

**MAATSCHAP**  
**WONINGMAATSCHAP XLI**

**Verslag over de periode**  
**7 oktober 2010 tot en met**  
**31 mei 2011**

## **INHOUDSOPGAVE**

## **PAGINA**

1.	Verslag van de beheerder	3
2.	Balans per 31 mei 2011	8
3.	Winst- en verliesrekening over de periode 7 oktober 2010 t/m 31 mei 2011	9
4.	Toelichting op de balans per 31 mei 2011	11
5.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over de periode 7 oktober 2010 t/m 31 mei 2011	12

Bijlage

## 1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

### Algemeen

Maatschap Woningmaatschap XLI is op 2 maart 2011 van start gegaan, waarbij de lusten en lasten vanaf 7 oktober 2010 voor rekening van de vennoten worden genomen. Van de 795 participaties zijn inmiddels reeds 368 participaties toegewezen. Staalbankiers N.V. heeft (voorlopig) de resterende 427 participaties genomen. Het beheer van het onroerend goed is overgenomen door Staalbankiers Vastgoedfondsen Beheer B.V. en uitbesteed aan Staalbankiers N.V., afdeling Vastgoedfondsen. Voor de verkoop van de woningen zijn lokale makelaars ingeschakeld.

Het resultaat over de periode 7 oktober 2010 tot en met 31 mei 2011 bedraagt € 794 per participatie. Het exploitatieresultaat bedraagt € 37 positief per participatie, het resultaat uit de verkoop van onroerend goed heeft voor een bedrag van € 1.079 per participatie bijgedragen aan het totale resultaat. Daarentegen bedragen de (extra) interest kosten inzake het overbruggingskrediet € 322 negatief per participatie.

### Exploitatie

Het exploitatieresultaat over de verslagperiode is afgesloten met een positief saldo van € 29.702.

Op basis van het prospectus zou het eerste boekjaar met een positief exploitatieresultaat van circa € 446.200 worden afgesloten. Voor de periode 7 oktober 2010 tot en met 31 mei 2011 betekent dit een resultaat van circa € 268.300 positief.

Bij de vergelijking van de werkelijke cijfers ten opzichte van het prospectus dient te worden gerealiseerd dat, naast de hieronder genoemde factoren, de gepresenteerde cijfers zijn bepaald op basis van werkelijke inkomsten en uitgaven (kasstelsel), terwijl het exploitatieresultaat in het prospectus is berekend op basis van egalisatie van de kosten over de gehele Maatschappijperiode.

De kosten bij opstart van de Maatschap gaan voor de baten uit. Met name de hoge kosten van huurderving, als gevolg van een forse leegstand bij aanvang van de Maatschap en een aanzienlijk aantal huuropzeggingen, zijn nog onvoldoende gecompenseerd door verkopen. Voorts zijn kosten gemaakt voor het verkoopgereed maken van woningen. Deze bedroegen in totaal circa € 222.500. Deze kosten zijn in de exploitatiekosten verantwoord. Hiervan kan een bedrag van circa € 87.000 worden toebedeeld aan woningen die per verslagdatum nog leegstaan. De (verkoop)resultaten hiervan zullen derhalve pas na 31 mei 2011 duidelijk worden.

Voor groot onderhoud aan de appartementencomplexen te Almere, Amersfoort, Den Haag, Dordrecht, Eelde, Eindhoven, Groningen, Kaatsheuvel, Nijmegen, Oss, Rosmalen, Veghel en Zwolle worden bijdragen aan de betreffende Verenigingen van Eigenaars (VvE) betaald. Over de verslagperiode is hiertoe in totaal circa € 131.500 betaald. Deze kosten worden verantwoord onder de onderhoudsuitgaven. Bij de complexen te Eelde, Eindhoven, Groningen en Kaatsheuvel is de betreffende Vereniging van Eigenaars na aankoop door Stichting Woningmaatschap XLI opgericht en geactiveerd.

Ook met betrekking tot het complex te Dordrecht is de Vereniging van Eigenaars na aankoop door de Stichting Woningmaatschap opgestart. Hoewel de reserve onderhoudsvoorziening van de VvE (nog) niet toereikend was, heeft de beheerder toestemming verleend aan de VvE om groot onderhoud, bestaande uit buitenschilderwerk en voegwerk aan de gevels, te laten uitvoeren. Dientengevolge kan nog optimaal worden geprofiteerd van de regeling van het verlaagde BTW-tarief van 6%, welke tot 1 juli 2011 van kracht is. Hiertoe is door de Woningmaatschap een bedrag van € 85.000 aan de Vereniging van Eigenaars betaald. In het prospectus is rekening gehouden met deze werkzaamheden (geëgaliseerd).

Staalbankiers N.V. heeft aan de Bewaarder een overbruggingsfinanciering verstrekt van € 20.000.000 in de vorm van een tijdelijke kredietfaciliteit ter overbrugging van de periode van aanschaf van het onroerend goed per 7 oktober 2010 tot de plaatsing van de participaties Woningmaatschap XLI. Als gevolg van de niet volledige plaatsing van de participaties is Maatschap Woningmaatschap XLI op 2 maart 2011 opgericht. Dat is later dan de eerder geplande datum van omstreeks medio december 2010.

Over bovenvermelde periode is een bedrag van circa € 256.000 aan financieringslasten met betrekking tot dit overbruggingskrediet betaald. Deze kosten worden verantwoord onder de bijzondere baten en lasten.

### **Leegstand/Verhuur**

In de bijlage treft u een overzicht aan met betrekking tot de leegstaande en leegkomende woningen per 31 mei 2011. Voorts verwijzen wij u naar het overzicht van de verhuurde woningen

Bij aanvang van de Woningmaatschap was sprake van een aanzienlijke leegstand. Voorts is de beheerder in een zeer kort tijdsbestek geconfronteerd met een groot aantal huuropzeggingen. Dientengevolge zijn de leegstandskosten over de verslagperiode hoog uitgevallen. Teneinde de leegstandskosten te verlagen en de leegstand tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen, heeft de beheerder besloten een aantal woningen tevens te huur aan te bieden. In totaal zijn tot op heden 22 woningen verhuurd tegen een hogere huurprijs van gemiddeld 4,2%. Voorts zijn er vijf parkeerplaatsen verhuurd.

### **Verkopen**

In het prospectus is uitgegaan van de verkoop van 42 woningen in het eerste boekjaar. Over de verslagperiode betekent dit de verkoop van 27 woningen. Er zijn 34 verkopen gerealiseerd in de verslagperiode. Voorts zijn er drie garages en twee bergingen verkocht. In de bijlage treft u een specificatie van de geëffectueerde verkopen aan.

Zoals eerder vermeld worden leegstaande/-komende woningen voorzien van een "basisopknapbeurt". Het doel dat bij dit verkoopgereed maken wordt nagestreefd, is tweeledig. Enerzijds is de verwachting dat de leegstandsperiode wordt bekort, anderzijds zullen hogere verkoopprijzen kunnen worden behaald dan zonder "basisopknapbeurt".

Voorts is de betaalde overdrachtsbelasting van de woningen die binnen zes maanden na aankoop door de Stichting Woningmaatschap XLI zijn verkocht, teruggevorderd.

Van de gemaakte kosten van het verkoopgereed maken van circa € 222.500 bedraagt circa € 77.000 van verkochte woningen binnen deze zesmaands termijn. Over de gerealiseerde verkopen in de verslagperiode is een bedrag van € 235.465 aan overdrachtsbelasting teruggevorderd.

In onderstaande tabel zijn de verkopen gespecificeerd:

Locatie	Aantal woningen aangekocht	Aantal woningen verkocht 2010/2011	Aantal woningen per 31-05-2011
Almere	10	1	9
Amersfoort	11	1	10
Den Haag	47	3	44
Dordrecht	64	6	58
Eelde	40	4	36
Eindhoven	28	3	25
Groningen	140	5	135
Kaatsheuvel	22	4	18
Nijmegen	27	1	26
Oss	59	-	59
Rosmalen	9	-	9
Sint Michielsgestel	30	2	28
Veghel	18	1	17
Zwolle	<u>25</u>	<u>3</u>	<u>22</u>
Totaal	<u>530</u>	<u>34</u>	<u>496</u>

#### Latest estimate

Alle tot en met 1 juni 2011 bekende gegevens hebben wij verwerkt in de latest estimate.

#### Exploitatieresultaat

Over het verlengde boekjaar over 2011 (periode 7 oktober 2010 tot en met 31 december 2011) geeft het prospectus (na extrapolatie) een positief exploitatieresultaat van € 567.400 weer. Het boekjaar 2011 zal naar verwachting worden afgesloten met een positief exploitatieresultaat van € 158.200.

#### Verkoopresultaat

Wij verwijzen u naar het verkoopoverzicht voor de woningen die zijn geleverd en/of waarvoor de koopakte inmiddels is ondertekend na 30 juni. Het totaal aantal verkochte woningen bedraagt tot en met 1 juli 2011: 39. Voorts zijn er drie garages en twee bergingen verkocht. Wij verwachten in 2011 nog twaalf verkopen hieraan toe te voegen. Hiermee verwacht de beheerder dat het aantal verkopen in het tweede halfjaar 2011 enigszins achterblijven ten opzichte van de eerste maanden van de Woningmaatschap.

De voorzichtige prognose voor het aantal verkopen voor de tweede helft van 2011 heeft te maken met een aantal factoren:

- In de eerste zes maanden na aankoop door Woningmaatschap XLI kon nog worden geprofiteerd van de teruggave van de overdrachtsbelasting. Hiermee had de beheerder een sterkere onderhandelingspositie.
- Door de nog immer slechte economische omstandigheden daalt nog steeds het aantal verkopen van huizen. Hierdoor zal vaker besloten worden tot verhuur over te gaan om langdurige leegstand te voorkomen.
- Bij een aantal complexen was bij aankoop sprake van "onaangeboden" bezit, de leegstaande woningen werden slechts ter verhuur aangeboden. Na aankoop door de Woningmaatschap werden deze woningen ter verkoop aangeboden. Hier hebben zich de meeste verkooptransacties voorgedaan. Juist in deze complexen (o.a. Dordrecht) is op dit moment weinig tot geen leegstand, met uitzondering van Groningen. Hier zijn vanaf 1 juni 2011 vijf huuropzeggingen ontvangen.

Zoals uit de verkooptabel blijkt, zijn in alle complexen verkopen gerealiseerd, met uitzondering van de complexen te Oss en te Rosmalen. Met betrekking tot het complex te Oss valt te constateren dat de verkopen achterblijven. Bij aanvang van de Woningmaatschap was er in de complexen te Oss reeds sprake van leegstand. De onzekerheid van een mogelijke sluiting van het bedrijvencomplex MSD (Organon) heeft hierin niet meegewerkt. Vervolgens besloot de groot eigenaar van een ander deel van het Eminoss-complex zijn woningen te gaan uitpanden, waardoor de concurrentie fors is toegenomen. Om langdurige leegstand te voorkomen is daarom besloten een aantal appartementen te verhuren. In totaal zijn in Oss tot op heden 14 woningen verhuurd tegen een hogere huurprijs van gemiddeld circa 14%.

Ondertussen is bekend dat MSD (Organon) in afgeslankte vorm in Oss blijft. Voorts heeft de gemeente Oss heeft besloten tot eind 2011 de starterslening te introduceren. De starterslening is een steun in de rug voor starters op de woningmarkt in de gemeente Oss. Dit verkoopinstrument maakt koopwoningen makkelijker bereikbaar voor starters. In overleg met onze makelaar in Oss wordt deze lening regelmatig onder de aandacht gebracht van woningzoekenden. Dit gebeurt bijvoorbeeld door middel van advertenties, open huisdagen of het organiseren van startersleningbijeenkomsten.

De appartementen in Oss lenen zich uitstekend als starterwoning. De beheerder heeft er dan ook vertrouwen in dat door middel van de starterslening binnenkort in Oss de eerste verkopen zullen plaatsvinden.

#### *Resultaat per participatie*

De te verwachten uitkering 2011 zal op basis van de latest estimate circa € 2.254 bedragen. Dit bedrag bestaat uit € 1.339 exploitatie- en verkoopresultaat en € 915 terugbetaling eigen inleg. Er wordt immers - conform de leningovereenkomst - bij iedere verkoop slechts 88,4% afgelost. Het prospectus geeft een uitkering aan van € 2.723.

Begin september 2011 zal een interim-uitkering worden gedaan. De interim-uitkering zal 50% van de in de latest estimate genoemde te verwachten uitkering bedragen, mits de liquiditeitspositie van de Woningmaatschap dit toelaat. De interim-uitkering wordt derhalve € 1.127

## Uitkering

Onderstaand treft u de uitkeringstabel aan (in euro's):

Begindatum : 7 oktober 2010

Einddatum : 6 oktober 2017

	Inleg eigen geld	Exploitatie/ verkoop resultaat	Totaal	Rendement *)
<u>Inleg</u>	(25.000)		(25.000)	
<u>Uitkeringen</u>				
2011 (15 maanden)**	<u>915</u>	<u>1.339</u>	<u>2.254</u>	4,3%
	<u>(24.085)</u>	<u>1.339</u>	<u>(22.746)</u>	

\*) Rendement op jaarbasis, op basis van nominale inleg per 1 januari.

\*\*\*) Verwachte uitkering 2011 op basis van de latest estimate (niet door maatschapvergadering vastgestelde uitkering).

Den Haag, juni 2011

Staalbankiers N.V.

mr. H.J.H. Vullingsh MBA  
J.G.P. Hage

**2. BALANS PER 31 MEI 2011 \*)**  
(in euro's)

	Noot	<b>31-05-2011</b>
		-----
<b>Activa</b>		
<u>Vaste activa</u>		
Onroerend goed in exploitatie	4.1)	62.821.948
		-----
<u>Vlottende activa</u>		
Debiteuren en overige vorderingen		128.169
Liquide middelen		<u>2.212.673</u>
		2.340.842
		-----
		-----
Totaal activa		<u>65.162.790</u>
<b>Passiva</b>		
<u>Eigen vermogen</u>		
Maatschapkapitaal		19.875.000
Uitkeringsrekening vennoten		<u>631.727</u>
Totaal eigen vermogen		20.506.727
		-----
<u>Schulden op lange termijn</u>		
Hypothecaire lening		43.639.950
		-----
<u>Schulden op korte termijn</u>		
Crediteuren en overige schulden		1.016.113
		-----
		-----
Totaal passiva		<u>65.162.790</u>

\*) De cijfers zijn niet gecontroleerd door de externe accountant.

### 3. WINST- EN VERLIESREKENING OVER DE PERIODE 7 OKTOBER 2010 T/M 31 MEI 2011

(in euro's)

	Noot	Realisatie 07-10-2010- 31-05-2011	Prospectus 07-10-2010- 31-05-2011	Latest estimate 07-10-2010- 31-12-2011	Prospectus 07-10-2010- 31-12-2011
<u>Aantallen</u>					
Aantal participaties		795	795	795	795
Beginstand woningen		530	530	530	530
Te verkopen/verkochte woningen		<u>34</u>	<u>27</u>	<u>51</u>	<u>51</u>
Eindstand woningen		496	503	479	479
<u>Exploitatieresultaat</u>					
Theoretische huuropbrengsten		2.320.939	2.354.700	4.312.300	4.386.500
Huurderving als gevolg van leegstand		<u>(209.419)</u>	<u>(48.600)</u>	<u>(354.400)</u>	<u>(119.600)</u>
Huuropbrengsten		2.111.520	2.306.100	3.957.900	4.266.900
Exploitatiekosten	5.1)	<u>(831.843)</u>	<u>(651.200)</u>	<u>(1.485.800)</u>	<u>(1.222.200)</u>
		1.279.677	1.654.900	2.472.100	3.044.700
Interest kosten		(1.245.424)	(1.377.200)	(2.305.200)	(2.462.400)
Interest opbrengsten		<u>5.824</u>	<u>6.700</u>	<u>16.100</u>	<u>14.000</u>
		40.077	284.400	183.000	596.300
Algemene kosten		<u>(10.375)</u>	<u>(16.100)</u>	<u>(24.800)</u>	<u>(28.900)</u>
Exploitatieresultaat		<u>29.702</u>	<u>268.300</u>	<u>158.200</u>	<u>567.400</u>
<u>Verkoopresultaat</u>					
Verkoopopbrengst		5.118.761	3.989.400	7.521.500	7.603.000
Restitutie Overdrachtsbelasting		235.465	-	240.500	-
Kostprijs		<u>(4.268.705)</u>	<u>(3.394.700)</u>	<u>(6.280.000)</u>	<u>(6.461.100)</u>
		1.085.521	594.700	1.482.000	1.141.900
Verkoopkosten		(132.160)	(103.800)	(190.500)	(197.700)
Winstdeling Staalbankiers		<u>(95.336)</u>	<u>(49.100)</u>	<u>(129.100)</u>	<u>(94.400)</u>
Verkoopresultaat		<u>858.025</u>	<u>441.800</u>	<u>1.162.400</u>	<u>849.800</u>
Bijzondere baten en lasten					
Interest kosten overbruggingskrediet		<u>(256.000)</u>	<u>-</u>	<u>(256.000)</u>	<u>-</u>
Beschikbaar voor uitkering		<u>631.727</u>	<u>710.100</u>	<u>1.064.600</u>	<u>1.417.200</u>

	<b>Realisatie</b>	<b>Prospectus</b>	<b>Latest estimate</b>	<b>Prospectus</b>
	<b>07-10-2010-31-05-2011</b>	<b>07-10-2010-31-05-2011</b>	<b>07-10-2010-31-12-2011</b>	<b>07-10-2010-31-12-2011</b>
<u>Resultaat per participatie</u>				
Exploitatieresultaat	37	337	199	714
Verkoopresultaat	1.079	556	1.462	1.069
Bijzondere baten en lasten	<u>(322)</u>	<u>-</u>	<u>(322)</u>	<u>-</u>
	794	893	1.339	1.773
Liquiditeitoverschot	<u>640</u>	<u>494</u>	<u>915</u>	<u>940</u>
Beschikbaar voor uitkering	<u><u>1.434</u></u>	<u><u>1.387</u></u>	<u><u>2.254</u></u>	<u><u>2.723</u></u>
Rendement per participatie op jaarbasis	4,9%	5,5%	4,3%	5,8%

#### 4. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 MEI 2011

##### 1. Onroerend goed in exploitatie

De samenstelling van de portefeuille is als volgt:

	<b>Aantal woningen</b>		
	<b><u>07-10-2010</u></b>	<b><u>Verkopen</u></b>	<b><u>31-05-2011</u></b>
Woningen Almere	10	1	9
Woningen Amersfoort	11	1	10
Woningen Den Haag	47	3	44
Woningen Dordrecht	64	6	58
Woningen Eelde	40	4	36
Woningen Eindhoven	28	3	25
Woningen Groningen	140	5	135
Woningen Kaatsheuvel	22	4	18
Woningen Nijmegen	27	1	26
Woningen Oss	59	-	59
Woningen Rosmalen	9	-	9
Woningen Sint Michielsgestel	30	2	28
Woningen Veghel	18	1	17
Woningen Zwolle	<u>25</u>	<u>3</u>	<u>22</u>
	<u>530</u>	<u>34</u>	<u>496</u>

	<b>Waarde (kostprijs)</b>		
	<b><u>07-10-2010</u></b>	<b><u>Verkopen</u></b>	<b><u>31-05-2011</u></b>
Woningen Almere	1.225.643	114.784	1.110.859
Woningen Amersfoort	1.377.838	106.282	1.271.556
Woningen Den Haag	9.348.555	650.444	8.698.111
Woningen Dordrecht	6.219.616	425.127	5.794.489
Woningen Eelde	3.558.318	378.364	3.179.954
Woningen Eindhoven	4.301.441	482.094	3.819.347
Woningen Groningen	14.768.931	529.286	14.239.645
Woningen Kaatsheuvel	2.583.925	475.292	2.108.633
Woningen Nijmegen	3.536.636	130.514	3.406.122
Woningen Oss	7.295.188	11.478	7.283.710
Woningen Rosmalen	1.209.062	-	1.209.062
Woningen Sint Michielsgestel	5.492.648	361.359	5.131.289
Woningen Veghel	2.210.663	123.287	2.087.376
Woningen Zwolle	<u>3.962.189</u>	<u>480.394</u>	<u>3.481.795</u>
	<u>67.090.653</u>	<u>4.268.705</u>	<u>62.821.948</u>

**5. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING  
OVER DE PERIODE 7 OKTOBER 2010 T/M 31 MEI 2011**

1. Exploitatiekosten

De specificatie van de exploitatiekosten is als volgt:

	<b>Realisatie</b>	<b>Prospectus</b>	<b>Latest estimate</b>	<b>Prospectus</b>
	<b>07-10-2010- 31-05-2011</b>	<b>07-10-2010- 31-05-2011</b>	<b>07-10-2010- 31-12-2011</b>	<b>07-10-2010- 31-12-2011</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Klachtonderhoud	56.689	46.660	121.980	87.800
Groot onderhoud	501.312	376.990	867.580	706.400
Leegstandkosten	5.102	-	12.080	-
Beheervergoeding	116.515	113.030	217.690	212.600
Onroerende zaakbelasting/waterschapslasten	97.321	91.290	181.460	171.700
Administratiekosten *)	29.886	-	36.860	-
Verzekeringen	<u>25.018</u>	<u>23.240</u>	<u>48.150</u>	<u>43.700</u>
	<u>831.843</u>	<u>651.210</u>	<u>1.485.800</u>	<u>1.222.200</u>

\*) Dit betreft onder andere kosten van courtage bij verhuur en bijbehorende promotiekosten.