Prospectus voor de plaatsing van 236 Participaties:
ieder nominaal groot € 25.000 in

WONINGMAATSCHAP NIEUWERKERK

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

Driebergen-Rijsenburg, 17 juni 2019

INHOUDSOPGAVE:

DEEL 1. SAMENVATTING 4

DEEL 2. RISICOFACTOREN 13

DEEL 3. PARTICIPATIE AANBOD, BELEGGINGS- EN UITKERINGSBELEID 18

3.1 Participatieaanbod 18
3.2 Beleggingsaspecten en -beleid / Uitkeringsbeleid 22

DEEL 4. STRUCTUUR 25

4.1 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. 25
4.2 Woningmaatschap Nieuwerkerk 29
4.3 Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk 31
4.4 TCS Depositary B.V. (AIFMD Bewaarder) 32
4.5 Operationele, juridische en financiële verhoudingen 34

DEEL 5. KOSTEN EN BETROKKEN PARTIJEN 35

5.1 Kosten 35
5.2 Betrokken partijen 39

DEEL 6. HET VASTGOED 40

6.1 Algemene informatie 40
6.2 Taxatie 41
6.3 Beoordeling bouwtechnische staat, bodem en asbest 41
6.4 Beschrijving portefeuille algemeen 42
6.5 Beschrijving 56 Woningen Nieuwerkerk aan den IJssel 43
6.6 Woningmarkt / Visie 44

DEEL 7. BELASTINGEN 46

7.1 Algemeen 46
7.2 Fiscale transparantie 47
7.3 Inkomstenbelasting 47
7.4 Vennootschapsbelasting 49
7.5 Erfbelasting 50
7.6 Overdrachtsbelasting 50
7.7 BTW 51

DEEL 8. FINANCIERING 51

8.1 Financiering algemeen 51
8.2 Financiering Bouwjaar 52

DEEL 9. RENDEMENT EN VERMOGENSSTRUCTUUR 53

9.1 Rendement, scenario's en uitgangspunten 53
9.2 Vermogensstructuur (in €) 56

9.3 Totale rendementsprognose (in €) ... 57
9.4 Persoonlijke rendementsprognose (in €) ... 60

DEEL 10. VERKOOP PARTICIPATIES ... 61

DEEL 11. VERSLAGLEGGING ... 61

DEEL 12. BELEGGERSPROFIEL ... 63

DEEL 13. OVERIGE GEGEVENS ... 63

DEEL 14. ONDERZOEKSRAPPORT ACCOUNTANT ... 67

DEEL 15. VERKLARING BEHEERDER ... 70

DEEL 16. INSCHRIJVING ... 71

DEEL 17. TAXATIERAPPORT ... 73

DEEL 18. BIJLAGEN ... 90

18.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp) ... 90
18.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk ... 99
18.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp) ... 103
18.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v. ... 108
18.5 Inschrijfformulieren ... 110
18.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v. ... 114
18.7 Registratiedocument beheerder ... 117
18.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant ... 120
18.9 Leeswijzer ... 122
18.10 Definitielijst ... 123

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. 17 juni 2019. Iedere beslissing om in effecten te beleggen in Woningmaatschap Nieuwerkerk (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 ontlenen. 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 Nieuwerkerk, handelsnaam "Woningmaatschap Nieuwerkerk".

B.2	**Vestigingsplaats, Rechtsvorm, Wetgeving en Land van oprichting**	Maatschap Woningmaatschap Nieuwerkerk, 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. 15 juli 2019 opgericht voor een periode van 15 jaar met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten.
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 15 juli 2019 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.8	**Belangrijke pro forma financiële informatie**	Niet van toepassing: er is geen pro forma financiële informatie opgesteld.
B.9	**Winstprognose of -raming**	Potentiële deelnemers wordt een deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 4,74% (IRR-methode vóór belasting). De IRR (Internal Rate of Return) is op basis van de jaarlijkse kasstromen berekend. De jaarlijkse kasstromen zijn (op basis van de verwachting dat de leegkomende woningen worden verhuurd en niet worden verkocht) gedurende de beleggingsjaren lager dan de beschikbare cash uit exploitatie doordat een deel van de beschikbare cash flow aangewend wordt voor aflossing. Dit afgeloste deel komt bij beëindiging van het fonds beschikbaar voor de participant door een lagere aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom als gevolg van de jaarlijkse aflossingen. Indien gedurende de beleggingsperiode leegkomende woningen worden verkocht zal de jaarlijkse cash flow toenemen. Onder 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, beheer-kosten, vergoeding aan Stichting Bewaarder, AIFMD 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 15 juli 2019 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 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.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, nieuw te bouwen eengezinswoningen, exploitatie en verkoop van de Objecten een rendement te realiseren in combinatie met een aanvaardbaar risico. Bij beleggen in vastgoed is een lange termijnvisie gediend en is flexibiliteit in de exit-strategie geboden, daarom is een Participatie in de Maatschap in principe voor 15 jaar met de mogelijkheid van verlenging met telkens 5 jaar. Als de Objecten (niet zijnde de verkoop van een individuele woning) 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 36% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 64% door een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling.
B.35	**Grenswaarden leningen**	De Maatschap wordt bij aanvang voor circa 36% gefinancierd met eigen vermogen (de inleg van de Participanten) en voor circa 64% door een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling. De verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen is derhalve 36/64. Hiermee is er sprake van Hefboomwerking. Met de financier zijn twee convenanten overeengekomen: 1. Een opeisingsconvenant in de vorm van een debt service coverage ratio (DSCR) die vanaf 1 november 2020 altijd minimaal 1,1 moet zijn. De bank berekent de DSCR als volgt: het saldo van de jaarlijkse huurinkomsten (zonder btw en de servicekosten) minus de exploitatie- en eigenaarslasten van de woningen, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en periodieke aflossingsverplichtingen. 2. Een extra aflossingsconvenant in de vorm van een loan to value (LTV) ratio die niet groter mag zijn dan 75%. De bank verlaagt de TLV ratio iedere 3 jaar met 2,5% met ingang van 1 april 2022. Indien de LTV ratio wordt overschreden dient 3% per jaar extra aflossing op de hoofdsom van de lening plaats te vinden. De bank berekent de LTV als volgt: het uitstaande bedrag van de lening, gedeeld door de marktwaarde kosten koper (taxatierapport) van de woningen, vermenigvuldigd met 100%. De toetsingen vinden jaarlijks, of vaker indien de bank dat wenst, plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
B.36	**Toezicht**	De Maatschap is een beleggingsfonds in de zin van de Wft. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) 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 in verband met de aankoop en exploitatie van de Objecten en de oprichting en het beheer van de Maatschap. De kosten hiervoor worden geactiveerd (opgeteld bij de aankoopsom van het vastgoed) of zijn verwerkt in de rendementsberekening en komen ten laste van het resultaat van de Maatschap in het jaar dat de kosten worden gemaakt. Het gaat hier samengevat om de volgende (te activeren) kosten:

Kostenomschrijving	Geactiveerde kosten	Eenmalige kosten	Jaarlijkse kosten
Overdrachtsbelasting	0		
Notariskosten en kadastr. rechten	50.000		
Oprichtingskosten vastgoedfonds	10.000		
Notariskosten financiering	25.000		
Acquisitiefee	308.000		
TCSD		3.000	11.000
Stichting			2.100
Onderzoekskosten milieu		1.000	
Onderzoekskosten techniek		0	
AFM goedkeuringsproces		10.000	
Taxatiekosten			2.000
Accountant			7.000
Overige kosten			1.000
Totaal	393.000	14.000	23.100

De Beheerder ontvangt een eenmalige acquisitiefee bij start van de Maatschap, zijnde 2% van de koopsom van € 15.400.000 van het vastgoed. Voor het beheer van het vastgoed ontvangt de beheerder jaarlijks 5% van de geïncasseerde huurinkomsten inclusief eventuele servicekosten en een bedrag van € 800 per woning bij wederverhuur. De beheerder ontvangt bij verkoop van woningen (individuele woningen bij leegkomen, deelpakketten in verhuurde staat of de resterende woningen in verhuurde staat bij beëindiging van het fonds) een winstdeling van 15% van de gerealiseerde winst, met een minimum van € 1.000 in geval van individuele woningen en € 5.000 in geval van deelpakketten en restbezit.

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 AIFMD Bewaarder, TCS Depositary B.V. (“TCSD”), is de externe organisatie die ten behoeve van de Maatschap de wettelijk verplichte functie van bewaarder vervult. De AIFMD Bewaarder staat onder toezicht van AFM/DNB en heeft een vergunning als bedoeld in artikel 2:3g Wft van de AFM verleend gekregen. Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk, zal optreden als houder van het juridisch eigendom van de Objecten en staat zodanig niet (rechtstreeks) onder toezicht van de AFM of DNB.
B.42	**Intrinsieke waarde**	De gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de looptijd van de Maatschap bedraagt circa € 25.000 plus de beschikbare uitkering over enig jaar per Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt door VSN bepaald en jaarlijks per de jaarultimo door een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor gecontroleerd. Een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor zal de jaarrekening controleren en de Beheerder zal ieder halfjaar de intrinsieke waarde bepalen, ten behoeve van de Participanten. Halfjaarlijkse herwaardering van het nog aanwezige vastgoed vindt niet plaats.
B.43	**Master-feeder fonds**	Niet van toepassing; de Maatschap belegt niet in andere beleggingsinstellingen.
B.44	**Beschikbaarheid (historische) financiële informatie**	De Maatschap zal per 15 juli 2019 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode.
B.45	**Portefeuille**	Een Participatie in de Maatschap is een belegging in de Objecten. De Maatschap belegt in 56 nieuw te bouwen eengezinswoningen in Nieuwerkerk aan den IJssel.(Zie Deel 6 van dit Prospectus voor een specificatie en beschrijving).
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 2% acquisitiefee. Er wordt derhalve € 25.000 -/- 2 % over de gehele participatie (eigen en vreemd vermogen) geïnvesteerd.
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 236 Participaties uitgegeven. De Participaties kennen bij het aangaan van de Maatschap een nominale waarde van € 25.000.
C.4	**Verbonden rechten aan de Participaties**	Aan de Participaties zijn financiële rechten en zeggenschapsrechten verbonden. Het resultaat van de Maatschap komt (na aftrek van alle kosten en vergoedingen in verband met de exploitatie van de Objecten en de Maatschap) ten goede aan de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Een Participant kan echter niet worden gedwongen bij te dragen aan de verliezen, schulden en kosten van de Maatschap meer dan het bedrag dat voor de Participaties is betaald door desbetreffende Participant, zonder dat de Vergadering van Participanten daartoe expliciet zal hebben besloten. Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een Maatschapsvergadering gehouden. In die vergadering wordt ondermeer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Maatschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen op verzoek van 3 of meer Participanten (tussentijdse) vergaderingen worden bijeengeroepen. Alle besluiten waaromtrent niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen. Een Participant brengt even zovele stemmen uit als hij aan Participaties bezit. Onverminderd het elders in de maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de Vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Participanten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn: a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend; b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet; c. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijftig duizend euro (€ 50.000) is gemoeid; onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigdheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project; d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap; e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten; f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden; g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder.Het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Participanten en dit aantal ter Vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Participanten. De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Participanten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan

		genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Participanten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
C.5	**Beperkingen overdraagbaarheid effecten**	De Participaties zijn overdraagbaar na unanieme toestemming van alle overige Participanten. Er wordt aan de toestemmingsvereisten voldaan als aan alle Participanten schriftelijke toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. Ook door vererving of legaat, kan een Participatie vrij overgaan. De kosten van overdracht bedragen € 650 excl. BTW per overdracht, welke voor rekening komen van de overdragende participant.
C.6	**Geen beursnotering**	De Participaties zijn niet genoteerd aan een gereglementeerde markt (effectenbeurs) en er zal ook geen notering worden aangevraagd.
C.7	**Beleid inzake uitkeringen**	Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het LTV beleid, (bij een te hoge LTV zal beheerder aflossing voorstellen in plaats van uitkering aan Participanten) uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat géén uitkeringsvoorstellen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt. De eerste uitkering zal als gevolg van 1 jaar bouwtijd in principe per eind februari 2021 plaatsvinden op basis van de dan beschikbare liquiditeit c.q. resultaat over het eerste verlengde boekjaar over de periode 15 juli 2019 tot en met 31 december 2020 (18 maanden). Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Zonder expliciete besluitvorming door de Participanten is er geen verplichting tot extra kapitaalstorting. Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee convenanten overeengekomen: 1. Een opeisingsconvenant in de vorm van een debt service coverage ratio (DSCR) die vanaf 1 november 2020 altijd minimaal 1,1 moet zijn. De bank berekent de DSCR als volgt: het saldo van de jaarlijkse huurinkomsten (zonder btw en de servicekosten) minus de exploitatie- en eigenaarslasten van de woningen, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en periodieke aflossingsverplichtingen. 2. Een extra aflossingsconvenant in de vorm van een loan to value (LTV) ratio die niet groter mag zijn dan 75%. De bank verlaagt de TLV ratio iedere 3 jaar met 2,5% met ingang van 1 april 2022. Indien de LTV ratio wordt overschreden dient 3% per jaar extra aflossing op de hoofdsom van de lening plaats te vinden. De bank berekent de LTV als volgt: het uitstaande bedrag van de lening, gedeeld door de marktwaarde kosten koper (taxatierapport) van de woningen, vermenigvuldigd met 100%. De toetsingen vinden jaarlijks, of vaker indien de bank dat wenst, plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
Afdeling D - Risico's		

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. Met name kan gewezen worden op mogelijke fluctuaties op de vastgoedmarkt, het ontbreken van spreiding vanwege één type woning op één locatie, het (af)bouwrisico en het eerste verhuurrisico, aangezien de woningen nog gerealiseerd en verhuurd dienen te worden. Hierdoor bestaat 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. Daarnaast zijn de belangrijkste risico's specifiek voor de Maatschap dat toekomstverwachtingen waarop de Beheerder zich heeft gebaseerd niet of onvoldoende uitkomen, er meer onderhoud aan het vastgoed nodig is dan ingeschat, en er vanuit milieu oogpunt saneringskosten voor asbest en bodemverontreiniging moeten worden gemaakt, danwel andere onvoorziene kosten zich openbaren. Verder geldt dat wordt belegd met geleend geld, waardoor er meer risico wordt gelopen ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen. De financiering brengt bovendien met zich mee dat bij het niet kunnen voldoen aan de rente en aflossingsverplichtingen de financier over kan gaan tot executieverkoop van het vastgoed. Daarnaast geldt dat bij een substantieel stijgende rentemarkt of doorberekening van onverwachte kosten door de bank in de rentetarieven de financieringslasten op kunnen lopen. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief acquisitiefee) 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.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 LTV op enig moment 70% of meer bedraagt. Op grond van het uitkeringsbeleid van de Maatschap zal de Beheerder aan de participantenvergadering voorstellen dat geen winstuitkeringen plaatsvinden indien en voor zover de LTV gelijk of groter is dan 70%. Genoemde risico's kunnen er toe leiden dat een Participant maximaal het bedrag van zijn inleg (inclusief acquisitiefee) verliest.
Afdeling E - Aanbieding		
E.1	**Opbrengsten en geschatte kosten**	De opbrengst van de uitgifte van Participaties bedraagt, bij het welslagen daarvan € 5.900.000. Het aan te trekken vreemd vermogen bedraagt € 10.500.000. De totale geactiveerde kosten van de uitgifte en de koop en verwerving van de Objecten worden geschat op € 393.000 (notariskosten, 2% acquisitiefee, makelaarskosten en overige kosten).
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 36% gefinancierd met de door de Participanten ingelegde gelden.

E.3	**Voorwaarden van de aanbieding**	Natuurlijke- en (Nederlandse) rechtspersonen kunnen participeren in de Maatschap met een minimum Participatie van € 25.000 (inclusief 2% acquisitiefee). Er zijn in totaal 236 Participaties beschikbaar van € 25.000 per Participatie. Er is geen minimale afname van Participaties per persoon. Per participant kan maximaal op 10% van de participaties worden ingeschreven. Er kunnen maximaal 236 Participanten toetreden tot de Maatschap. Door ondertekening van het Inschrijfformulier en ontvangst van het bericht van toewijzing is deelname als Participant in de Maatschap bevestigd. De Maatschap zal gedurende de inschrijving concurreren op de markt voor besloten beleggingsfondsen in Nederland. De inschrijving van de Maatschap start op het moment van de publicatie van het Prospectus en sluit als alle Participaties zijn toegewezen. Uitgifte van de Participaties en daarmee start van de Maatschap vindt alleen doorgang als alle Participanten zijn geplaatst. Eventueel neemt de Initiatiefnemer een aantal Participaties voor eigen rekening. De toewijzing op de inschrijving vindt in beginsel plaats op volgorde van binnenkomst van de Inschrijfformulieren. Participanten en vertegenwoordigers van rechtspersonen dienen bij hun Inschrijfformulier een kopie van een geldig legitimatiebewijs mee te sturen alsmede, in geval van een rechtspersoon een kopie uittreksel Kamer van Koophandel. De Beheerder is verplicht de Participanten te onderzoeken middels een door de Beheerder omschreven customer due diligence (CDD). Dit is een interne procedure. Belangrijk onderdeel hierbij is de bankrekening waarvan de Participatie gestort wordt. Deze moet traceerbaar zijn als bankrekening van de Participant zoals vermeld op het Inschrijfformulier. Van toewijzing van Participaties zendt de Beheerder een schriftelijke bevestiging met daarin praktische informatie over de stortingsdatum en het tijdstip van toetreding tot de Maatschap. Na storting op de Participatie treedt hij/zij toe tot de Maatschap zonder dat zijn/haar aanwezigheid daarbij noodzakelijk is. Zonder storting worden geen Participaties uitgegeven. Voorts worden de Objecten aangekocht. Met het Inschrijfformulier geeft de Participant hiervoor toestemming en verklaart zich akkoord met de inhoud van het Prospectus en de overeenkomsten die als bijlagen in het Prospectus zijn opgenomen. De Participant verstrekt aan de Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder een volmacht tot het aangaan van alle overige overeenkomsten die naar het oordeel van de Beheerder noodzakelijk worden geacht voor het goed functioneren van de Maatschap. Het recht wordt voorbehouden inschrijvingen zonder opgaaf van redenen geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen, alsmede om in geval van onvoorziene omstandigheden de inschrijving vroegtijdig te beëindigen of in te trekken. Tevens wordt het recht voorbehouden om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij recente inschrijvingen van vorige door VSN geïnitieerde Woningmaatschappen zijn geweigerd voorrang te geven. De Initiatiefnemer kan zelfstandig beslissen, zonder dat hieraan voorwaarden zijn gesteld, de inschrijving te sluiten. Participatiebedragen worden in dat geval en in andere gevallen waarin om welke reden dan ook teveel is betaald gerestitueerd door middel van terugstorting op de bankrekening waarvan de Participant het bedrag heeft overgemaakt op de rekening van Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk. Er wordt derhalve door de Initiatiefnemer geen plaatsingsgarantie afgegeven. De inschrijving start op het moment van publicatie van dit Prospectus en sluit (behoudens verlenging) uiterlijk 20 juni 2019 dan wel eerder als alle Participaties zijn geplaatst en toegewezen. Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het Inschrijfformulier dat uiterlijk op 20 juni 2019 in het bezit van VSN dient te zijn. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbieding 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**	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

	betekenis zijn voor de aanbieding	geval dat zich met betrekking tot een transactie of het aangaan van een verplichting ten laste van de Maatschap een tegenstrijdig belang voordoet tussen enerzijds de Maatschap en anderzijds de Beheerder, is in dat verband de voorafgaande toestemming van de vergadering van Participanten nodig. Doordat de Beheerder meerdere beleggingsinstellingen beheert bestaat een belangenconflict doordat de Beheerder haar beheercapaciteit over meerdere beleggingsinstellingen dient te verdelen. De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening en risico van de Maatschap, waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Aangezien de hoogte van de vergoedingen voor de Beheerder gerelateerd is aan de koopprijs en de exploitatie van de Objecten heeft de Beheerder een financieel belang bij het welslagen van de Emissie. Een vergelijkbaar belangenconflict kan ontstaan doordat bepaalde vergoedingen (winstdeling) aan de Beheerder verschuldigd zijn indien de Objecten worden verkocht. Een ander (potentieel) tegenstrijdig belang tussen de diverse door de Beheerder beheerde beleggingsinstellingen en/of de (bestuurders van de) Beheerder zijn op de datum van het Prospectus niet aan de orde. Het is in het belang van de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders de heren D. van Seventer, E. Verkaik, R. Overbeek en mevrouw C.A. de Bree om de inschrijving succesvol te laten verlopen. Een vertraagde of (deels) gestaakte inschrijving zal immers nadelige (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de Beheerder en haar uiteindelijke aandeelhouders. Immers zijn ten behoeve van de Emissie reeds fondskosten gemaakt en heeft de Initiatiefnemer een afnameverplichting met betrekking tot de Objecten. Afnameverplichtingen komen ten laste van Initiatiefnemer. Er bestaan geen tegenstrijdige belangen tussen de bij de uitgifte betrokken natuurlijke- en rechtspersonen.
E.5	**Identiteit van de aanbieder en lock-up-overeenkomsten**	De Participaties worden aangeboden door de Beheerder. Er zijn geen lock-up verplichtingen of arrangementen van toepassing.
E.6	**Verwatering**	Niet van toepassing; de uitgifte van Participaties heeft geen verwatering tot gevolg en er is ook geen sprake van tussentijdse uitgifte van Participaties.
E.7	**Geraamde kosten voor de belegger (acquisitiefee)**	De in het Prospectus opgenomen aquisitiefee betreft 2% over de koopsom van € 15.400.000 van het vastgoed ten gunste van de Initiatiefnemer. Deze vergoeding is in de participatie van € 25.000 verdisconteerd en wordt niet bovenop de participatie in rekening gebracht. Het rendement wordt berekend over de participatie inclusief de vergoeding, welke daarmee in de rendementsprognose is verwerkt.

DEEL 2. RISICOFACTOREN

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

Marktwaarderisico
De waarde bij verkoop van de woningen is mede afhankelijk van algemene macro-economische en meer specifieke marktontwikkelingen. Indien de woningprijzen dalen, zal dit een negatieve invloed hebben op de waarde van de portefeuille en de Participaties van het Fonds. Het rendement kan bovendien lager uitkomen als gevolg van verkopen voor lagere verkoopprijzen. Afhankelijk van regionale of lokale ontwikkelingen kunnen waardedalingen ter plaatse afwijken van het landelijke gemiddelde. Meer specifiek kunnen lokale trends op de woningmarkt verschillen van die van de nationale woningmarkt, nu en in de toekomst. Dit betekent dat in het prospectus genoemde landelijke cijfers, gemiddelden en trends niet altijd representatief zijn voor het vastgoed waarin het Fonds lokaal belegt.

(Af)bouw- en eerste verhuurrisico
De Maatschap gaat van start met aankoop van de grond in Nieuwerkerk aan den IJssel, waarna de bouw van de woningen plaatsvindt en de woningen nog verhuurd dienen te worden.
Dit betekent dat het risico bestaat dat de woningen trager en/of tegen lagere huurprijzen zullen worden verhuurd of dat de bouw vertraging oploopt of dat de bouwkundige kwaliteit van de woning minder is dan overeengekomen. Bouwtechnisch adviesbureau Stevens Van Dijck monitort gedurende de realisatie of de overeengekomen turn key overeenkomst juist en volledig wordt uitgevoerd, waardoor bijsturing mogelijk is. Indien de bouwtijd uitloopt is er een zekerheidsstelling met Dura Vermeer Bouw overeengekomen waarmee tenminste de huurderving volledig wordt gecompenseerd.
Er bestaat tevens het risico van een faillissement van de bouwer Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. (Dura Vermeer Bouw). Het risico van de (af)bouw bij faillissement van de verkoper en bouwer Dura Vermeer Bouw wordt gedekt door de moedermaatschappij Dura Vermeer Groep N.V. (Dura Vermeer Groep). Zij stelt zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk garant en aanvaardt hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de correcte en volledige nakoming van de overeenkomst met Dura Vermeer Bouw. Dan blijft er een risico dat Dura Vermeer Groep failliet gaat.
Het (af)bouw- en eerste verhuurrisico kan tot gevolg hebben dat het rendement lager uitkomt 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 mei 2019 ter beschikking staan van VSN. VSN heeft de nodige zorg betracht bij het onderzoeken van de informatie. Dit sluit niet uit dat er mogelijk ook informatie met een afwijkende opinie voorhanden is. Iedere (potentiële) Participant dient te beseffen dat hij de toekomstverwachtingen met de nodige voorzichtigheid moet interpreteren. Het risico dat de aannames in de rendementsprognoses negatief afwijken komt volledig ten laste van de Maatschap. De Maatschap heeft niet de intentie of de verplichting de toekomstverwachtingen na verschijning van dit Prospectus aan te passen anders dan zij verplicht is volgens van toepassing zijnde wet- of regelgeving. Als gevolg

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

Financieringsrisico
Dit betreft het risico dat de inkomsten uit exploitatie en uit verkoop niet voldoende zijn om aan de reguliere rentebetalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen en dat de financier overgaat tot executieverkoop. Bij de executieverkoop verhaalt de financier zich alleen op het onderpand en niet op de individuele Participanten vanwege het "non-recourse" karakter van de financiering. Executieverkoop kan er toe leiden dat het rendement lager uitkomt en de Participaties in waarde dalen waardoor het ingelegde kapitaal geheel of gedeeltelijk wordt verloren. Wij verwijzen hiervoor naar de voorwaarden van de financiering (Deel 8.1 van het Prospectus en met name naar het onderdeel "Extra aflossing/convenanten").
Specifiek voor deze Maatschap geldt het risico van herfinanciering na de eerste rentevast periode van 8 jaar. Op basis van de dan geldende markt dient het fonds geherfinancierd te worden. Als gevolg van verplichte aflossingen gedurende de jaren 2 tot en met 8 zal de LTV bij een gelijkblijvende waarde lager zijn waardoor herfinanciering te verwachten is. Desalniettemin kan het zijn dat, indien de waarde van de portefeuille is gedaald, de markt is gewijzigd of zich andere negatieve marktveranderingen voordoen, de herfinanciering tegen een lagere hoofdsom dient plaats te vinden dan de dan uitstaande hoofdsom. Alsdan kan participanten gevraagd worden het verschil bij te storten.

Renterisico
Bij aanvang van de Maatschap wordt € 10.500.000 gefinancierd door middel van een 8 jaars vaste rente*). Als gevolg van de looptijd van het fonds van 15 jaar loopt de Maatschap een renterisico indien de de marktrente na 8 jaar is gestegen. In het rendementsmodel is verondersteld dat de verschuldigde rente na 8 jaar 3,25% bedraagt (de rente voor de eerste 8 jaar bedraagt 2,35%, behoudens het 1^{e} bouwjaar waarin de rente 2,75% bedraagt). Het risico geldt niet voor de gehele koopsom doordat er vanaf het eerste jaar verplichte periodieke aflossing op de leningen verschuldigd is. Vanaf het 10^{e} jaar kan het risico afnemen als gevolg van verplichte aflossingen op de leningen bij verkoop van individuele woningen. Derhalve is vanuit voorzichtigheid in het rendementsmodel gerekend met een vaste rente van 2,35% tot en met het 8^{e} jaar (behoudens het eerste bouwjaar waarin de rente 2,75% bedraagt) en daarna met een veronderstelde rente van 3,25%. Het renterisico kan tot gevolg hebben dat het rendement lager uitkomt c.q. de Participaties in waarde dalen.

*) Gedurende de rentevaste periode geldt weliswaar het overeengekomen rentetarief ongeacht stijging of daling van de marktrente, desalniettemin bestaat de kans dat in uitzonderlijke gevallen kosten die het gevolg zijn van onder andere eventuele krediet beperkende maatregelen, wijzigingen in solvabiliteitsrichtlijnen en of andere kosten verhogende voorschriften en bepalingen van de Nederlandsche Bank of van nationale of buitenlandse of internationale monetaire autoriteiten door de financier tijdens de looptijd doorberekend worden in het vaste rente tarief. Dit geldt niet alleen voor de specifiek met de financier voor het Fonds afgesloten financiering, maar betreft algemene marktpraktijk. Indien zich dergelijke omstandigheden voordoen kan het rendement ook lager uitkomen c.q. de Participaties in waarde dalen.

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

De bodem van de locatie is in 2015 gesaneerd. Voor het gebied zijn bodemonderzoeken aanwezig en opgesteld. Door de Omgevingsdienst Midden Holland is in 2016 verklaard dat de bodem van de gesaneerde locatie nu geschikt is voor de beoogde functie en dat op de locatie geen restverontreiniging is achtergebleven. De dienst concludeert dat nazorg en gebruiksbeperkingen niet van toepassing zijn.
Door Hofstede Milieuadviseurs te Utrecht is in februari 2019 nog een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat het terrein niet (meer) is verdacht van bodemverontreiniging en dat dit onderzoek geen belemmeringen/beperkingen voor de eigendomsoverdracht aan het licht heeft gebracht.

Voor de onderzoeken geldt vanzelfsprekend dat de aanwezigheid van nog niet ontdekte milieuverontreiniging niet kan worden uitgesloten. Mocht blijken dat er toch sprake is van enige vorm

van milieuverontreiniging of asbest, anders dan nu bekend, en sanering noodzakelijk is, dan kan dit een negatief effect hebben op het rendement en de waarde van de Participaties en kan de kapitaalinleg in het slechtste geval verloren gaan.

Brand- en dekkingsrisico
Het risico op extra investeringen ten behoeve van brandveiligheid gedurende de looptijd van het Fonds is bij (bouw)wetswijzigingen aanwezig. Hoewel dit voor eengezinswoningen minder speelt dan bij appartementencomplexen en de investering hier nieuwbouwwoningen betreft die aan alle geldende bouwbesluiteisen voldoen, kan een eventuele toekomstige verplichting tot extra investeringen ten behoeve van de brandveiligheid tot gevolg hebben dat het rendement lager uitkomt en de Participaties in waarde dalen.

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 (jaarlijkse inflatie van 1,5% en een extra huurverhoging van maximaal 1% gedurende de eerste 10 jaar). Met een eventuele extra huurverhoging na 10 jaar is geen rekening gehouden. De kostenstijging is begroot op 1,7% per jaar. Hoewel de inschattingen zo realistisch mogelijk zijn gemaakt, kunnen er afwijkingen in de cashflow tijdens de looptijd van de Maatschap optreden. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden.

(Rest)waarderisico
Het (rest)waarderisico is het risico dat de waarde van de vastgoedportefeuille (mede door de verkoop die dan in pakketvorm plaatsvindt), na verrekening van verkoopkosten, bij vervreemding lager is dan het aan het restbezit toegerekende deel van de fondsinvestering (inclusief geactiveerde aankoopkosten). Bovendien geldt dat de waarde van de restportefeuille bij verkoop (de verkoopopbrengst) relatief zwaar weegt in het uiteindelijke rendement dat zal worden gerealiseerd op de oorspronkelijke inleg omdat een groot deel van de beleggingswoningen van het Fonds op de einddatum nog niet verkocht zal zijn. De waarde van de woningen kan immers als gevolg van het beleggingsbeleid sterk fluctueren. Waardeschommelingen doen zich bovendien meestal voor bij wijzigende marktomstandigheden (vraag en aanbod). Daarnaast hebben onder meer de volgende factoren invloed op de waarde: inflatie, rentestand, onderhoud, planologische ontwikkelingen, courantheid etc. Dit risico wordt in beginsel noch door de Beheerder noch door de gekozen juridische structuur beïnvloed. Als gevolg hiervan kunnen de Participaties in waarde dalen en/of kunnen de uitkeringen aan de Participanten niet c.q. slechts gedeeltelijk plaatsvinden. Afhankelijk van regionale of lokale ontwikkelingen kunnen waardedalingen ter plaatse afwijken van het landelijke gemiddelde.

Juridisch risico
Bij de uitwerking van de structuur van het Fonds zoals verwoord in dit Prospectus (Deel 4), 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 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.

Onderhoudsrisico
Het risico bestaat dat meer kosten voor onderhoud ontstaan die niet in de meerjarenonderhoudsplanning of begroting zijn opgenomen of het gevolg zijn van verkeerd begrote of onverwachte prijsstijgingen en vervolgens niet uit de lopende exploitatie gedekt kunnen worden. Dit kan temeer gelden voor het relatief nieuwe klimaatgarantsysteem. Om die reden is een vanaf jaar acht iedere twee jaar een extra onderhouds/investeringsbudget voor de klimaatinstallaties opgnomen. Ondanks het opnemen van dit extra budget bestaat het risico dat het rendement door hogere onderhoudskosten lager uitkomt c.q. de Participaties in waarde dalen.

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

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

Risico van het niet ontvangen van toegekende subsidie
De woningen worden uitgerust met een geïntegreerd klimaatgarantsysteeem. Onderdeel van dit systeem is een individuele warmtepomp per woning welke zorgt voor verwarming en koeling. Voor de warmtepompen is een ISDE subsidie (Investerings Subsidie Duurzame Energie) aangevraagd van € 2.800 per warmtepomp. Deze is voorlopig toegewezen door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Het risico bestaat dat deze subsidie niet of slechts gedeeltelijk wordt verstrekt omdat onverhoopt niet aan de gestelde voorwaarden kan worden voldaan. Hierdoor bestaat het risico dat het rendement lager uitkomt c.q. de Participaties in waarde dalen.

Aansprakelijkheid
De Participanten in de Maatschap delen naar evenredigheid van hun Participaties in het vermogen en de opbrengsten van de Maatschap en zijn naar evenredigheid aansprakelijk voor eventuele tekorten 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 tekorten 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. Als gevolg van tekorten kan de waarde van de Participaties dalen of kan de kapitaalinleg in het slechtste geval verloren gaan. In geval van tekorten vinden er geen uitkeringen aan Participanten plaats

Uittredingsrisico / beperkte verhandelbaarheid
Een belegging in de Maatschap betekent voor de Participanten in principe het vastzetten van vermogen voor een lange tijd, naar verwachting van 15 juli 2019 tot en met 30 juni 2034 met echter de mogelijkheid van eventuele verlengingen.
Overeenkomstig artikel 2 van de Maatschapsovereenkomst (zie Deel 18.1 van dit Prospectus) kan tot verlenging van twee maal vijf jaar worden besloten in de participantenvergadering waar alle Participanten vertegenwoordigd zijn met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen

niet wordt voldaan, in een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten.
Na genoemde (eventuele) verlengingen is verdere verlenging mogelijk waarbij de termijn niet is vastgelegd, maar ter beslissing van de Participanten is. Hiervoor gelden verder verzwaarde besluitvormingseisen: in de participantenvergadering dient dit met unanimiteit te worden besloten, waarbij alle participanten vertegenwoordigd dienen te zijn. Indien aan deze eisen niet wordt voldaan wordt in een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen besloten, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten. Dit betekent dat een belegger die wil deelnemen dus in beginsel geld moet gebruiken dat hij voor lange 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. Na genoemde toestemming van alle participanten kan verkoop onverwijld plaatsvinden. Verkoop geschiedt tegen een prijs die onderling tussen koper en verkoper wordt overeengekomen. De kans bestaat dat deze verkoopprijs lager ligt dan de oorspronkelijke inleg van verkoper. Het risico bestaat derhalve dat een verlies wordt geleden op de inleg.
De kosten van overdracht bedragen € 650 excl. BTW per overdracht, welke voor rekening komen van de overdragende participant.

Beleggen met geleend geld
De Maatschap belegt na uitgifte van de Participaties voor circa 64% van het totaal benodigde vermogen met geleend geld. Hiermee is er sprake van Hefboomwerking. Ten opzichte van fondsen die niet met geleend geld beleggen, wordt een groter risico gelopen. Participanten kunnen hogere rendementen behalen, maar ook een groter verlies lijden op hun inleg. Het verlies is echter beperkt tot de kapitaalsinleg van de Participanten bij aanvang van de Maatschap plus eventuele aanvullende kapitaalsstortingen na geldige besluitvorming conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst (minus eventuele eerdere terugbetaling van kapitaalsinleg).

Spreidingsrisico
De Maatschap belegt in 56 nieuw te bouwen eengezinswoningen in Nieuwerkerk aan den IJssel en kent geen geografische spreiding. Daardoor is het rendement en de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille afhankelijk van de huidige en toekomstige marktomstandigheden voor specifiek dit type woningen op deze locatie in Nieuwerkerk aan den IJssel. Door eventuele negatieve ontwikkelingen in de markt daar ter plaatse bestaat het risico dat het rendement lager uitkomt c.q. de Participaties in waarde dalen.

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 kapitaalinleg in het slechtste geval verloren gaan.

Fiscaal risico
VSN heeft met de Belastingdienst een BTW vrijstelling geruled voor haar activiteiten met betrekking tot de Woningmaatschap. Alle kosten en vergoedingen met betrekking tot deze activiteiten welke in dit Prospectus zijn vermeld zijn vooralsnog vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de BTW doorberekend worden aan de Maatschap. VSN heeft de Belastingdienst gevraagd haar visie te geven over de BTW vrijstelling van het property deel van haar beheeractiviteiten. Indien het property deel met BTW belast zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 4,69% in plaats van 4,74%.

Liquiditeitsrisico
De liquiditeitsreserve zal onder verantwoordelijkheid van VSN worden aangehouden als liquide middelen op de bankrekening van de Woningmaatschap bij een gerenommeerde Nederlandse

bankinstelling. Door sturing op de jaarlijkse begroting en een behoudend uitkeringsbeleid streeft de Beheerder er naar dat te allen tijde voldoende liquide middelen voorhanden zijn ten behoeve van (onvoorziene) uitgaven. Voor het eerste jaar (het bouwjaar) zijn de verwachte uitgaven gedekt door het werkkapitaal dat extra is gefinancierd. Het behoudende uitkeringsbeleid houdt in dat de Beheerder aan de participantenvergadering voorstelt om géén winstuitkeringen te doen als de LTV groter of gelijk is aan 70%.

Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee convenanten overeengekomen:
1. Een opeisingsconvenant in de vorm van een debt service coverage ratio (DSCR) die vanaf 1 november 2020 altijd minimaal 1,1 moet zijn. De bank berekent de DSCR als volgt: het saldo van de jaarlijkse huurinkomsten (zonder btw en de servicekosten) minus de exploitatie- en eigenaarslasten van de woningen, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en periodieke aflossingsverplichtingen.
2. Een extra aflossingsconvenant in de vorm van een loan to value (LTV) ratio die niet groter mag zijn dan 75%. De bank verlaagt de TLV ratio iedere 3 jaar met 2,5% met ingang van 1 april 2022. Indien de LTV ratio wordt overschreden dient 3% per jaar extra aflossing op de hoofdsom van de lening plaats te vinden. De bank berekent de LTV als volgt: het uitstaande bedrag van de lening, gedeeld door de marktwaarde kosten koper (taxatierapport) van de woningen, vermenigvuldigd met 100%.
De toetsingen vinden jaarlijks, of vaker indien de bank dat wenst, plaats.
Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.

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

DEEL 3. PARTICIPATIE AANBOD, BELEGGINGS- EN UITKERINGSBELEID

3.1 Participatieaanbod

VSN biedt Participaties aan in Woningmaatschap Nieuwerkerk. Deze aanbieding wordt gedaan aan particulieren en Nederlandse rechtspersonen. Woningmaatschap Nieuwerkerk betreft een instelling voor collectieve belegging in nieuw te bouwen eengezinswoningen, waarbij gedurende de looptijd 100% in vastgoed zal zijn belegd. De oprichting vindt plaats per 15 juli 2019 en de Maatschap kent een looptijd van in beginsel 15 jaar. Verlenging is conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst mogelijk.

De Maatschap heeft, conform artikel 1 lid 3 van de Maatschapsovereenkomst (Deel 18.1 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 6 van dit Prospectus.

Hiertoe biedt Woningmaatschap Nieuwerkerk Participanten nu de mogelijkheid deel te nemen in de exploitatie en de verkoopopbrengst van 56 nieuw te bouwen eengezinswoningen in Nieuwerkerk aan den IJssel, verder ook te noemen "het Vastgoed" of de "Objecten".

Nieuwbouwfonds Nieuwerkerk aan den IJssel
In 2019 heeft VSN ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk met Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. overeenstemming bereikt over de turn key aankoop van het Vastgoed in Nieuwerkerk aan den IJssel, gemeente Zuidplas. De woningen zijn gelegen op eigen grond en met een duurzaam energiesysteem met gemiddeld een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) ≤ 0. De EPC geeft de mate van energiezuinigheid van de woningen aan.

Het eerste jaar van het fonds (15 juli 2019 tot en met circa 30 juni 2020) is het bouwjaar. Conform overeenkomst worden de woningen aan het einde van deze periode per woningblok opgeleverd.

Met de gemeente Zuidplas zijn een tijdelijke gebruiksbestemming, een exploitatieverplichting en toewijzingscriteria voor verhuur overeengekomen. Het uitgangspunt voor de portefeuille van Woningmaatschap Nieuwerkerk is dat voor een periode 10 jaar vanaf de levering van de grond ofwel de opstart van het fonds leegkomende woningen opnieuw worden verhuurd. Gedurende de periode van deze verplichte exploitatie gelden huurprijsvoorwaarden en toewijzingscriteria voor (weder)verhuur.

De economische eigendom van het vastgoed en de turn key overeenkomst worden op het moment van start van de Maatschap overgedragen aan de Maatschap. De juridische eigendom blijft bij de Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk berusten (zie Deel 4.2 en 4.3 van dit Prospectus).

Inschrijving kan plaatsvinden door storting van € 25.000 of een veelvoud daarvan en door completering van het bij dit Prospectus gevoegde Inschrijfformulier. Het is (potentiële) Participanten niet toegestaan om voor meer dan 10% procent van de aanbieding in te schrijven. In totaal zijn 236 Participaties beschikbaar.

Deelnemen in de Maatschap biedt de Participant rekening houdend met het normale risico verbonden aan beleggen in vastgoed, uitzicht op rendement. Dit rendement zal in beginsel en voornamelijk worden bepaald door een gezonde exploitatie (verhuur) van het vastgoed en bij een te realiseren marge bij verkoop deels door vermogenswinst die bij de verkoop van de woningen wordt gerealiseerd.
Potentiële deelnemers wordt hiermede een deelname in vastgoed aangeboden met een geprognosticeerd rendement van 4,74% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting). De IRR is op basis van de jaarlijkse kasstromen berekend. De jaarlijkse kasstromen zijn (op basis van de exploitatieverplichting gedurende de eerste 10 jaren van het fonds) lager dan de beschikbare cash uit exploitatie doordat een deel van de beschikbare cash flow aangewend wordt voor aflossing. Dit afgeloste deel komt bij beëindiging van het fonds beschikbaar voor de participant door een lagere aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom als gevolg van de jaarlijkse aflossingen. Na 10 jaar bestaat de mogelijkheid de leegkomende woningen te verkopen waardoor de jaarlijkse cash flow zal toenemen.

Het Prospectus is opgesteld met als uitgangspunt de deelname door een natuurlijke persoon of Nederlandse rechtspersoon.

De totale investering voor de 56 woningen, inclusief de in het rendementsmodel genoemde aankoopkosten, bedraagt € 16.400.000. Het voor de Maatschap bij aanvang benodigde eigen vermogen van € 5.900.000 (236 Participaties ieder groot € 25.000) zal worden verstrekt door de Participanten. Daarnaast verstrekt een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling een hypothecaire financiering (aan Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk), bij aanvang groot € 10.500.000. Hiervoor verstrekt de Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk als juridisch eigenaar van het vastgoed hypothecaire zekerheid. Het eigen vermogen en de hypothecaire lening zullen worden aangewend voor de verwerving van het vastgoed en de betaling van de aankoopkosten.

De inschrijving is vanaf 17 juni 2019 en loopt tot en met 20 juni 2019 (behoudens verlenging). Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het Inschrijfformulier dat uiterlijk op 20 juni 2019 in het bezit van VSN dient te zijn. Participaties worden schriftelijk aangeboden aan relaties en prospects van VSN. Prospects zijn potentiële Participanten die reeds eerder 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 acquisitiefee) 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 28 juni 2019, waarna per 15 juli 2019 de Participaties in de Maatschap worden uitgegeven.

De Maatschap wordt opgericht op 15 juli 2019 en is in beginsel aangegaan voor de duur van 15 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met (meerdere malen van) vijf jaar.
Overeenkomstig artikel 2 van de Maatschapsovereenkomst (zie Deel 18.1 van dit Prospectus) kan alleen tot verlenging worden besloten indien alle Participanten aanwezig dan wel vertegenwoordigd in de vergadering zijn en met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, tijdens een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen. De Beheerder houdt in beginsel rekening met een investeringshorizon tot en met 30 juni 2034.

De te realiseren woningen worden door de Maatschap verhuurd. De verhuur wordt zo snel als mogelijk na de opstart van het fonds gedurende de realisatie van de woningen opgestart. In beginsel wordt na 15 jaar het restbezit (het nog verhuurde deel) verkocht en wordt de Maatschap beëindigd. De mogelijkheid bestaat dat tussentijds, gedurende de looptijd van de Maatschap, een deel van de woningportefeuille in verhuurde staat wordt verkocht. Dit is niet het doel, maar het kan zijn dat de verkoop van delen van het project tegen een op dat moment interessante prijs in het belang van de Participanten is. Verkoop van delen van de woningportefeuille in verhuurde staat is mogelijk ondanks de exploitatieverplichting gedurende de eerste 10 jaar, mits de exploitatieverplichting wordt doorgelegd aan de opvolgende koper/belegger. (Individuele woningverkopen bij leegkomen van de woning mogen niet plaatsvinden in de eerste 10 jaren).

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat (nadat is voldaan aan de eisen van de bank met betrekking tot verplichte periodieke aflossing en verplichte aflossing bij (tussentijdse) verkopen) van de Maatschap volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd (eind februari). Zie hiervoor uitgebreider Deel 3.2).

De Participaties van Woningmaatschap Nieuwerkerk worden op naam gesteld en het register van Participanten zal door Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk 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 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 vennootsbelasting 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 18.4 in dit Prospectus opgenomen. De heren ing. D. van Seventer, E. Verkaik, mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree voeren de directie over Vastgoed Syndicering Nederland n.v. De taken en bevoegdheden en de rechten en plichten van zowel de Beheerder als de Participanten zijn opgenomen in de Maatschapsovereenkomst (Deel 18.1 van dit Prospectus) en de Overeenkomst van Beheer en Bewaring (Deel 18.3 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 (na 10 jaar) van woningen in de eerder genoemde vastgoedportefeuille (zie verder Deel 3.2). Dit beleid kan slechts worden aangepast nadat de vergadering van Participanten hiertoe heeft besloten.

De (in)directe geactiveerde kosten van de aankoop van het vastgoed bedragen totaal € 393.000 en worden nader toegelicht in Deel 5.1 en Deel 9.2 van dit Prospectus. Hiervan ontvangt VSN een

eenmalige acquisitiefee van € 308.000. Dit bedrag is 2% van de koopsom van € 15.400.000 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 € 800. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen onder de wederverhuurkosten. VSN heeft de Belastingdienst gevraagd haar visie te geven over de BTW vrijstelling van het property deel van haar beheeractiviteiten. Indien het property deel met BTW belast zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 4,69% in plaats van 4,74%.

VSN ontvangt een winstdeling van 15% bij verkoop van het vastgoed (individuele verkopen van woningen bij leegkomen, verkoop van verhuurde deelprojecten en restbezit in verhuurde staat bij beïndiging van de Maatschap). Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met verkoopkosten en de koopsom, inclusief de aankoopkosten, zijnde, acquisitiefee en de notariskosten en kadastrale rechten. De winstdeling bij verkoop van individuele verkopen van woningen van 15% wordt jaarlijks per project berekend waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar. De winstdeling wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen en toegelicht in Deel 5.1 van dit Prospectus. Bij verkoop van individuele woningen geldt een minimum vergoeding voor VSN van € 1.000 per woning. Bij verkoop van verhuurde deelprojecten en restbezit geldt een minimum vergoeding van VSN van € 5.000 per verkoop per project (niet per woning). Bij deelprojecten valt te denken aan verkoop van een bijvoorbeeld een blok aan elkaar gebouwde woningen.

Voor een totaaloverzicht van de hier genoemde en andere kosten verwijzen wij naar Deel 5 van dit Prospectus.

Een belegging in de Maatschap betekent voor de Participanten in principe het vastzetten van vermogen voor een lange tijd, naar verwachting van 15 juli 2019 tot en met 30 juni 2034 met echter de mogelijkheid van eventuele verlengingen. Overeenkomstig artikel 2 van de Maatschapsovereenkomst (zie Deel 18.1 van dit Prospectus) kan tot verlenging van twee maal vijf jaar worden besloten in de participantenvergadering waar alle Participanten vertegenwoordigd zijn met tenminste driekwart van de stemmen of indien aan deze eisen niet wordt voldaan, in een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten. Na genoemde (eventuele) verlengingen is verdere verlenging mogelijk waarbij de termijn niet is vastgelegd, maar ter beslissing van de Participanten is. Hiervoor gelden verder verzwaarde besluitvormingseisen: in de participantenvergadering dient dit met unanimiteit te worden besloten, waarbij alle participanten vertegenwoordigd dienen te zijn. Indien aan deze eisen niet wordt voldaan wordt in een tweede vergadering met een meerderheid van driekwart van de vertegenwoordigde stemmen besloten, ongeacht het aantal vertegenwoordigde Participanten. Dit betekent dat een belegger die wil deelnemen dus in beginsel geld moet gebruiken dat hij voor lange periode niet nodig heeft voor zijn normale uitgaven. Er zijn bij wijziging van de omstandigheden in de vastgoedmarkt, in het beheer of in de persoonlijke voorkeuren van de Participant of anderszins slechts beperkte mogelijkheden om tussentijds uit te stappen; er is geen liquide markt om Participaties te verhandelen. Verkoop van Participaties is alleen mogelijk na toestemming van alle mede Participanten, via een verzoek aan de Beheerder. Participanten die na een verzoek van de Beheerder om akkoord te gaan met een verkoop van Participaties aan een ander niet binnen 4 weken schriftelijk bezwaar hebben gemaakt worden geacht akkoord te zijn met de verkoop. De kosten van overdracht bedragen € 650 excl. BTW per overdracht, welke voor rekening van de overdragende participant zijn.

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

Na vervreemding van de gehele vastgoedportefeuille (naar verwachting per 30 juni 2034) 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 Nieuwerkerk zijn opgenomen in Deel 2 "Risicofactoren" van dit Prospectus.

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

Door het risicodragende karakter van deze investering is het niet aan te raden dat een Participant deelneemt die zich niet kan permitteren zijn deelnamebedrag geheel of gedeeltelijk te verliezen. Iedere Participant dient bereid te zijn om het economische en financiële risico verbonden aan de deelname te dragen gedurende de maatschapsperiode. Uiteindelijk is de Participant verantwoordelijk voor zijn besluit om te investeren in deze woningmaatschap.

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

Dit aanbod wordt vanaf 17 juni 2019 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.vsnnv.nl.

3.2 Beleggingsaspecten en -beleid / Uitkeringsbeleid

Beleggingsaspecten en -beleid
Het beleggingsbeleid van de Maatschap is gericht op het behalen van een zo hoog mogelijke opbrengst uit de verhuur en de vervreemding van individuele woningen en de woningportefeuille binnen de beleggingshorizon van circa 15 jaar.

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

Gedurende een periode van 10 jaar vanaf de levering van de grond ofwel de opstart van het fonds is met de gemeente overeengekomen dat de woningen worden verhuurd tegen een overeengekomen huurprijs. Na deze periode kunnen de woningen ook worden verkocht en is het fonds vrij het verhuurbeleid te bepalen.
In het rendementsmodel zijn de verplichtingen als volgt verwerkt. In de eerste vijf jaar is 5% verhuurmutatie opgenomen en vanaf het zesde tot het tiende jaar is 8% opgenomen. Vanaf 2029 tot 2034 is in het rendementsmodel gerekend met 8% verkoopmutatie en 4% verhuurmutatie. De inschatting is dat vanaf 2029 woningen individueel verkocht kunnen gaan worden op de vrije markt aan particuliere eigenaren of bij interesse aan huurders. Er wordt tevens verondersteld dat bij mutatie nog 4% opnieuw wordt verhuurd tegen geïndexeerde huren. Door voortschrijdend inzicht, bijvoorbeeld substantiële waardeontwikkeling, kunnen de verhoudingen verkoop/verhuur vanaf het 10e jaar van het Fonds wijzigen als het te realiseren rendement verhoogd kan worden ten behoeve van de beleggers. Bij elke verhuurmutatie wordt op woningniveau de afweging verhuur of verkoop gemaakt, waarbij de optimalisatie van het rendement voor de belegger leidend is.

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 15 jaar zal een deel van de portefeuille niet zijn verkocht. De op dat moment nog in bezit zijnde woningen (het "restbezit") zullen dan allen, afhankelijk van de markt in één pakket of in deelpakketten, alsnog worden verkocht, teneinde tot beëindiging en vereffening van de Maatschap over te kunnen gaan. In principe gebeurt dit in één keer en op één moment, maar in geval van verkoop in deelpakketten aan meerdere kopers kan hier enige tijd tussen zitten, waardoor er sprake kan zijn van gefaseerde verkoop. Aangezien verkoop van woningen in pakketvorm een drukkend effect kan hebben op de verkoopprijzen, wordt in de berekeningen van het restbezit ondanks de jaarlijks gestegen huren voorzichtigheidshalve uitgegaan van een verkoopprijs, welke na verrekening van verkoopkosten, gelijk is aan het aan het restbezit toegerekende deel van de fondsinvestering (aankoop plus geactiveerde kosten).

Naast verkoop van restbezit (in één pakket of deelpakketten) aan het einde van de looptijd van de Maatschap bestaat de mogelijkheid dat tussentijds, gedurende de looptijd van de Maatschap, een deel van de woningportefeuille in verhuurde staat wordt verkocht. Dit is niet het doel, maar het kan zijn dat de verkoop van dergelijke deelprojecten tegen een op dat moment interessante prijs in het belang van de Participanten is.

De procedure bij verkoop van het restbezit is afhankelijk van de marktomstandigheden bij liquidatie van de Maatschap. Uitgangspunt is echter dat de verkoop door een landelijk werkende makelaar wordt gedaan en dat meerdere partijen de mogelijkheid krijgen een bieding uit te brengen op de portefeuille. De informatie van de portefeuille wordt door de beheerder en de makelaar samengesteld en aan de partijen verstrekt. Indien de Participanten en het Stichtingsbestuur akkoord zijn, wordt het restbezit verkocht. Na verkoop van het restbezit, aflossing van een eventueel resterend hypotheeksaldo en vaststelling van de volledigheid van kosten en opbrengsten, wordt het banksaldo uitgekeerd aan de Participanten. Indien het restbezit voor een hogere prijs dan de aan het vastgoed toegerekende kostprijs wordt verkocht, is over het resultaat 15% winstdeling aan de beheerder verschuldigd met een minimum vergoeding voor VSN van € 5.000 per verkoop per project (niet per woning). Hierbij valt te denken aan verkoop van delen van de woningportefeuille in verhuurde staat, zoals bijvoorbeeld blokken aan elkaar gebouwde woningen. Overigens kan de vergadering van Participanten besluiten de Maatschap voort te zetten voor de duur van tweemaal vijf 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 respectievelijk 30 juni 2039 en 30 juni 2044.

Conform het investeringsbeleid van VSN betreffen alle investeringen in het vastgoed eigen grond en geen erfpacht.

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

Bij tussentijdse verkopen van individuele lege woningen (voor het eerst na 10 jaar) of deelpakketten verhuurde woningen vindt verplicht aflossing van de banklening plaats. Het resterende bedrag komt toe aan de Participanten, uit te betalen bij de jaarlijkse fondsuitkering, rekeninghoudend met het hierna beschreven uitkeringsbeleid.

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

Uitkeringsbeleid
Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het LTV beleid, (bij een te hoge LTV zal beheerder aflossing voorstellen in plaats van uitkering aan Participanten) 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 als gevolg van 1 jaar bouwtijd in principe per eind februari 2021 plaatsvinden op basis van de dan beschikbare liquiditeit c.q. resultaat over het eerste verlengde boekjaar over de periode 15 juli 2019 tot en met 31 december 2020 (17,5 maanden).
Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten.

Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort (de kosten overstijgen de inkomsten) is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening-courantkrediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Zonder expliciete besluitvorming door de Participanten is er geen verplichting tot extra kapitaalstorting.

Naast het genoemde algemene LTV beleid zijn specifiek met de financier twee convenanten overeengekomen:
1. Een opeisingsconvenant in de vorm van een debt service coverage ratio (DSCR) die vanaf 1 november 2020 altijd minimaal 1,1 moet zijn. De bank berekent de DSCR als volgt: het saldo van de jaarlijkse huurinkomsten (zonder btw en de servicekosten) minus de exploitatie- en eigenaarslasten van de woningen, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en periodieke aflossingsverplichtingen.
2. Een extra aflossingsconvenant in de vorm van een loan to value (LTV) ratio die niet groter mag zijn dan 75%. De bank verlaagt de LTV ratio iedere 3 jaar met 2,5% met ingang van 1 april 2022. Indien de LTV ratio wordt overschreden dient 3% per jaar extra aflossing op de hoofdsom van de lening plaats te vinden. De bank berekent de LTV als volgt: het uitstaande bedrag van de lening, gedeeld door de marktwaarde kosten koper (taxatierapport) van de woningen, vermenigvuldigd met 100%.
De toetsingen vinden jaarlijks, of vaker indien de bank dat wenst, plaats.
Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.

De 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.

Bij beëindiging van de Maatschap vindt een liquidatieuitkering plaats nadat het restbezit zal zijn verkocht. Het restbezit betreft de verkoop van alle niet verkochte woningen tijdens de looptijd van het Fonds. Indien de verwachte opbrengst (minus de noodzakelijke kosten voor verkoop) van het restbezit lager is begroot dan het oorspronkelijk aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering, zal er een bijzondere vergadering met de Participanten worden belegd. In deze vergadering wordt bepaald of het vastgoed tegen een lager bedrag wordt verkocht. De Beheerder, de Stichting, TCSD en betrokken personen (medewerkers en bestuurders) kunnen op geen enkel moment vastgoed van de Maatschap kopen.

De schatting van het rendement van 4,74% (IRR) is berekend over een periode van 15 jaar. De IRR is op basis van de jaarlijkse kasstromen berekend. De jaarlijkse kasstromen zijn (op basis van het uitgangspunt dat de leegkomende woningen de eerste tien jaar worden verhuurd en niet worden verkocht) gedurende de eerste tien beleggingsjaren lager dan de beschikbare cash uit exploitatie doordat een deel van de beschikbare cash flow aangewend wordt voor aflossing. Dit afgeloste deel komt bij beëindiging van het fonds beschikbaar voor de participant door een lagere aflossing van de oorspronkelijke hoofdsom als gevolg van de jaarlijkse aflossingen. Indien gedurende de beleggingsperiode leegkomende woningen worden verkocht zal de jaarlijkse cash flow toenemen.

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 Nieuwerkerk worden aangehouden.

DEEL 4. STRUCTUUR

4.1 Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Het beheer van de Maatschap geschiedt door VSN. VSN richt zich op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed. Zij stelt daarbij het initiëren van beleggingsfondsen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit heeft VSN tot op heden steeds gedaan in de vorm van het ontwikkelen, structureren en beheren van vastgoedmaatschappen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van het vastgoed. VSN heeft 18 werknemers in dienst. Sinds de oprichting van VSN op 4 november 1998 zijn 47 woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 800 miljoen.

De AFM heeft op 12 januari 2006 ingevolge artikel 4 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (thans artikel 2:67 Wet op het financieel toezicht, hierna ook: Wft) een vergunning verleend aan 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. VSN voldoet aan de door de AFM gestelde minimale kapitaaleis. Het registratiedocument van de Beheerder is opgenomen (Deel 18.7 van dit Prospectus).

Eerdere initiatieven van VSN zijn:

1 Woningmaatschap Rotterdam - Charlois (15 januari 1999, beëindigd per 31 januari 2014)
2 Woningmaatschap Nieuwegein (31 augustus 1999, beëindigd per 30 november 2006)
3 Woningmaatschap Monnickendam (15 oktober 1999)*
4 Woningmaatschap Vlissingen (29 december 1999)*
5 Woningmaatschap Den Haag - Kijkduin (15 februari 2000, beëindigd per 7 september 2010)
6 Woningmaatschap Rotterdam - Blijdorp (31 oktober 2000, beëindigd per 1 december 2014)
7 Woningmaatschap Vlissingen - Paauwenburg (31 maart 2000)*
8 Woningmaatschap Maarssen (22 juni 2001)*
9 Woningmaatschap Amstelveen (29 juni 2001)*
10 Woningmaatschap Mierlo (21 december 2001)*
11 Woningmaatschap ’s-Hertogenbosch (6 maart 2002)*
12 Woningmaatschap Lelystad (2 april 2002, beëindigd per 30 september 2017)
13 Woningmaatschap Eindhoven (2 april 2002)*
14 Woningmaatschap Rotterdam - Lombardijen (2 december 2002, beëindigd per 11 december 2013)
15 Woningmaatschap Lelystad - Centrum (30 december 2002, beëindigd per 20 december 2011)
16 Woningmaatschap Tilburg (30 december 2002, beëindigd per 9 november 2017)
17 Woningmaatschap Zwolle (26 juni 2003)*
18 Woningmaatschap Hellevoetsluis (1 juli 2003)*

19 Woningmaatschap Rijswijk (1 juli 2003)*
20 Woningmaatschap Helmond (30 december 2003)*
21 Woningmaatschap Middelburg (1 maart 2004)*
22 Woningmaatschap Leiden (1 juli 2004)*
23 Woningmaatschap Apeldoorn (22 december 2004)*
24 Woningmaatschap Zutphen (1 maart 2005)*
25 Woningmaatschap Vlissingen - Centrum (31 augustus 2005)*
26 Woningmaatschap Uithoorn (30 maart 2006)*
27 Woningmaatschap Veldhoven (11 mei 2006)*
28 Woningmaatschap Terneuzen (31 maart 2006)*
29 Woningmaatschap Sassenheim (11 mei 2007)*
30 Woningmaatschap Noordwijk (31 mei 2007)
31 Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard (30 november 2007)*
32 Woningmaatschap Velp (20 juni 2008)*
33 Woningmaatschap Berkel - Enschot (4 november 2009)*
34 Woningmaatschap Warnsveld (15 oktober 2010)*
35 Woningmaatschap Schagen (4 januari 2011)*
36 Woningmaatschap Uden (15 december 2011)*
37 Woningmaatschap Waddinxveen (3 april 2014)
38 Woningmaatschap Schiedam (15 oktober 2015)
39 Woningmaatschap Maastricht (2 mei 2016)
40 Woningmaatschap Vlijmen (30 juni 2016)
41 Woningmaatschap Hengelo (16 november 2016)
42 Woningmaatschap Rotterdam (31 mei 2017)
43 Woningmaatschap Arnhem (30 november 2017)
44 Woningmaatschap Barneveld (31 maart 2018)
45 Woningmaatschap Leeuwarden (1 november 2018) **
46 Woningmaatschap Rhoon (17 december 2018)**
47 Woningmaatschap Veghel (30 april 2019)***

* Deze maatschappen zijn overeenkomstig de procedure zoals vermeld in de maatschapsovereenkomst na de afgesproken termijn van 7 jaar één of meerdere keren met 3 jaar verlengd.
** Deze maatschappen zijn eind 2018 van start gegaan en kennen een verlengd boekjaar 2018/2019 waardoor nog geen rendement is berekend.
*** Deze maatschap is in 2019 van start gegaan waardoor nog geen rendement is berekend.

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

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

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.

Nota bene!
Beleggers dienen zich te realiseren dat de hierboven genoemde rendementen van deze eerder door VSN geïnitieerde en beheerde maatschappen niet representatief zijn voor de nieuwe Woningmaatschap Nieuwerkerk, vanwege het afwijkende karakter van Woningmaatschap Nieuwerkerk. Vanwege het feit dat geen bestaande woningen worden aangekocht, maar grond met daarop nog nieuw te bouwen woningen, brengt beleggen in Woningmaatschap Nieuwerkerk andere risico's en een lagere rendementsprognose met zich mee.

Voor bovengenoemde maatschappen zijn destijds door de AFM waar nodig vergunningen verleend, vanaf Woningmaatschap Waddinxveen onder het nieuwe AIFMD regime. Ook Woningmaatschap Nieuwerkerk zal onder het regime van deze AIFMD vergunning worden geïnitieerd en beheerd.

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

48 RFM Woningfonds I CV
49 RFM Woningfonds II CV
50 RFM Woning-Winkelfonds III CV
51 RFM Woningfonds IV CV
52 RFM Woning-Winkelfonds V CV
53 RFM Woningfonds VI CV

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

54 Solid Fund I CV
55 Solid Fund II CV

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

56 (Staal) Woningmaatschap XXXVIII
57 (Staal) Woningmaatschap XXXIX
58 (Staal) Woningmaatschap XLI

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

59 (Staal) Woningmaatschap XXX

Geen van de hiervoor genoemde fondsen 48 t/m 59 vallen onder het AIFMD regime.

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

De heren Van Seventer en Verkaik hebben respectievelijk dertig en drieëntwintig jaar ervaring in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. De heer Overbeek heeft twintig jaar ervaring in het financieren van vastgoed waaronder veel woningfondsen en woningportefeuilles en sinds 2012 in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Mevrouw De Bree heeft vijf jaar ervaring in de strategische vastgoedadvisering en -analyse en sinds 2010 in het structureren, het initiëren en het beheren van woningmaatschappen en in de exploitatie van vastgoedportefeuilles. Genoemde personen zijn conform de eisen van de Wft getoetst en goedgekeurd op de vereiste deskundigheid en betrouwbaarheid en zijn tenminste de laatste 5 jaren niet betrokken geweest bij (veroordelingen in verband met) fraude, misdrijven, faillissement, surséances, of liquidaties in een bestuurlijke, leidinggevende of toezichthoudende functie, danwel het onderwerp geweest van officieel en openbaar geuite beschuldigingen en/of opgelegde sancties door wettelijke of toezichthoudende autoriteiten, danwel door een rechtelijke instantie onbekwaam verklaard om te handelen als lid van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van een uitgevende instelling of in het kader van het beheer of de uitoefening van de activiteiten van een uitgevende instelling.

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

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

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

VSN heeft anders dan de jaarlijkse externe taxatie van het vastgoed geen van haar taken uitbesteed. De externe taxateur bij opstart is Jones Lang LaSalle B.V. (JLL). JLL voldoet aan de daarvoor in de AIFMD richtlijn gestelde eisen en is onafhankelijk van alle bij de Maatschap betrokken partijen. JLL kan op haar aansprakelijkheid uitsluitend aangesproken worden door de opdrachtgever VSN. Er is geen sprake van belangenconflicten. Voor meer informatie over JLL en haar onafhankelijkheid verwijzen wij naar het Deel 17 van dit Prospectus opgenomen taxatieverslag (belangrijkste delen) van JLL.

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

Van Seventer Holding B.V. is een zogenaamde grote belegger in de zin van de Wet op het financieel toezicht. Deze vennootschap houdt 55% van de aandelen in VSN en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30151880. De jaarrekening van Van Seventer Holding B.V. en van haar deelneming VSN zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. Alle aandelen in Van Seventer Holding B.V. zijn gecertificeerd en worden gehouden door Stichting STAK Van Seventer Holding. Alle certificaten van aandelen worden gehouden door de heer ing. D. van Seventer. De overige 45% van de aandelen van VSN worden gehouden door ErfGoed Reeuwijk B.V., Ouderein Beheer B.V. en Endor Erfgoed B.V.

Er is sprake van een samenwerkingsverband tussen Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk (verder ook te noemen "de Stichting" of "de Bewaarder"), Woningmaatschap Nieuwerkerk en VSN. 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.

Teneinde te voldoen aan de AIFMD richtlijn heeft VSN naast de OB&B met de Maatschap en de Stichting die als bewaarder en juridisch eigenaar van het vastgoed optreedt een Overeenkomst van Bewaarneming gesloten met TCS Depositary B.V. ("TCSD") die optreedt als AIFMD Bewaarder (hierna te noemen "TCSD" of "AIFMD Bewaarder"). TCSD is belast met de bewaring van de activa van de Maatschap zoals bedoeld in de AIFMD richtlijnen en oefent uit dien hoofde aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit.

4.2 Woningmaatschap Nieuwerkerk

De Maatschap Woningmaatschap Nieuwerkerk (rechtsvorm Maatschap) wordt per 15 juli 2019 in Nederland naar Nederlands recht opgericht bij notariële akte en de handelsnaam luidt Woningmaatschap Nieuwerkerk. 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: 56 nieuw te bouwen eengezinswoningen in Nieuwerkerk aan den IJssel. (zie Deel 6 van dit Prospectus voor een specificatie en beschrijving).

De volledige tekst van de Maatschapsovereenkomst is opgenomen (Deel 18.1 in dit Prospectus).

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

De Maatschap vormt geen onderdeel van een groep van vennootschappen.

Woningmaatschap Nieuwerkerk wordt uitsluitend opgericht voor de verwerving van bovenstaand vastgoed, één en ander zoals beschreven in Deel 6 van dit Prospectus. Andere acquisities zijn niet mogelijk. Voor de fiscale behandeling van inkomsten genoten in de Maatschap verwijzen wij u naar Deel 7 van dit Prospectus.

De Maatschap kent een bestuur van mininmaal twee leden (participanten). Benoeming en ontslag geschiedt op grond van de statuten door de participantenvergadering. Zie verder artikel 6 e.v. van de Maatschapsovereenkomst (Deel 18.1 van het Prospectus).
Aanvullend toezicht is niet voorzien in de statuten, maar vindt plaats door de Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk (zie Deel 4.3) en de AIFMD Bewaarder (zie Deel 4.4).

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

Jaarlijks wordt binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een participantenvergadering gehouden. In die vergadering wordt ondermeer verslag uitgebracht omtrent de gang van zaken van de Maatschap gedurende het afgelopen boekjaar en het daarin gevoerde bestuur en beheer. Daarnaast kunnen vergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of drie Participanten dat nodig vinden, doch tenminste éénmaal per jaar. De bijeenroeping van een Vergadering geschiedt schriftelijk en op de website van de beheerder door de voorzitter of drie Participanten. De vergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Rotterdam, Amsterdam of Utrecht. Toegang tot de vergadering hebben de Participanten en anderen die door de vergadering zijn toegelaten. Een Participant kan een mede Participant schriftelijk machtigen hem te vertegenwoordigen.

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 participantenvergadering daartoe expliciet zal hebben besloten. Alle besluiten waaromtrent niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

Bij stemming in de participantenvergadering worden blanco stemmen geacht niet te zijn uitgebracht. Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.Een Participant brengt even zovele stemmen uit als hij aan Participaties bezit. Onverminderd het elders in de maatschapsovereenkomst bepaalde kunnen de hierna vermelde besluiten van de vergadering slechts worden genomen met eenstemmigheid in een vergadering, waar alle Participanten aanwezig, dan wel vertegenwoordigd zijn:
a. het aangaan van overeenkomsten, waarbij ten behoeve van de Maatschap een bankkrediet wordt verleend;
b. het ter leen verstrekken van gelden, alsmede het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een ten behoeve van de Maatschap verleend bankkrediet;
c. (des)investeringen, wanneer daarmede een bedrag van meer dan vijftig duizend euro (€ 50.000) is gemoeid;
onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigdheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;
d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;
g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder.Het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.
Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit afhankelijk is van het aantal ter Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde Participanten en dit aantal ter Vergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe Vergadering bijeengeroepen waarin het besluit met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen kan worden genomen, onafhankelijk van het op deze Vergadering aanwezige of vertegenwoordigde aantal Participanten.
De Vergadering kan ook op andere wijze dan in Vergadering besluiten nemen, mits alle Participanten in de gelegenheid worden gesteld hun stem uit te brengen, en zij allen schriftelijk hebben verklaard zich niet tegen deze wijze van besluitvorming te verzetten. Een besluit is alsdan genomen zodra de vereiste meerderheid van alle Participanten zich schriftelijk vóór het voorstel heeft verklaard.
Zie verder artikel 10 van de Maatschapsovereenkomst (Deel 18.1 van het Prospectus).

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 18.1 van het Prospectus).

Ten aanzien van de verplichtingen voortvloeiende uit de met de bank gesloten hypotheek is in de hypotheekakte een non-recourse clausule 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 (de kosten overstijgen de inkomsten). Dit geldt voor alle tekorten behoudens 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 Nieuwerkerk wordt aangegaan en opgericht voor circa 15 jaar met de mogelijkheid van verlenging na besluitvorming door de Participanten. Iedere Participant neemt deel in eenheden van € 25.000. Deelname vindt plaats door storting van genoemd bedrag in contanten per bank. Participanten in de Maatschap zijn naar evenredigheid van hun deelname in het eigen vermogen van de Maatschap gerechtigd tot het resultaat en de (stille) reserves van de Maatschap.

De jaarrekening zal in beginsel worden gecontroleerd door een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor. Het boekjaar van de Maatschap is gelijk aan het kalenderjaar. Het eerste (verlengde) boekjaar van de Maatschap loopt van 15 juli 2019 tot en met 31 december 2020. Na goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening, zal een exemplaar aan iedere Participant worden toegezonden.

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

Na afloop van elk boekjaar zal een positief resultaat van de Maatschap, met inachtneming van het eventuele LTV beleid, uiterlijk per eind februari volledig aan de Participanten per bank worden uitgekeerd. Het LTV beleid houdt in dat door de Beheerder aan de participantenvergadering wordt voorgesteld dat geen uitkeringen worden gedaan zolang en voor zover de LTV 70% of meer bedraagt.

De eerste uitkering zal als gevolg van 1 jaar bouwtijd in principe per eind februari 2021 plaatsvinden op basis van de dan beschikbare liquiditeit c.q. resultaat over het eerste verlengde boekjaar over de periode 15 juli 2019 tot en met 31 december 2020 (17,5 maanden).

Afhankelijk van het verloop van het resultaat gedurende het boekjaar kan de Beheerder besluiten (een deel van) dit resultaat als interim-uitkering uit te keren. Een eventuele andere bestemming van het resultaat dient goedgekeurd te worden in de vergadering van Participanten. Indien over een boekjaar verlies is geleden, geschiedt in de volgende jaren geen winstuitkering, zolang het verlies niet is aangezuiverd. Indien het verlies niet heeft geleid tot een liquiditeitstekort (dit is het geval indien de vlottende passiva de vlottende activa inclusief liquide middelen per balansdatum overschrijden) zal in de jaarvergadering bepaald worden of de beschikbare liquiditeit wel of niet wordt uitgekeerd aan de Participanten. Als er op enig moment een liquiditeitstekort is of wordt verwacht om lopende en/of toekomstige uitgaven te voldoen, zal in overleg met de financier getracht worden dit tekort door middel van een tijdelijk rekening courant krediet aan te vullen. Indien het tekort permanent is, zal in een vergadering of schriftelijk, aan de Participanten worden gevraagd dit tekort permanent aan te vullen door een additionele financiering of een extra kapitaalstorting. Bijstorting kan alleen plaatsvinden na geldige besluitvorming door de Participanten conform het bepaalde in de Maatschapsovereenkomst.

Vanwege liquiditeitstekorten ingehouden winstuitkeringen cumuleren en kunnen later alsnog worden uitgekeerd indien en voorzover de 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.

4.3 Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk

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

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

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

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

Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk is 31 oktober 2018 opgericht en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht. De Stichting heeft haar statutaire zetel in Driebergen-Rijsenburg en houdt daar ook kantoor. Het bestuur van de Stichting bestaat uit:

- de heer mr. J.P. Dierkens Schuttevaêr, wonende te Groenekan, voorheen notaris bij Hermans & Schuttevaer Notarissen te Utrecht;
- de heer T. Branbergen, wonende te Groningen, voorheen regiodirecteur ABN AMRO Bank en lid Raad van Bestuur Friesland Bank;
- de heer mr. H. Molenaar, wonende te Volendam, partner ProMinded B.V., managementconsultancy en interimmanagement voor organisatie- en strategievraagstukken, met name gericht op de financiële sector.

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

De volledige tekst van de statuten van de Stichting is opgenomen in Deel 18.2 van dit Prospectus. De jaarrekening van de Stichting zal ter inzage liggen ten kantore van VSN te Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87.

Bestuurskosten van de Stichting zijn voor rekening van de Maatschap. Deze kosten zijn in de exploitatieprognose (Deel 9.3 van dit Prospectus) opgenomen onder fondskosten.

4.4 TCS Depositary B.V. (AIFMD Bewaarder)

TCS Depositary B.V. (“TCSD”) treedt op als AIFMD Bewaarder in de zin van de Wft en de Europese AIFMD-richtlijn.

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

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

TCSD is geen juridisch eigenaar van de activa (vastgoed) van de Maatschap, maar voert als AIFMD Bewaarder, belast met de bewaring van de activa van beleggingsfondsen, aanvullende controlerende en toezichthoudende taken uit ten behoeve van beleggingsfondsen en de Participanten.

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

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

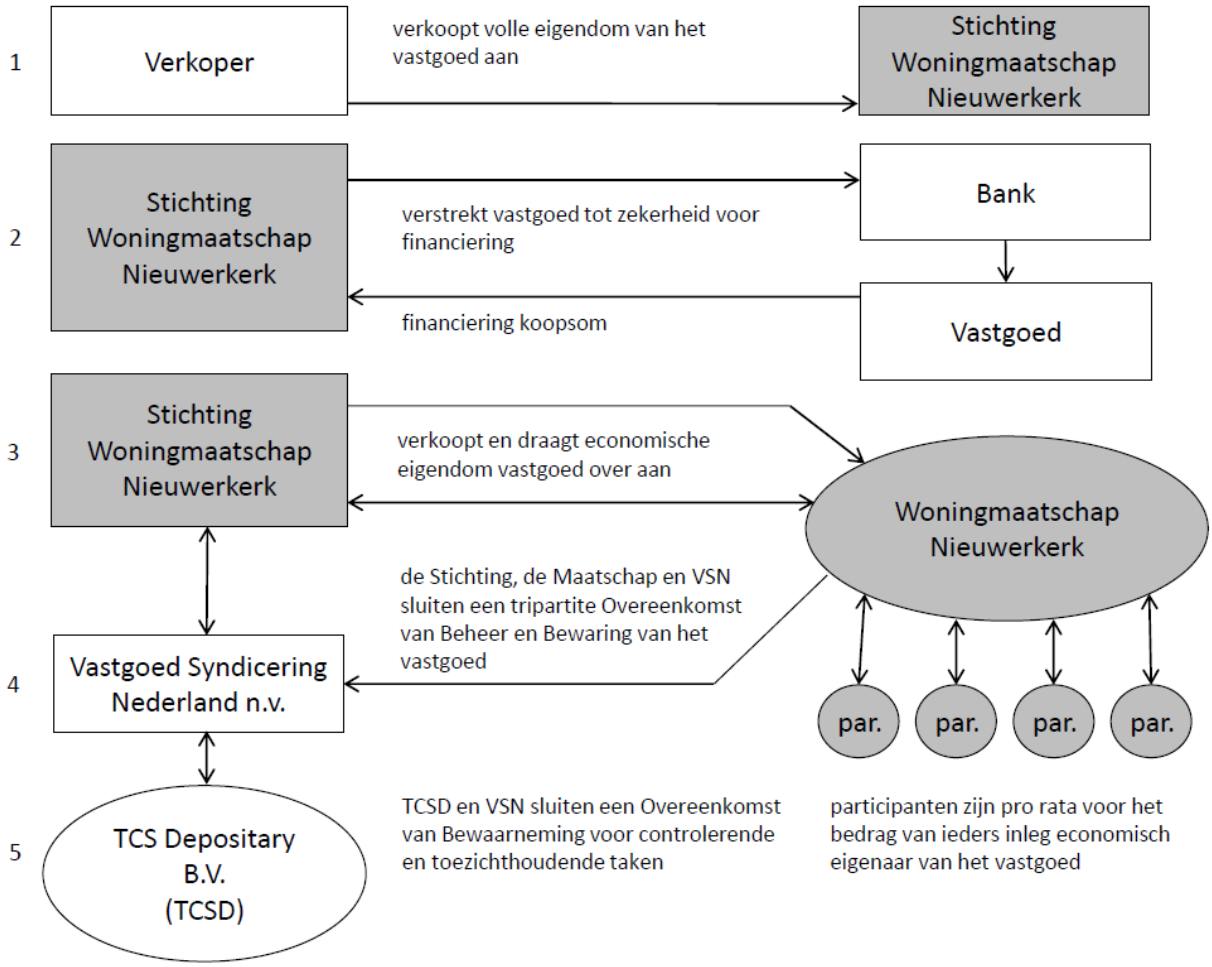
Voor zover bekend bestaan er geen belangenconflicten tussen TCSD, de Beheerder, de Maatschap of de Stichting.

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

De kosten van bewaring door TCSD zijn voor rekening van de Maatschap. Deze kosten zijn in de exploitatieprognose (Deel 9.3 van dit Prospectus) opgenomen onder fondskosten.

4.5 Operationele, juridische en financiële verhoudingen

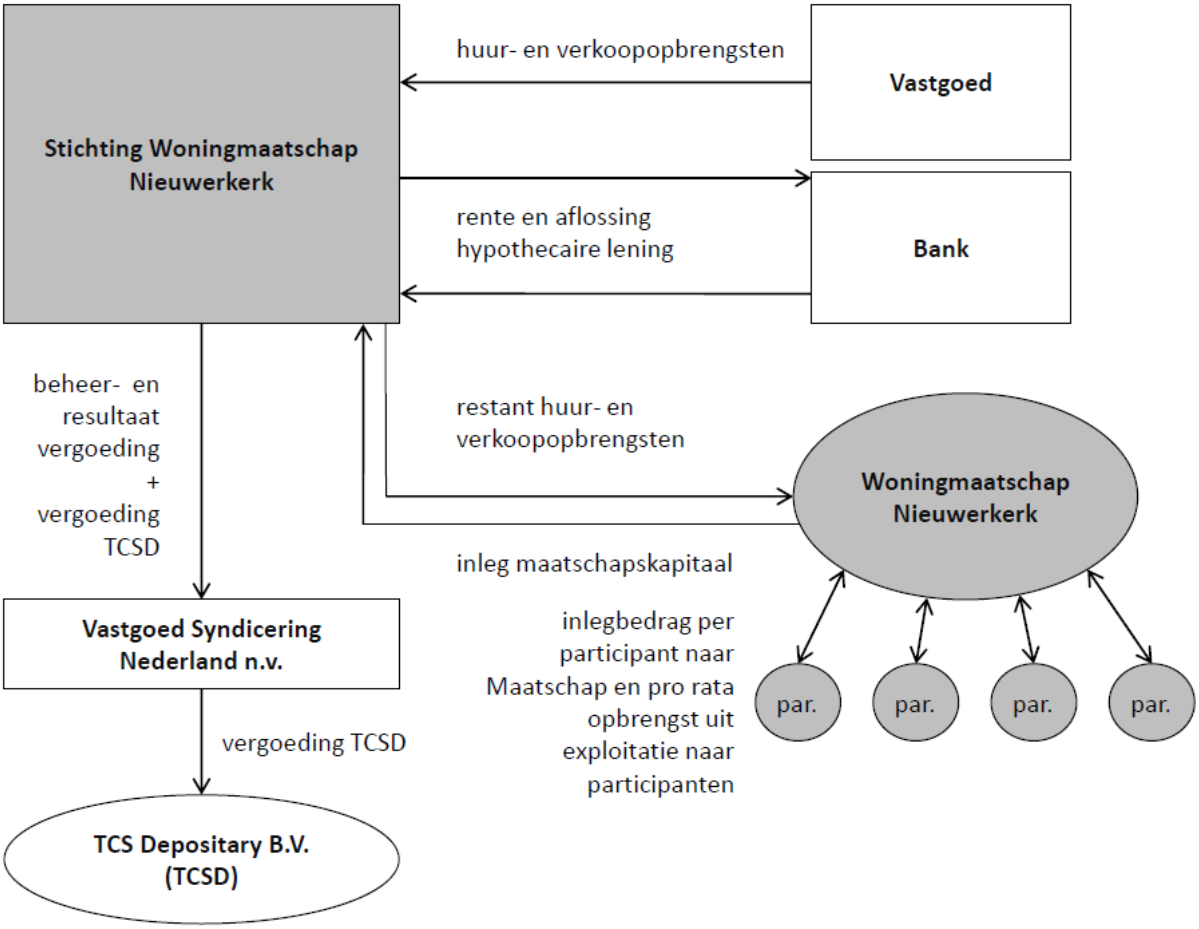
Transacties en juridische structuur Woningmaatschap:



In bovenstaand schema zijn de verschillende stappen aangegeven die leiden tot de formatie van de Maatschap, zoals in Deel 4.2 van dit Prospectus beschreven. In stap 1 verwerft de Stichting de volle eigendom van het vastgoed van de verkoper tegen betaling van de koopsom.

De koopsom wordt door de Stichting betaald met de vergoeding voor de verkoop van de economische eigendom bij stap 3 (zijnde de inleg van de Participanten in de Maatschap), vermeerderd met het bedrag van de hypothecaire lening, die door een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling verstrekt wordt aan de Stichting. Tot zekerheid van deze financiering geeft de Stichting in stap 2 een eerste hypotheek op het vastgoed. De Stichting verkoopt in stap 3 de economische eigendom van het vastgoed en draagt deze over aan de Maatschap. De Stichting behoudt de juridische eigendom gedurende de looptijd van het Fonds. Vervolgens sluiten de Stichting, de Maatschap en VSN in stap 4 de Overeenkomst van Beheer en Bewaring. Tenslotte komt VSN met TCSD in stap 5 een Overeenkomst van Bewaarneming overeen.

Geldstromen Woningmaatschap:



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

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

DEEL 5. KOSTEN EN BETROKKEN PARTIJEN

5.1 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.

Aankoopsom

Met de verkoper Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. is een koopsom overeengekomen van € 15.400.000. In het fonds wordt een aankoopsom (voor geactiveerde kosten) van € 15.893.250 verantwoord. Deze aankoopsom is als volgt opgebouwd. Dit betreft de koopsom inclusief meerwerk, afsluitprovisie alsmede een inschatting van de financieringsrente tijdens de bouw en de bouwbegeleiding.

Aankoop	15.400.000
Financieringsrente bouw in kp	288.750
Meerwerk	112.000
Afsluitprovisie	52.500
Kosten bouwbegeleiding	40.000
Totale aankoopsom	15.893.250

Te activeren kosten

De (in)directe kosten van de aankoop van het vastgoed bedragen totaal € 393.000 (Deel 9.2 van dit Prospectus) daar deze kosten direct te relateren zijn aan de aankoop van het vastgoed dienen deze kosten bij de aankoop van het vastgoed opgeteld te worden zodat deze kosten onderdeel uitmaken van de te activeren aankoopwaarde.
Daarnaast worden er geen overige kosten geactiveerd, overige kosten worden ten laste gebracht van de Maatschap.

Bestuurskosten eenmalig en jaarlijks

Bestuurskosten van de Stichting en de Maatschap alsmede de kosten voor TCSD en externe adviseurs zijn voor rekening van de Maatschap. De jaarlijkse vergoeding aan de Stichting en de Maatschap voor de uitvoering van haar werkzaamheden bedraagt circa € 2.100 op jaarbasis en de kosten voor TCSD bedragen € 11.000 op jaarbasis. Bij opstart van het Fonds is het Fonds aan TCSD eenmalig een bedrag van € 3.000 verschuldigd, alle bedragen zijn inclusief eventueel verschuldigde BTW. Deze kosten maken deel uit van de fondskosten zoals opgenomen (Deel 9.3) en zijn niet opgenomen in de Vermogensstructuur (Deel 9.2).

Overige kosten

Tevens zijn bij de opstart eenmalig kosten verschuldigd ten behoeve van een milieutechnisch onderzoek circa € 1.000 op jaarbasis, kosten ten behoeve van het goedkeuringsproces van de AFM van € 10.000. Gedurende de looptijd van het Fonds is het Fonds jaarlijks kosten verschuldigd aan de taxateur van circa € 2.000, de accountant van circa € 7.000 en aan overige kosten circa € 1.000. De afsluitprovisie en de financieringskosten van het bouwjaar zijn verdisconteerd in de koopsom van het vastgoed.

Schematisch overzicht bovengenoemde kosten

Kostenomschrijving	Geactiveerde kosten	Eenmalige kosten	Jaarlijkse kosten
Overdrachtsbelasting	0		
Notariskosten en kadastr. rechten	50.000		
Oprichtingskosten vastgoedfonds	10.000		
Notariskosten financiering	25.000		
Acquisitiefee	308.000		
TCSD		3.000	11.000
Stichting			2.100
Onderzoekskosten milieu		1.000	
Onderzoekskosten techniek		0	
AFM goedkeuringsproces		10.000	
Taxatiekosten			2.000
Accountant			7.000
Overige kosten			1.000
Totaal	393.000	14.000	23.100

Vergoedingen aan de beheerder

Van de te activeren aankoopkosten ontvangt VSN een eenmalige acquisitiefee van € 308.000 voor het plaatsingsrisico en de door VSN gemaakte kosten in het kader van de oprichting van de Maatschap. Dit bedrag is 2% van de koopsom van € 15.400.000 van het vastgoed. Dit bedrag is inbegrepen in de aankoopsom van de Participatie van € 25.000. Per Participatie wordt derhalve € 25.000 -/- 2% over de gehele Participatie (eigen en vreemd vermogen) geïnvesteerd. Deze vergoeding is daarmee in de rendementsprognose verwerkt. De vergoeding is in de Vermogensstructuur (Deel 9.2 van dit Prospectus) opgenomen als acquisitiefee en dient ter dekking van de kosten verbonden aan de werkzaamheden ter zake van de selectie van het vastgoed, het voeren van onderhandelingen, het uitvoeren van diverse onderzoeken, het arrangeren van de (bancaire) financieringen en het uitwerken van de transactie en de bijbehorende overeenkomsten. Onder de acquisitiefee vallen ook kosten die VSN heeft gemaakt voor fiscaal advies (ca. € 5.000) en het accountantsonderzoek (ca. € 3.000) deze kosten worden dus niet apart doorbelast aan het Fonds

VSN ontvangt een winstdeling van 15% bij verkoop van het vastgoed (individuele verkopen van woningen bij leegkomen, verkoop van verhuurde deelprojecten en restbezit in verhuurde staat bij beëindiging van de Maatschap). Onder gerealiseerde winst wordt in dit verband verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst, rekening houdend met waardevermeerderende investeringen, verminderd met verkoopkosten en de koopsom, inclusief de aankoopkosten, zijnde acquisitiefee en de notariskosten en kadastrale rechten. De winstdeling bij verkoop van individuele verkopen van woningen van 15% wordt jaarlijks per project berekend waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar. De winstdeling wordt betaald bij realisatie van een verkooptransactie. Deze vergoeding is in de prognoses opgenomen en toegelicht in Deel 5.1 van dit Prospectus. Bij verkoop van individuele woningen geldt een minimum vergoeding voor VSN van € 1.000 per woning. Bij verkoop van verhuurde deelprojecten (indien tijdens de looptijd een deel van de woningen in verhuurde staat aan een belegger worden verkocht) en restbezit (verkoop van alle resterende woningen in verhuurde staat bij beëindiging van het Fonds) geldt een minimum vergoeding van VSN van € 5.000 per verkoop per project (niet per woning). Bij verkoop per project valt te denken aan verkoop van delen van de woningportefeuille in verhuurde staat, zoals blokken aan elkaar gebouwde woningen.

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 € 800. 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 € 499.844.

Kosten bij verkoop van individuele woningen, delen van de portefeuille of het restbezit

Voor de verkoop van het vastgoed wordt tijdens de uitponding (het verkopen van individuele woningen die leegkomen bij de beëindiging van het huurcontract; voor het eerst pas 10 jaar na start van de Maatschap mogelijk) 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 € 2.000 en € 1.500.

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

Alle kosten welke de Maatschap verschuldigd is aan VSN en de Stichting zijn opgenomen in artikel 2 van de in Deel 18.3 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 door VSN in rekening worden gebracht en in dit Prospectus zijn vermeld zijn vrijgesteld van BTW. Indien VSN in de toekomst BTW verschuldigd is zal de verschuldigde BTW doorberekend worden aan de Maatschap. VSN heeft de Belastingdienst gevraagd haar visie te geven over de BTW vrijstelling van het property deel van haar beheeractiviteiten. Indien het property deel met BTW belast zal worden zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 4,69% in plaats van 4,74%.

Lopende Kosten Factor (LKF)

In onderstaande tabel wordt de kostenstructuur op basis van de LKF van de Maatschap gedurende de looptijd toegelicht (in euro's).

De LKF relateert het niveau van de operationele kosten (zijnde de exploitatiekosten zoals genoemd in Deel 9.3 minus de rentelasten en de beheerfee aan de beheerder) aan de gemiddelde intrinsieke waarde van de portefeuille (berekend o.b.v. de intrinsieke waarde per begin en einde van het jaar van de

portefeuille) van het fonds. Het totaal van de operationele kosten wordt in de calculatie meegenomen. De rentebaten en -lasten, leegstand, beheerkosten en verkoopkosten (inclusief performance fee beheerder) worden niet in de calculatie opgenomen. De ratio van de performance fee wordt afzonderlijk weergegeven. Deze ratio wordt berekend door de totale performance fee (winstdeling beheerder) van de beheerder (exclusief de verkoopkosten) te relateren aan de gemiddelde intrinsieke waarde.

LKF	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027
Intrinsieke waarde begin van het jaar *1	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250
Intrinsieke waarde einde van het jaar *1	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250
Gemiddelde intrinsieke waarde over het jaar	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250	16.286.250
Kosten voor berekening LKF								
Exploitatiekosten excl. begrote rentelast financiering	79.915	155.437	158.987	162.622	166.344	171.739	225.634	179.622
Beheervergoeding 5%	15.782	34.985	35.860	36.757	37.676	38.502	39.465	40.452
Totaal kosten tbv LKF	64.133	120.453	123.127	125.865	128.668	133.237	186.168	139.170
LKF ratio	0,39%	0,74%	0,76%	0,77%	0,79%	0,82%	1,14%	0,85%
LKF ratio prestatievergoeding beheerder *2	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034
16.286.250	15.122.946	13.959.643	12.796.339	11.633.036	10.760.558	9.888.080
15.122.946	13.959.643	12.796.339	11.633.036	10.760.558	9.888.080	9.015.603
15.704.598	14.541.295	13.377.991	12.214.688	11.196.797	10.324.319	9.451.842
232.513	172.378	214.888	156.923	198.950	141.588	86.331
39.466	37.637	35.430	33.088	31.159	29.536	14.051
193.047	134.741	179.458	123.835	167.791	112.052	72.280
1,23%	0,93%	1,34%	1,01%	1,50%	1,09%	0,76%
0,25%	0,27%	0,29%	0,32%	0,26%	0,28%	0,31%

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

*2 Dit betreft de begrote prestatievergoeding van de beheerder gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde over het jaar van de portefeuille

Het LKF overzicht betreft uitsluitend de periode dat de woningen zijn verhuurd (dus niet het bouwjaar). In het jaar 2020 is in het rendementsmodel een subsidie opgenomen, deze subsidie is in het LKF overzicht niet meegenomen.

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

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

5.2 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 Nieuwerkerk, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Initiatiefnemer / Plaatsing: Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Beheerder: Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Stichting: Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk, Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
AIFMD Bewaarder: TCS Depositary B.V., Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen	ten laste van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Notarissen: Hermans & Schuttevaer Notarissen, Jutfaseweg 1, 3522 HA Utrecht Core Notariaat B.V., Rietlandpark 301, 1019 DW Amsterdam	geactiveerd in fondsvermogen van de Maatschap	n.v.t.
Accountant voor controle rendementsberekening Prospectus (Deel 3.21 Prospectus): Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam Accountant voor jaarrekeningcontrole: Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam, of een een ander NBA geregistreerd registeraccountantskantoor	kosten voor Initiatiefnemer n.v.t.	n.v.t. ten laste van de Maatschap
Taxateur: Jones Lang LaSalle B.V., Parnassusweg 727, 1077 DG Amsterdam	ten laste van de Maatschap	ten laste van de Maatschap
Bouwkundigen: Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V., Boerhaavelaan 34, 2713 HX Zoetermeer Hofstede c.s. Milieuadviseurs, Maliebaan 48a, 3581 CS Utrecht	ten laste van de Maatschap	indien van toepassing ten laste van de Maatschap
Belastingadviseurs: Taxand Nederland BV, Piet Heinkade 133, 1001 RJ Amsterdam	kosten voor Initiatiefnemer	indien van toepassing ten laste van de Maatschap

DEEL 6. HET VASTGOED

6.1 Algemene informatie

	Eengezins woningen	Gemiddelde leegwaarde taxateur	Gemiddelde leegwaarde VSN	Gemiddelde kostprijs incl. kosten	Gemiddelde huur per woning	Leegwaarde taxateur	Aankoopsom excl kosten	Marktwaarde taxateur	Aankoopsom incl kosten (fondsinv.)	Jaarhuur per 1-7-2020
			Per woning					Per project		
Nieuwerkerk aan den IJssel	56	353.929	325.000	292.857	1.025	19.820.000	15.893.250	15.725.000	16.400.000	688.669
Totaal	**56**	**353.929**	**325.000**	**292.857**	**1.025**	**19.820.000**	**15.893.250**	**15.725.000**	**16.400.000**	**688.669**

In 2019 heeft VSN ten behoeve van Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk met Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. overeenstemming bereikt over de turn key aankoop van 56 grondgebonden woningen in Nieuwerkerk aan den IJssel, gemeente Zuidplas. De woningen zijn gelegen op eigen grond en met een duurzaam energiesysteem met gemiddeld een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) ≤ 0. De EPC geeft de mate van energiezuinigheid van de woningen aan (zie verder).

Het project wordt per 15 juli 2019 door Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk aangekocht door middel van levering van de grond met de daarbij behorende turn key overeenkomst met betrekking tot de 56 nieuw te bouwen eengezinswoningen. Met de verkoper Dura Vermeer Bouw is een koopsom overeengekomen van € 15.400.000 vrij op naam. Deze prijs staat vast tot de oplevering van de woningen In het fonds wordt een aankoopsom (voor geactiveerde kosten) van € 15.893.250 verantwoord. Dit betreft de koopsom inclusief meerwerk (deze prijs is ook vast tot de oplevering van de woningen), afsluitprovisie alsmede een inschatting van de financieringsrente tijdens de bouw en de bouwbegeleiding. (zie ook Deel 5.1 van dit prospectus voor verdere toelichting).

De grond is door Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. recent verkregen van de gemeente Zuidplas. Doordat het nieuwbouwwoningen betreft hebben zich de afgelopen drie jaar geen eigendomswisselingen voorgedaan.

De woningen worden door Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk verhuurd. De verhuur wordt zo snel als mogelijk na de start van het fonds gedurende de realisatie van de woningen opgestart.

De totale koopsom voor de woningen ad. € 15.893.250 komt overeen met 23,1 maal de jaarhuur per juli 2020. In het bijgevoegde taxatierapport van JLL (Deel 17 van dit Prospectus) komt de leegwaarde uit op totaal € 19.820.000 (kosten koper) en de waarde in verhuurde staat (ofwel marktwaarde) op € 15.725.000 (kosten koper). De huurkapitalisatiefactor bij aankoop inclusief geactiveerde kosten, bedraagt 23,8 (€ 16.400.000 / € 688.669). Het bruto aanvangsrendement (BAR) bedraagt 4,2% (€ 688.669 / € 16.400.000).

Levering en betaling van de grond en de ontwikkelingskosten (€ 4.540.000), vindt plaats bij de opstart van het fonds. Het resterende deel van de koopsom aan Dura Vermeer Bouw te voldoen ad € 10.972.000 (resterende koopsom inclusief het meerwerk) vindt plaats op basis van het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) termijn- en betalingsschema zoals hieronder weergegeven:

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

De bouwtijd staat gepland voor 12 maanden. Indien deze termijn niet wordt gehaald is er een zekerheidsstelling met Dura Vermeer Bouw overeengekomen dat tot en met een bouwtijd van 14

maanden een vergoeding wordt betaald van € 250 per niet opgeleverde woning per week tot aan de dag dat de woning wordt opgeleverd. Indien de bouwtijd langer dan 14 maanden duurt wordt deze vergoeding € 60 per dag per niet opgeleverde woning. Met deze regeling is vanaf 12 maanden na de opstart van het fonds, indien de woningen niet gereed zijn, tenminste de huurderving volledig gecompenseerd.

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

6.2 Taxatie

Het externe taxatierapport is opgesteld conform de International Valuation Standards (IVS) en de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) door Jones Lang LaSalle B.V. (handelsnaam JLL), opgericht in Nederland op 4 december 2007, voor onbepaalde tijd. Jones Lang LaSalle B.V. is een besloten vennootschap onder Nederlands recht, gevestigd aan de Parnassusweg 727, 1077 DG te Amsterdam (inschrijving Kamer van Koophandel nr. 34288231). Telefoonnummer 020-540 5400. Sinds de datum van de taxatie hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan.

Het taxatierapport (Deel 17 van het Prospectus) is ondertekend op 5 april 2019 en kent een waardepeildatum van 15 januari 2019. Hierbij is door de taxateur uitgegaan van 56 gerealiseerde nieuwbouwwoningen per juli 2020. Sinds de taxatie hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan. Alle woningen worden gerealiseerd op eigen grond, er is geen sprake van erfpacht.

Jaarlijks zal in het vierde kwartaal (her)taxatie van het vastgoed plaats door een onafhankelijke externe taxateur. Dit gebeurt per cyclus van 3 jaar (1x fysiek bezoek en 2x op basis van desk research) startend na oplevering van de woningen. 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. In het rendementsmodel zijn de kosten voor taxatie jaarlijks tegen een vast bedrag opgenomen.

6.3 Beoordeling bouwtechnische staat, bodem en asbest

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

De bodem van de locatie is in 2015 gesaneerd. Voor het gebied zijn bodemonderzoeken aanwezig en opgesteld. Door de Omgevingsdienst Midden Holland is in 2016 verklaard dat de bodem van de gesaneerde locatie nu geschikt is voor de beoogde functie en op de locatie geen restverontreiniging is achtergebleven. Zij concluderen dat nazorg en gebruiksbeperking niet van toepassing zijn.
Door Hofstede Milieuadviseurs te Utrecht is in februari 2019 nog een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is dat het terrein niet (meer) is verdacht van bodemverontreiniging en dat dit onderzoek geen belemmeringen/beperkingen voor de eigendomsoverdracht aan het licht heeft gebracht.

Voor alle onderzoeken geldt vanzelfsprekend dat de aanwezigheid van nog niet ontdekte milieuverontreiniging niet kan worden uitgesloten.

Door Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs B.V. te Zoetermeer is de technische (oplever)staat van de woningen beoordeeld. Zij zullen gedurende de realisatie bouwtechnisch toezicht houden of de overeengekomen turn key overeenkomst juist en volledig wordt uitgevoerd. Voor de 56 woningen wordt door hen ook een meerjarenonderhoudsplanning en -begroting (MJOP) opgesteld.

6.4 Beschrijving portefeuille algemeen

De te realiseren vastgoedportefeuille van Woningmaatschap Nieuwerkerk bestaat uit 56 courante eengezinswoningen op één locatie aan de Colorado, Saramacca, Gonini, Commewijne, Marowijne en Orinco te Nieuwerkerk aan den IJssel. Deze woningen maken onderdeel uit van een groter woningbouwprogramma: plangebied Essezoom van circa 550 woningen. Het totale plangebied is opgebouwd uit vier plandelen. Dit plandeel Essezoom Laag bestaat uit deze 56 huurwoningen in het vrije sector middensegment en een sociaal deel, bestaande uit 60 woningen, welke ook door Dura Vermeer Bouw worden ontwikkeld ten behoeve van een de lokale woningcorporatie. In de andere plandelen worden de resterende (koop)woningen gebouwd in een mix van vrijstaande woningen, twee onder één kapwoningen en rijwoningen. Hier zijn verschillende ontwikkelaars actief.
Er is een omgevingsvergunning (onherroepelijk) afgegeven.

Met de gemeente Zuidplas is een tijdelijke gebruiksbestemming en exploitatieverplichting overeengekomen voor de 56 te realiseren eengezinswoningen. Het uitgangspunt voor de portefeuille van Woningmaatschap Nieuwerkerk is dat voor een periode 10 jaar vanaf de levering van de grond ofwel de opstart van het fonds leegkomende woningen opnieuw worden verhuurd. Gedurende de periode van deze verplichte exploitatie gelden ook huurprijsvoorwaarden. De woningen mogen namelijk worden verhuurd voor gemiddeld € 850 per maand (prijspeil januari 2018). Voor het energiesysteem wordt daarnaast een energietoeslag van maximaal € 115 per maand in rekening gebracht (prijspeil januari 2018). Hierna in dit prospectus worden deze beide elementen als huur gedefinieerd. De jaarlijkse huurprijsaanpassing betreft een indexatie van maximaal CPI +1% van de huur (vanaf 1 juli 2018, per 1 juli 2020 is de huur daarom berekend als gemiddeld € 1.025 per woning, zie verder voor de berekening). Bij mutatie wordt de aanvangshuur behoudens deze jaarlijkse indexatie niet extra verhoogd gedurende de looptijd van de exploitatieverplichting.

De woningen worden o.a. aangeboden via regionale advertentiekanalen aan huishoudens met een gezamenlijk inkomen van € 38.035 (prijspeil 2019), te indexeren volgens de jaarlijkse circulaire van de Rijksoverheid. Dit geldt voor de eerste verhuring en bij mutatie gedurende de geldende exploitatieverplichting. Kandidaten die een sociale huurwoning van een corporatie achterlaten in de gemeente Zuidplas hebben daarnaast voorrang op de overige kandidaten. Jaarlijks wordt achteraf inzicht gegeven en verantwoording afgelegd over de verhuringen middels het afgeven van een accountantsverklaring op de huurlijsten. Bij de eerste verhuring wordt de gemeente inzicht gegeven in de kandidaten die doorstromen vanuit een sociale huurwoningen. Er kan aan andere kandidaten worden verhuurd als er geen passende kandidaten zijn met een inkomen vanaf € 38.035 en een sociale huurwoning achterlatend.
Indien niet wordt gehandeld conform de geldende tijdelijke exploitatieverplichting, gebruiksbestemming, de huurprijsvoorwaarden en toewijzingscriteria, is een suppletievergoeding van € 60.000 (prijspeil 2018 uitgaande van een jaarlijks indexatie) per woning verschuldigd aan de gemeente. De verplichte gebruiksbestemming, de exploitatieverplichting, de toewijzingscriteria, de suppletieverplichting en alle daarmee verband houdende (derden)bedingen eindigen zonder kennisgeving en zonder enige nadere (rechts)handeling op de datum gelegen 10 jaar na de datum van het passeren van de leveringsakte. Deze kwalitatieve verplichting is gedefinieerd als tijdelijk kettingbeding.

In het rendementsmodel zijn bovenstaande verplichtingen als volgt verwerkt. In de eerste vijf jaar is 5% verhuurmutatie opgenomen en vanaf het zesde tot het tiende jaar is 8% opgenomen. Vanaf 2029 tot 2034 is in het rendementsmodel gerekend met 8% verkoopmutatie en 4% verhuurmutatie. De inschatting is dat vanaf 2029 woningen individueel verkocht kunnen gaan worden op de vrije markt aan particuliere eigenaren of bij interesse aan huurders. In het model is uitgegaan van verkoop tegen de per heden door VSN geschatte leegwaarde van € 325.000. Er wordt tevens verondersteld dat bij mutatie nog 4% opnieuw wordt verhuurd tegen geïndexeerde huren. Dit betekent dat in het rendementsmodel geen rekening is gehouden met een huursprong. Door voortschrijdend inzicht, bijvoorbeeld substantiële waardeontwikkeling, kunnen de verhoudingen verkoop/verhuur vanaf het 10e jaar van het Fonds wijzigen als het te realiseren rendement verhoogd kan worden ten behoeve van de beleggers. Bij elke verhuurmutatie wordt op woningniveau de afweging verhuur of verkoop gemaakt, waarbij de optimalisatie van het rendement voor de belegger leidend is.

6.5 Beschrijving 56 Woningen Nieuwerkerk aan den IJssel

Nieuwerkerk aan den IJssel is een plaats in de gemeente Zuidplas in de provincie Zuid Holland. Nieuwerkerk aan den IJssel ligt aan de rand van het stedelijk gebied Rotterdam, tussen de omliggende dorpen en het polderlandschap. Het betreft een groene omgeving met Rotterdam en Gouda binnen handbereik. De plaats Nieuwerkerk aan den IJssel telt ruim 22.000 inwoners. De gemeente Zuidplas heeft ruim 42.000 inwoners. Nieuwerkerk aan den IJssel is praktisch aaneengegroeid met Capelle aan den IJssel en ligt gescheiden door de A20 tegen de Rotterdamse Vinex-wijk Nesselande aan. Gemeente Zuidplas heeft door de goede ligging aan ontsluitingswegen naar de grotere steden een strategische positie. De winkels, sportvoorzieningen en recreatie is allemaal in de directe omgeving te vinden.

Het project in Nieuwerkerk aan den IJssel bestaat uit 10 woonblokken met 56 eengezinswoningen. Het betreft 8 woonblokken met 5 woningen en 2 woonblokken met 8 woningen. Het project bestaat uit hoek- en tussenwoningen. Afhankelijk van de ligging hebben sommige hoekwoningen zijramen. Alle woningen worden gerealiseerd op eigen grond en worden kadastraal gesplitst. De directe omgeving bestaat vooral uit bestaande (en nog te realiseren) eengezinswoningen.

De woningen hebben een minimale gebruikersoppervlakte van 115 m2. De perceeloppervlakten variëren van 106,5 m2 tot en met 141,5 m2. Parkeren vindt plaats in de openbare ruimte. Het openbaar gebied wordt door de gemeente Zuidplas bepaald en aangelegd.

De woningen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en hebben een gemiddelde EPC ≤ 0. Het bereiken van de gemiddelde EPC waarde van ≤ 0 van de woningen vindt plaats door een gebalanceerde toepassing van bouwkundige installatietechnische voorzieningen, namelijk het geïntegreerde klimaatgarant systeem. Dit betekent dat alle woningen een individuele warmtepomp hebben welke zorgt voor verwarming en koeling van de woning. De woningen hebben tevens triple hoogrendements (HR) beglazing en een 'Photo Voltaic' (PV) systeem op het dak. Dit PV systeem bestaat uit een serie zonnepanelen aangesloten op een omvormer die de energie opwekt die nodig is voor het energieverbruik van de warmtepompinstallatie en het ventilatiesysteem. De woningen zijn uitgerust met een douchepijp warmtewisselaar (wtw). Dit is een systeem waarmee douchewater wordt voorverwarmd door het afgevoerde water.
Voor de warmtepompen is een ISDE subsidie (Investerings Subsidie Duurzame Energie) aangevraagd van € 2.800 per warmtepomp. Deze is toegewezen door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Hier is in het rendementsmodel rekening mee gehouden.

In het ontwerp van de woningen is met Dura Vermeer Bouw een aantal extra opties overeengekomen met betrekking tot de afwerking en oplevering met als doel dat een zeer complete, voor verhuur en verkoop courante en instapklare woning wordt gerealiseerd. De woningen variëren qua perceeloppervlakte en ligging, maar de woningen zijn allemaal globaal als volgt ingedeeld en afgewerkt: de begane grond met entree/hal voorzien van meterkast (inclusief glasvezel aansluiting), de warmtepompkast, het toilet, een ruime woonkamer met open hoekkeuken met alle benodigde inbouwapparatuur (vaatwasser, koelvries combinatie, hete lucht combimagnetron en een inductiekookplaat met afzuigkap) vanuit de woonkamer is er via een schuifpui toegang tot de achtertuin met een losstaande houten berging. De deuren op de begane grond worden allemaal verdiepingshoog en tussen de hal en de woonkamer wordt een melkglas deur geplaatst. De eerste verdieping omvat een overloop, drie slaapkamers en een badkamer met een extra grote wastafel met spiegel, extra grote vloertegels, een hangend toilet, een inloopdouche met draingoot en glazen douchewand en het badkamerraam wordt van melkglas uitgevoerd. Op de tweede verdieping/zolder is ruimte voor een extra slaapkamer en zit een dakraam. Tevens bevindt zich hier de technische ruimte. De kozijnen van de woningen zijn van hard hout. Alle betonnen plafonds door de woning worden afgewerkt met structuurspuitwerk. Alle niet betegelde en niet gespoten wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt en vervolgens behangen en 1x gesausd. De zolderkap wordt wit gegrond opgeleverd. Alle woningen hebben als erfafscheiding een dubbelstaafhekwerk voorzien van begroeiing. De tuinen zijn allemaal via de achterzijde te bereiken via een poort. De erfafscheiding van de voortuinen (indien aanwezig) wordt voorzien van een groene haag. Dit zorgt voor een nette en uniforme uitstraling van de woningen en de wijk.

De gemiddelde getaxeerde leegwaarde van deze woningen bedraagt volgens de taxateur gemiddeld € 353.929. VSN heeft een wat conservatievere kijk op de leegwaarde van € 325.000 (ruim 8% afwijking van de door de landelijke taxateur gemiddelde leegwaarde) waarmee voorzichtigheidshalve in het rendementsmodel is gerekend.
De gemiddelde huur wordt € 1.025 per maand op het moment van oplevering. In het rendementsmodel zijn twee indexeringen toegepast waarbij wordt uitgegaan van de 1% met een opslag van 1,70% (inflatie 2018) en 2,50% (inflatieinschatting 2019 zoals door JLL opgenomen in het model). Dit resulteert in een afgeronde gemiddelde verwachte huurprijs van € 1.025 per maand op het moment van oplevering van de woningen.

Het betreft een nieuw project in nieuw staat van onderhoud. De kwaliteit van de woningen, de grootte van de woningen, de locatie, het huurniveau in vergelijking met de hoger liggende markthuur en het beperkte vergelijkende aanbod in acht genomen, beoordeelt de landelijke taxateur de verhuurmarkt voor deze woningen als zeer goed. Doorlooptijd voor verhuur wordt door de taxateur ingeschat op 1 à 2 maanden. De huurcontracten voor de woningen worden voor onbepaalde tijd met de huurders afgesloten. In het rendementsmodel is voor de eerste verhuring van alle woningen rekening gehouden met extra marketingkosten en er is zekerheidshalve rekening gehouden met een frictieleegstand van 4% in het jaar van oplevering.

De verkoopbaarheid van de woningen wordt door de landelijke taxateur tevens als goed beoordeeld. De inschatting van de landelijke taxateur (en lokale makelaars) is dat de woningen na de verplichte exploitatieperiode goed verkocht kunnen worden. De doorlooptijd voor verkoop wordt ingeschat op 6 maanden.

Op grond van de bevindingen van de landelijke taxateur JLL en eigen marktverkenning door VSN wordt de markt voor woningbeleggingen in Nieuwerkerk aan de IJssel positief ingeschat. De verkoop- en verhuurmogelijkheden van de woningen worden in de regionale / lokale markt als goed tot zeer goed ingeschat. De taxateur geeft in zijn algemeenheid aan dat een mogelijke terugval van de landelijke economie een bedreiging kan vormen. Wij verwijzen voor de volledigheid naar Deel 2 Risicofactoren van dit Prospectus voor een uiteenzetting van alle mogelijke risico's betreffende dit fonds.

6.6 Woningmarkt / Visie

De krapte op de woningmarkt houdt aan. Toch neemt de gekte verder af. Dit wordt duidelijk in het laatste persbericht van de NVM d.d. 11 april 2019 op basis van de woningmarktcijfers van het eerste kwartaal van 2019. In het eerste kwartaal van 2019 zijn er 3,2% minder woningen van eigenaar gewisseld dan in datzelfde kwartaal in 2018. Het aantal verkopen stabiliseert. Prijzen van woningen stijgen nog steeds, maar minder hard dan eerder het geval was. Daarbij vlakt ook de vierkante meterprijs wat af en worden de regionale verschillen in het land kleiner. Veel kopers bereiken ook het plafond van wat men kan en wat men wil betalen. Al deze ontwikkelingen samen duiden op rustiger vaarwater, alhoewel de vraag naar woningen nog steeds groot is. De markt vraagt wel nog steeds om extra aanbod in de vorm van nieuwbouw en daarnaast om minder complexiteit op het gebied van regelgeving zo stelt NVM voorzitter Ger Jaarsma.

De afvlakking van de stijging van de transactieprijzen heeft in het eerste kwartaal doorgezet. De gemiddelde verkoopprijs is in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar eerder met 8,1% gestegen naar gemiddeld € 294.000. De gemiddelde verkooptijd van woningen is 45 dagen. Dat is 9 dagen minder dan een jaar geleden. Dit komt door de krapte in het aanbod. Hierin zijn nog wel grote regionale verschillen zichtbaar. Het aantal te koop staande woningen neemt af. Eind 2018 was nog een kleine plus in het woningaanbod zichtbaar, is dit kwartaal een daling van het aantal te koop staande woningen zichtbaar. In vergelijking met een jaar eerder is de daling zelfs 17%. Voor het vijfde kwartaal op rij zijn er minder nieuwbouwwoningen verkocht dan in diezelfde periode vorig jaar omdat deze te duur zijn. Gemiddeld kost een nieuwbouwwoning in Nederland € 369.000 euro, met uitzondering van de provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht, waar deze prijzen bóven vier ton liggen. (bron: NVM cijfers: 1e kwartaal 2019, april 2019)

De grote vraag en een beperkt aanbod spelen ook de vrije huursector in Nederland parten stelt de NVM in het persbericht van 7 februari 2019 over de vrije sector huurwoningmarkt. Het (nieuwbouw) aanbod huurwoningen in het hogere en middensegment (boven de liberalisatiegrens) kan niet aan de vraag voldoen en zorgt ervoor dat de huurprijzen blijven stijgen. De prijs van een gemiddelde vrije sector huurwoning in Nederland is in het 2de halfjaar van 2018 bij mutatie met 2,9% toegenomen naar gemiddeld € 1.050 euro per maand. Dit in vergelijking met dezelfde periode een jaar eerder. De NVM merkt grote verschillen in huurprijsniveaus tussen de provincies. De drie Randstadprovincies Noord- en Zuid-Holland en Utrecht noteren de hoogste huurprijzen (bron: NVM cijfers, februari 2019). Deze trend wordt ondersteund door Pararius, het landelijke woonplatform voor huurwoningen.

De gemiddelde landelijke vierkante meterprijs van huurwoningen in de vrije sector is in het eerste kwartaal van 2019 opnieuw met 4,9 % gestegen. De landelijke prijsstijging lijkt sinds vorig kwartaal af te zwakken: toen steeg de huurprijs voor het eerst in drieënhalf jaar met minder dan vijf procent. Die trend zet nu door. Nieuwe huurders betaalden per vierkante meter gemiddeld € 16,33 per maand zo stelt Jasper de Groot, directeur van Pararius in het persbericht van 24 april 2019 op basis van de 1ekwartaalcijfers 2019.

Ook Pararius stelt dat met name in de G5, zoals Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven het aantal huishoudens snel toeneemt en tegelijkertijd de bouw van nieuwe woningen achterloopt op de gemaakte plannen. Hierdoor is een sterkere huurprijsstijging zichtbaar in gebieden nabij grote steden. De bevolkingsgroei was, in verhouding tot het aantal inwoners, het sterkst in kleinere gemeenten in de buurt van deze grote steden.

Kijkend naar de huidige woningvoorraad en het aantal huishoudens bestaan er diverse voorspellingen over het woningtekort in Nederland. Strategisch adviesbureau Capital Value voorspelt dat het tekort zal oplopen tot 235.000 woningen in 2020. Een gebrek aan geschikte bouwlocaties en de stijgende bouwkosten zorgen ervoor dat er minder wordt gebouwd. De Primos Prognose 2018 van ABF Research verwacht dat er in 2030 een woningtekort van ongeveer 222.500 woningen zal zijn in Nederland. Uit diezelfde prognose blijkt dat er grote regionale verschillen zijn. Uitgedrukt als percentage van de totale woningmarkt is er in Utrecht, Flevoland en Noord-Holland een woningtekort van rond de 3%. In Limburg en Groningen is er echter geen tekort aan woningen in de vrije sector. In Zeeland is er een overschot. De prijzen voor huurwoningen in de vrije sector namen - net als vorig kwartaal - in alle provincies toe ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder.

Door het grote gebrek aan aanbod op de verkoop- als verhuurmarkt in de steden en Randstad wijken de kopers en huurders steeds vaker uit naar gebieden buiten de steden en Randstad. Gebieden zoals Nieuwerkerk aan den IJssel. Het aanbod in de vrije sector huurwoningmarkt in de gemeente Zuidplas is zeer beperkt. De NVM heeft Nederland ingedeeld naar een aantal NVM regio’s en van elke regio zijn woningmarktontwikkelingen bekend. Nieuwerkerk aan den IJssel valt onder de NVM regio Rotterdam. Deze regionale cijfers kunnen afwijken van de eerder genoemde landelijke gemiddelde cijfers. De cijfers van de regio Nieuwerkerk aan den IJssel vertonen dezelfde ontwikkeling als de hiervoor besproken landelijke NVM cijfers. Op basis van de regionale NVM cijfers laat het 1e kwartaal in 2019 een stijging zien in de transactieprijzen ten opzichte van het 4e kwartaal vorig jaar, namelijk 13%. Daarnaast is het aantal transacties in lijn met de landelijke NVM cijfers gedaald met 7% vanwege het beperkte aanbod. De verkooptijd is in lijn met het landelijk gemiddelde en is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven. Volgens het Planbureau voor Leefomgeving is sprake van bevolkings-en huishoudensgroei van respectievelijk 2,5% en 10% tot 2040 in dit gebied.

Naast de door het kabinet ingestelde maatregelen voor de woningmarkt, zijnde het afbouwen van de hypotheekrente aftrek, is de verwachting dat ook het recent gesloten klimaatakkoord (o.a. het gas-loos maken en verduurzamen van woningen) een rol gaat spelen. Dit zal met name minder koopkrachtige kopers kunnen gaan raken. Doordat er weinig aanbod in betaalbare nieuwbouw woningen voor starters is, is deze categorie veelal aangewezen op de bestaande bouw. Het zijn met name deze woningen waarvoor in de toekomst investeringen noodzakelijk zijn als gevolg van het klimaatakkoord. De eventuele gevolgen van het klimaatakkoord voor deze portefeuille zijn er ons inziens niet, aangezien deze woningen duurzaam en gas-loos worden gerealiseerd.

VSN verwacht dat door de positieve ontwikkelingen de vraag naar huur- en koopwoningen blijft toenemen en de prijzen blijven stijgen, al is dat wellicht wat gematigder dan afgelopen periode. Dit geldt voor zowel de koop- als de huurmarkt. De basis van deze verwachtingen zit in de achterblijvende nieuwbouw, consumentenvertrouwen, de aanhoudende lage rente, het beperkte aanbod en de toenemende bevolkings- en huishoudensgroei. VSN is overtuigd dat een reële prijsstelling, een goede en actieve presentatie (de woning zelf en alle marketing uitingen), een goede innovatieve actieve en adviserende makelaar en verkoop- en verhuurbevorderende en waardevermeerderende investeringen (ook in verband met financieringsmogelijkheden) de basis zijn om te profiteren van de verder verbeterende woningmarkt.

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

Er zal voor dit Fonds volgens wet- en regelgeving en afspraken met de gemeente Zuidplas bij dit projecten een passend huurverhogingsbeleid worden opgesteld en uitgevoerd.

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

DEEL 7. BELASTINGEN

7.1 Algemeen

Dit Deel is opgesteld door Taxand Nederland B.V. te Amsterdam en geldt voor alle in Nederland woonachtige en/of gevestigde Participanten. Het is opgesteld met inachtneming van de stand van de fiscale wetgeving, besluiten en jurisprudentie (en hun interpretatie) per 1 januari 2019. 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 Nieuwerkerk niet beoordeeld dan wel gecontroleerd en heeft daarom hierover niets opgenomen in onderhavige fiscale Deel van het Prospectus. De informatie inzake BTW in dit Deel is 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).

7.2 Fiscale transparantie

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

In de Maatschapsovereenkomst (artikel 4) is daartoe bepaald dat de Participaties, buiten het geval van vererving en legaat slechts overdraagbaar zijn indien aan alle Participanten hiervoor schriftelijke toestemming is gevraagd en die toestemming niet binnen vier weken schriftelijk wordt geweigerd. Er mag dan worden uitgegaan van verleende toestemming. In het geval van overlijden van een Participant geldt wat in Deel 10 (verkoop Participaties) van dit Prospectus en in artikel 5 van de Maatschapsovereenkomst is bepaald. Als gevolg hiervan kan een Participatie door vererving of legaat, vrij overgaan; hiervoor dient geen schriftelijke toestemming te worden gevraagd aan alle overige Participanten.

Toetsing van de transparantie geschiedt niet slechts aan de hand van de bepalingen van de Maatschapsovereenkomst, doch mede aan de hand van de feiten. Aan de transparantie kan dus afbreuk worden gedaan indien vervanging en/of toetreding toch geschiedt zonder dat er unanieme toestemming is verkregen van alle Participanten.
De Staatssecretaris van Financiën is bovendien van mening dat de vestiging van een recht van vruchtgebruik en andere transacties (bijvoorbeeld fusie en (af)splitsing) waarbij een wezenlijk deel van het economisch belang in een maatschap wordt vervreemd, kan leiden tot doorbreking van de transparantie, indien hiervoor geen unanieme toestemming is verleend door alle Participanten. Hoewel bij dit standpunt kanttekeningen kunnen worden geplaatst en het standpunt nog niet in rechte is getoetst, dient met een dergelijke ‘bestrijding’ van de transparantie rekening te worden gehouden indien zich een dergelijke economische overdracht zonder voorafgaande toestemming van alle Participanten voordoet.

Mocht er bij (economische) overdrachten van een Participatie niet zijn voldaan aan het hiervoor behandelde toestemmingsvereiste dan is er geen sprake van fiscale transparantie. Dit betekent dat de Maatschap zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting en de resultaten van de Maatschap fiscaal niet rechtstreeks aan de Participanten worden toegerekend. De fiscale behandeling van de Participatie in een niet fiscaal transparante maatschap is afhankelijk van de specifieke feiten en omstandigheden van de Participanten en valt buiten het bereik van het fiscale Deel van het Prospectus.

7.3 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 met een maximum van 51,75%. Dit toptarief wordt in 2021 verlaagd tot 49,5%. Box 2 bevat het belastbare inkomen uit aanmerkelijk belang. Het belastingtarief op inkomen uit aanmerkelijk belang gaat van 25% naar 26,25% in 2020. In 2021 gaat het tarief naar 26,90%. In Box 3 wordt geheven over een belastbaar inkomen uit sparen en beleggen. De Maatschap zal bestaande woningen aankopen, verhuuractiviteiten entameren en eventueel bij leegstand het vastgoed verkopen of verhuren. Er wordt geen actief verkoop beleid gevoerd en er is geen sprake van het verrichten van achterstallig onderhoud door de Maatschap.

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

Box 1 – Werkzaamheden die het normaal vermogensbeheer te buiten gaan
In geval van bijzondere persoonlijke specifieke omstandigheden kan de Belastingdienst de resultaten uit de Participatie(s) in aanmerking nemen in Box 1 als het resultaat uit overige werkzaamheden.

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

- het actief uitponden (het verkopen van individuele woningen die zijn leeggekomen door de beëindiging van het huurcontract) van onroerende zaken;
- het in belangrijke mate door de belastingplichtige/Participant zelf verrichten van groot onderhoud;
- het aanwenden door de Participant/natuurlijk persoon van voorkennis;
- het verrichten van werkzaamheden aan het vermogensbestanddeel of ten behoeve van het vermogensbestanddeel met het oog op het behalen van een groter resultaat.

Box 1 – Ter beschikking stelling
Van een resultaat uit overige werkzaamheden kan eveneens sprake zijn in geval de omstandigheden zoals beschreven in artikel 3.91 en 3.92 van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 (ter beschikking stelling) zich voordoen. Van ter beschikking stelling is sprake indien een vermogensbestanddeel dat tot het privévermogen van de Participant/natuurlijk persoon behoort in de eigen vennootschap of een vennootschap van een verbonden persoon (bijvoorbeeld de partner) of in de eigen onderneming rendabel wordt gemaakt.

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

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

Voor 2019 gelden twee “rendementsklassen” in combinatie met drie “schijven” afhankelijk van de omvang van het vermogen. Op basis hiervan wordt de verschuldigde belasting in Box 3 vastgesteld. Voor rendementsklasse I geldt een forfait van 0,13%, terwijl het forfait op 5,60% is gesteld voor rendementsklasse II. Er wordt in het nieuwe systeem uitgegaan van de veronderstelling dat er meer rendement op het vermogen wordt behaald naarmate er meer vermogen is. Ook wordt ervan uitgegaan dat er bij een hoger vermogen meer wordt belegd dan gespaard.

De rendementsklassen en schijven zijn weergegeven in onderstaande tabel:

Schijf 2019	**Grondslag**	**0,13%**	**5,60%**	**Percentage gemiddeld rendement**
1	tot € 71.650	67%	33%	1,935%
2	€ 71.651 – € 978.736	21%	79%	4,451%
3	€ 978.737 en meer	0%	100%	5,600%

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

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

vermogen) voor een bedrag van € 30.360 per belastingplichtige. De ouderentoeslag voor het heffingsvrije vermogen is per 1 januari 2016 vervallen.

Voor een Participatie zal het forfaitaire rendement worden berekend over de waarde (na aftrek van kwalificerende schulden) van de Participatie aan het begin van het kalenderjaar. De algemene waarderingsregel voor Box 3 is: waarde in het economische verkeer. Per 1 januari 2011 geldt echter voor alle woningen in Box 3 (dit geldt derhalve ook voor Participaties in woningmaatschappen) dat de waardering plaatsvindt op basis van de WOZ-waarde waarbij rekening gehouden wordt met een lagere waarde wegens verhuurde staat. De WOZ-waarde van de woning wordt vermenigvuldigd met de 'leegwaarderatio' welke tussen de 45% en 85% (2019) ligt en afhankelijk is van de verhouding tussen de jaarhuur en de WOZ-waarde. Op basis van recente jurisprudentie is het in beginsel mogelijk van het waarderingsforfait (WOZ-waarde vermenigvuldigd met de leegwaarderatio) af te wijken indien de werkelijke waarde 10% lager ligt dan het waarderingsforfait.

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

7.4 Vennootschapsbelasting

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

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

Over het totale resultaat van de Participant/rechtspersoon is tot een bedrag van € 200.000 19% (2019) vennootschapsbelasting verschuldigd, aannemende dat er geen sprake is van andere winsten en/of verliezen in de Participant/rechtspersoon. Over het meerdere is 25% (2019) vennootschapsbelasting verschuldigd. De tarieven voor de vennootschapsbelasting worden de komende jaren trapsgewijs verlaagd. In 2020 worden de tarieven verlaagd naar respectievelijk 16,5% en 22,55% en in 2021 worden de tarieven verlaagd naar respectievelijk 15% en 20,5%
Een mogelijk verlies kan met overige winsten van de Participant/rechtspersoon binnen het jaar worden verrekend. Indien daarna nog verlies resteert, kan dit verlies worden verrekend met winsten van het voorafgaande boekjaar. Verliezen geleden in boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019 worden nog slechts verrekend met winsten van de zes toekomstige boekjaren. Voor verliezen uit de jaren vóór 2019 geldt een verrekeningstermijn van negen boekjaren. Om nadelige gevolgen te voorkomen, wordt een verlies uit 2019 (waarvoor een termijn van slechts zes jaar geldt) eerder verrekend dan verliezen uit 2017 en 2018. Een verlies uit 2020 wordt eerder verrekend dan een verlies uit 2018.

7.5 Erfbelasting

Indien de in Nederland woonachtige Participant/natuurlijk persoon komt te overlijden, wordt de waarde van zijn Participatie(s) in de heffing van Nederlandse Erfbelasting (vroeger successierecht genaamd) betrokken. De waardering van de participatie op het moment van overlijden vindt hierbij plaats op basis van de WOZ-waarde 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.

7.6 Overdrachtsbelasting

De verkrijging van onroerende zaken, waaronder begrepen Participaties in onroerende zaken, is in beginsel onderworpen aan overdrachtsbelasting (het tarief 2019 voor woningen bedraagt 2% en voor overige onroerende zaken 6%), tenzij een vrijstelling geldt. Daarnaast kan er een vermindering van toepassing zijn indien de verkrijging plaatsvindt binnen zes maanden na een eerdere belaste verkrijging. De verkrijging van een bouwterrein en van “nieuwe onroerende zaken” is in beginsel vrijgesteld van overdrachtsbelasting en belast met omzetbelasting.

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

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

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

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

Verkoop van een participatie
Bij een latere verkrijging van een Participatie dan wel de verkrijging van een economisch recht met betrekking tot een Participatie is het uitgangspunt dat deze verkrijging, tenzij een vrijstelling van toepassing is, in beginsel is belast met overdrachtsbelasting bij de verkrijger van de Participatie (of het economisch recht daarvan).

Echter, de verkrijging van belangen tot een derde gedeelte in beleggingsfondsen of fondsen voor collectieve belegging in effecten als bedoeld in de Wet financieel toezicht (Wft) zijn per 1 januari 2014 buiten het bereik van de overdrachtsbelasting gebracht.
Op basis van huidige wetgeving vindt er bij een latere verkrijging van een Participatie in een beleggingsfonds in de zin van de Wft geen belaste verkrijging plaats, mits de verkrijger van de Participatie in een beleggingsfonds in de zin van de Wft voor minder dan een derde deel eigendom van het geplaatste kapitaal verkrijgt en houdt. Bij een verkrijging van meer dan een derde deel van het geplaatste kapitaal is de verkrijger naar rato van zijn bezit overdrachtsbelasting verschuldigd, berekend over de waarde van de onroerende zaken in de Maatschap of de eventuele hogere tegenprestatie. Bij vervanging van Participanten gedurende de looptijd van de Maatschap zal de vervangende Participant en zijn belastingadviseur aan de hand van de dan geldende stand van wetgeving en jurisprudentie moeten beoordelen of zich ter zake van de desbetreffende vervanging een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting voordoet, welke voor rekening komt van de vervangende Participant.
De Maatschapsovereenkomst is zodanig opgesteld dat, indien na het overlijden van een Participant de gezamenlijke erfgenamen van de overleden Participant geen voortzetting van de Maatschap wensen met de overige Participanten, de overige Participanten verplicht zijn de Participatie van de overleden Participant over te nemen. Ten aanzien van deze overname(s) kan mogelijk overdrachtsbelasting

verschuldigd zijn door de overige Participanten indien de afzonderlijke overige Participanten door deze verplichte overname ieder meer dan een derde verkrijgen van het geplaatste kapitaal (zie hiervoor).

7.7 BTW

VSN heeft de Belastingdienst gevraagd haar visie te geven over de BTW vrijstelling van het property deel van haar beheeractiviteiten. Indien het property deel met BTW belast zal worden zal de beheerfee circa 5,5% (in plaats van 5,0%) bedragen. Dit leidt voor de Participant tot een IRR van 4,69% in plaats van 4,74%.

DEEL 8. FINANCIERING

8.1 Financiering algemeen

Naast het eigen vermogensdeel van € 5.900.000 bedraagt de financiering van een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling bij start van het Fonds € 10.500.000, met hypothecaire dekking als zekerheid verstrekt door Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk, de juridisch eigenaar van het vastgoed (zie Deel 4.2 en 4.3 van dit Prospectus). Hiermee is er sprake van Hefboomwerking *).

Bij de non-recourse hypothecaire financiering bij start van het Fonds zijn de volgende zaken van belang (overzicht per 1 april 2019):

Gehanteerde leegwaarde JLL	Totaal 56 te bouwen eengezinswoningen in Nieuwerkerk aan den IJssel: € 19.820.000**)
Bedrag hypothecaire lening	€ 10.500.000
Rentepercentage tijdens bouw	2,75% over de gehele hoofdsom, tot uiterlijk 1 juli 2020 of uiterlijk 1 oktober 2020 (in depot en beschikbaar per betaaltermijn; de rente is verdisconteerd in aankoopsom)
Rentepercentage na bouw	2,35% vanaf 1 juli 2020 of uiterlijk 1 oktober 2020, 7 jaar vast; hiermee is de rente voor de 1e 8 jaar vastgelegd
LTV bij aanvang	64%
Geldgever	Een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling
Debiteur	Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk
Renteberekening rendements-model	2,75% gedurende het eerste jaar (bouwjaar); 2,35% vanaf 1 juli 2020; 3,25% (aanname) vanaf 1 juli 2027 (na rentevast periode van 7 jaar) tot en met het einde van het fonds
Aflossing per deelroyement	Bij verkoop van individuele woningen (pas 10 jaar na start van het Fonds) zal naar verwachting circa 108% van het oorspronkelijk (verplicht) gefinancierde bedrag per woning worden afgelost (ofwel 70% van de kostprijs), het resterende bedrag is beschikbaar voor uitkering aan de Participanten. Hierover worden pas te zijner tijd nadere afspraken met de financier gemaakt.
Periodieke aflossing (verplicht)	1,5% (op jaarbasis) van de oorspronkelijke hoofdsom waarbij geen rekening wordt gehouden met de aflossing bij deelroyement.
Extra aflossing/convenanten	Met de financier zijn twee convenanten overeengekomen: 1. Een opeisingsconvenant in de vorm van een debt service coverage ratio (DSCR) die vanaf 1 november 2020 altijd minimaal 1,1 moet zijn. De bank berekent de DSCR als volgt: het saldo van de jaarlijkse huurinkomsten (zonder btw en de servicekosten) minus de exploitatie- en eigenaarslasten van de woningen, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en periodieke aflossingsverplichtingen. 2. Een extra aflossingsconvenant in de vorm van een loan to value (LTV) ratio die niet groter mag zijn dan 75%. De bank verlaagt de TLV ratio iedere 3 jaar met 2,5% met ingang van 1 april 2022. Indien de

	LTV ratio wordt overschreden dient 3% per jaar extra aflossing op de hoofdsom van de lening plaats te vinden. De bank berekent de LTV als volgt: het uitstaande bedrag van de lening, gedeeld door de marktwaarde kosten koper (taxatierapport) van de woningen, vermenigvuldigd met 100%. De toetsingen vinden jaarlijks, of vaker indien de bank dat wenst, plaats. Op basis van de veronderstelde uitgangspunten in het rendementsmodel wordt aan de hiervoor genoemde eisen van de financier gedurende de looptijd voldaan. Er zijn geen andere convenanten van de financier waaraan dient te worden voldaan.
Boetevrije aflossing	De periodieke aflossing en de aflossing bij verkoop van een woning.
Afsluitprovisie	€ 52.500 (0,50%) over de hoofdsom.
Zekerheden	Eerste hypothecaire inschrijving en verpanding van de huurpenningen en de rechten uit de turn key overeenkomst. Hiermee betreft de volledige schuld van € 10.500.000 een financiering zonder garantie, met door zekerheid gedekte schuld.

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

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

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

**) Toelichting op de gehanteerde leegwaarde van € 19.820.000 in verhouding tot de in Deel 6.1, 9.2 en 9.3 genoemde totale fondsinvestering van € 16.400.000: 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.*

**) Het Fonds maakt bij start en gedurende de looptijd gebruik van de hierboven beschreven bankfinanciering, waardoor er sprake is van Hefboomwerking. Er is geen sprake van andere Hefboomwerking dan door de hierboven beschreven bankfinanciering.De Hefboomwerking wordt beperkt door de hierboven met de bank overeengekomen DSCR en LTV convenanten alsmede door het door het in dit prospectus beschreven beleid dat bij een LTV van meer dan 70% geen uitkeringen aan participanten plaats zullen vinden.
Voor de risico's die het gepaard gaan met het gebruikmaken van bankfinanciering en de Hefboomwerking verwijzen wij u naar Deel 2 "Risicofactoren" van dit Prospectus.

8.2 Financiering Bouwjaar

Het eerste jaar van het fonds betreft het bouwjaar. Na de aankoop van de grond zijn periodieke betalingen verschuldigd op basis van de voortgang van de bouw. De eerste termijnen worden voldaan uit de ontvangen equity van de participanten en daarna uit de financiering van de financier. Na de eerste gebruikmaking van de financiering van de financier is over de gehele financiering een rente van 2,75% verschuldigd. Na gereedkoming van de woningen, naar verwachting 1 juli 2020, bedraagt de rente voor de periode tot 1 juli 2027 2,35%. Hiermee is de rente vastgelegd voor de eerste 8 jaar.
Ten behoeve van uitgaven in het eerste bouwjaar is een bedrag van € 113.750 als werkkapitaal gefinancierd. Dit bedrag is als volgt opgebouwd.

Exploitatiekosten	26.650
Marketing verhuur	50.000
Eenmalige kosten	14.000
Jaarlijkse kosten	23.100
Totale kosten eerste jaar	113.750

DEEL 9. RENDEMENT EN VERMOGENSSTRUCTUUR

9.1 Rendement, scenario's en uitgangspunten

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 9.2, Deel 9.3 en Deel 9.4 van dit Prospectus.

De rendementsprognose gaat uit van een gelijkblijvende waarde van de woningen in de tijd (waarde stijging 0%). In onderstaande tabel is het rendementseffect vermeld (IRR) bij verschillende rentepercentages vanaf half 2027, wanneer de vaste rente over de eerste 8 jaar afloopt en een nieuwe rente dient te worden afgesloten, bij verschillende scenario's waardeontwikkeling (realistisch, pessimistisch en optimistisch):

Rendementsprognose	**pessimistisch**	**realistisch**	**optimistisch**
Jaarlijkse waardestijging onroerend goed	-3,0%	0,0%	3,0%
Rentetarief vanaf half 2027 2,50%	-0,2%	5,0%	8,9%
Rentetarief vanaf half 2027 3,25%	-0,7%	**4,7%**	8,7%
Rentetarief vanaf half 2027 4,00%	-1,3%	4,5%	8,5%
Leegwaarde per woning eind beleggingsperiode	€ 205.807	€ 325.000	€ 506.339

Ter toelichting:
De verschillende rendementen worden naast de gebruikelijke uitgangspunten in het rendementsmodel mede bepaald door de waarde van het restbezit bij beëindiging van het fonds. Met name doordat de eerste 10 jaar geen verkopen plaatsvinden weegt het verkoopresultaat bij verkoop van de restportefeuille relatief zwaar op het rendement doordat in dit scenario de gehele portefeuille aan het einde nog aanwezig is en verkocht wordt tegen de begrote waarde. In alle scenario's is bij de waardebepaling van het restbezit verondersteld dat de waarde van het restbezit gelijk is aan de bij opstart toegekende waarde inclusief geactiveerde kosten. Dit houdt in dat verondersteld wordt dat de waarde van het restbezit in 15 jaar ruim 2% is gestegen ten opzichte van de aankoopprijs. Als gevolg van de jaarlijkse huurverhogingen gedurende de komende 15 jaar is deze verwachting aannemelijk, mede omdat de huurfactor bij verkoop van het restbezit als gevolg van de gestegen huur lager is.

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 9.2, Deel 9.3 en Deel 9.4 van dit Prospectus uitgewerkte financiële overzichten zijn gebaseerd op het realistische scenario, waarbij de waarde van het vastgoed gedurende de jaren gelijk blijft. Het break-even scenario (rendement (IRR) 0%), waarbij vanuit de totale cash flows de inleg

gedurende de beoogde looptijd van de Maatschap terugbetaald kan worden, doet zich in bovenstaande scenario's pas in het meest negatieve scenario (leegwaardeontwikkeling -3%) voor.

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

a de berekenings- en fondsperiode is 15 juli 2019 tot en met 30 juni 2034, waarbij het uitgangspunt is dat de turn key overeenkomst met Dura Vermeer Bouw conform wordt uitgevoerd. Het eerste jaar betreft het bouwjaar en kent naast eenmalige kosten, kosten voor verhuur en beperkte exploitatiekosten geen huuropbrengsten, de benodigde liquiditeit in het eerste jaar van € 113.750 is als werkkapitaal extra gefinancierd. Uitgangspunt in de prognose is dat deze liquiditeitsreserve na het eerste jaar is opgebruikt en vanaf eind 2019 € 0 bedraagt. Conform de overeenkomst worden de woningen aan het einde van het bouwjaar per woningblok opgeleverd;

b totale theoretische huuropbrengst per 15 juli 2020 van € 688.669 op jaarbasis, de aanvangshuur in jaar 2020 is per woning gemiddeld € 1.025 en bestaat uit € 905 huur en € 120 energietoeslag op de huur. In het eerste jaar van de fondsperiode (15 juli 2019 tot en met 30 juni 2020) zijn er geen huuropbrengsten daar dit het bouwjaar betreft;

c huurverhoging: gemiddeld 2,5% op jaarbasis (1,5% inflatie en 1% extra huurverhoging), wederverhuur tegen gemiddeld € 1.025 per maand in jaar 2020, daarna oplopend met de huurverhoging van 2,5%;

d frictieleegstand: het verkochte aantal woningen gedurende gemiddeld 2 maanden;

e exploitatiekosten: 18% van de jaarhuur als volgt opgebouwd:
- onderhoud 6% (VvE, inclusief regulier schilderwerk en eventueel groot onderhoud)
- beheervergoeding Beheerder 5% over de geïncasseerde huur en servicekosten, exclusief eventuele verschuldigde BTW
- gemeentelijke lasten 5%
- verzekeringen 1%
- overig 1%
- in de jaren 8, 10, 12 en 14 is een bedrag van € 50.000 per jaar als extra onderhoudsbudget opgenomen ten behoeve van de klimaatinstallaties;
- na de gereedkoming van de woningen (in het jaar 2020) is als bate een subsidieopbrengst verantwoord van € 156.000. Dit betreft de subsidie als gevolg van de installatie van de klimaatinstallaties;
- in het eerste jaar (het bouwjaar) is een bedrag van € 26.650 begroot als exploitatielasten ten behoeve van verzekeringen, vaste lasten en overige kosten;

f verhuurderheffing is niet van toepassing;

g mutatiekosten bij verhuur bedragen € 2.000 en de mutatiekosten bij verkoop bedragen € 1.500;

h fondskosten jaarlijks: € 23.100 (accountantskosten € 7.000, taxatiekosten € 2.000, kosten Stichting € 2.100 en TCSD € 11.000 en overige onvoorziene advieskosten € 1.000);

i fondskosten eenmalig: € 14.000 (AFM vergoeding € 10.000, TCSD € 3.000 en kosten milieu- en bouwkundigadviseurs € 1.000);

j indexatie fondskosten: 1,7%;

k waardebepaling op basis van leegwaarde: inschatting VSN gemiddeld € 325.000. Gedurende de looptijd wordt bij de gemiddelde leegwaarde geen rekening gehouden met eventuele inflatie. De door de externe taxateur getaxeerde gemiddelde leegwaarde per woning bedraagt € 353.929. De mutatiegraad van de woningen bedraagt 5% gedurende de eerste 5 jaar en 8% in de jaren 6 tot en met 9, gedurende deze perioden wordt als gevolg van de exploitatieverplichting verondersteld dat alle vrijkomende woningen worden verhuurd. Vanaf het 10^{e} jaar tot en met het 15^{e} jaar is de mutatie 12%, waarbij verondersteld is dat 4% wordt verhuurd en 8% wordt verkocht.

l rekenrente financieringskosten: 2,75% gedurende het eerste jaar (bouwjaar) over de gehele hoofdsom, 2,35% voor de jaren 2 tot en met 8 en vanaf jaar 9 tot en met het jaar 15 is een rente verondersteld van 3,25%. .

m verkoopkosten: 3% van de verkoopopbrengst;

n winstdeling Beheerder: 15% over het resultaat met een minimum van € 1.000 per woning over de gerealiseerde winst bij verkoop van individuele woningen en € 800 bij verhuur van een woning;

o de aanschafwaarde betreft het aan het vastgoed toegerekende deel van de fondsinvestering (koopprijs 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 (notariskosten en kadastrale rechten, acquisitiefee, oprichtingskosten fonds en notariskosten financiering). Dit houdt in dat verondersteld wordt dat de waarde van het restbezit in 15 jaar ruim 2% is gestegen ten opzichte van de aankoopprijs. Als gevolg van de jaarlijksehuurverhogingen gedurende de fondsperiode 15 jaar is deze verwachting aannemelijk, mede omdat de huurfactor bij verkoop van het restbezit als gevolg van de gestegen huur lager is.

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

9.2 Vermogensstructuur (in €)

Koopprijs vastgoed k.k.		15.893.250
Kosten koper:		
Overdrachtsbelasting	0	
Notariskosten en kadastrale rechten	50.000	
		50.000
Koopprijs vastgoed vrij op naam		15.943.250
Initiële kosten:		
Verwervingskosten	308.000	
Oprichtingskosten vastgoedfonds	10.000	
Notariskosten financiering	25.000	
Afsluitprovisie	0	
		343.000
Totale fondsinvestering		16.286.250
Werkkapitaal tbv jaar 1		113.750
Totaal benodigd vermogen		16.400.000
Hypothecaire financiering		10.500.000
Benodigd Eigen Vermogen		**5.900.000**

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

Totaal kortlopende schulden	0		
- Lening met zekerheden	0		
- Lening met garanties	0		
- Lening zonder zekerheden/garanties	0		
Totaal langlopende schulden	10.500.000		
- Lening met zekerheden	10.500.000	*1	
- Lening met garanties	0		
- Lening zonder zekerheden/garanties	0		
Eigen vermogen			
Ingelegd kapitaal bij opstart	5.900.000		
Wettelijke reserves	0		
Overige reserves	0		
Totaal eigen vermogen	5.900.000		
Kapitalisatie schuld tov totaal vermogen (ltv)	64,02%		
Activa en passiva op korte en middelange termijn			
Rekening courant bank	113.750		
Overige kasgelden	0		
Effecten	0		
Totaal		113.750	
Overige vorderingen	0		
Totaal		0	
Kortlopende bankschulden	0		
Kortlopend deel van langlopende schuld	157.500	*2	
Overige passiva	0		
Totaal		157.500	
Saldo		-43.750	*3
Langlopende bankkredieten	0		
Obligaties	0		
Andere langlopende leningen (niet hypothecair)	0		
Totaal		0	
Saldo activa en passiva op korte en middelange termijn		-43.750	*3

*1 De lening heeft als zekerheden de in het Prospectus benoemde Objecten, zijnde de woningen in Nieuwerkerk aan den IJssel.
*2 Te voldoen per kwartaal, voor de eerste betaling (na oplevering woningen) is liquiditeit aanwezig vanuit de verhuur van woningen.
*3 Het tekort is obv betaling van de aflossingsverplichting per de eerste dag van het fonds.
Echter eerste betaling is verschuldigd een kwartaal na de begrote oplevering van de woningen.
De dan benodigde liquiditeit is dan aanwezig.

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.

9.3 Totale rendementsprognose (in €)

EXPLOITATIE RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	1 15 juli 2.019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024	7 2025	8 2026	9 2027	10 2028	11 2029	12 2030	13 2031	14 2032	15 31 dec 2033	t/m 30 juni 2034	Totaal
Huuropbrengst woningen	0	344.334	687.083	665.493	642.395	617.725	584.463	542.020	497.090	419.602	322.569	236.167	145.242	57.895	8.478	0	5.770.556
Huuropbrengst woningen wederverhuur	0	0	18.914	58.161	99.358	142.579	194.858	256.795	321.707	389.705	445.537	488.171	532.657	579.063	593.539	286.807	4.407.852
Frictie leegstand	0	-28.695	-6.304	-6.461	-6.623	-6.788	-9.278	-9.510	-9.748	-19.983	-15.362	-15.746	-16.140	-13.787	-11.305	-5.794	-181.524
Totaal huurinkomsten woningen	0	315.640	699.693	717.193	735.130	753.516	770.044	789.306	809.049	789.324	752.744	708.591	661.759	623.171	590.712	281.013	9.996.885
Totale huur	0	315.640	699.693	717.193	735.130	753.516	770.044	789.306	809.049	789.324	752.744	708.591	661.759	623.171	590.712	281.013	9.996.885
Exploitatiekosten	26.650	41.033	90.960	93.235	95.567	97.957	100.106	102.610	105.176	102.612	97.857	92.117	86.029	81.012	76.792	36.532	1.326.245
Beheerfee beheerder		15.782	34.985	35.860	36.757	37.676	38.502	39.465	40.452	39.466	37.637	35.430	33.088	31.159	29.536	14.051	499.844
Subsidie jaar 1 / extra investeringen installaties	0	-156.000						50.000		50.000		50.000		50.000			44.000
Mutatiekosten wederverhuur (let op fee VSN)	0	0	6.000	6.000	6.000	6.000	8.000	8.000	8.000	8.000	4.000	4.000	4.000	4.000	2.000	2.000	76.000
Verkoopkosten, geen meeropbr, expl	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6.000	6.000	6.000	6.000	4.500	4.500	4.500	37.500
Fondskosten [*1] (incl marketing verhuur jaar 1)	87.100	23.100	23.493	23.892	24.298	24.711	25.131	25.559	25.993	26.435	26.884	27.341	27.806	28.279	28.760	29.249	478.032
Werkkapitaal	-113.750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-113.750
Hypotheekrente bank (bouwjaar in kp)	0	123.144	243.974	240.273	236.572	232.870	229.169	225.468	264.233	288.347	256.763	225.179	193.595	165.320	140.352	57.692	3.122.951
Exploitatiekosten	0	47.059	399.412	399.260	399.193	399.215	400.908	451.101	443.855	520.860	429.142	440.067	350.518	364.269	281.940	144.023	5.470.822
Exploitatieresultaat	0	268.581	300.282	317.933	335.937	354.302	369.135	338.204	365.195	268.463	323.603	268.524	311.241	258.902	308.772	136.990	4.526.063
Exploitatieresultaat per participatie	0	1.138	1.272	1.347	1.423	1.501	1.564	1.433	1.547	1.138	1.371	1.138	1.319	1.097	1.308	580	19.176
Exploitatie rendement per participatie	0,0%	4,6%	5,1%	5,4%	5,7%	6,0%	6,3%	5,7%	6,2%	4,6%	5,5%	4,6%	5,3%	4,4%	5,2%	4,6%	4,6%

[*1] Accountantskosten, kosten stichtingsbestuur en advieskosten, eerste jaar inclusief eenmalige kosten externe bewaarder (3.000) en AFM (10.000)

VERKOOP RENDEMENT VOOR BELASTINGEN (PROGNOSE)

	2019	1 2020	2 2021	3 2022	4 2023	5 2024	6 2025	7 2026	8 2027	9 2028	10 2029	11 2030	12 2031	13 2032	14 2033	14 2034	Totaal
Aantal woningen primo	0	56	56	56	56	56	56	56	56	56	52	48	44	40	37	34	56
Verkopen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4	4	3	3	3	22
Aantal woningen ultimo	0	56	56	56	56	56	56	56	56	52	48	44	40	37	34	31	34
Aantal nieuwe verhuur	0	0	3	3	3	3	4	4	4	4	2	2	2	2	1	1	37
Mutatiegraad (huur + verhuur)	0,00%	0,00%	5,36%	5,36%	5,36%	5,36%	7,14%	7,14%	7,14%	14,29%	11,54%	12,50%	13,64%	12,50%	10,81%	11,76%	9,28%
Gem. verkoopprijs	0	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000	325.000
Verkoopopbrengst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.300.000	1.300.000	1.300.000	1.300.000	975.000	975.000	975.000	8.125.000
Aanschafwaarde (incl. geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.163.304	1.163.304	1.163.304	1.163.304	872.478	872.478	872.478	7.270.647
Verkoopkosten	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39.000	39.000	39.000	39.000	29.250	29.250	29.250	243.750
Brutowinst	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97.696	97.696	97.696	97.696	73.272	73.272	73.272	610.603
Winstdeling beheerder (minimum 1.000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.654	14.654	14.654	14.654	10.991	10.991	10.991	91.590
Verkoopresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83.042	83.042	83.042	83.042	62.281	62.281	62.281	519.012
Verkoopresultaat per participatie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	352	352	352	352	264	264	264	2.199
Verkoop rendement per participatie	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,4%	1,4%	1,4%	1,4%	1,1%	1,1%	1,1%	0,5%
Financiering begin van het jaar lening incl korting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing bij verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing uit direct rendement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiering einde van het jaar lening incl korting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financiering begin van het jaar	0	10.500.000	10.460.625	10.303.125	10.145.625	9.988.125	9.830.625	9.673.125	9.515.625	9.358.125	8.386.313	7.414.500	6.442.688	5.470.875	4.702.641	3.934.406	10.500.000
Aflossing bij verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0	0	814.313	814.313	814.313	814.313	610.734	610.734	610.734	5.089.453
Aflossing uit direct rendement (1e jr vanaf 1 april)	0	39.375	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	157.500	2.244.375
Financiering einde van het jaar lening zonder korting	10.500.000	10.460.625	10.303.125	10.145.625	9.988.125	9.830.625	9.673.125	9.515.625	9.358.125	8.386.313	7.414.500	6.442.688	5.470.875	4.702.641	3.934.406	3.166.172	3.166.172
Rente lening inclusief korting	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rente lening exclusief korting (tot bouw in kp)	0	123.144	243.974	240.273	236.572	232.870	229.169	225.468	264.233	288.347	256.763	225.179	193.595	165.320	140.352	115.384	3.180.643
Totale rente	0	123.144	243.974	240.273	236.572	232.870	229.169	225.468	264.233	288.347	256.763	225.179	193.595	165.320	140.352	115.384	3.180.643
Totale financiering eind van het jaar	10.500.000	10.460.625	10.303.125	10.145.625	9.988.125	9.830.625	9.673.125	9.515.625	9.358.125	8.386.313	7.414.500	6.442.688	5.470.875	4.702.641	3.934.406	3.166.172	3.166.172

TOTAAL RENDEMENT VOOR BELASTINGEN PER PARTICIPATIE (PROGNOSE)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totaal
Exploitatieresultaat	0	1.138	1.272	1.347	1.423	1.501	1.564	1.433	1.547	1.138	1.371	1.138	1.319	1.097	1.308	580	19.176
Resultaat voorperiode																	
Verkoopresultaat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	352	352	352	352	264	264	264	2.199
Totaal resultaat	0	1.138	1.272	1.347	1.423	1.501	1.564	1.433	1.547	1.490	1.723	1.490	1.671	1.361	1.572	844	21.375
Eigen vermogen per 31 december	25.000	26.138	26.272	26.347	26.423	26.501	26.564	26.433	26.547	26.490	26.723	26.490	26.671	26.361	26.572	25.844	26.336
Rendement op inleg *1	0,00%	4,55%	5,09%	5,39%	5,69%	6,00%	6,26%	5,73%	6,19%	5,96%	6,89%	5,96%	6,68%	5,44%	6,29%	6,75%	5,13%

*1 Betreft het gewogen enkelvoudige gemiddelde

PROGNOSE VOOR RESULTAAT EN CASHFLOW OP RESTCAPACITEIT

Aankoopprijs gehele portefeuille	16.286.250
(inclusief geactiveerde kosten koper en initiële kosten)	
Aanschafprijs verkochte deel portefeuille	7.270.647
Aanschafprijs restcapaciteit	9.015.603

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

CASHFLOW BIJ BEEINDIGING WONINGMAATSCHAP

Verkoopopbrengst restcapaciteit woningen	9.015.603
Afsluitprovisie	
Niet beschikbaar werkkapitaal (cash out jaar 1)	
	9.015.603
Aflossing restant hypothecaire lening maatschap	3.166.172
Cashflow op restcapaciteit	5.849.431
Cashflow restcapaciteit per participatie	24.786

9.4 Persoonlijke rendementsprognose (in €)

PROGNOSE VOOR DE MEERWAARDE PER PARTICIPATIE

Exploitatieresultaat	19.176
Werkkapitaal tbv jaar 1	-482
Verkoopresultaat	2.199
Resultaat uit verkoop restbezit	0
Totaal resultaat per participatie	20.893
De inleg is aangegroeid tot	45.893

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)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Totaal
Inleg	-25.000																	
Exploitatieresultaat		0	1.138	1.272	1.347	1.423	1.501	1.564	1.433	1.547	1.138	1.371	1.138	1.319	1.097	1.308	580	19.176
Verkoopresultaat		0	0	0	0	0	0	0	0	0	352	352	352	352	264	264	264	2.199
Aflossing uit direct rendement		0	-167	-667	-667	-667	-667	-667	-667	-667	-667	-667	-667	-667	-667	-667	-667	-9.510
Extra uitkering door lagere aflossing dan kostprijs *1		0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.479	1.479	1.479	1.479	1.109	1.109	1.109	9.242
Restitutie inleg																	24.786	24.786
Cashflow	-25.000	0	971	605	680	756	834	897	766	880	2.301	2.534	2.301	2.482	1.803	2.014	26.071	20.893

De cashflow in het laatste jaar betreft de uitkering over het laatste en een na laatste jaar welke in het laatste jaar wordt uitgekeerd
De vergoeding, welke de participant verwacht te realiseren op de door hem in het fonds geïnvesteerde middelen, bedraagt

4,74% op jaarbasis voor vermogensrendementsheffing *2

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

*1 Vanaf 2029 kunnen leegkomende woningen worden verkocht. Bij verkoop wordt minder bij de bank afgelost dan de oorspronkelijke kostprijs waardoor extra rendement wordt gemaakt. Voorbeeld jaar 2029: bij verkoop van een woning met de oorspronkelijke koopsom van € 290.825 wordt € 203.578 afgelost. Het verschil is € 87.247. In 2029 zijn 4 verkopen geprognosticeerd. Dit betekent een extra rendement van 4x € 87.247 = € 348.988. Dit bedrag gedeeld door het aantal van 236 participaties betekent een extra aan de participanten uit te keren bedrag van € 1.479 per participatie in 2029.

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

DEEL 10. 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, mits het aantal Participaties van de overleden Participant niet meer bedraagt dan 15. Aan de erfgenamen wordt vergoed de inleg, te verminderen met een korting van 20% van de oorspronkelijke inleg of, indien terugbetaling kapitaal heeft plaatsgevonden, van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van de vastgoedportefeuille en de marktvariabelen geactualiseerd worden. Alle kosten komen voor rekening van de erfgenamen van de Participant. Het bedrag dat voor de uitkoop nodig zal zijn wordt gefinancierd door de overblijvende Participanten, door middel van een vermindering van het aan hen uit te keren bedrag. In dat geval neemt het aandeel van iedere overblijvende Participant in de Maatschap naar evenredigheid toe.

Na een unaniem besluit tot beleidswijziging van de Maatschap (zie Deel 3.2) kan een Participant, anders dan in geval van overlijden uittreden.

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

De prijs voor overdracht van Participaties wordt bepaald in onderhandeling tussen de overdragende en ontvangende partij. De Beheerder speelt in deze prijsbepaling geen rol. De Participaties zijn niet beursgenoteerd. De intrinsieke waarde van de Participaties wordt tweemaal per jaar door de Beheerder vastgesteld, per 30 juni en per 31 december, en wordt vermeld in het jaarverslag en het halfjaarverslag. De intrinsieke waarde kan hoogstens een richting geven in de onderhandelingen van een Participant bij de bepaling van een verkoopprijs bij overdracht. Behoudens grove nalatigheid van de Beheerder bij de vaststelling van de intrinsieke waarde worden (voormalige) Participanten door de Beheerder niet gecompenseerd voor schade voortvloeiende uit een onjuiste berekening daarvan.
De intrinsieke waarde wordt bepaald door de waarde van alle bezittingen van de Maatschap te verminderen met de schulden die er zijn. De waarde van het vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per 31 december van ieder jaar, waarbij maximaal de aanschafwaarde inclusief kosten wordt gehanteerd. Deze taxatie dient derhalve als basis voor zowel de bepaling van de intrinsieke waarde per 31 december als per de daarop volgende 30 juni.

DEEL 11. 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

(acquisitiefee) 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 2020 (verlengd boekjaar van 17,5 maanden). Vóór 1 maart van ieder jaar maakt VSN een verslag op over het verstreken boekjaar van de Maatschap.

Het verslag over het boekjaar 2019/2020 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 (ook in het eerste verlengde boekjaar) 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 Nieuwerkerk per 15 juli 2019 wordt opgericht, heeft Woningmaatschap Nieuwerkerk nog geen financiële overzichten opgesteld.

De gemiddelde intrinsieke waarde gedurende de looptijd van de Maatschap bedraagt circa € 25.000 plus de beschikbare uitkering over enig jaar per Participatie. Deze intrinsieke waarde wordt door VSN bepaald en per de jaarultimo door een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor gecontroleerd. Een NBA geregistreerd registeraccountantskantoor zal de jaarrekening controleren en de Beheerder zal ieder halfjaar de intrinsieke waarde bepalen, ten behoeve van de participanten. Tussentijdse herwaardering van het nog aanwezige vastgoed vindt hierbij niet plaats.
De intrinsieke waarde wordt bepaald door de waarde van alle bezittingen van de Maatschap te verminderen met de schulden die er zijn. De waarde van het vastgoed wordt hierbij bepaald op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar (tot maximaal de aanschafwaarde, waarin mede begrepen alle directe verwervingskosten). De genoemde gemiddelde intrinsieke waarde van € 25.000 per Participatie gedurende de looptijd van de Maatschap is gebaseerd op de veronderstelling dat de inleg van € 25.000 na beëindiging van de Maatschap nog steeds € 25.000 waard is en wordt gerestitueerd, er van uitgaande dat de waarde van het restbezit vastgoed bij beëindiging van de Maatschap gelijk is aan de oorspronkelijke kostprijs (aanschafwaarde) inclusief geactiveerde kosten koper (verwervingskosten).

Viermaal per jaar, in de jaarrekening, halfjaarrekening en kwartaalrapportages meldt de Beheerder de omvang van de lopende financiering en de LTV.

DEEL 12. 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 56 nieuw te bouwen eengezinswoningen in Nieuwerkerk aan den IJssel. (Zie Deel 6 van dit Prospectus voor een specificatie en beschrijving);
- 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 15 jaar (behoudens verlenging(en)) bedraagt, dus een lange termijn belegging betreft;
- dat het geprognosticeerd rendement van 4,74% (IRR-methode, op jaarbasis en vóór belasting) is berekend op basis van de jaarlijkse kasstromen, welke (op basis van de verwachting dat de leegkomende woningen de eerste 10 jaar worden verhuurd en niet worden verkocht) gedurende de beleggingsjaren lager zijn dan de beschikbare cash uit exploitatie doordat een deel van de beschikbare cash flow aangewend wordt voor aflossing;
- dat de reden van de belegging bekend is (bijvoorbeeld: extra inkomen, vermogensopbouw, voldoen van toekomstige uitgaven, oudedagsvoorziening etc.).

DEEL 13. OVERIGE GEGEVENS

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

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

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

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

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

In het Prospectus zijn de volgende verslagen van deskundigen opgenomen:
- het onderzoeksrapport van de accountant (Deel 14 van het Prospectus), verstrekt door Mazars Accountants N.V., Delflandlaan 1, 1162 EA Amsterdam;
- het taxatierapport van de taxateur (Deel 17 van het Prsopectus), verstrekt door Jones Lang LaSalle B.V., Parnassusweg 727, 1077 DG Amsterdam;
- de controleverklaring van de accountant (Deel 18.8 van het Prospectus), verstrekt door CROP Registeraccountants, mr. E.N. van Kleffensstraat 4, 6842 CV Arnhem.

Deze partijen hebben geen wezenlijke belangen in het Fonds en de personen die namens deze partijen verantwoordelijk zijn voor de opgenomen informatie hebben ingestemd met de opneming van het verslag en met de vorm en context waarin het verslag is opgenomen.

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

Voor zover VSN en de Maatschap daarvan op de hoogte zijn, is er van de aandeelhouders of leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen slechts één persoon voornemens om op de aanbieding in te schrijven. Deze persoon betreft de heer E. Verkaik, bestuurder van VSN. Zijn voornemen is om voor maximaal 20 Participaties in te schrijven. Medewerkers van de Beheerder wordt de mogelijkheid geboden om te participeren in de Maatschap tegen dezelfde condities als die welke gelden voor de overige (potentiële) Participanten. Medewerkers van TCSD zijn uitgesloten van deelname. Naar verwachting zullen medewerkers van de beheerder voor totaal maximaal 30 Participaties inschrijven.

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

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

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

past Woningmaatschap Nieuwerkerk, 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 15 juli 2019 worden opgericht en er is geen historische verslaggeving beschikbaar over de voorliggende periode. Vanwege de oprichtingsdatum per 15 juli 2019 kunnen zich nog geen wijzigingen van betekenis hebben voorgedaan.

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

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

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

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

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

VSN kent een interne klachtenregeling. Deze regeling waarborgt dat klachten van beleggers in de vastgoedfondsen door VSN tijdig en adequaat worden vastgelegd en behandeld. Klachten kunnen gemeld worden bij het secretariaat van VSN, dit kan per e-mail, telefonisch of schriftelijk. De interne klachtenregeling is op aanvraag van beleggers in de vastgoedfondsen beschikbaar.
Na het doorlopen van de interne klachtenprocedure stelt VSN beleggers desgewenst in staat hun klachten door het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (KiFiD) te laten beoordelen.
De heren ing. D. van Seventer, E. Verkaik, mr. R. Overbeek en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree zijn bestuurder van VSN. De heer Van Seventer is tevens directeur van groot aandeelhouder van Van Seventer Holding B.V. en (in)direct houder van de aandelen in Van Seventer Holding B.V.

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

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.

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

De Maatschap wordt op 15 juli 2019 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 ten minste de eerste 12 maanden na de datum van het Prospectus toereikend is om aan de huidige behoeften te voldoen.

Thans zijn er geen belangenconflicten van de bestuurs-, leidinggevende en 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 17 juni 2019 en loopt tot en met 20 juni 2019 (behoudens verlenging). Participanten kunnen inschrijven door middel van het insturen van het Inschrijfformulier dat uiterlijk op 20 juni 2019 in het bezit van VSN dient te zijn. VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling gedeeltelijk toe te wijzen, te weigeren en de inschrijving voortijdig te sluiten.

De data van storting (28 juni 2019) respectievelijk van uitgifte (15 juli 2019) 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 9.2, 9.3 en 9.4 van dit Prospectus) gehanteerde aanvangsdatum van 15 juli 2019 kan beperkt wijzigen. Dit leidt ertoe dat de beleggingshorizon van de Maatschap wordt aangepast. Andere relevante data zullen niet wijzigen.

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

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

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

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

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen-Rijsenburg
Driebergen-Rijsenburg, 17 juni 2019

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

DEEL 14. ONDERZOEKSRAPPORT ACCOUNTANT

MAZARS

ASSURANCE-RAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

ONZE CONCLUSIE EN OORDEEL

Wij hebben de prognose van Woningmaatschap Nieuwerkerk te Driebergen voor de periode van 15 juli 2019 tot en met 30 juni 2034, zoals opgenomen in paragraaf 9.1 tot en met 9.4 van het prospectus, onderzocht.

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen assurance-informatie is ons niets gebleken op basis waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen, zoals opgenomen in paragraaf 9.1 tot en met 9.4 van het prospectus, in alle van materieel belang zijnde aspecten, geen redelijke basis vormen voor de prognose.

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

DE BASIS VAN ONZE CONCLUSIE EN OORDEEL

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

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft. Ons onderzoek betreffende de opstelling en de toelichting van de prognose in overeenstemming met de veronderstellingen (opgenomen in hoofdstuk 7 en 8) van het prospectus en Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor het onderzoeken van de prognose'.

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

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

Mazars N.V.
Statutair gevestigd te Rotterdam (KvK Rotterdam nr. 24389296).
YR/131309/KeM

Praxity MEMBER GLOBAL ALLIANCE OF INDEPENDENT FIRMS

MAZARS

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

VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE DIRECTIE VOOR HET OPSTELLEN VAN DE PROGNOSE

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

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR HET ONDERZOEKEN VAN DE PROGNOSE

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van ons onderzoek dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie en het door ons af te geven oordeel. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen van de plausibiliteit van de informatie opgenomen in de prognose.

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

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

MAZARS

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

Amsterdam, 1 mei 2019

MAZARS N.V.

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

DEEL 15. 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 zijzelf, de Bewaarder (Stichting) als de Maatschap voldoen aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels en dat het Prospectus voldoet aan de bij of krachtens de Wft gestelde regels.

Driebergen-Rijsenburg, 17 juni 2019

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

DEEL 16. 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 17 juni 2019 en loopt tot en met 20 juni 2019 (behoudens verlenging). VSN behoudt zich het recht voor de inschrijving bij grote belangstelling voortijdig te sluiten. Inschrijving kan uitsluitend plaatsvinden door middel van het volledig invullen, ondertekenen en verzenden van het separaat bijgevoegde Inschrijfformulier en van een fotokopie van een geldig legitimatiebewijs van de inschrijver, uittreksel KvK en kopie bankafschrift bij een rechtspersoon en legitimatiebewijs van de bestuurder van de rechtspersoon alsmede een UBO verklaring. Ontvangst van het Inschrijfformulier vergezeld van een geldig kopie paspoort en/of rijbewijs door VSN, geeft recht op inschrijving. **Het Inschrijfformulier dient uiterlijk 20 juni 2019 in het bezit van VSN te zijn.**
2. Deelname in de Maatschap met een naar Nederlands recht fiscaal transparante entiteit, zoals een maatschap of een commanditaire vennootschap, is niet toegestaan.
3. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen geheel of gedeeltelijk te weigeren, zonder verdere opgaaf van redenen. VSN behoudt zich het recht voor om inschrijvingen van geïnteresseerden die vanwege overtekening bij de inschrijving van vorige recent door VSN geïnitieerde woningmaatschappen zijn geweigerd voorrang te geven.
4. De Beheerder kan beslissen de uitgifte van Participaties terug te trekken c.q. de uitgifte van Participaties uit te stellen indien zich omstandigheden - bijvoorbeeld bij onvoldoende belangstelling of omstandigheden die de plaatsing in gevaar zouden brengen - zouden voordoen die een dergelijke beslissing rechtvaardigen. Indien het besluit wordt genomen tot terugtrekking van de plaatsing van de Participaties ontvangen inschrijvers hiervan onverwijld schriftelijk bericht. Gedane toewijzingen van Participaties zullen in een dergelijk geval niet worden gehonoreerd. Een eventueel besluit tot terugtrekking van de uitgifte van Participaties wordt direct na het einde van de inschrijvingsperiode genomen. Het fonds komt niet tot stand indien niet alle participaties kunnen worden uitgegeven.
5. Inschrijving vindt plaats onder de voorwaarde, dat indien besloten wordt om de uitgifte van Participaties in Woningmaatschap Nieuwerkerk terug te trekken of uit te stellen dan wel Participaties gedeeltelijk toe te wijzen, geen der partijen genoemd in de in dit Prospectus opgenomen Deel "Betrokken Partijen" schadeplichtig zullen zijn jegens de inschrijver(s).
6. VSN neemt het toewijzingsbesluit op basis van volgorde van ontvangst van de Inschrijfformulieren. Participanten worden schriftelijk geïnformeerd over de toewijzing.
7. VSN zal van deze sluiting en toewijzing onmiddellijk melding maken aan de geaccepteerde inschrijvers en aan inschrijvers die niet meer voor inschrijving in aanmerking komen. De inschrijving is bindend en de inschrijver verbindt zich tot een maximaal aantal Participaties.
8. Het te financieren deel ad. € 10.500.000 zal verstrekt worden door een gerenommeerde Nederlandse bankinstelling tegen de voorwaarden zoals genoemd in Deel 8 van het Prospectus.
9. Bij de melding ontvangt u tevens het verzoek uw deelnamebedrag met valutadatum 28 juni 2019 te storten op bankrekening **NL91ABNA0837341043** bij ABN AMRO Bank te Amsterdam ten name van Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk, 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 acquisitiefee) 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 Nieuwerkerk, 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 Core Notariaat B.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot uitgifte (levering) van Participaties in Woningmaatschap Nieuwerkerk, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, alsmede iedere medewerker van Core Notariaat B.V., om namens de ondertekenaar alle rechtshandelingen te verrichten die strekken tot het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het Prospectus, zulks

belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de financierende bank in hoofdsom groot € 10.500.000.

13. Direct na sluiting van de inschrijving zal de Beheerder de resultaten van de aanbieding 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.

DEEL 17. TAXATIERAPPORT

Taxatierapport

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Waardering Woningmaatschap Nieuwerkerk
Dossiernummer: 16736

Inhoudsopgave

1 Uitgangspunten van de taxatie ... 1
1.1 Taxatieopdracht ... 1
1.2 Waardebegrip ... 1
1.3 Doel van de waardering ... 1
1.4 Soort taxatie ... 1
1.5 Waardepeildatum ... 1
1.6 Opdrachtbrief ... 2
1.7 Inspectie ... 2
1.8 Kwalificatie taxateur(s) ... 2
1.9 Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid ... 2
1.10 Interne roulatie ... 2
1.11 Educatie ... 3
1.12 Plausibiliteitstoets controlerend taxateur ... 3
1.13 Interne kwaliteitsborging ... 3
1.14 Informatiebronnen ... 4

2 Objectinformatie ... 5
2.1 Objectbeschrijving ... 5
2.2 Huurgegevens ... 5
2.3 Onderhoudstoestand ... 5
2.4 Samenstelling van het object ... 5
2.5 Ligging en bereikbaarheid ... 6
2.6 Duurzaamheid ... 6

3 Juridische informatie ... 7
3.1 Kadastrale gegevens ... 7
3.2 Zakelijke rechten ... 7
3.3 Bestemming ... 8
3.4 Courantheid ... 8
3.5 SWOT-analyse ... 8
3.6 Referenties ... 8
3.7 Opmerkingen ... 9

4 Waardering ... 10
4.1 Waarderingsmethode ... 10
4.2 Opmerkingen ... 11
4.3 Bijzondere uitgangspunten ... 11
4.4 Conceptwaarde versus definitieve waarde ... 11
4.5 Backtesting ... 11
4.6 Opinie over de mogelijke opbrengst bij executoriale verkoop ... 12
4.7 Plausibiliteitsverklaring ... 12
4.8 Algemene Uitgangspunten ... 12
4.9 Aansprakelijkheid ... 13
4.10 Waarde ... 13

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

Bijlagen

Bijlage 1 Algemene Uitgangspunten
Bijlage 2 Kadaster
Bijlage 3 Plattegrond locatie
Bijlage 4 Foto('s)
Bijlage 5 Bestemmingsplaninformatie
Bijlage 6 Berekening

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

1 Uitgangspunten van de taxatie

1.1 Taxatieopdracht

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

verklaart,

ter plaatse te hebben opgenomen en gewaardeerd, het eigendom van de percelen grond met daarop 56 eengezinswoningen, staande en gelegen aan de

Colorado, Saramacca, Gonini, Commewijne, Marowijne en Orinoco in Nieuwerkerk aan den IJssel

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

1.2 Waardebegrip

Bij de waardering hanteren wij de waardebegrippen “marktwaarde” en “markthuur”.

Marktwaarde	Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
Markthuur	Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

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

1.3 Doel van de waardering

De waardering is uitgevoerd ten behoeve van aankoopdoeleinden.

1.4 Soort taxatie

Voor dit object is een eerste taxatie uitgevoerd. De opdrachtgever is voornemens het object te houden als belegging.

Op het object is het addendum “Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed” van toepassing.

1.5 Waardepeildatum

De taxatie is uitgevoerd met waardepeildatum 15 januari 2019.

1.6 Opdrachtbrief

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

1.7 Inspectie

Op 23 januari 2019 is de locatie extern geïnspecteerd door R. van den Dolder RT.

Ten tijde van de opname hebben de taxateurs, niet alle voor de taxatie relevante ruimten kunnen inspecteren. Het getaxeerde betreft een nieuwbouwontwikkeling dat nog gerealiseerd moet worden.

1.8 Kwalificatie taxateur(s)

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

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

1.9 Eisen met betrekking tot onafhankelijkheid

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

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

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

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

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

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

1.10 Interne roulatie

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

1.11 Educatie

De taxateur voldoet aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur).

Daarnaast voldoet de taxateur aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van het minimaal aantal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

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

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

1.12 Plausibiliteitstoets controlerend taxateur

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

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

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

1.13 Interne kwaliteitsborging

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

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

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

1.14 Informatiebronnen

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

Informatie	Opgevraagd bij:	Ontvangen J,(ingezien) /N	Details
Plattegronden	opdrachtgever	J	Situatie en Blok A
Meetstaten NEN 2580	opdrachtgever	N	
Actuele huuroverzichten	opdrachtgever	N	
Huurovereenkomsten	opdrachtgever	N	
Allonges, addenda en side letters	opdrachtgever	N	
Eigendomsbewijzen	opdrachtgever	N	
Erfpachtcontracten	opdrachtgever	N	Niet van toepassing
Kadastrale informatie	Kadaster / opdrachtgever	J	
Bestemmingsplaninformatie	ruimtelijkeplannen.nl	J	
Overzicht technische / gebouwgebonden installaties	opdrachtgever	J	In Technische omschrijving
Overzicht met zakelijke lasten zoals OZB, waterschap en rioolrecht	opdrachtgever	N	Nog niet bekend
Onderhoudsprognoses / onderhoudscertificaten	opdrachtgever	N	
Historische kostprijsgegevens of rapport brandverzekering	opdrachtgever	N	
Milieurapportage (bodemverontreiniging / gevaarlijke stoffen)	opdrachtgever / bodemloket.nl	J	
Duurzaamheidscertificaten (o.a. EPC, Greencalc+, BREEAM)	opdrachtgever	N	
Overige informatie die van toepassing kan zijn op de waardering	opdrachtgever	J	Kleur- en materiaalstaat
	opdrachtgever	J	Ontwerp- en situatietekening

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

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

2 Objectinformatie

2.1 Objectbeschrijving

Het gewaardeerde betreft een woningcomplex bestaande uit 56 eengezinswoningen, gelegen aan de nieuw te realiseren Colorado, Saramacca, Gonini, Commewijne, Marowijne en Orinoco in Nieuwerkerk aan den IJssel. Het bouwjaar van het gewaardeerde is 2020. De woningen hebben een gebruiksoppervlak van circa 117 m². De woningen zijn traditioneel gebouwd. De woningen zijn voorzien van een gevel van metselsteen, waarbij in de kopgevels een isolatie van minerale wol in de spouw wordt aangebracht. De gevelkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, met uitzondering van de aluminium schuifpui op de begane grond. De kozijnen worden voorzien van HR+++ dubbele beglazing. Het dak is hellend en gedekt met keramische dakpannen. Alle woningen hebben een individuele warmtepompunit voor verwarming en warm tapwater. De unit kan ook zorgen voor koeling van de woning.

2.2 Huurgegevens

In onze waardering gaan wij er vanuit dat de woningen op de waardepeildatum volledig opgeleverd en verhuurd zijn. De totale theoretische jaarhuur bedraagt € 688.800,- per jaar. Deze huurprijs is opgebouwd uit een maximaal toegestane maandhuur van € 850 per maand, vermeerderd met een energietoeslag van € 115 per maand (beiden prijspeil 2018) en een index voor beide bedragen. Dit resulteert, na indexatie, in een huur van € 1.025 per maand per woning. Vanwege de exploitatieverplichting van 10 jaar vanaf de levering van de grond hanteren wij in onze waardering een markthuur die gelijk is aan de maximale huurprijs. Op basis van vergelijkbare woningen in de omgeving zou de markthuur hoger liggen dan de gehanteerde markthuur. Wij hebben een mutatiegraad van 8,0% gehanteerd. De door ons gehanteerde mutatiegraad is gebaseerd op een inschatting van reëel te verwachten mutaties op basis .

2.3 Onderhoudstoestand

Wij gaan er vanuit dat de woningen zonder gebreken worden opgeleverd en in uitstekende staat van onderhoud verkeren.

2.4 Samenstelling van het object

De totale gebruiksoppervlakte bedraagt 6.552 m², volgens de door opdrachtgever verstrekte plattegronden. Aan de hand van deze informatie blijkt het getaxeerde te zijn samengesteld uit de volgende verhuurbare eenheden.

Woningtype	Aantal eenheden	Oppervlakte (gbo) m²	Oppervlakte totaal (afgerond)
Type A	18	117	2.106
Type Asp	18	117	2.106
Type B1	4	117	468
Type B1sp	4	117	468
Type B2	1	117	117
Type B2sp	2	117	234
Type B3	4	117	468
Type B3sp	3	117	351
Type B4	1	117	117
Type B4sp	1	117	117
Totaal:	56		6.552

2.5 Ligging en bereikbaarheid

Locatie

Omgeving (macro):	gemiddeld
Stand en ligging (micro):	goed
Uitstraling omgeving:	goed

Bereikbaarheid

Bereikbaarheid auto:	goed
Bereikbaarheid OV:	goed
Afstand tot OV knooppunt:	<5 km
Bereikbaarheid algemeen:	goed
Parkeren:	goed

2.6 Duurzaamheid

Conform de technische omschrijving van het complex worden de woningen opgeleverd met een gemiddelde EPC ≤ 0.0. Dit is conform het Bouwbesluit en is daarmee voldoende duurzaam.

3 Juridische informatie

3.1 Kadastrale gegevens

Volgens de informatie verstrekt door de dienst voor het kadaster en de openbare registers op 21 maart 2019 worden de woningen ontwikkeld op diverse kadastrale percelen die nu nog in eigendom zijn van de gemeente Zuidplas. Ten tijde van de waardering heeft splitsing van deze percelen nog niet plaatsgevonden.

Volgens opgave van de opdrachtgever komt de ontwikkeling op de volgende uit te meten kadastrale percelen:

Kadastrale gemeente: Nieuwerkerk aan den IJssel | Sectie: A				
Nummer	**Adres**	**Grootte**	**m²**	**Cultuur**
8038	Gonini 1 t/m 9 (oneven) Saramacca 2 t/m 10 (even)	26 a 59 ca	2.659	Perceel grond - bouwgrond
8041	Colorado 42 t/m 56 (even) Marowijne 1 t/m 9 (oneven) Commewijne 2 t/m 10 (even)	22 a 15 ca	2.215	Perceel grond - bouwgrond
8042	Commewijne 1 t/m 9 (oneven) Gonini 2 t/m 10 (even)	26 a 59 ca	2.659	Perceel grond - bouwgrond
8043	Colorado 42 t/m 56 (even) Orinoco 1 t/m 9 (oneven) Marowijne 2 t/m 10 (even)	22 a 15 ca	2.215	Perceel grond - bouwgrond

Bovengenoemde percelen hebben eveneens betrekking op de te ontwikkelen sociale huurwoningen die geen onderdeel uitmaken van het getaxeerde. De ondergrond van de in de taxatie betrokken woningen wordt het eigendom van Woningmaatschap Nieuwerkerk, statutair gevestigd te Driebergen.

De ondergrond van de getaxeerde woningen hebben een gezamenlijk perceeloppervlak van 6.917,8 m².

3.2 Zakelijke rechten

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

3.3 Bestemming

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Esse Zoom Laag" vastgesteld door de Gemeenteraad op 26 oktober 2016 heeft het onderhavige de bestemming "woongebied". Hieronder wordt verstaan het gebruik ten behoeve van ondermeer wonen, aan-huis-verbonden beroepen, verblijfsgebied, erven en tuinen. Volgens het vigerende bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte 11 m. Wij stellen vast dat het huidige gebruik als eengezinswoningen in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

3.4 Courantheid

Het type woningen en de locatie in acht genomen, hebben wij de verhuurbaarheid als zeer goed beoordeeld. Op basis van ons bekende verhuurtransacties van eengezinswoningen in 2018 bedraagt de gemiddelde verhuurtijd 1 tot 2 maanden. In de waardering zijn wij uitgegaan van een lagere leegstandsperiode bij mutatie van 1 maand, aangezien de woningen een begrensde maximale huurprijs hebben en een groot oppervlak. De woningen zijn uitermate geschikt voor doorstromers uit de sociale huur en jonge gezinnen uit de regio op de woningmarkt. In de directe omgeving zien we verder een beperkt vergelijkbaar concurrerend aanbod.

De verkoopbaarheid van de woningen is goed. Wij verwachten dat de woningen bij uitponden verkocht kunnen worden (na de verplichte exploitatieperiode) in een verkooptraject van ongeveer 6 maanden. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers voor deze woningen tweeverdieners en jonge gezinnen uit de regio.

Als woningbelegging is de verkoopbaarheid goed. Het betreft een nieuw complex met goed verhuurbare eengezinswoningen. Het is gelegen in een relatief kleine plaats, maar nabij de stad Rotterdam. Gelet op de objecteigenschappen en de activiteiten in de markt zijn de meest waarschijnlijke kopers (internationale) beleggers en (lokale) private investeerders.

3.5 SWOT-analyse

Strengths	Goede kwaliteit (nieuwbouw)	Beperkte aanwezigheid dagelijkse voorzieningen in directe omgeving	Weaknesses
	Courante woningen (grootte)	Exploitatieverplichting eerste 10 jaar na levering grond	
	Goede bereikbaarheid		
Opportunities	Uitponden bij mutatie	Mogelijke terugval landelijke economie	Threats
	Teruglopend aanbod koopwoningmarkt		
	Verdere ontwikkeling woonwijk		

3.6 Referenties

3.6.1 Verhuurtransacties

Locatie	Type	Oppervlak (m^2 gbo)	Datum	€/m^2/j	Opmerking
Nieuwerkerk ad IJssel, Bosveen 10	Eengezinswoning	167	Jul 2018	11,95	Gestoffeerd
Nieuwerkerk ad IJssel, Kadoelermeer 81	Eengezinswoning	122	Jan 2019	11,90	Energielabel A
Nieuwerkerk ad IJssel, Vecht 73	Eengezinswoning	100	Jul 2018	11,95	Geen bijzonderheden

3.6.2 Verkoopreferenties

Locatie	Type	Oppervlak (m^2 gbo)	Datum	Transactieprijs	Opmerking
Nieuwerkerk aan den IJssel, Verdipad 32	Tussenwoning	118	dec 2018	€ 335.000	Vergelijkbaar
Nieuwerkerk aan den IJssel, Van Beethovenlaan 51	Tussenwoning	117	dec 2018	€ 329.000	Vergelijkbaar
Nieuwerkerk aan den IJssel, Verdipad 20	Hoekwoning	111	okt 2018	€ 325.000	Vergelijkbaar
Nieuwerkerk aan den IJssel, Van Beethovenlaan 45	Tussenwoning	121	aug 2018	€ 325.000	Vergelijkbaar

3.6.3 Toelichting referentieobjecten

Vergelijkbare huurreferenties in de omgeving laten huurprijzen zien tussen de € 11,50 en € 12,00 per vierkante meter per maand. In de waardering hanteren wij een gemiddelde markthuur van gemiddeld € 8,30 per vierkante meter per maand voor een gemiddeld woonoppervlak van 124 m². De gehanteerde markthuur per vierkante meter is lager, omdat de getaxeerde woningen een gemaximaliseerde huur hebben. De kwaliteit en het afwerkingsniveau van de getaxeerd woningen is beter dan die van de referenties.

Vergelijkbare eengezinswoningen in de omgeving laten prijzen zien tussen de € 325.000,- en € 335.000,- per woning. In de waardering hanteren wij een leegwaarde van circa € 355.000,- per woning voor een gemiddeld woonoppervlak van 124 m², wat iets boven de bandbreedte ligt. Dit wordt veroorzaakt door de gemiddeld genomen grotere oppervlak in de waardering en de nieuwstaat van de woningen.

3.7 Opmerkingen

Er zijn specifiek voor dit object geen opmerkingen.

4 Waardering

4.1 Waarderingsmethode

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

4.1.1 Kapitalisatiemethode

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

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

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

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

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

4.1.2 Discounted cash flow methode

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

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

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

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd. Daarbij wordt verondersteld dat elk jaar bij een deel van de verhuureenheden, de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt de eenheid opnieuw verhuurd en wordt de huur na mutatie opgetrokken naar de potentiële huur, die bepaald is op basis van de markthuur met voor gereguleerde woningen als maximum de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen en de eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar het heden en opgeteld om tot een waarde in het doorexploiteerscenario te komen.

In het uitpondscenario wordt verondersteld dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet opgetrokken, maar wordt daarvoor in de plaats een verkoopkasstroom en verkoopkosten opgenomen.

Na de 15-jarige DCF-periode wordt de eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt en vervolgens opgeteld om tot de waarde in het uitpondscenario te komen.

Nadat de waarden op basis van beide scenario's zijn bepaald, leidt de hoogste waarde van de twee scenario's uiteindelijk tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.

4.2 Opmerkingen

Wij hebben geen inzage gekregen in de koopovereenkomst van het getaxeerde. De gehanteerde verplichte exploitatieperiode van 10 jaar na levering van de grond is conform opgave opdrachtgever.

Wij hebben geen inzage gehad in de huurovereenkomsten van de woningen. Het gehanteerde huurbeleid (maximaal 850 euro per maand) en de bijbehorende vergoeding voor energietoeslag is conform opgave van de opdrachtgever.

4.3 Bijzondere uitgangspunten

Bij de waardering gaan wij uit van een opgeleverd en verhuurd complex. Op de waardepeildatum moet het getaxeerde echter nog gebouwd worden. Dit uitgangspunt is in samenspraak met de opdrachtgever vastgesteld.

Zonder het hierboven beschreven bijzondere uitgangspunt zou de waarde van het object gebaseerd zijn op de huidige (grond)situatie en lager zijn.

4.4 Conceptwaarde versus definitieve waarde

Bij het totstandkomen van de definitieve taxatie is er één conceptversie gerapporteerd. De waarde is gewijzigd omdat opdrachtgever ons nadere informatie heeft verstrekt inzake de verhuursituatie (huurbeperking en periode). Bij de definitieve taxatie is het waardeverschil ten opzichte van de conceptversie(s) kleiner dan 5%.

4.5 Backtesting

Niet van toepassing, het betreft een initiële waardering voor opdrachtgever.

4.6 Opinie over de mogelijke opbrengst bij executoriale verkoop

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

- Bij de gedwongen executoriale verkoop is sprake van een verkort verkoopproces. De bij deze opinie gehanteerde verkoopperiode is beperkt tot maximaal 3 tot 4 maanden, uitgaande van de huidige huursituatie.

Het bovenstaande in acht nemende schatten wij in dat de mogelijke verkoopopbrengst bij een gedwongen onderhandse executoriale verkoop **€ 13.400.000,- k.k.** bedraagt.

Deze opinie over de mogelijke opbrengst is slechts van toepassing op de taxatiedatum. In het geval van een mogelijke gedwongen verkoop in de toekomst, kan door de opdrachtgever in geen geval aanspraak worden gemaakt op de gegeven opinie.

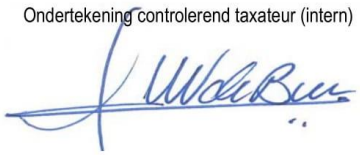
4.7 Plausibiliteitsverklaring

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

Conform de voorschriften van NRVT gebeurt dit op basis van de volgende uitgangspunten:
- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport zijn bekeken.
- De controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

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

Ondertekening controlerend taxateur (intern)



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

Amsterdam, d.d. 5 april 2019

4.8 Algemene Uitgangspunten

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

4.9 Aansprakelijkheid

1. De aansprakelijkheid van JLL richting opdrachtgever en (een) eventuele derde(n) voortvloeiend uit haar dienstverlening is beperkt tot directe schade en tot een maximum bedrag van EUR 250.000 (tweehonderdvijftigduizend euro). JLL is niet aansprakelijk voor indirecte schade, gederfde winst, economisch verlies, gemiste kansen of andersoortige indirecte schade of gevolgschade. Tevens is JLL niet aansprakelijk voor enige schade die voortvloeit uit advies dat geen onderdeel uitmaakt van de deze opdracht. In het bijzonder mag geen enkel advies van JLL worden gekwalificeerd als juridisch advies, belasting advies of financieel advies. De opdrachtgever is zelf verantwoordelijk voor het inhuren van specialistische adviseurs op voornoemde gebieden.

2. JLL heeft voor de in lid 1 bedoelde beroepsaansprakelijkheid een in de branche gebruikelijke verzekering afgesloten. Uitkering van enige schadevergoeding waartoe JLL verplicht zou zijn vindt niet plaats dan indien, nadat en voorzover dit bedrag door de verzekeraar is uitgekeerd of uitkering onherroepelijk en onvoorwaardelijk is toegezegd door de verzekeraar of een gerechtelijke instantie daarover heeft geoordeeld.

3. JLL is nimmer aansprakelijk voor tekortkomingen, handelingen van, of een nalaten door derden die door JLL zijn ingeschakeld dan wel door de opdrachtgever zijn ingeschakeld in geval van een co-instructie ten behoeve van deze opdracht, ongeacht de vraag of de inschakeling ten name van de opdrachtgever dan wel ten name van JLL is geschied.

4. De bevoegdheid van opdrachtgever om zich op een tekortkoming van JLL te beroepen vervalt indien opdrachtgever niet binnen bekwame tijd nadat hij de tekortkoming redelijkerwijze had moeten ontdekken, schriftelijk en met redenen omkleed bij JLL melding heeft gedaan van de tekortkoming. Deze bevoegdheid vervalt in ieder geval indien zodanig protest niet binnen een jaar na het beëindigen van de opdracht is gedaan.

5. Elke aanspraak tot schadevergoeding vervalt indien het niet binnen 1 (één) jaar na ontdekking bij de bevoegde rechter aanhangig is gemaakt.

4.10 Waarde

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

Marktwaarde

€ 15.725.000,- k.k.

(vijftien miljoen zevenhonderdvijfentwintig duizend
euro kosten koper)

Deze waarde is gerapporteerd op 5 april 2019.

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

H.A. Visser MSc RT
Register-Taxateur van onroerende zaken
ingeschreven bij het NRVT onder
nummer RT317803079

Waarderingsoverzicht

Portfolio | WM Nieuwerkerk

Complex	Adres	Complexnr.	Bouwjaar	Objecttype	VHE / CTR	Theoretische huur	Markthuur	Leegwaarde	WOZ waarde	Methodiek	Marktwaarde kk
Nieuwerkerk aan den ijssel	Colorado 2, te Zuidplas	16736		Wonen	56 - VHE's	688.800	688.800	19.820.000	18.829.000	DCF waarde (max.)	**15.725.000**
Totaal wonen					**56 - VHE's**	**688.800**	**688.800**	**19.820.000**	**18.829.000**		**15.725.000**
Totaal woningmaatschap					**56 - VHE's**	**688.800**	**688.800**	**19.820.000**	**18.829.000**		**15.725.000**

DEEL 18. BIJLAGEN

18.1 Maatschapsovereenkomst (ontwerp)

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

[●gevolmachtigde●]

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de ●vennoten in de maatschap:
Maatschap Woningmaatschap Nieuwerkerk, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, te weten:

1. ●

   deelnemer voor ●participatie●s.

De comparant verklaarde, handelend als vermeld, als volgt:

Considerans

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

a. [●*nadere uitwerking volgt●]*,

hierna (tezamen): het **Project**.

De maatschap zal daartoe onder meer een driepartijenovereenkomst sluiten met een rechtspersoon met de specifieke knowhow en management ervaring, vereist voor het beheer van het Project, alsmede een rechtspersoon, die tot taak zal krijgen de bewaring van de activa der maatschap.

De comparant, handelend als vermeld voor en namens de hierboven vermelde volmachtgevers, verklaarde bij deze dat de maatschap beheerst zal worden door de volgende bepalingen en voorwaarden:

Definities

In deze akte wordt met de navolgende definities bedoeld met:

Maatschap:	de Maatschap Woningmaatschap Nieuwerkerk, een maatschap naar Nederlands recht, gevestigd te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug, kantoorhoudende Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aangegaan op 15 juli tweeduizend negentien voor een periode van vijftien (15) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, door maximaal tweehonderdzesendertig● (236) 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;
Project	de – thans nog te realiseren en ontwikkelen – registergoederen gelegen te Nieuwerkerk aan den IJssel als hierboven omschreven
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 Nieuwerkerk.
2. De Maatschap houdt kantoor te Driebergen-Rijsenburg, gemeente Utrechtse Heuvelrug.
3. Het doel van de Maatschap is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in (nog te realiseren en/of te ontwikkelen) onroerende zaken, voornamelijk ten behoeve van particuliere bewoning, onder meer gelegen te Nieuwerkerk aan den IJssel, zulks teneinde de Vennoten in de opbrengst van deze beleggingen te doen delen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot, het – al dan niet in economische zin – verwerven (ook in de realisatie- en ontwikkelfase), het vervreemden, het bezwaren, het huren en verhuren van en het voor risico van derden doen laten ontwikkelen 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 15 juli tweeduizend negentien en is aangegaan voor een initiële periode van vijftien (15) jaar, met de mogelijkheid van verlenging zoals omschreven in dit artikel.
2. Door uittreding van een Vennoot eindigt de Maatschap slechts ten opzichte van die Vennoot en duurt zij voort tussen de overige Vennoten.
   Uittreding wordt hierbij opgevat in de zin van artikel 5.
3. Op voorstel van het bestuur kan een besluit tot ontbinding vóór ● tweeduizend vierendertig genomen worden met algemene stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
4. In een (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend drieendertig voor één december tweeduizend drieendertig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap.
5. Indien op basis van het in lid 4 bepaalde besloten wordt de Maatschap voort te zetten zal dit geschieden voor de duur van vijf (5) jaar en in beginsel tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende marktomstandigheden andere voorwaarden verantwoorden; in dat laatste geval zal alsdan de Beheerder deze voorwaarden met de Bewaarder overleggen en ter verdere besluitvorming aan de Vergadering voorleggen. De Maatschap zal alsdan eindigen op ● tweeduizend negenendertig.
6. In een (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend achtendertig voor één december tweeduizend achtendertig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap.
7. Indien op basis van het lid 6 bepaalde besloten wordt de Maatschap voort te zetten zal dit geschieden voor de duur van vijf (5) jaar en in beginsel tegen ongewijzigde voorwaarden, tenzij de dan geldende marktomstandigheden andere voorwaarden verantwoorden; in dat laatste geval zal alsdan de Beheerder deze voorwaarden met de Bewaarder overleggen en ter verdere besluitvorming aan de Vergadering voorleggen. De Maatschap zal alsdan eindigen op ● tweeduizend vierenveertig.
8. In de (eerste) Vergadering, welke wordt gehouden in het jaar tweeduizend drieenveertig voor één december tweeduizend drieenveertig, dient besloten te worden omtrent het al dan niet voortzetten van de Maatschap, en, zo ja, in welke vorm.
9. Indien in een Vergadering besloten wordt om de Maatschap niet voort te zetten, dient de Maatschap een besluit te nemen omtrent het vermogen van de Maatschap, in het bijzonder omtrent de (economische gerechtigdheid tot de) registergoederen in het Project, welke alsdan tot de activa van de Maatschap behoren.
10. De besluiten bedoeld in lid 4 en lid 6 van dit artikel dienen genomen te worden in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn, met een meerderheid van drie vierde (3/4e) van de uitgebrachte stemmen.
    Indien op de hiervoor in lid 4 en lid 6 bedoelde vergaderingen niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn, wordt binnen één maand na de datum van de in lid 4 respectievelijk lid 6 bedoelde vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met de in de vorige zin bedoelde gekwalificeerde meerderheid van drie vierde (3/4e) van de alsdan uitgebrachte stemmen een geldig besluit genomen kan worden.
11. De besluiten bedoeld in lid 8 en lid 9 van dit artikel dienen genomen te worden met algemene stemmen in een Vergadering, waarin alle Vennoten aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn.
    Indien op de hiervoor in lid 8 en lid 9 bedoelde vergaderingen niet alle Vennoten aanwezig of vertegenwoordigd zijn wordt binnen één maand na de datum van de in lid 8 respectievelijk lid 9 bedoelde vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen waarin ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde Vennoten met een gekwalificeerde meerderheid van drie vierde (3/4e) van de alsdan uitgebrachte stemmen een geldig besluit genomen kan worden.

Inbreng. Vermogen
Artikel 3

1. Een Vennoot brengt in de Maatschap (minimaal) in als storting ter verkrijging van één (1) Participatie: een bedrag in contanten groot vijf en twintig duizend euro (EUR 25.000,00).
   Een Vennoot kan meerdere Participaties houden.

2. Het eigen vermogen van de Maatschap is verdeeld in Maatschapsaandelen bestaande uit één of meer Participaties.
   Het vermogen van de Maatschap is voor rekening en risico van de Vennoten in verhouding met het Maatschapsaandeel van iedere Vennoot.
   Alle inkomsten, uitgaven en verliezen van de Maatschap danwel van enige belegging van het vermogen van de Maatschap komen ten bate respectievelijk ten laste van de Vennoten in verhouding tot ieders Maatschapsaandeel.

Vennoten, register en (niet)overdraagbaarheid
Artikel 4

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

12. Indien een Vennoot zich niet houdt aan de voorwaarden, verplichtingen en beperkingen als bedoeld in dit artikel, dan zal dat volledig voor rekening en risico zijn van die betreffende Vennoot en zal die betreffende Vennoot aansprakelijk zijn voor alle uit een dergelijk handelen of nalaten voortvloeiende schade voor de overige Vennoten.
13. Indien en zodra een Vennoot zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) heeft overgedragen aan danwel zijn Maatschapsaandeel danwel een of meer van diens Participatie(s) onder algemene titel is overgegaan op een verkrijger, die niet reeds een Vennoot is, dan zal die verkrijger geacht worden (voor dat deel) te zijn toegetreden tot de Maatschap.
14. Indien en zodra een Vennoot zijn gehele Maatschapsaandeel en Participatie(s) heeft overgedragen aan danwel zijn gehele Maatschapsaandeel danwel Participatie(s) onder algemene titel is overgegaan op een verkrijger, dan zal die betreffende Vennoot geacht worden te zijn uitgetreden uit de Maatschap.

Uittreding van Vennoten
Artikel 5

1. Behoudens in geval van een overdracht als bedoeld in artikel 4, houdt een Vennoot uitsluitend op Vennoot te zijn:
   a. door alle gevallen van verlies door die Vennoot van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
   b. ingeval de Vergadering hem de Maatschap heeft opgezegd;
   c. ingeval de Vennoot de Maatschap heeft opgezegd;
   d. ingeval van overlijden van een Vennoot, indien de Vennoot een natuurlijk persoon is.
2. Voor opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, is vereist een eenstemmig besluit door de Vergadering genomen, waarbij de Vennoot aan wie wordt opgezegd geen stem mag uitbrengen.
   Opzegging, bedoeld in lid 1 letter b, kan slechts geschieden wegens gewichtige redenen. Hieronder worden verstaan gewichtige redenen in de zin van artikel 7A:1684 van het Burgerlijk Wetboek.
   Opzegging kan slechts geschieden onder opgave van redenen tegen het einde van het boekjaar, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand.
3. Een Vennoot kan de Maatschap slechts opzeggen indien door wijziging van deze maatschapsovereenkomst als bedoeld in artikel 14 rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd. Een dergelijke opzegging kan slechts door een Vennoot worden gedaan binnen een (1) maand nadat hij een afschrift heeft ontvangen van de notariële akte, als bedoeld in artikel 14 lid 2.
4. In geval van overlijden van een Vennoot wordt de Maatschap tussen de overige Vennoten en de gezamenlijke erfgenamen van de overleden Vennoot, in de plaats van de overleden Vennoot, voortgezet, tenzij alle erfgenamen bij aangetekende brief of deurwaardersexploot, gericht respectievelijk betekend aan het bestuur, binnen zes (6) maanden na het overlijden van de Vennoot unaniem hebben medegedeeld zodanige voortzetting niet te wensen.
5. In geval van overlijden van een Vennoot zonder dat de Maatschap met diens erfgenamen wordt voortgezet, zomede indien zich ten aanzien van een Vennoot een omstandigheid voordoet als bedoeld in lid 1 letters a, b of c, zullen de overige Vennoten verplicht zijn het aandeel van de desbetreffende Vennoot, hierna te noemen: de **Gewezen vennoot**, in alle tot de Maatschap behorende activa over te nemen respectievelijk die activa zich te doen toedelen en alle ten laste van de Maatschap bestaande passiva voor hun rekening te nemen, mits het aantal Participaties van de Gewezen Vennoot niet meer bedraagt dan vijftien (15).
   De overige Vennoten zullen aan de Gewezen vennoot casu quo diens erfgenamen uit te keren het bedrag van zijn inbreng ter zake van zijn Participatie(s), te verminderen met een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van de oorspronkelijke inleg of indien (voortijdige) terugbetaling van (een gedeelte van) kapitaal heeft plaatsgevonden van de aanwezige inleg of de lagere marktwaarde, te bepalen door de Beheerder, waarbij de berekeningsmethodiek dezelfde is als bij de verwerving van het Project en de marktvariabelen geactualiseerd worden.
   Alle kosten die zijn gemoeid met bovenbedoelde overnames en/of toedelingen komen voor rekening van de (gezamenlijke erfgenamen van de) Gewezen vennoot, met uitzondering van de (eventueel) terzake verschuldigde overdrachtsbelasting, die voor rekening van de overige Vennoten zal komen.
   De uitkering van voormeld bedrag zal, zonder enige rentevergoeding, geschieden binnen twaalf (12) maanden nadat de desbetreffende, in lid 1 bedoelde, omstandigheid zich heeft voorgedaan.
6. Waar in dit artikel wordt gesproken van Gewezen vennoot wordt/worden daaronder mede zijn wettelijke vertegenwoordiger(s) verstaan.

Bestuur, samenstelling, benoeming en defungeren
Artikel 6

1. Het bestuur van de Maatschap bestaat uit minimaal twee (2) Vennoten.
2. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden.
   In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.
3. Bestuursleden worden door de Vergadering benoemd en ontslagen.
4. Bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
5. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
6. Een bestuurslid defungeert:
   a. door zijn overlijden;
   b. door zijn aftreden;
   c. door het verlies van het beheer of bestuur over zijn goederen en/of benoeming van een bewindvoerder op grond van een wettelijk voorschrift;
   d. door zijn ontslag verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
   e. doordat hij uittreedt als Vennoot

Bestuur, taak en bevoegdheden
Artikel 7

1. Het bestuur is belast met het besturen van de Maatschap, zulks met inachtneming van de beperkingen als omschreven in artikel 10.
2. Het bestuur is bevoegd overeenkomsten te sluiten tot het - al dan niet in economische zin – kopen (ook in de realisatie- en ontwikkelfase), verhuren, huren, verkopen, verkrijgen (ook in de realisatie- en ontwikkelfase), vervreemden of bezwaren van registergoederen, alsmede tot het voor risico van derden doen laten ontwikkelen van (belangen in) onroerende zaken.
3. Het bestuur is niet bevoegd overeenkomsten te sluiten waarbij de Maatschap zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidstelling voor een schuld van een derde verbindt.

Bestuur en Vertegenwoordiging
Artikel 8

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

Bestuur en besluitvorming
Artikel 9

1. Bestuursvergaderingen worden gehouden zo dikwijls de voorzitter of twee overige bestuursleden zulks nodig oordelen, doch tenminste éénmaal per jaar.
2. De bijeenroeping van een bestuursvergadering geschiedt door de voorzitter of twee overige bestuursleden, dan wel namens deze(n) door de secretaris, en wel schriftelijk onder opgaaf van de te behandelen onderwerpen, op een termijn van tenminste vijftien (15) dagen.
   Indien de bijeenroeping niet schriftelijk is geschied, of onderwerpen aan de orde komen die niet bij de oproeping werden vermeld, dan wel de bijeenroeping is geschied op een termijn korter dan vijftien (15) dagen, is besluitvorming niettemin mogelijk mits de bestuursvergadering voltallig is, doordat alle bestuursleden aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn en geen der bestuursleden zich alsdan tegen besluitvorming verzet.
3. Bestuursvergaderingen worden gehouden te Driebergen-Rijsenburg, Rotterdam, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de bestuursvergadering hebben de bestuursleden, alsmede zij die door de ter bestuursvergadering aanwezige bestuursleden worden toegelaten.
   Een bestuurslid kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medebestuurslid ter bestuursvergadering doen vertegenwoordigen.
   Een bestuurslid kan ten hoogste één medebestuurslid ter bestuursvergadering vertegenwoordigen.
5. Ieder bestuurslid heeft één stem.
6. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
   Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
   Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
7. Indien in deze overeenkomst is bepaald dat de geldigheid van een besluit (onder meer) afhankelijk is van het aantal ter bestuursvergadering aanwezige of vertegenwoordigde bestuursleden en dit aantal ter bestuursvergadering niet aanwezig of vertegenwoordigd was, wordt een nieuwe bestuursvergadering 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, Rotterdam, Amsterdam of Utrecht.
4. Toegang tot de Vergadering hebben de Vennoten, alsmede zij die door de ter Vergadering aanwezige Vennoten worden toegelaten.
    Een Vennoot kan zich door een schriftelijk door hem daartoe gevolmachtigd medevennoot ter Vergadering doen vertegenwoordigen.
    Een Vennoot kan meerdere medevennoten ter Vergadering vertegenwoordigen.
5. Alle besluiten waaromtrent bij deze overeenkomst niet anders is bepaald, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
    Blanco stemmen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
    Staken de stemmen bij verkiezing van personen dan beslist het lot; staken de stemmen bij een andere stemming, dan is het voorstel verworpen.
    Een Vennoot brengt even zovele 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 vijftig duizend euro (EUR 50.000,00) is gemoeid;
        onder het begrip (des)investeringen wordt te dezen niet begrepen de verkoop van (de economische gerechtigdheid tot de) registergoederen, welke deel uitmaken van het Project;
    d. het stellen van persoonlijke of zakelijke zekerheid ten behoeve van de Maatschap;
    e. het aangaan van vaststellingsovereenkomsten;
    f. het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures, doch met uitzondering van het nemen van die maatregelen, die geen uitstel kunnen lijden;

g. het aangaan van overeenkomsten van beheer en bewaring, hetzij met een nieuwe Beheerder hetzij met een nieuwe Bewaarder, hetzij met een nieuwe Beheerder en een nieuwe Bewaarder. Het besluit daartoe dient te worden genomen in een Vergadering, welke niet later dan vier (4) weken na beëindiging van de overeenkomst van beheer en bewaring gehouden dient te worden.

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

Boekjaar en jaarstukken
Artikel 11

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

Winst- en verliesverdeling

Artikel 12

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

Geschillen

Artikel 13

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

Wijziging overeenkomst

Artikel 14

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

Nederlands recht

Artikel 15

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Slotverklaring

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld:

I. in afwijking van het in artikel 6 gestelde worden vooralsnog bij deze akte tot enige bestuursleden benoemd:
   1. ●, als voorzitter;
   2. ●, als secretaris/penningmeester;

II. het eerste boekjaar van de Maatschap is aangevangen 15 juli tweeduizend negentien en eindigt op eenendertig december tweeduizend twintig;

III. de Maatschap zal spoedig na heden een accountant benoemen, zulks in verband met onder meer het bepaalde in artikel 11 van de voormelde maatschapsvoorwaarden;

IV. de ● Vennoten in de Maatschap nemen ieder voor het achter hun naam vermelde aantal

Participaties deel, waarvan blijkt uit na te melden onderhandse akten.

Volmachten

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

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.
Deze akte is verleden te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte vermeld. De zakelijke inhoud van deze akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud daarvan te hebben kennisgenomen en met de inhoud in te stemmen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte eerst door de comparant en daarna door mij, notaris, ondertekend om ●

18.2 Statuten van Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk

Op ● is voor mij, mr.●, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen:
●,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer **Jacobus Pieter <u>Dierkens Schuttevaer</u>**, geboren te Voorburg op zes februari negentienhonderd zesenveertig, wonende ● , van Nederlandse nationaliteit en houder van paspoort met nummer NTJDJF893, afgegeven te De Bilt op drie oktober tweeduizend zeventien, gehuwd;
2. de heer **Teun <u>Branbergen</u>**, geboren te Onstwedde op zeventien april negentienhonderd eenenvijftig, wonende ● , van Nederlandse nationaliteit en houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 4198184807, afgegeven te Groningen op acht maart tweeduizend elf, gehuwd;
3. de heer **Hendrik <u>Molenaar</u>**, geboren te Amsterdam op vier juli negentienhonderd tweeënzestig, wonende ●, van Nederlandse nationaliteit en houder van een Nederlands paspoort met nummer NMPD1K6C4, afgegeven te Edam/Volendam op dertig maart tweeduizend vijftien, gehuwd.

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

Definities
Artikel 1
In deze statuten wordt verstaan onder:

stichting: de in de gemeente Utrechtse Heuvelrug, te Driebergen-Rijsenburg, gevestigde stichting, genaamd:
Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk;

maatschap: de maatschap: Maatschap Woningmaatschap Nieuwerkerk,
te vestigen te Driebergen-Rijsenburg, met kantooradres Hoofdstraat 87, 3971 KE Driebergen-Rijsenburg, aan te gaan in het jaar tweeduizend negentien voor een (initiële) periode van circa vijftien (15) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, waarvan de participaties aan maximaal tweehonderdzesendertig (236) (natuurlijke- en/of rechts-) personen worden aangeboden;

vennoten: de tot de maatschap toegetreden natuurlijke- en/of rechtspersonen.

Naam en zetel
Artikel 2

1. De stichting draagt de naam:
   Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk.
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 (ook in de realisatie- en ontwikkelfase), exploiteren, vervreemden, bezwaren - waaronder uitdrukkelijk begrepen het vestigen van een recht van hypotheek - en het voor risico van derden doen laten ontwikkelen van onroerende zaken, onder meer bestemd voor particuliere bewoning, in onder andere Nieuwerkerk aan den IJssel en in het kader van al het vorenstaande het aangaan van (hypothecaire) leningen en/of kredieten;
c. het innen van kapitaalstortingen van deelnemers in de maatschap, waarna het vermogen van de maatschap wordt belegd in de hiervoor bedoelde onroerende zaken of belangen in onroerende zaken; en
d. het (doen) ontvangen van de huur- en verkoopopbrengsten en andere baten en het doen van uitgaven in het kader van de verwerving van deze opbrengsten, zulks ten behoeve van de maatschap,

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

Bestuur: samenstelling, benoeming en defungeren
Artikel 4

1. Het bestuur van de stichting bestaat uit een door het bestuur vast te stellen aantal van ten minste twee en ten hoogste vijf personen. Een niet voltallig bestuur behoudt zijn bevoegdheden. Vennoten van de maatschap kunnen geen lid van het bestuur zijn.
2. Bestuursleden worden voor onbepaalde tijd benoemd door het bestuur. In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk voorzien.

3. Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter aan en kan een secretaris en een penningmeester aanwijzen, dan wel, in de plaats van beide laatstgenoemden, een secretaris-penningmeester.
4. Een bestuurslid defungeert:
   a. door zijn overlijden;
   b. door zijn aftreden;
   c. doordat hij failliet wordt verklaard, surséance van betaling aanvraagt of verzoekt om toepassing van de schuldsaneringsregeling als bedoeld in de Faillissementswet;
   d. door zijn ondercuratelestelling, alsmede door een rechterlijke beslissing waarbij een bewind over één of meer van zijn goederen wordt ingesteld;
   e. door zijn ontslag, verleend door de rechtbank in de gevallen in de wet voorzien;
   f. door zijn ontslag verleend door het bestuur om gewichtige redenen.

Bestuur: taak en bevoegdheden
Artikel 5

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

Bestuur: vertegenwoordiging
Artikel 6

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

Bestuur: besluitvorming
Artikel 7

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

was, worden besloten mits met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen.

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

Boekjaar en jaarstukken

Artikel 8

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

Statutenwijziging

Artikel 9

1. Het bestuur is bevoegd de statuten te wijzigen.
2. Een besluit van het bestuur tot statutenwijziging 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 eenendertig december tweeduizend twintig. 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 zesenveertig, wonende ● ;
2. de heer Teun Branbergen, geboren te Onstwedde op zeventien april negentienhonderd eenenvijftig, wonende ● ;
3. de heer Hendrik Molenaar, geboren te Amsterdam op vier juli negentienhonderd tweeënzestig, wonende ● .

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.

18.3 Overeenkomst van Beheer en Bewaring (ontwerp)

De ondergetekenden:

1. **Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk**, 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 Nieuwerkerk**, 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 (al dan niet in de realisatie- en ontwikkelfase) van de navolgende registergoederen gelegen te Nieuwerkerk aan den IJssel● :
  a. [●*nadere uitwerking volgt*●]
  hierna voormelde registergoederen gezamenlijk als per deelcomplexen te noemen: het "**Project**", zoals deze registergoederen nader zijn omschreven in de betreffende hierna te noemen leveringsakte(n);
- de Maatschap wordt gevormd door maximaal 236 (natuurlijke- en/of rechts)personen als 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 en de uitvoering 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 ontwikkeling, aankoop en 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 AIFMD bewaarder uit hoofde van de zogeheten "***Alternative Investment Fund Managers Directive"*** (hierna: **AIFMD**), en VSN de meest aangewezen partij, die als beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft kan functioneren;
- VSN en de Stichting uitsluitend in het belang van de Maatschap zal optreden bij het beheren casu quo bewaren van het Project,

verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1

1. a. Op ● 2019 is voor (een waarnemer van) mr. ●, notaris te Amsterdam, verleden de akte houdende vaststelling van de bepalingen waaronder de Maatschap is aangegaan, in welke akte onder meer is opgenomen dat elke participatie recht geeft op een evenredig aandeel in het vermogen van de Maatschap.

   b. Op ● is voor (een waarnemer van) mr ●, 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 AIFMD bewaarder uit hoofde van de AIFMD.

   c. De Stichting zal in juridische zin het Project - dat zich alsdan nog in de realisatie- en ontwikkelfase bevindt - verkrijgen bij een notariële akte van levering te verlijden op ● voor (een waarnemer van) mr. ●, notaris te Amsterdam, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen. VSN is verplicht kosteloos aan (het bestuur van) de Stichting en (de participanten van) de Maatschap een afschrift van de hiervoor bedoelde akte(n) te verstrekken.

   d. De Maatschap heeft het Project in economische zin verkregen bij akte op ●2019 voor genoemde (waarnemer van) notaris mr. ● verleden, onder alle bedingen en bepalingen, zoals in die akte zijn opgenomen. VSN is verplicht kosteloos aan (het bestuur van) de Stichting en (de participanten van) de Maatschap een afschrift van de hiervoor bedoelde akte te verstrekken.

   e. De Stichting en de Maatschap zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze overeenkomst het Project in juridische zin zal blijven toebehoren aan de Stichting, terwijl het Project in economische zin aan de Maatschap zal blijven toebehoren.
   Alle kosten welke de Stichting als eigenaar in rekening zijn casu quo worden gebracht terzake van de verwerving, de ontwikkeling 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 vijftien (15) jaar, met de mogelijkheid van verlenging, ingaande op ● 2019 en mitsdien – behoudens verlenging - eindigende op ● 2034 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. Na oplevering van het project zullen de woningen in eerste aanleg verhuurd zijn en/of worden; pas in een later stadium en onder de verdere voorwaarden genoemd in de verkrijgingsakte zullen eventuele leegkomende woningen niet meer worden verhuurd maar verkocht aan derden, dit tenzij sprake is van een nog lopende opgelegde exploitatieverplichting en/of structurele leegstand dreigt, in welk geval VSN, namens de Stichting, nieuwe huurovereenkomsten zal sluiten met betrekking tot de registergoederen dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten zal 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 vijftig duizend euro (EUR 50.000,00) te boven gaan, met dien verstande dat VSN wel zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichting bevoegd en gevolmachtigd is om namens de Stichting, en - voor zover nodig - namens de Maatschap, overeenkomsten van koop en verkoop en daarmee samenhangende akte(n) van levering met betrekking tot de individuele registergoederen, deel uitmakende van het Project, aan te gaan en te ondertekenen.

4. VSN zal kwartaalgewijs aan alle vennoten een overzicht van de kwartaalresultaten verstrekken. Deze kwartaalrapportage zal geen vermogensopgave of vermogensopstelling bevatten. Voorts zal VSN de Stichting ieder kwartaal schriftelijk informeren over de ontwikkeling van het Project, de exploitatie en eventuele gerealiseerde transacties in relatie en met betrekking tot de vermogensbestanddelen. Op eerste schriftelijke verzoek van de Autoriteit Financiële Markten zal een afschrift van de aan de Stichting beschikbaar gestelde informatie worden toegestuurd.

5. Jaarlijks binnen negen (9) weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar maakt VSN de halfjaarcijfers op. Deze halfjaarcijfers worden aan alle vennoten kosteloos verstrekt.

6. VSN zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van het Project met een toelichting opstellen (hierna te noemen: de "**begroting**") en voor marginale toetsing voorleggen aan het bestuur van de Stichting.
   In de begroting is onder meer opgenomen:

- de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten;
- de te verwachten verkoopopbrengst;
- een liquiditeitsprognose;
- en indien zulks nodig wordt geacht door VSN een onderhouds/reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten.

7. VSN zal geen belangrijke beleidswijzigingen doorvoeren welke niet in vorenbedoelde begroting zijn opgenomen zonder voorafgaande goedkeuring van het bestuur van de Stichting.
8. VSN voert de boekhouding en administratie met betrekking tot alle transacties van het Project en wel zodanig dat jaarlijks binnen drie (3) maanden na afloop van het boekjaar een vermogensopstelling, een staat van baten en lasten met toelichting en een overzicht van de verkochte en in juridische eigendom geleverde registergoederen kan worden opgemaakt.
9. VSN zal aan de registeraccountant van de Stichting en de Maatschap tijdig alle relevante gegevens verstrekken. Voorts zal VSN de jaarstukken binnen vier (4) maanden na afloop van het boekjaar opmaken.
   De registeraccountant controleert de jaarstukken en geeft de uitslag van zijn onderzoek weer in een verklaring omtrent de getrouwheid van de jaarrekening en zal deze verklaring sturen aan de Maatschap, de Stichting en VSN.
10. VSN zal steeds onder inhouding van de benodigde cashflow voor operationele activiteiten in het komende jaar en de aan VSN toekomende vergoeding als hierna in Artikel 2 omschreven de (huur- en verkoop)opbrengsten van het project rechtstreeks overmaken naar de bankrekening van de Stichting.
11. VSN zal alle vennoten op de hoogte stellen van een wijziging in/van de vergunning afgegeven door de Autoriteit Financiële Markten in het kader van de Wet Financieel Toezicht (Wft), casu quo het verzoek daartoe. Deze mededeling wordt verzonden aan het adres van iedere vennoot.
12. Een voorstel tot wijziging van de in deze overeenkomst opgenomen voorwaarden wordt door VSN en de Stichting tezamen gedaan.
13. Partijen zijn ermee bekend dat VSN een overeenkomst (al dan niet in de vorm van een raamovereenkomst AIFMD bewaarder) zal sluiten met een daartoe aangewezen AIFMD 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 AIFMD 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 driehonderdenachtduizend euro (EUR 308.000,00).
   De overige kosten (notarieel honorarium, makelaarskosten, de verschuldigde provisie en eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting) terzake van de verwerving en financiering van het Project zijn voor rekening van de Maatschap.
2. Als vergoeding voor het krachtens deze overeenkomst te voeren beheer, zal de Maatschap aan VSN voldoen een beheervergoeding. De beheervergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de door VSN geïncasseerde huuropbrengst van het Project, inclusief servicekosten.
   De beheervergoeding zal telkens aan VSN worden betaald op de voorlaatste dag van elk kwartaal (eventueel per maand vooruit gefactureerd) en worden berekend over de in dat kwartaal geïncasseerde huren.
   VSN ontvangt bij iedere nieuw aangegane verhuurovereenkomst met betrekking tot één of meer woning(en) van het Project een eenmalige vergoeding van achthonderd euro (EUR 800,00).
   Algehele afrekening van de aan VSN over een bepaald boekjaar toekomende vergoedingen zal plaatsvinden binnen dertig (30) dagen na het opmaken van de in Artikel 1 onder 9. bedoelde jaarstukken.
3. a. VSN ontvangt bij iedere verkoop van één of meer woning(en) - waaronder mitsdien begrepen verkoop van individuele woningen van het Project, verkoop van delen van het Project en verkoop als bedoeld in lid 8 van dit artikel (verkoop van "*restbezit*") - een vergoeding van vijftien procent (15%) van de gerealiseerde winst. Ten deze wordt onder winst verstaan het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst verminderd met de verkoopkosten en de aankoopsom, inclusief de geactiveerde aankoopkosten, zijnde, acquisitiefee en de notariskosten en kadastrale rechten. De hiervoor bedoelde winstdeling wordt jaarlijks per Project berekend en vastgesteld, waarbij eventuele negatieve winstdelingen worden verrekend met positieve winstdelingen in enig jaar, zulks evenwel rekening houdend met het hierna onder 3.b sub (i) en sub (ii) bepaalde.
   b. In aanvulling op het onder 3.a bepaalde geldt evenwel dat:

(i) in geval van verkoop van een individuele woning te allen tijde - en ongeacht of sprake is van een positieve- of negatieve winstdeling als onder 3.a bedoeld - een minimum vergoeding van eenduizend euro (EUR 1.000,00) per woning verschuldigd is aan VSN;

(ii) in geval van verkoop van (verhuurde) delen van het Project (derhalve niet zijnde verkoop van een individuele woning) te allen tijde - en ongeacht of sprake is van een positieve- of negatieve winstdeling als onder 3.a bedoeld - een minimum vergoeding van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per verkoop van het betreffende gedeelte van het Project verschuldigd is aan VSN;

(iii) in geval van verkoop van het zogeheten (verhuurde) restbezit van de Maatschap - zijnde het in bezit van de Maatschap zijnde vastgoed aan het einde van de beleggingsperiode - te allen tijde een minimum vergoeding van vijfduizend euro (EUR 5.000,00) per Project verschuldigd is bij die verkoop aan VSN.

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

Artikel 3

1. De Maatschap zal VSN voldoende liquide middelen en werkkapitaal verschaffen om het Project te kunnen ontwikkelen, beheren en exploiteren volgens de goedgekeurde begroting als bedoeld in Artikel 1 lid 6.
2. De Maatschap en de Stichting kunnen in overleg met VSN meerdere bankrekeningen bij ING Bank N.V. ten name van de Stichting openen voor het ontvangen van de verschillende huur- en verkoopopbrengsten van het Project, alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de operationele uitgaven.
   VSN zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden. Bij liquiditeitsoverschotten zullen deposito's en/of spaarrekeningen worden aangehouden bij 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 ● 2019.
   De onderhavige overeenkomst is van kracht tot en met ● 2034, zijnde vijftien (15) 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.

18.4 Uittreksel Handelsregister Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 30151881

Pagina 1 (van 2)

Rechtspersoon	
RSIN	807475075
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Statutaire naam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Statutaire zetel	Driebergen
Eerste inschrijving handelsregister	11-11-1998
Datum akte van oprichting	04-11-1998
Datum akte laatste statutenwijziging	13-06-2013
Maatschappelijk kapitaal	EUR 225.000,00
Geplaatst kapitaal	EUR 225.000,00
Gestort kapitaal	EUR 225.000,00
Deponering jaarstuk	De jaarrekening over boekjaar 2017 is gedeponeerd op 26-04-2018.
Onderneming	
Handelsnaam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Startdatum onderneming	28-09-1998
Activiteiten	SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed
Werkzame personen	18
Vestiging	
Vestigingsnummer	000009171959
Handelsnaam	Vastgoed Syndicering Nederland n.v.
Bezoekadres	Hoofdstraat 87, 3971KE Driebergen-Rijsenburg
Postadres	Postbus 268, 3970AG Driebergen-Rijsenburg
Telefoonnummer	0343533838
Faxnummer	0343515444
Datum vestiging	28-09-1998
Deze rechtspersoon drijft de vestiging sinds	04-11-1998
Activiteiten	SBI-code: 66191 - Administratiekantoren voor aandelen en obligaties SBI-code: 6832 - Beheer van onroerend goed Het geven van vermogensadvies op het gebied van onroerend goed.
Werkzame personen	18
Bestuurders	
Naam	van Seventer, Dick
Geboortedatum en -plaats	11-05-1955, Avereest
Datum in functie	09-03-1999
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013

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.

2019-04-01 08:22:56

Uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel

KvK-nummer 30151881

Pagina 2 (van 2)

Naam	Verkaik, Edwin
Geboortedatum en -plaats	22-09-1970, Reeuwijk
Datum in functie	01-01-2008
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013
Naam	Overbeek, Reinout
Geboortedatum en -plaats	25-03-1965, Haarlem
Datum in functie	01-04-2012 (datum registratie: 02-04-2012)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)
Aanvang (huidige) bevoegdheid	13-06-2013
Naam	de Bree, Chantal Albertina
Geboortedatum en -plaats	24-07-1980, Zeist
Datum in functie	01-12-2017 (datum registratie: 03-01-2018)
Bevoegdheid	Gezamenlijk bevoegd (met andere bestuurder(s), zie statuten)

Uittreksel is vervaardigd op 01-04-2019 om 08.22 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.

2019-04-01 08:22:56

18.5 Inschrijfformulieren

Inschrijfformulier Natuurlijke Persoon

Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk
Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE DRIEBERGEN-RIJSENBURG
Tel: 0343 - 533 838; Fax: 0343 - 515 444
E-mail: fondsen@vsnnv.nl

De ondergetekende (inschrijver en volmachtgever):

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

verklaart en bevestigt, handelende voor zich dan wel als gemachtigde (machtiging bijvoegen), jegens medeondergetekende Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (VSN), het volgende:

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Nieuwerkerk (inclusief de genoemde risico's in het Deel 2 Risicofactoren) d.d. 17 juni 2019 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op …….. **(aantal) participaties** Woningmaatschap Nieuwerkerk à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per participatie, welk bedrag op legale wijze is verkregen.
3. Na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 28 juni 2019** over te maken op bankrekening **NL91ABNA0837341043** bij ABN AMRO te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Nieuwerkerk".
4. *Niet / wel* ***** een Politiek Prominent Persoon (PPP) ******** te zijn.
5. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Nieuwerkerk te Driebergen-Rijsenburg en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de financierende bank in hoofdsom maximaal totaal € 10.500.000 en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van levering en overige akten en documenten die daarmee verband houden.

7. Toestemming te geven aan de beheerder en/of iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam om na het passeren van de maatschapsakte kopieën/afschriften toe te zenden aan alle maten in de maatschap, waarbij uit privacy overwegingen adressen en andere persoonlijke gegevens anders dan de namen van de maten zullen worden verwijderd.
8. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: _____ Datum: _____ 2019

Handtekening:

_____
Inschrijver en Volmachtgever

* Doorhalen wat niet van toepassing is.

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

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

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

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

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

Inschrijfformulier Nederlandse Rechtspersoon

Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk
Landgoed Sparrendaal
Hoofdstraat 87
3971 KE DRIEBERGEN-RIJSENBURG
Tel: 0343 - 533 838; Fax: 0343 - 515 444
E-mail: fondsen@vsnnv.nl

De ondergetekende (bevoegd bestuurder conform KvK):
Naam: _____
Voornamen (voluit): _____
Geboortedatum: _____
Geboorteplaats: _____
Beroep: _____
Adres: _____
Postcode / Woonplaats: _____ / _____
Land: _____
Telefoonnummer / Mobiel nummer: _____ / _____
E-mailadres: _____@_____
Nummer paspoort of rijbewijs: _____ (**kopie bijvoegen)**

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

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

1. Bekend te zijn met de inhoud van het prospectus Woningmaatschap Nieuwerkerk (inclusief de genoemde risico's in het Deel 2 Risicofactoren) d.d. 17 juni 2019 en met de bepalingen waarop de Maatschap is aangegaan.
2. In te schrijven op …… **(aantal) participaties** Woningmaatschap Nieuwerkerk à € 25.000. De ondergetekende verbindt zich tot de betaling van een bedrag van € 25.000 (zegge: vijfentwintigduizend euro) per participatie, welk bedrag op legale wijze is verkregen.
3. Na ontvangst van het bericht van toewijzing het uit deze inschrijving verschuldigde bedrag, zijnde het opgegeven aantal participaties maal € 25.000, met **valutadatum 28 juni 2019** over te maken op bankrekening **NL91ABNA0837341043** bij ABN AMRO te Amsterdam, ten name van Stichting Woningmaatschap Nieuwerkerk, onder vermelding van: "**(aantal) participaties** Woningmaatschap Nieuwerkerk".
4. Dat *wel/geen* *** sprake is van (een) uiteindelijk belanghebbende(n) ******** en dat die belanghebbende(n) niet / wel *** een Politiek Prominent Persoon (PPP) ***** is.
5. Dat terzake de aankoop van de participatie(s) in Woningmaatschap Nieuwerkerk alle benodigde en volgens de statuten en de wet vereiste goedkeuringen zijn verleend.
6. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die strekken tot de totstandkoming van Woningmaatschap Nieuwerkerk te Driebergen-Rijsenburg en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van oprichting van de maatschap en overige akten en documenten die daarmee verband houden.

7. Volmacht te verlenen aan iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam, om namens de ondergetekende alle (rechts)handelingen te verrichten die het in economische eigendom aanvaarden van de registergoederen als breder omschreven in het prospectus, zulks belast met een recht van eerste hypotheek ten behoeve van de financierende bank in hoofdsom maximaal totaal € 10.500.000 en alles te doen dat direct en/of indirect daarmee verband houdt, waaronder het verlijden van de akte van levering en overige akten en documenten die daarmee verband houden.
8. Toestemming te geven aan de beheerder en/of iedere medewerker van Core Notariaat B.V. te Amsterdam om na het passeren van de maatschapsakte kopieën/afschriften toe te zenden aan alle maten in de maatschap, waarbij uit privacy overwegingen adressen en andere persoonlijke gegevens anders dan de namen van de maten zullen worden verwijderd.
9. Op deze verklaring en volmacht is Nederlands recht van toepassing.

Ondertekend te: _____ Datum: _____ 2019

Handtekening:

_____
Namens Inschrijver en Volmachtgever

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

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

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

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

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

***** Een PPP is iemand die een prominente politieke of publieke functie bekleedt of het afgelopen jaar 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, leidinggevenden of toezichthoudende organen van overheidsbedrijven

18.6 Curricula Vitae directie Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

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

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

Curriculum Vitae D. van Seventer

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

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

Werkervaring :

1998 – heden
Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg, directeur-oprichter.

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

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

1983 – 1986
Stichting Akzo-Pensioenfonds, Arnhem, Acquisiteur, verwerving van projecten.

1980 – 1983
Vereniging Krachtwerktuigen, Amersfoort, Marketing Manager.

Diversen :

2017 - heden
Lid RvC Ploegmakers Beheer B.V., Assen
1999 – 2011
Lid RvC Patrimonium Woonservice, Veenendaal

Curriculum Vitae E. Verkaik

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

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

Werkervaring	:	1999 – heden Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg Controller en vanaf 1 januari 2008 adjunct-directeur. 1996 – 1999 Staal Bankiers n.v., Den Haag, Asset-manager Verantwoordelijk voor het opstellen van jaarverslagen voor diverse fondsen (Woningmaatschappen) en betrokken bij acquisitie van woningportefeuilles. 1992 – 1996 Accountantskantoor Witteman, Bodegraven, Assistent-accountant.

Curriculum Vitae R. Overbeek

Naam	:	Reinout Overbeek
Geboren	:	25 maart 1965 te Haarlem
Burgerlijke staat	:	gehuwd, 3 kinderen
Opleiding	:	2011 Nyenrode Universiteit-NCD, Commissarissencyclus 2004 Nyenrode Universiteit, Advanced Management Program 1983 – 1987 Vrije Universiteit Amsterdam, Rechten
Werkervaring	:	2012 – heden Vastgoed Syndicering Nederland n.v., Driebergen-Rijsenburg, directeur 2006 – 2011 SNS Reaal n.v. Diverse directiefuncties, waaronder algemeen directeur Nederland en directeur operations SNS Property Finance. 1998 – 2006 ABN AMRO Bouwfonds Nederlandse Gemeenten n.v. Hoevelaken/Leusden. Diverse management- en directiefuncties, waaronder waarnemend directeur de Haarlemsche Hypotheekbank, directeur Beleggingsfinancieringen en algemeen directeur Nederland Bouwfonds Property Finance. 1994 – 1998 Staal Bankiers n.v., Den Haag, Senior Relatiemanager Zaken Leiding van team gericht op de financiering van vastgoed en bedrijfsovernames. 1987 – 1994 ABN AMRO Bank n.v. (Senior) Accountmanager Zaken Leiden, Rayondirecteur Zaken Noordwijk Relatiemanagement en kredietverlening aan MKB en Grootbedrijf.
Diversen	:	2011 – 2014 Lid RvC Certitudo Vastgoed I B.V., Den Bosch 2012 – 2015 Bestuurslid Stichting Kennemer Jeugdorkest, Haarlem

Curriculum Vitae C.A. de Bree

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

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

Werkervaring :

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

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

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

18.7 Registratiedocument beheerder

Registratiedocument

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

1 juni 2019

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (hierna: 'VSN') is in 1998 opgericht en is statutair gevestigd in Driebergen-Rijsenburg. Per 4 november 1998 is VSN ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30151881. De (statutaire) directie en de dagelijkse leiding wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer, mr. R. Overbeek, de heer E. Verkaik en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.
Van Seventer Holding B.V. (KvK 30151880) houdt 55% van de aandelen van VSN; ErfGoed Reeuwijk B.V. (KvK 24479688), Ouderein Beheer B.V. (KvK 54076994) en Endor Erfgoed B.V. (KvK 69453780) houden ieder 15% van de aandelen.

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

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

VSN heeft vanaf 1998 47 beleggingsinstellingen (VSN Woningmaatschappen) op de markt gebracht. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard is de eerste VSN Maatschap die onder de vergunning, zoals afgegeven per 12 januari 2006, in de markt is geplaatst. Woningmaatschap Waddinxveen, Woningmaatschap Schiedam, Woningmaatschap Maastricht, Woningmaatschap Vlijmen, Woningmaatschap Hengelo, Woningmaatschap Rotterdam, Woningmaatschap Arnhem, Woningmaatschap Barneveld, Woningmaatschap Leeuwarden, Woningmaatschap Rhoon en Woningmaatschap Veghel zijn de laatste en enige Woningmaatschappen die onder het nieuwe AIFMD regime vallen.

Per 9 juli 2013 heeft VSN het beheer van zes beleggingsinstellingen (RFM Fondsen) overgenomen van RFM Regulated Fund Management BV. Vier van deze instellingen zijn onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst. Dit betreft RFM Woning-Winkelfonds III CV, RFM Woningfonds IV CV, RFM Woning-Winkelfonds V CV en RFM Woningfonds VI CV.
Per 31 december 2013 heeft VSN het beheer van twee beleggingsinstellingen (Solid Funds) overgenomen van Bouwfonds Investment Management. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.
Per 1 juli 2016 heeft VSN het beheer van drie beleggingsinstellingen en per 1 januari 2017 van nog één beleggingsinstelling (Staal Woningmaatschappen) overgenomen van Staalbankiers. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

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

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

Het dagelijkse beleid van de Bewaarders van de VSN Woningmaatschappen, de RFM Fondsen en de Solid Funds wordt gevoerd door de heer mr. J. Dierkens Schuttevaêr, de heer T. Branbergen en de heer mr. H. Molenaar.
Het dagelijkse beleid van de Bewaarders van de Staal Woningmaatschappen wordt gevoerd door de heer prof. dr. W.M. Lammerts van Bueren, de heer E.B. Kloos en de heer mr. ing. J.F.A.M. van Kimmenaede.

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

Voor fondsen die onder de werkingssfeer van de AIFMD vallen heeft VSN bovendien een overeenkomst gesloten met een AIFMD Bewaarder die naast de hiervoor genoemde Bewaarders uit hoofde van de AIFMD richtlijnen aanvullende controlerende en toezichthoudende taken verricht. Het eigen vermogen van de AIFMD Bewaarder bedraagt tenminste € 730.000. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

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

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

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

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

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

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

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

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

VSN heeft 18 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 47 VSN Woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 840 miljoen. Daarnaast is op 9 juli 2013 het beheer van zes fondsen van RFM Regulated Fund Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 150 miljoen. Per 31 december 2013 is bovendien het beheer van twee fondsen van Bouwfonds Investment Management overgenomen. Deze fondsen kennen een

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

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

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

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

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

- VSN Woningmaatschappen: dat de Beheerder de opdracht uitvoert voor een periode van 7 jaar (en in een enkel geval 15 jaar) met de mogelijkheid van verlenging en dat zowel de opdrachtgever als Beheerder de mogelijkheid hebben om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.
- RFM Fondsen: dat de Beheerder de opdracht uitvoert voor de duur van de fondsen en de vereffening na ontbinding en dat uitsluitend de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de Beheerder op ernstige wijze tekort schiet.
- Solid Funds: dat de overeenkomst is aangegaan voor de duur van de fondsen en de vereffening van het vermogen na ontbinding en dat de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de Beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekort schiet.
- Staal Woningmaatschappen: dat de overeenkomst van kracht is voor een periode gelijk aan de initiële looptijd van de fondsen plus, in geval van verlenging van de maatschappen, ook voor de verlengingsperiode en dat zowel opdrachtgever als Beheerder het recht hebben om de opdracht voortijdig te beëindigen in geval van niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoen aan de verplichtingen. Daarnaast hebben zowel opdrachtgever als Beheerder het recht om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.

18.8 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CROP registeraccountants

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

Aan het bestuur van
Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Opdracht
Wij hebben ingevolge artikel 41 van het Besluit markttoegang financiële ondernemingen Wft, in het kader van de vergunning van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen om op te treden als een beheerder van een beleggingsinstelling, het eigen vermogen per 31 december 2018 gecontroleerd of deze voldoet aan de minimum vermogenseis conform artikel 63 lid 1 van Besluit Prudentiële regels WFT.

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

Verantwoordelijkheid van de accountant
Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over het voldoen van het eigen vermogen aan de gestelde eisen. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren, dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat het eigen vermogen in de bijgaande balans (inclusief winst en verliesrekening en de waarderingsgrondslagen) welke is ontleend aan de jaarrekening 2018 en waarbij door ons een goedkeurende controleverklaring is afgegeven, voldoet aan de bepalingen van artikel 3:53 lid 1 en lid 3 van de Wet op het financieel toezicht.

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

Amersfoort • Arnhem • Ede • Hoofddorp • Nieuwegein
PrimeGlobal | SRA
T • 026 351 02 28 F • 026 351 67 46
W • www.crop.nl E • info@crop.nl
KvK • 32166733 BTW • NL 0095.68.530.B01

CROP registeraccountants

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

Oordeel

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

Beperking in gebruik en verspreidingskring

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

Arnhem, 5 april 2019

CROP registeraccountants

C. Riethorst RA

18.9 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 6
* De lokale vastgoedmarkt	Deel 6
* De vastgoedobjecten	Deel 6
* De huurders / gebruikers (kenmerken huurcontracten)	Deel 6
Juridische kenmerken	
* Structuurschema (incl. vermelding gelieerde partijen)	Deel 4.5
* Mate van zeggenschap door de participant	Deel 3, 18.1
* Toezicht op het fonds (corporate governance)	Deel 4.1, 4.3, 4.4
* Toezicht AFM	Deel 4.1
Fiscaliteit	
* Belastingdruk	Deel 7
* Belastingaangifte	Deel 7
De aanbieder / beheerder en de Partners	
* Deskundigheid bestuurders	Deel 4.1, 18.6
* Mandaat bestuurders en beheerders	Deel 18.3
* Toezichthouders en hun verantwoordelijkheden	Deel 3.1, 4.3, 4.4
* Trackrecord	Deel 4.1
* Klachten en geschillenregeling	Deel 13
Beheerder en bewaarder	
* Akte van oprichting uitgevende instelling en statuten bewaarder	Deel 18.1, 18.2
* Overeenkomst van beheer en bewaring	Deel 18.3
Deelname	
* Verhandelbaarheid participaties	Deel 10
* Procedure	Deel 16
Begrippenkader - Definities	Deel 18.10

18.10 Definitielijst

Aankoopsom
Dit betreft de Koopsom inclusief meerwerk, afsluitprovisie alsmede een inschatting van de financieringsrente tijdens de bouw en de bouwbegeleiding.

Aanvangsdatum
De datum waarop de Maatschap wordt opgericht en de Participanten toetreden tot de Maatschap: in beginsel 15 juli 2019.

AFM
De Stichting Autoriteit Financiële Markten.

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

AIFMD Bewaarder (TCSD)
TCS Depositary B.V. ("TCSD"), gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Woudenbergseweg 13, 3953 ME Maarsbergen, welke vennootschap als AIFMD bewaarder in de zin van de Wft en AIFMD optreedt.

Beheerder
De Beheerder in de zin van artikel 1:1 van de Wft, Vastgoed Syndicering Nederland n.v., gevestigd te (3971 KE) Driebergen-Rijsenburg, Hoofdstraat 87, welke als beheerder van de Maatschap optreedt.

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

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/huurkortingen.

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.

DSCR (Debt service coverage ratio)
Het saldo van de jaarlijkse huurinkomsten (zonder btw en de servicekosten) minus de exploitatie- en eigenaarslasten van de woningen, gedeeld door de som van de bruto betaalde rente en periodieke aflossingsverplichtingen van de financiering.

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

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

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

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

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

Frictie leegstand
De reservering voor leegstand.

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

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

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

Koopsom
De koopsom betreft de aanschafprijs van de grond en de te realiseren woningen.

Loan to Value (LTV)
De verhouding tussen de hoogte van de nog niet afgeloste banklening en de actuele marktwaarde (taxatierapport) van het vastgoed gedurende de gehele looptijd van de banklening.

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

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

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

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

Objecten
De 56 nieuw te bouwen eengezinswoningen in Nieuwerkerk aan den IJssel (zie Deel 6 van dit Prospectus voor een specificatie en beschrijving).

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.

Overeenkomst van Bewaarneming
De tussen de Beheerder en de AIFMD Bewaarder gesloten overeenkomst AIFMD bewaarder waarin hun onderlinge rechtsverhouding almede de taken en bevoegdheden van de Beheerder en de AIFMD Bewaarder zijn 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 56 nieuw te bouwen eengezinswoningen in Nieuwerkerk aan den IJssel (zie Deel 6 van dit Prospectus voor een specificatie en beschrijving).

Prospectus
Onderhavige prospectus Woningmaatschap Nieuwerkerk.

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 Deel 2 van het Prospectus.

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

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

Totaal Rendement
Direct en indirect rendement.

Vastgoed/Project
De 56 nieuw te bouwen eengezinswoningen in Nieuwerkerk aan den IJssel (zie Deel 6 van dit Prospectus voor een specificatie en beschrijving).

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, , acquisitiefee en de notariskosten en kadastrale rechten.

Wft
De Wet op het financieel toezicht van 28 september 2006, houdende de bepalingen inzake het toezicht op beleggingsinstellingen en aanverwante regelgeving zoals van kracht op de datum van dit Prospectus. De Wet toezicht beleggingsinstellingen (Wtb) is opgegaan in de Wft.