ●invoegen objecten●,
hierna (tezamen): het **Project**.

De maatschap zal daartoe onder meer een driepartijenovereenkomst sluiten met een rechtspersoon met de specifieke knowhow en management ervaring, vereist voor het beheer van het Project, alsmede een rechtspersoon, die tot taak zal krijgen de bewaring van de activa der maatschap. De comparant, handelend als vermeld voor en namens de hierboven vermelde volmachtgevers, verklaarde bij deze dat de maatschap beheerst zal worden door de volgende bepalingen en voorwaarden:

Definities

In deze akte wordt met de navolgende definities bedoeld met:

Maatschap:	de Maatschap Woningmaatschap Maastricht, een maatschap naar Nederlands recht, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aangegaan op ● tweeduizend zestien voor een periode van zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal ●twee honderd zeven en zestig (267) 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 Maastricht.
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 ● Maastricht, Eijsden, Scherpenzeel en Barneveld, zulks teneinde de Vennoten in de opbrengst van deze beleggingen te doen delen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het verwerven, het vervreemden, het bezwaren, het huren en verhuren van (belangen in) onroerende zaken, het aangaan van overeenkomsten van geldlening en het zich verbinden voor verplichtingen van de Maatschap door het verstrekken van garanties en zekerheden, zomede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn.

Aanvang en duur

Artikel 2

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

Inbreng. Vermogen

Artikel 3

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

Vennoten, register en overdraagbaarheid

Artikel 4

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

Vennoot is, dan zal die verkrijger geacht worden (voor dat deel) te zijn toegetreden tot de Maatschap.

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

Uittreding van Vennoten

Artikel 5

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

Bestuur, samenstelling, benoeming, defungeren

Artikel 6

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

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

Bestuur, taak en bevoegdheden

Artikel 7

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

Bestuur en Vertegenwoordiging

Artikel 8

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

Bestuur en besluitvorming

Artikel 9

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

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

Maatschapsvergadering: Besluitvorming

Artikel 10

1. Vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of drie (3) Vennoten zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een Vergadering geschiedt door de voorzitter of de drie (3) hierboven bedoelde Vennoten, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk aan het adres van iedere Vennoot en op de website van de Beheerder, onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.
Indien de bijeenroeping niet schriftelijk en via de website van de Beheerder is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de Vergadering voltallig is, hetzij doordat alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der Vennoten zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Vergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de Vergadering hebben de Vennoten, alsmede zij die door de ter Vergadering aanwezige Vennoten worden toegelaten.
Een Vennoot kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medevennoot ter Vergadering doen vertegenwoordigen.
Een Vennoot kan meerdere medevennoten ter Vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
Een Vennoot brengt even zoveel stemmen uit als hij aan Participaties bezit.
6. Onverminderd het elders in deze maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de Vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Vennoten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
 - a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;
 - b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet;
 - c. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00) is gemoeid;
onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigdheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;
 - d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
 - e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
 - f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
 - g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder. Het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten en dit aantal ter Vergadering

- niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Vennoten. De bijeenroeping van deze nieuwe Vergadering geschiedt niet eerder dan twee (2), doch niet later dan vier (4) weken na de eerste vergadering.
8. De vergaderingen worden geleid door de voorzitter; bij diens afwezigheid voorziet de Vergadering zelf in haar leiding.
 9. Van het verhandelde in de Vergadering worden door een daartoe door de voorzitter van de Vergadering aangewezen persoon notulen opgemaakt, welke in dezelfde of eerstvolgende Vergadering worden vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist ondertekend.
 10. De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Vennoten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Vennoten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
Van een buiten de Vergadering genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt, dat in de eerstvolgende Vergadering wordt vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en de notulist van die Vergadering ondertekend.
Het aldus vastgestelde relaas wordt tezamen met de in de eerste zin van dit lid bedoelde stukken bij de notulen gevoegd.
 11. De vertegenwoordigers van de Beheerder en de Bewaarder zullen steeds gerechtigd zijn de Vergadering bij te wonen en aldaar het woord te voeren.

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 11

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Maatschap zodanige aantekeningen te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
3. Jaarlijks wordt door het bestuur binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar, behoudens verlenging door de Vergadering van deze termijn met ten hoogste zes (6) maanden op grond van bijzondere omstandigheden, een jaarrekening opgemaakt, bestaande uit een balans per éénendertig december en een winst en verliesrekening met een toelichting, alsmede een jaarverslag.
Alle inkomsten van de Maatschap worden op de winst en verliesrekening verantwoord, waaronder onder meer de opbrengsten van het Project en overige inkomsten, alsmede de kosten van het Project waaronder ten deze ook te verstaan de financieringskosten, de beheerkosten en alle kosten welke door derden terzake van hun advisering in rekening zullen worden gebracht aan de Maatschap.
In de jaarrekening zullen de onroerende zaken (casu quo de economische gerechtigdheid daartoe) worden gewaardeerd op de kostprijs danwel de lagere marktwaarde.
Onder kostprijs wordt verstaan de verwervingswaarde van de onroerende zaken vermeerderd met de geactiveerde aankoopkosten.
De overige activa worden gewaardeerd tegen nominale waarde.
4. Het bestuur verleent aan een registeraccountant de opdracht tot onderzoek van de jaarrekening. De accountant geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening.
Het bestuur zendt een afschrift van de in lid 3 en dit lid bedoelde stukken aan alle Vennoten.
5. De jaarrekening wordt vastgesteld binnen zes (6) maanden na afloop van het boekjaar door de Vergadering bij een met volstrekte meerderheid genomen besluit, zulks behoudens in geval van verlenging als bedoeld in lid 3.
De jaarrekening kan niet worden vastgesteld, indien de Vergadering geen kennis heeft kunnen nemen van de hiervoor in lid 4 van dit artikel bedoelde verklaring van de accountant.
Vaststelling van de jaarrekening zonder voorbehoud strekt tot decharge van het bestuur voor het beheer.
6. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde bescheiden zeven (7) jaar lang te bewaren.

Winst- en verliesverdeling

Artikel 12

1. De winst - het positieve saldo van het exploitatieresultaat en het verkoopresultaat van de winst en verliesrekening, - vermeerderd met het bedrag van de (eventuele) afschrijvingen - wordt met inachtneming van de volgende leden van dit artikel jaarlijks aan de Vennoten uitgekeerd, tenzij de Vergadering anders besluit. In geval van reservering van de winst wordt de kapitaalrekening van ieder der Vennoten gecrediteerd overeenkomstig het in lid 2 van dit artikel bepaalde.

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

Geschillen

Artikel 13

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

Wijziging overeenkomst

Artikel 14

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

Nederlands recht

Artikel 15

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

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

Volmachten

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

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

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

4.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Maastricht (ontwerp)

Definities

Artikel 1

In deze statuten wordt verstaan onder:

- stichting:** de in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te Driebergen-Rijsenburg, gevestigde stichting:
Stichting Woningmaatschap Maastricht;
- maatschap:** de maatschap: Maatschap Woningmaatschap Maastricht, te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, met kantooradres Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aan te gaan in het jaar tweeduizend zestien voor een (initiële) periode van circa zeven jaar, met de mogelijkheid van verlenging, waarvan de participaties aan maximaal twee honderd zevenenzestig (267) 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 Maastricht.
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 Maastricht, Eijsden, Scherpenzeel en Barneveld en in het kader van al het vorenstaande het aangaan van (hypothecaire) leningen en/of kredieten;
- c. het innen van kapitaalstortingen van deelnemers in de maatschap, waarna het vermogen van de maatschap wordt belegd in de hiervoor bedoelde onroerende zaken of belangen in onroerende zaken; en
- d. het (doen) ontvangen van de huur- en verkoopopbrengsten en andere baten en het doen van uitgaven in het kader van de verwerving van deze opbrengsten, zulks ten behoeve van de maatschap,

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

Bestuur: samenstelling, benoeming, defungeren

Artikel 4

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

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

Bestuur: taak en bevoegdheden

Artikel 5

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

Bestuur: vertegenwoordiging

Artikel 6

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

Bestuur: besluitvorming

Artikel 7

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

niet aanwezig of vertegenwoordigd was, dan wordt een tweede vergadering bijeengeroepen, te houden niet eerder dan twee en niet later dan vier weken na de eerste vergadering. In de tweede vergadering kan ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde bestuursleden rechtsgeldig omtrent het voorstel, zoals dit in de eerste vergadering aan de orde was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.

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

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 8

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

Statutenwijziging

Artikel 9

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

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

Ontbinding

Artikel 10

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

Reglementen

Artikel 11

1. Het bestuur kan één of meer reglementen vaststellen.
2. Op een besluit tot vaststelling en wijziging van een reglement is het bepaalde in artikel 9 leden 2 en 3 van overeenkomstige toepassing.

Overgangsbepaling

Artikel 12

Het eerste boekjaar van de stichting eindigt op een en dertig december tweeduizend zestien. Dit artikel vervalt na afloop van het eerste boekjaar.

Slotbepaling

Ten slotte heeft de comparant verklaard, handelend als vermeld, dat bij deze oprichting worden benoemd tot eerste bestuursleden van de stichting:

1. de heer Jacobus Pieter Dierkens Schuttevaer, geboren te Voorburg op zes februari negentienhonderd zesenvieftig, wonende Vijverlaan 29-A, 3737 RG Groenekan;
2. de heer prof. drs. Klaas Wezeman, geboren te Groningen op twintig februari negentienhonderd veertig, wonende Meerweg 114, 9752 JL Haren; en
3. de heer Teun Branbergen, geboren te Onstwedde op zeventien april negentienhonderd eenenvijftig, wonende Saaksumborg 37, 9722 WN Groningen.

Volmacht

Van gemelde volmachten aan de comparant blijkt uit drie (3) onderhandse akten, welke aan deze akte zullen worden gehecht (Bijlage).

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna

door mij, notaris, ondertekend, om●

4.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)

De ondergetekenden:

Overeenkomst van beheer en bewaring

(in verband met Maatschap Woningmaatschap Maastricht)

De ondergetekenden:

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

hoedanigheid: bestuurder

en _____

hoedanigheid: bestuurder

2. **Maatschap Woningmaatschap Maastricht**, een maatschap, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, hierna te noemen: "**Maatschap**";
te dezen vertegenwoordigd door:

hoedanigheid: bestuurder

en _____

hoedanigheid: bestuurder

en _____

3. **Vastgoed Syndicering Nederland n.v.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Driebergen, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 30151881, hierna te noemen: "**VSN**";
te dezen vertegenwoordigd door:

hoedanigheid: bestuurder

en _____

hoedanigheid: bestuurder

in aanmerking nemende dat:

- de Maatschap ten doel heeft het als belegging voor gezamenlijke rekening, in economische en/of juridische zin, in eigendom verwerven van de navolgende registergoederen:

● *nadere uitwerking vastgoed Maastricht, Eijsden, Scherpenzeel en Barneveld* ●

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

- de Maatschap wordt gevormd door maximaal twee honderd zeven en zestig (267) vennoten;
- de vennoten door middel van een of meer participaties deelnemen in het vermogen van de Maatschap;
- de vennoten hun maatschapsaandeel als een passieve belegging beschouwen en derhalve niet een actieve bijdrage wensen te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het maatschapsvermogen;
- het de Maatschap voorts aan de specifieke knowhow en managementervaring ontbreekt welke vereist is voor het beheer van het Project;
- VSN de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de Maatschap het beheer over en de begeleiding en de verkoop van de woningen van het Project te voeren;

- betrokkenen van mening zijn dat er een onderscheid dient te zijn tussen beheerder en bewaarder in de zin van Wet op het financieel toezicht (hierna: **Wft**) en dat de Stichting de meest aangewezen partij is, die kan functioneren als bewaarder in de zin van artikel 1:1 Wft, niet zijnde de alternatieve bewaarder uit hoofde van de zogeheten "Alternative Investment Fund Managers Directive" (hierna: **AIFMD**), en VSN de meest aangewezen partij, die als beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft kan functioneren;
- VSN en de Stichting uitsluitend in het belang van de Maatschap optreden bij het beheren casu quo bewaren van het Project,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

1.
 - a. Op ● is voor (een waarnemer van) mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen waaronder de Maatschap is aangegaan, in welke overeenkomst onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap.
 - b. Op ● is voor mr. W.A. Groen, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende oprichting, tevens inhoudende de vaststelling van de statuten, van de Stichting. De statuten van de Stichting zijn nadien niet meer zijn gewijzigd.
Het doel van de Stichting is onder meer het optreden als bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft, niet zijnde de alternatieve bewaarder uit hoofde van de AIFMD.
 - c. De Stichting heeft in juridische zin het Project verkregen onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen, welke bepalingen volledig aan ieder der participanten bekend zijn.
VSN is verplicht kosteloos aan de participanten afschriften van de hiervoor bedoelde aktes te verstrekken.
 - d. De Maatschap heeft het Project in economische zin verkregen bij akte op ● voor genoemde (een waarnemer van) notaris mr. W.A. Groen verleden.
 - e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Project in juridische zin zal blijven toebehoren aan de Stichting, terwijl het Project in economische zin aan de Maatschap zal blijven toebehoren.
Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving en financiering van het Project, waaronder ook kosten van eventuele toekomstige herfinancieringen (indien daartoe besloten wordt), alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde financiering) van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. De Maatschap geeft bij deze aan VSN opdracht tot het beheer van het Project voor een periode van maximaal zeven (7) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, ingaande op ●2016 en mitsdien – behoudens verlenging - eindigende op ●2023 om 23:59 uur (Nederlandse tijd), welke opdracht door VSN bij deze wordt aanvaard.
Het beleid van VSN is er op gericht om naast een gunstig exploitatie resultaat eveneens maximale verkoopresultaten te realiseren. Leegkomende woningen worden in beginsel niet meer verhuurd maar verkocht aan derden; slechts als structurele leegstand dreigt, zal VSN, namens de Stichting nieuwe huurovereenkomsten sluiten met betrekking tot de registergoederen dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten wijzigen.
3. VSN is slechts bevoegd om na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting rechtshandelingen binnen het raamwerk van deze overeenkomst namens de Stichting te verrichten voor zover die rechtshandelingen een waarde of belang van vijftientig duizend euro (EUR 25.000,00) te boven gaan, met dien verstande dat VSN wel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting bevoegd en gevolmachtigd is om namens de Stichting overeenkomsten van koop en verkoop en daarmee samenhangende akte(n) van

- levering met betrekking tot de individuele registergoederen, deel uitmakende van het Project, te ondertekenen.
4. VSN zal kwartaalgewijs aan alle vennoten een overzicht van de kwartaalresultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten. Voorts zal VSN de Stichting ieder kwartaal schriftelijk informeren over alle gerealiseerde transacties in relatie en met betrekking tot de vermogensbestanddelen. Op eerste schriftelijke verzoek van de Autoriteit Financiële Markten zal een afschrift van de aan de Stichting beschikbaar gestelde informatie worden toegestuurd.
 5. Jaarlijks binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt VSN de halfjaarcijfers op. Deze halfjaarcijfers worden aan alle vennoten kosteloos verstrekt.
 6. VSN zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het Project met een toelichting opstellen (hierna te noemen: de "**begroting**") en voor marginale toetsing voorleggen aan het bestuur van de Stichting.

In de begroting is onder meer opgenomen:

 - de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten;
 - de te verwachten verkoopopbrengst;
 - een liquiditeitsprognose;
 - en indien zulks nodig wordt geacht door VSN een onderhouds/reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.
 7. VSN zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Stichting.
 8. VSN voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Project en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie (3) maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten met toelichting en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde registergoederen kan worden opgemaakt.
 9. VSN zal aan de registeraccountant van de Stichting en de Maatschap tijdig alle gegevens verstrekken.

Voorts zal VSN de jaarstukken binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar opmaken. De registeraccountant controleert de jaarstukken en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en zal deze verklaring sturen aan de Maatschap, de Stichting en VSN.
 10. VSN zal steeds onder inhouding van de benodigde cashflow voor operationele activiteiten in het komende jaar en de aan VSN toekomende vergoeding als hierna in Artikel 2 omschreven de (huur- en verkoop)opbrengsten van het project rechtstreeks overmaken naar de bankrekening van de Stichting.
 11. VSN zal alle vennoten op de hoogte stellen van een wijziging in/van de vergunning afgegeven door de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wet Financieel Toezicht (Wft), casu quo het verzoek daartoe. Deze mededeling wordt verzonden aan het adres van iedere vennoot.
 12. Een voorstel tot wijziging van de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden wordt door VSN en de Stichting tezamen gedaan.
 13. Partijen zijn ermee bekend dat VSN een overeenkomst (al dan niet in de vorm van een raamovereenkomst alternatieve bewaarder) zal sluiten met een daartoe aangewezen alternatieve bewaarder uit hoofde van de AIFMD richtlijnen, teneinde aan deze AIFMD richtlijnen te voldoen, een en ander in lijn met hetgeen daaromtrent is beschreven in het aan partijen onderling genoegzaam bekende prospectus dat in dit kader is opgemaakt. De jaarlijkse kosten voor de controlerende en toezichthoudende taken van de alternatieve bewaarder komen voor rekening van de Maatschap.

Artikel 2

1. Als vergoeding voor haar werkzaamheden en risico's met betrekking tot het (doen) opmaken van de maatschapsovereenkomst, het oprichten van de Stichting, de promotie van de Maatschap, de Stichting en de verwerving van het Project, zal de Maatschap éénmalig aan

VSN voldoen een bedrag van ●.

De overige kosten (verschuldigde overdrachtsbelasting, notarieel honorarium, de verschuldigde provisie) terzake van de verwerving en financiering van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.

2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de door VSN geïncasseerde huuropbrengst van het Project, inclusief servicekosten.

De beheervergoeding zal telkens aan VSN worden betaald op de voorlaatste dag van elk kwartaal (eventueel per maand vooruit gefactureerd) en worden berekend over de in dat kwartaal geïncasseerde huren.

VSN ontvangt bij iedere nieuw aangegane verhuurovereenkomst met betrekking tot één of meer woning(en) van het Project een eenmalige vergoeding gelijk aan een bedrag van een maand huur van die woning inclusief servicekosten.

Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig (30) dagen na het opmaken van de in Artikel 1 onder 9. bedoelde jaarstukken.

3. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) - waaronder mitsdien begrepen verkoop van individuele woningen van het Project, verkoop van delen van het Project en verkoop als bedoeld in lid 8 van dit artikel - tien procent (10%) van de gerealiseerde winst, zulks te allen tijde met een minimum van een duizend euro (EUR 1.000,00) per woning, welk minimum niet geldt indien sprake is van een verkoop van het restbezit van de Maatschap bij beëindiging van de Maatschap. Ten deze wordt onder winst verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en de aankoopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde overdrachtsbelasting, verwervings- en plaatsingskosten en de notariskosten en kadastrale rechten.

De hiervoor bedoelde winstdeling wordt jaarlijks per project berekend en vastgesteld, waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar, zulks evenwel te allen tijde rekening houdend en met inachtneming van het hiervoor genoemde minimumbedrag van een duizend euro (EUR 1.000,00).

4. De vergoedingen aan VSN zullen aan VSN worden voldaan zonder dat de Maatschap en/of de Stichting daarbij enig beroep op korting en/of schuldvergelijking zal doen.
5. Bij alle hiervoor genoemde vergoedingen, welke zijn uitgedrukt in een percentage, is, als gevolg van de vrijstelling voor de omzetbelasting die voor de beheerder geldt geen omzetbelasting (BTW) berekend. Indien de beheerder in de toekomst alsnog BTW verschuldigd geraakt, zal zulks ten laste komen van de Maatschap.
6. De Maatschap zal, voor zover in de begroting voorzien, de door VSN al dan niet op naam van de Stichting gemaakte kosten gemaakt in het kader van deze overeenkomst aan VSN vergoeden.
7. De kosten verbonden aan de eventuele verkoop en/of verhuur van een of meerdere registergoederen en/of kosten verbonden aan een herfinanciering van het Project komen voor rekening van de Maatschap.
De kosten welke verband houden met (extern) advies welke in het kader van wetswijzigingen ingewonnen dient te worden met het oog op de Maatschap, komen voor rekening van de Maatschap.
8. De kosten van verkoop van het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode (het zogeheten "restbezit") komen ten laste van de Maatschap, met uitzondering van de overdrachtsbelasting.

Artikel 3

1. De Maatschap zal VSN voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om het Project te kunnen exploiteren volgens de goedgekeurde begroting als bedoeld in Artikel 1 lid 6.
2. De Maatschap en de Stichting kunnen in overleg met VSN meerdere bankrekeningen bij ABN

AMRO Bank N.V. ten name van de Stichting openen voor het ontvangen van de verschillende huur- en verkoopopbrengsten van het Project, alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de operationele uitgaven.

VSN zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden.

Bij liquiditeitsoverschotten zullen deposito's en/of spaarrekeningen worden aangehouden bij ABN AMRO Bank N.V. en/of een andere Nederlandse bankinstelling.

3. VSN is bij deze uitdrukkelijk en onherroepelijk gemachtigd van de hiervoor vermelde rekeningen ten name van de Stichting naar haar eigen rekeningen die bedragen over te maken, welke aan VSN toekomen uit hoofde van de hiervoor vermelde vergoedingen aan VSN.

Artikel 4

1. De Maatschap en de Stichting waarborgen VSN, dat zij steeds in staat zullen zijn aan VSN voor de nakoming van de voor VSN uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen de vrije beschikkingsmacht over het Project te verschaffen en waarborgen dat VSN daarin niet gestoord zal worden door de Maatschap en/of de Stichting en/of derden, voorzover die verplichting niet in strijd komt met de op grond van Artikel 1 lid 6 goedgekeurde begroting en/of de belangen van de vennoten niet dreigen te worden geschaad.
2. VSN verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst, alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de Maatschap en/of de Stichting aan de verzoeker af te geven.

Artikel 5

1. VSN zal met goedkeuring van de Maatschap en de Stichting, op kosten van de Maatschap en op naam van de Stichting, adequate verzekeringen afsluiten om de Maatschap, de Stichting en VSN en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen alle risico's en aansprakelijkheden, die kunnen voortvloeien uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de Maatschap en/of de Stichting, jegens VSN en *vice versa*, een en ander voorzover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. In geval van schade aan of verlies van (een gedeelte van) het Project zal de Maatschap en/of de Stichting in overleg met VSN, onverwijld alles doen om die schade te beperken of dat verlies te herstellen.
3. De Stichting is volgens het Nederlandse recht jegens de Maatschap en de vennoten aansprakelijk voor de door hen geleden schade voorzover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Stichting de bij haar in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

Artikel 6

1. VSN zal het beheer over het Project hebben met ingang van ●2016.
De onderhavige overeenkomst is van kracht tot en met ● 2023, zijnde zeven (7) jaar na de ingangsdatum van het beheer over het Project.
Indien de Maatschap wordt verlengd, wordt deze overeenkomst geacht te zijn verlengd voor éénzelfde periode als de verlengingstermijn van de Maatschap.
In geval van beëindiging van deze overeenkomst geschiedt de vereffening door VSN.
VSN legt rekening en verantwoording af aan de Maatschap en de Stichting alvorens tot uitkering aan de Maatschap over te gaan.
2. Indien een der partijen niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting, welke voor haar uit de onderhavige overeenkomst mocht voortvloeien, alsmede in geval van faillissement, surséance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een partij, heeft de andere partij het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven

- in kennis gesteld te hebben, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn, onverminderd de haar verder toekomende rechten.
3. In geval van wanprestatie van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
 4. Iedere partij is altijd bevoegd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, te rekenen vanaf de eerstvolgende vergadering van vennoten van de Maatschap.
 5. Indien VSN het voornemen te kennen geeft zijn functie als beheerder neer te leggen, wordt binnen een termijn van vier weken een vergadering van vennoten gehouden om in de benoeming van een nieuwe beheerder te voorzien.

Artikel 7

1. De bepalingen van de maatschapsovereenkomst en de statuten van de Stichting worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.
2. Op deze overeenkomst en de inhoud daarvan is Nederlands recht van toepassing.

4.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 30151881

Pagina 1 (van 2)

Rechtspersoon

RSIN	807475075
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Statutaire naam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Statutaire zetel	Driebergen
Eerste inschrijving handelsregister	11-11-1998
Datum akte van oprichting	04-11-1998
Datum akte laatste statutenwijziging	13-06-2013
Maatschappelijk kapitaal	EUR 225.000,00
Geplaatst kapitaal	EUR 225.000,00
Gestort kapitaal	EUR 225.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2014 is gedeponeerd op 01-07-2015.

Onderneming

Handelsnaam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Startdatum onderneming	28-09-1998
Activiteiten	SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed
Werkzame personen	18

Vestiging

Vestigingsnummer	000009171959
Handelsnaam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Bezoekadres	Hoofdstraat 87, 3971KE Driebergen-Rijsenburg
Postadres	Postbus 268, 3970AG Driebergen-Rijsenburg
Telefoonnummer	0343533838
Faxnummer	0343515444
Datum vestiging	28-09-1998
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	04-11-1998
Activiteiten	SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed Het geven van vermogensadvies op het gebied van onroerend goed.
Werkzame personen	18

Bestuurders

Naam	van Seventer, Dick
Geboortedatum en -plaats	11-05-1955, Avereest
Datum in functie	09-03-1999
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013

Waarmerk
KvK

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.



Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 30151881

Pagina 2 (van 2)

Naam	Verkaik, Edwin
Geboortedatum en -plaats	22-09-1970, Reeuwijk
Datum in functie	01-01-2008
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013
Naam	Overbeek, Reinout
Geboortedatum en -plaats	25-03-1965, Haarlem
Datum in functie	01-04-2012 (datum registratie: 02-04-2012)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013

Uittreksel is vervaardigd op 04-01-2016 om 13.55 uur.

Waarmerk
KvK

Dit uittreksel is gewaarmerkt met een digitale handtekening en is een officieel bewijs van inschrijving in het Handelsregister. In Adobe kunt u de handtekening bovenin het scherm controleren. Meer informatie hierover vindt u op www.kvk.nl/egd. De Kamer van Koophandel adviseert dit uittreksel alleen digitaal te gebruiken zodat de integriteit van het document gewaarborgd en de ondertekening verifieerbaar blijft.

4.5 Inschrijfformulieren

Inschrijfformulier Natuurlijke Persoon

Stichting Woningmaatschap Maastricht

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE DRIEBERGEN

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

E-mail: vsn@vsnnv.nl

De ondergetekende:

Naam: _____

Voornamen (voluit): _____

Geboortedatum: _____

Geboorteplaats: _____

Burgerlijke staat: _____

samenwonend / gehuwd *

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 Maastricht (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 29 maart 2016 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Maastricht 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 26 april 2016** over te maken op bankrekening xxxxxxxxxxxxxx bij ABN AMRO te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Maastricht, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Maastricht".
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 Maastricht te Driebergen en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van Syntrus Achmea Vastgoed in hoofdsom maximaal totaal dertien miljoen driehonderdvijfenzestig duizend vierhonderd vijftienduizend euro (€ 13.365.00) 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: __april 2016

Handtekening:

Inschrijver en Volmachtgever

* Doorhalen wat niet van toepassing is. Indien u wel een Politiek Prominent Persoon bent zullen wij u een PPP verklaring toesturen.

** Een PPP is iemand die een prominente politieke of publieke functie bekleedt of het afgelopen jaar bekleed heeft, iemand die naaste familie (echtgenoten, kinderen en hun echtgenoten, ouders) is van een PPP of iemand die een nauwe zakelijke band heeft met een PPP. Voorbeelden van PPP's zijn:

- Ministers, staatsecretarissen en parlementsleden
- Leden van hoge rechterlijke instanties
- Leden van rekenkamers en directies van centrale banken
- Ambassadeurs en zaakgelastigden
- Hoge legerofficieren
- Leden van bestuursorganen, leidinggevendende of toezichhoudende organen van overheidsbedrijven

Inschrijfformulier Nederlandse Rechtspersoon

Stichting Woningmaatschap Maastricht

Landgoed Sparrendaal

Hoofdstraat 87

3971 KE DRIEBERGEN

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

E-mail: vsn@vsnnv.nl

De ondergetekende (bevoegd bestuurder conform KvK):

Naam: _____
Voornamen (voluit): _____
Geboortedatum: _____
Geboorteplaats: _____
Adres: _____
Postcode / Woonplaats: _____ / _____
Land: _____
Telefoonnummer / Mobiel nummer: _____ / _____
Faxnummer: _____
Email: _____ @ _____
Nummer paspoort of rijbewijs _____ (kopie bijvoegen)

namens:

Naam rechtspersoon (statutaire naam): _____
Statutair adres: _____
Postcode / Plaats: _____ / _____
Feitelijk adres (t.b.v. correspondentie): _____
Postcode / Plaats: _____ / _____
Datum van oprichting: _____
Bankrekeningnummer t.b.v. uitkeringen _____ (kopie bankafschrift bijvoegen)
Nummer Kamer van Koophandel _____ (origineel uittreksel bijvoegen)

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

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Maastricht (inclusief de genoemde risico's in de risicoparagraaf) d.d. 29 maart 2016 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op **(aantal) participaties** Woningmaatschap Maastricht 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 26 april 2016** over te maken op bankrekening xxxxxxxx bij ABN AMRO te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Maastricht, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Maastricht".
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 Maastricht te Driebergen en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Loyens & Loeff N.V., advocaten en notarissen te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in

het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van Syntrus Achmea Vastgoed in hoofdsom maximaal totaal dertien miljoen driehonderdvijfenzestig duizend vierhonderd vijftientig euro (€ 13.365.00) 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: _____ april 2016

Handtekening:

Inschrijver en Volmachtgever

* Doorhalen wat niet van toepassing is. Indien sprake is van een persoon die uiteindelijk belanghebbende is, verzoeken wij u bijgaande "UBO verklaring" in te vullen en ons toe te sturen. Indien daarnaast sprake is van een Politiek Prominent Persoon zullen wij u een "PPP verklaring" toesturen.

** Uiteindelijk belanghebbende is:

-Bij een rechtspersoon: de natuurlijke persoon die direct dan wel indirect een belang houdt van meer dan 25% in het kapitaal van de rechtspersoon; of meer dan 25% van de stemrechten kan uitoefenen in de algemene vergadering van de rechtspersoon; of feitelijke zeggenschap kan uitoefenen in de rechtspersoon; of begunstigde van 25% of meer van het vermogen van de rechtspersoon of de trust is; of een bijzondere zeggenschap heeft over 25% of meer van het vermogen van de rechtspersoon;

-Bij optreden als venoot van een personenvennootschap: de natuurlijke persoon die bij ontbinding recht heeft op een aandeel in de gemeenschap van meer dan 25%; of recht heeft op een aandeel in de winsten van meer dan 25%; of bij besluitvorming ter zake van een wijziging van de overeenkomst die ten grondslag ligt aan de personenvennootschap of ter zake van de uitvoering van die overeenkomst anders dan door daden van beheer, meer dan 25% van de stemmen kan uitoefenen voor zover in die overeenkomst besluitvorming bij meerderheid van stemmen is bedongen; of feitelijke zeggenschap kan uitoefenen.

*** Een PPP is iemand die een prominente politieke of publieke functie bekleedt of het afgelopen jaar bekleed heeft, iemand die naaste familie (echtgenoten, kinderen en hun echtgenoten, ouders) is van een PPP of iemand die een nauwe zakelijke band heeft met een PPP. Voorbeelden van PPP's zijn:

- Ministers, staatsecretarissen en parlementsleden
- Leden van hoge rechterlijke instanties
- Leden van rekenkamers en directies van centrale banken
- Ambassadeurs en zaakgelastigden
- Hoge legerofficieren
- Leden van bestuursorganen, leidinggevendende of toezichhoudende organen van overheidsbedrijven

4.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

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

- de heer ing. D. van Seventer
- de heer E. Verkaik
- de heer mr. R. Overbeek

Curriculum Vitae D. van Seventer

Naam : Dick van Seventer
Geboren : 11 mei 1955 te Dedemsvaart
Burgerlijke staat : gehuwd, 2 kinderen

Opleiding : 1979 – 1980 University of Puget Sound, Tacoma, Washington USA,
Bachelor Degree Business Administration,
Major in Finance & Marketing
1978 – 1979 Nyenrode Universiteit, CT opleiding
Tot 1978 HTS Apeldoorn, Voertuigtechniek

Werkervaring : 1998 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen, Directeur-oprichter.

1986 – 1998
Staal Bankiers nv, Den Haag, Onderdirecteur
Adjunct-directeur Achmea Holding nv.

Vanaf 1986: leiding over vastgoedactiviteiten van de bank.
Vanaf 1989: start opbouw van 22 vastgoedfondsen voor particulieren
Sinds 1990: lid managementteam bank en onderdirecteur.

1983 – 1986
Stichting Akzo-Pensioenfondsen, Arnhem, Acquisiteur, verwerving van projecten.
1980 – 1983
Vereniging Krachtwerktuigen, Amersfoort, Marketing Manager.

Diversen : 1999 – 2011
Lid RvC Patrimonium Woonservice, Veenendaal

Curriculum Vitae E. Verkaik

Naam : Edwin Verkaik
Geboren : 22 september 1970 te Reeuwijk
Burgerlijke Staat : ongehuwd, 2 kinderen

Opleiding : 2001 – 2002 Post HBO Bedrijfskunde
1995 – 1998 Staats Praktijkdiploma Bedrijfsadministratie (SPD)
Tot 1994 Middelbaar Bedrijfsadministratie en Middelbaar Economisch en Administratief Onderwijs

Werkervaring : 1999 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen
Controller en vanaf 1 januari 2008 Adjunct-directeur.

1996 – 1999

Staal Bankiers n.v., Den Haag, Asset-manager

Verantwoordelijk voor het opstellen van jaarverslagen voor diverse fondsen (Woningmaatschappen) en betrokken bij acquisitie van woningportefeuilles.

1992 – 1996

Accountantskantoor Witteman, Bodegraven, Assistent-accountant.

Curriculum Vitae R. Overbeek

Naam : Reinout Overbeek

Geboren : 25 maart 1965 te Haarlem

Burgerlijke staat : gehuwd, 3 kinderen

Opleiding : 2004 Advanced Management Program, Nyenrode Universiteit
1983 – 1987 Rechten, Vrije Universiteit Amsterdam

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

2006 – 2011

SNS Reaal n.v.

Diverse directiefuncties, waaronder algemeen directeur Nederland en directeur operations SNS Property Finance.

1998 – 2006

ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten n.v. Hoevelaken/Leusden.
Diverse management- en directiefuncties, waaronder waarnemend directeur de Haarlemsche Hypotheekbank, directeur Beleggingsfinancieringen en algemeen directeur Nederland Bouwfonds Property Finance.

1994 – 1998

Staal Bankiers n.v., Den Haag, Senior Relatiemanager Zaken

Leiding van team gericht op de financiering van vastgoed en bedrijfsovernames.

1987 – 1994

ABN AMRO Bank n.v.

(Senior) Accountmanager Zaken Leiden, Rayondirecteur Zaken Noordwijk
Relatiemanagement en kredietverlening aan MKB en Grootbedrijf.

Diversen : 2011 – 2014
Lid RvC Certitudo Vastgoed I b.v., Den Bosch

2012 – 2015

Bestuurslid Stichting Kennemer Jeugdorkest, Haarlem

4.7 Registratiedocument beheerder

Registratiedocument

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

1 januari 2016

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

Van Seventer Holding B.V. (VSH) houdt 90% van de aandelen van VSN, de overige 10% wordt gehouden door ErfGoed Reeuwijk B.V. VSH en ErfGoed Reeuwijk B.V. zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder de nummers 30151880 en 24479688.

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

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

VSN heeft vanaf 1998 38 beleggingsinstellingen (Woningmaatschappen) op de markt gebracht. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard is de eerste Maatschap die onder de vergunning, zoals afgegeven per 12 januari 2006, in de markt is geplaatst. Woningmaatschap Waddinxveen en Woningmaatschap Schiedam zijn de laatste en enige Maatschappen die onder het nieuwe AIFMD regime vallen.

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

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

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

De Bewaarders van de beleggingsinstellingen zijn gevestigd aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE in Driebergen. Het dagelijkse beleid van de Bewaarders wordt gevoerd door de heer prof. drs. K. Wezeman, de heer mr. J. Dierkens Schuttevaër en de heer T. Branbergen. Voor nieuwe beleggingsinstellingen richt VSN een nieuwe, aparte Bewaarder op.

Voor fondsen die onder de werkingssfeer van de AIFMD vallen heeft VSN bovendien een raamovereenkomst gesloten met een Alternatieve Bewaarder die naast de hiervoor genoemde Bewaarders uit hoofde van de AIFMD richtlijnen aanvullende controlerende en toezichthoudende taken verricht.

Het eigen vermogen van de Alternatieve Bewaarder, geplaatst onder vergunning van de AFM, bedraagt tenminste € 112.500. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Maandelijks ziet VSN er op toe dat zij voldoet aan de eigen 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 tweemaal per jaar plaats. De accountant maakt voor de Beheerder en de Bewaarders (indien van toepassing) binnen 4 maanden na afloop van het boekjaar het jaarverslag en binnen 9 weken na afloop van de eerste helft van het jaar het halfjaarverslag op. De statuten, de (half)jaarrekeningen en jaarverslagen van de Beheerder en de Bewaarders (indien van toepassing) worden gepubliceerd op de website van de Beheerder. Tevens zijn deze stukken kosteloos verkrijgbaar ten kantore van de Beheerder en Bewaarders: Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen.

VSN informeert haar Participanten inzake de fondsen onder andere via haar website (www.vsnv.nl). Op deze website is onder andere informatie beschikbaar over de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de Beheerder alsmede over de fondsen.

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

- het Prospectus en de voorwaarden van de fondsen, waaronder de overeenkomsten van beheer en bewaring;
- het jaarverslag van de Beheerder inclusief de goedkeurende verklaring van de accountant;
- het jaarverslag van de fondsen en de goedkeurende verklaring van de accountant;
- het jaarverslag van de Bewaarders;
- de meest recente halfjaarcijfers van de Beheerder en de fondsen;
- de uittreksels van de Kamer van Koophandel van de Beheerder en Bewaarders;
- de vergunning van de Beheerder.

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

Tevens stelt de Beheerder ten behoeve van de Participanten in de onder vergunning van de AFM geplaatste instellingen maandelijks een opgave met toelichting op, waarin opgenomen:

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

Tussen de tijdstippen van opstelling van de opgave en de publicatie op de website ligt ten minste een week.

Alle relevante stukken zoals o.a. de vergunning van de Beheerder, de fondsovereenkomsten, de oprichtingsakten, de overeenkomsten van beheer en bewaring, verslagen, historische financiële informatie, taxatieverslagen, verklaringen en overige stukken zijn kosteloos opvraagbaar.

De jaarrekeningen van de grootaandeelhouder Van Seventer Holding B.V. en Vastgoed Syndicering Nederland n.v., worden jaarlijks gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht.

VSN heeft 17 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 38 Maatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van ruim € 664 miljoen. Daarnaast is op 9 juli 2013 het beheer van zes fondsen van RFM Regulated Fund Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd

vermogen per overnamedatum van ruim € 150 miljoen. Per 31 december 2013 is bovendien het beheer van twee fondsen van Bouwfonds Investment Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van circa € 50 miljoen.

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

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

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

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

- Maatschappen: dat de Beheerder de opdracht uitvoert voor een periode van 7 jaar met de mogelijkheid van verlenging en dat zowel de opdrachtgever als Beheerder de mogelijkheid hebben om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.
- RFM CV's: dat de Beheerder de opdracht uitvoert voor de duur van de fondsen en de vereffening na ontbinding en dat uitsluitend de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de Beheerder op ernstige wijze tekort schiet.
- Solid Fund CV's: dat de overeenkomst is aangegaan voor de duur van de vennootschappen en de vereffening van het vermogen na ontbinding en dat de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de Beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekort schiet.

4.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

**Tjakkes
Riethorst
Nijssen**
accountants / belastingadviseurs

Aan het bestuur van
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Opdracht

Wij hebben ingevolge artikel 41 lid 1 onder n van het Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft, in het kader van de vergunning van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg om op te treden als een beheerder van een beleggingsinstelling, het eigen vermogen per 31 december 2014 in de bijgaande balans gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur/de beheerder

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

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het voldoen van het eigen vermogen aan de gestelde eisen. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in de bijgaande balans voldoet aan de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de balans/vermogensopstelling. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat het eigen vermogen in de balans/vermogensopstelling een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opstellen van de balans/vermogensopstelling door de entiteit, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur/de beheerder van de entiteit gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van het eigen vermogen in de balans/vermogensopstelling. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Mr. E.N. van Kieffensstraat 4, 6842 CV Arnhem, Postbus 4028, 6803 EA Arnhem, T (026) 446 04 44
Driebergseweg 22, 3708 JC Zeist, Postbus 415, 3700 AK Zeist, T (030) 691 75 39

Eek Arnhem 061881334 www.tjakkes.nl

Oordeel

Naar ons oordeel voldoet het eigen vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg per 31 december 2014 in de bijgaande balans aan de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht.

Beperking in gebruik en verspreidingskring

De balans van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg en onze controleverklaring daarbij zijn uitsluitend bedoeld voor het bestuur van de entiteit en de Autoriteit Financiële Markten en kunnen derhalve niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Origineel getekend te Arnhem op 29 april 2015

TjakkesRiethorstNijssen+ accountants / belastingadviseurs
namens deze,

C. Riethorst RA



4.9 Leeswijzer

De leeswijzer wordt bijgevoegd om de in het Prospectus opgenomen informatie inzichtelijker en makkelijker te maken voor de belegger. Een investeringsbeslissing moet worden genomen op basis van de integrale informatie verstrekt in het Prospectus. Daarom is het Prospectus het leidende informatiedocument en niet de leeswijzer. Aan deze leeswijzer kunnen geen rechten worden ontleend.

ONDERWERP	VINDPLAATS
De beleggingen / ontwikkeling	
* De regionale / nationale (vastgoed)markt	Deel 3.10
* De lokale vastgoedmarkt	Deel 3.10
* De vastgoedobjecten	Deel 3.10
* De huurders / gebruikers (kenmerken huurcontracten)	Deel 3.10
Juridische kenmerken	
* Structuurschema (incl. vermelding gelieerde partijen)	Deel 3.7
* Mate van zeggenschap door de participant	Deel 4.1
* Toezicht op het fonds (corporate governance)	Deel 3.2; 3.5; 3.6; 3.20
* Toezicht AFM	Deel 4.7
Fiscaliteit	
* Belastingdruk	Deel 3.11
* Belastingaangifte	Deel 3.11
De aanbieder / beheerder en de Partners	
* Deskundigheid bestuurders	Deel 3.2; 4.6
* Mandaat bestuurders en beheerders	Deel 4.3
* Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden	Deel 3.5; 3.6; 4.3
* Trackrecord	Deel 3.2
* Klachten en geschillenregeling	Deel 3.20
Beheerder en bewaarder	
* Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder	Deel 4.1; 4.2
* Overeenkomst van beheer en bewaring	Deel 4.3
* Langlopende contracten (beheer, erfpacht,...)	n.v.t.
Deelname	
* Verhandelbaarheid participaties	Deel 3.17
* Procedure	Deel 3.23
Begrippenkader	Deel 4.10

4.10 Definitielijst

Aanvangsdatum

De datum waarop de Maatschap wordt opgericht en de Participanten toetreden tot de Maatschap: in beginsel 2 mei 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 Maastricht, gevestigd te (3971 KE) Driebergen, Hoofdstraat 87, welke Stichting als Bewaarder van de Maatschap in de zin van de Wft (niet zijnde Alternatieve Bewaarder uit hoofde van de AIFMD) optreedt.

BGfo

Het besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft van 12 oktober 2006, waarin een deel van de bepalingen, zoals neergelegd in de Wft, wordt uitgewerkt.

Break-even scenario

Scenario waarbij wordt berekend wanneer het vastgoedfonds, over de totale beoogde looptijd ervan, na aftrek van kosten en betalingen van verplichtingen aan externe financiers, de inleg van de Participanten op basis van alle cashflows in de Maatschap kan terug betalen. Een en ander op basis van de gehanteerde uitgangspunten.

Bruto aanvangsrendement (BAR)

Theoretische bruto huuropbrengsten van het eerste exploitatiejaar (op jaarbasis) in verhouding tot de koopprijs, vermeerderd met kosten koper van de aan te kopen vastgoedobjecten.

Bruto huuropbrengsten

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

Cashflow

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

Direct rendement

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

Exploitatiekosten

Kosten direct verbonden met, en toewijsbaar aan de verkrijging van brutohuuropbrengsten uit vastgoed, zoals onderhoud, verzekering, lokale belastingen, verhuurderheffing, jaarlijks verschuldigde erfpacht canon, kosten van technisch, commercieel en administratief vastgoedbeheer (i.c. kosten van de beheerder, toerekenbaar aan het vastgoedfonds).

Exploitatieresultaat

Component van het direct resultaat van het vastgoedfonds. Het verschil tussen netto huuropbrengsten en eventueel aan het direct resultaat toegerekende fondskosten, exclusief netto resultaat uit uitponding, exclusief rentekosten en exclusief belastingen.

Fondsinvestering

Het totaal van de activa van het vastgoedfonds: optelsom van de boekwaarde van de in het vastgoedfonds aanwezige vastgoedportefeuille en de waarde van de overige activa (w.o. de eventuele liquiditeitsreserve).

Fondskosten

Kosten die worden gemaakt om het vastgoedfonds te exploiteren, en niet rechtstreeks aan de exploitatie van vastgoedobjecten zijn toe te rekenen. De fondskosten worden toegerekend aan het directe resultaat. Onder de fondskosten vallen (niet limitatief): accountantskosten, kosten van bewaring, kosten van administratief beheer, premies aansprakelijkheidsverzekeringen en niet verrekenbare btw met betrekking tot de fondsuitgaven.

Frictie leegstand

De reservering voor leegstand.

Hefboomwerking

De hefboomwerking of leverage is de verhouding tussen vreemd vermogen en eigen vermogen waarmee vastgoed wordt aangekocht.

Initiatiefnemer

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

Initiële kosten

Initiële kosten zijn de eenmalige kosten voor het opzetten en structureren van het vastgoedfonds. Hieronder moeten met name de financieringskosten (afsluitprovisie hypothecaire leningen), de juridische kosten voor het oprichten van de Maatschap en de verwervings- en plaatsingskosten worden verstaan.

Internal Rate of Return (IRR)

Het jaarlijks rendementspercentage waarbij de contante waarde van de uitkeringen aan de Participanten gedurende de (beoogde) looptijd van het vastgoedfonds precies gelijk is aan de oorspronkelijke inleg (in de beleggingsproducten) van de Participanten.

Intrinsieke waarde

De waarde van alle bezittingen van de Maatschap, verminderd met de schulden die er zijn. Dit komt neer op het eigen vermogen wat in de Maatschap aanwezig is. De waarde van het vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar (tot maximaal de aanschafwaarde, waarin mede begrepen alle directe verwervingskosten).

Kapitalisatiefactor

De koopprijs vermeerderd met kosten koper gedeeld door de theoretische bruto huuropbrengsten. Bij verkoop (exit moment) worden de theoretische bruto huuropbrengsten genomen op het exit moment, op jaarbasis.

Koopprijs

De koopprijs is opgebouwd uit de aanschafprijs en (eventueel) de begrote verbouwings- of renovatiekosten voor zover dat volgens het taxatierapport leidt tot waardevermeerdering van de onderliggende onroerende zaken.

Loan to Value (LTV)

De verhouding tussen de hoogte van de nog niet afgeloste banklening en de actuele waarde (taxatiewaarde) van het vastgoed gedurende de gehele looptijd van de banklening.

Maatschap/Fonds

De bij de Maatschapsovereenkomst aangegane Maatschap Woningmaatschap Maastricht, 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

121 woningen en 2 winkels in Maastricht, 8 woningen in Eijsden, 10 woningen in Scherpenzeel en 7 woningen in Barneveld.

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: 111 eengezinswoningen, 10 appartementen en 2 commerciële ruimten in Maastricht, 8 appartementen in Eijsden, 10 eengezinswoningen in Scherpenzeel en 7 eengezinswoningen in Barneveld.

Prospectus

Onderhavige prospectus Woningmaatschap Maastricht.

Raamovereenkomst Alternatieve Bewaarder

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

Registratiedocument

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

Rentekosten

De periodieke vergoeding voor vreemd vermogen.

Scenario Analyse

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

Stichting

Stichting Woningmaatschap Maastricht, 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: 111 eengezinswoningen, 10 appartementen en 2 commerciële ruimten in Maastricht, 8 appartementen in Eijsden, 10 eengezinswoningen in Scherpenzeel en 7 eengezinswoningen in Barneveld.

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).