

## CONCEPT OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

### DE ONDERGETEKENDEN:

1. **Beherend Vennoot Leyenburg Woningfonds B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Amsterdam, Van Eeghenstraat 82 (1071 GK), te dezen handelend in haar hoedanigheid van beherend vennoot - en als zodanig hierna te noemen: '**beherend vennoot**' - van de commanditaire vennootschap aangegaan onder de naam Leyenburg Woningfonds C.V. - die vennootschap hierna te noemen: '**vennootschap**'-;
- en
2. **FGH Fondsmanagement B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Amsterdam, Van Eeghenstraat 82 (1071 GK), hierna te noemen: '**beheerder**';
- en
3. **Stichting Bewaarder FGH** een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Amsterdam, Van Eeghenstraat 82 (1071 GK), hierna te noemen: '**bewaarder**';

### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- (I) Beherend Vennoot Leyenburg Woningfonds B.V. beherend vennoot is van de vennootschap.
- (II) de vennootschap een beleggingsinstelling is, waarin deelneming mogelijk is door rechtspersonen en natuurlijke personen die in de hoedanigheid van commanditaire vennoten wensen te beleggen in (belangen in) onroerende zaken.
- (III) in de C.V.-akte bepaald is dat de beheerder (als hierna gedefinieerd) als beheerder in de zin van de Wtb zal optreden.
- (IV) de vermogensbestanddelen van de vennootschap bewaard zullen worden door de bewaarder, die deze ten titel van bewaring uitsluitend in het belang van de vennoten zal bewaren.
- (V) partijen erkennen dat de beheerder en de bewaarder hun werkzaamheden onafhankelijk van elkaar dienen te kunnen verrichten. Partijen zijn van mening dat de bewaarder in dit kader de meest aangewezen partij is om als bewaarder in de zin van artikel 1 sub f juncto artikel 9 van de Wtb te functioneren, en de beheerder de meest aangewezen partij is om als beheerder in de zin van artikel 1 sub e van de Wtb te functioneren; en
- (VI) partijen wensen in deze overeenkomst hun afspraken en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen vast te leggen.

### KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

#### 1. DEFINITIES.

1.1 In deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- **beheerder**: FGH Fondsmanagement B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Amsterdam, Van Eeghenstraat 82 (1071 GK), welke vennootschap optreedt als beheerder van de vennootschap in de zin van de Wtb;
- **beherend vennoot**: de statutair te Utrecht (feitelijk adres: Van Eeghenstraat 82, 1071 GK Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Beherend Vennoot Leyenburg Woningfonds B.V., in zijn hoedanigheid van beherend vennoot van de vennootschap;
- **bewaarder**: Stichting Bewaarder FGH, een stichting, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Amsterdam, Van Eeghenstraat 82 (1071 GK);
- **C.V.-akte**: de akte tot het aangaan van de vennootschap zoals neergelegd in de notariële akte op [ ] verleden voor mr. B.C.M. Waaijer, notaris bij Boekel De Nerée N.V. te Amsterdam;
- **commanditaire vennoot**: iedere commanditaire vennoot van de vennootschap;
- **kapitaalrekening**: de rekening omschreven in artikel 1.1 (g) van de C.V.-akte;
- **overeenkomst**: de onderhavige overeenkomst van beheer en bewaring;
- **participatie**: het recht omschreven in artikel 1.1 (i) van de C.V.-akte;
- **partij**: ieder van de beheerder, de bewaarder en de beherend vennoot;
- **prospectus**: het prospectus van de vennootschap;
- **vennoot**: ieder van de beherend vennoot en de commanditaire vennoten;
- **vennootschap**: Leyenburg Woningfonds C.V., een commanditaire vennootschap aangegaan bij de C.V.-akte;
- **vergadering van vennoten**: de vergadering van vennoten als bedoeld in artikel 15 van de C.V.-akte;
- **'de woningen'**: de woningen en overige ruimten (garages en bergingen), gelegen op in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond, zoals in het prospectus nader omschreven; en
- **Wtb**: de Wet toezicht beleggingsinstellingen of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

## CONCEPT OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

1.2 De definitie van woorden in enkelvoud omvat ook de meervoudsvorm.

### 2. WERKZAAMHEDEN BEWAARDER

2.1 De bewaarder draagt overeenkomstig zijn doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de C.V.-akte en het prospectus zorg voor onder andere de volgende handelingen:

- a. het innen van de bedragen die de vennoten dienen in te brengen in de vennootschap;
- b. het ten behoeve van de vennoten ten titel van bewaring in eigendom verkrijgen van (belangen in) onroerende zaken;
- c. het aangaan van door de beheerder aangegeven leningen ter financiering van (belangen in) bedoelde onroerende zaken en het bezwaren daarvan;
- d. het op aangeven van de beheerder als pakket aan een of enkele derden vervreemden van onroerende zaken;
- e. het op aangeven van de beheerder doen van (tussentijdse) uitkeringen op participaties en het verdelen van het liquidatiesaldo, een en ander met inachtneming van de bepalingen van de C.V.-akte en deze overeenkomst;
- f. het vaststellen of de beleggingstransacties zoals uitgevoerd door de beheerder passen in het beleggingsbeleid van de vennootschap volgens het prospectus;
- g. het toezien op de uitvoering door de beherend vennoot en/of de beheerder van besluiten van de vergadering van vennoten.

2.2 De bewaarder zal de beheerder zo spoedig mogelijk informeren over zijn bevindingen terzake het gestelde onder f. Indien de bewaarder bij uitoefening van de taken als bedoeld in het vorige lid ter zake het gestelde onder f. constateert dat niet conform het bepaalde in het prospectus is gehandeld kan de bewaarder de beheerder verzoeken, met het oog op het behartigen van de belangen van de commanditaire vennoten, de transactie ongedaan te maken op kostenneutrale basis voor de vennootschap.

2.3 De bewaarder treedt bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de commanditaire vennoten.

2.4 Alle vermogensbestanddelen van de vennootschap zullen worden geadmistreerd ten name van de bewaarder ten behoeve van de vennoten en daarmee worden afgescheiden van het vermogen van de beheerder.

### 3. BELONING BEWAARDER

De beloning van de bewaarder is onderdeel van de jaarlijkse managementvergoeding van de beheerder als bedoeld in artikel 5.1.

### 4. WERKZAAMHEDEN BEHEERDER

4.1 De beheerder draagt overeenkomstig zijn doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de C.V.-akte en het prospectus zorg voor onder andere de volgende handelingen:

- het verzorgen van administratief, financieel, commercieel en technisch beheer over de woningen (waaronder onder andere begrepen het voorbereiden van huurovereenkomsten, het sluiten, wijzigen en opzeggen van huurovereenkomsten indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt, het administreren en invorderen van huurpenningen, het verrichten van marktonderzoek, (het opdracht geven tot) taxaties, het verrichten van betalingen en het sluiten van verzekeringen). Voor zover noodzakelijk zal de beheerder voor de uitvoering van deze taken gebruik maken van een door de bewaarder te verstrekken volmacht;
- het opstellen van de balans, winst- en verliesrekening van de vennootschap;
- het verzorgen van administratieve en secretariaatswerkzaamheden;
- het opstellen van een jaarlijkse begroting;
- het opstellen van een verkoopvoorstel/verkoopplan als bedoeld in artikel 10.3 van de C.V.-akte;
- het verstrekken van informatie over de gang van zaken bij de vennootschap, van noodzakelijke gegevens aan de accountant van de vennootschap en van inlichtingen omtrent de vennootschap aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichtingen aan (toezichthoudende) instanties dienen te worden verstrekt; en
- het optreden als vereffenaar van de vennootschap, zulks voor rekening van de vennootschap. De beheerder zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan de vennootschap.

4.2 De beheerder is belast met het beheer van de vermogensbestanddelen van de vennootschap. De beheerder zal bij het beheren uitsluitend in het belang van de commanditaire vennoten optreden, met inachtneming van de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt en met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid. De beherend vennoot en de bewaarder zullen aan de beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen. De beheerder kan in het belang van de vennootschap, indien hij dat wenselijk acht, een voorstel doen aan de bewaarder en de beherend vennoot om de woningen te herfinancieren.

### 5. MANAGEMENTVERGOEDING BEHEERDER, BELONING EN KOSTEN BEHEERDER

5.1 De beheerder ontvangt jaarlijks een managementvergoeding. Uit de managementvergoeding voldoet de beheerder de beloning van de bewaarder, zulks in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.

De jaarlijkse managementvergoeding bedraagt zes procent (6%) per jaar, exclusief omzetbelasting, van de gedurende het desbe-

CONCEPT OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

treffende boekjaar gefactureerde huursommen van de woningen.

Voorts ontvangt de beheerder bij tussentijdse verkopen van afzonderlijke woningen een verkoopvergoeding van drie procent (3%) van de verkoopopbrengst van de verkochte woningen (met eventuele garage en/of berging), exclusief BTW, voor door de beheerder ter zake deze verkopen verrichte werkzaamheden en ter betaling van ter zake door de verkopende makelaar verrichte diensten. Deze verkoopvergoeding ontvangt de beheerder niet bij verkoop van woningen als pakket aan een of enkele derden.

- 5.2 De beheerder ontvangt bij overdracht van de woningen naast de managementvergoeding en de verkoopvergoeding als bedoeld in artikel 5.1 een winstaandeel van twintig procent (20%) (exclusief omzetbelasting) van de overwinst, bezien over het totaal van de verkopen van de woningen.

Onder overwinst wordt verstaan het positieve verschil tussen enerzijds: de gerealiseerde verkoopopbrengst van de woningen en anderzijds, voor zover betrekking hebbende op de verkochte woningen:

- het door de hypotheekhouder verlangde bedrag ter ontslag van de woningen uit het hypothecair verband, en
- de op de verkooptransactie van de woningen betrekking hebbende kosten, en
- het bedrag van de inleg van de commanditaire vennoten.

Voor het winstaandeel wordt, inzake de tussentijdse verkopen, op jaarbasis een voorziening getroffen, echter deze zal pas aan de beheerder worden voldaan vanaf het moment dat de participanten hun volledige oorspronkelijke inbreng retour hebben ontvangen.

- 5.3 De beheerder heeft de bevoegdheid de hem in het kader van deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit te besteden aan derden, doch de beheerder blijft verantwoordelijk voor de juiste uitvoering van deze taken. De door de in de vorige zin bedoelde derden te berekenen kosten zijn begrepen in de artikel 5.1 bedoelde managementvergoeding. In de in artikel 5.1 bedoelde managementvergoeding zijn voorts begrepen de kosten wegens de door de accountant en de fiscalist van de vennootschap verrichte jaarlijks terugkerende werkzaamheden zoals het controleren van de jaarrekening en het verzorgen van de aangifte van belastingen.
- 5.4 Onder de in artikel 5.1 bedoelde managementvergoeding zijn niet begrepen de kosten van de door de beheerder bij het vervullen van zijn werkzaamheden geraadpleegde externe adviseurs en deskundigen, zoals notarissen, makelaars die bemiddelen bij verhuur, makelaars die bemiddelingsdiensten verlenen ter zake de verkoop van woningen als pakket aan een of enkele derden, taxateurs en juridische adviseurs, fiscalisten en accountants; die kosten zijn voor rekening van de vennootschap. Onder de in artikel 5.1 bedoelde managementvergoeding zijn wel begrepen kosten van fiscalisten en accountants voor zover de betreffende werkzaamheden vallen onder de in artikel 5.3 door hen te verrichten jaarlijks terugkerende werkzaamheden.

**6. ADMINISTRATIE BEHEERDER EN BEWAARDER**

- 6.1 De beheerder zal met de bewaarder op regelmatige basis overleg voeren omtrent de administratieve werkzaamheden waarbij kan worden overeengekomen dat de beheerder een aantal werkzaamheden zal verrichten ten behoeve van de bewaarder.
- 6.2 Alle door de beheerder in zijn hoedanigheid van beheerder in de zin van de Wtb te ontvangen bedragen, zullen moeten worden ontvangen op een rekening ten name van de bewaarder.
- 6.3 De bewaarder verleent hierbij de beheerder ter uitvoering van zijn beheerstaak volmacht om over de bankrekening te beschikken, met dien verstande dat de beheerder in enig jaar maximaal kan beschikken over het bedrag vermeld in de begroting van dat jaar. Indien gedurende het jaar mocht blijken dat de begroting niet toereikend is voor de beheerder om zijn bestuurstaak adequaat uit te voeren, zullen de beherend vennoot en de bewaarder na voorafgaande goedkeuring van de bewaarder de begroting aanpassen en opnieuw vaststellen. Voorts verleent de bewaarder hierbij de beheerder ter uitvoering van zijn beheerstaak, volmacht om over de bankrekening te beschikken, ter uitvoering van een besluit van de beherend vennoot tot terugbetaling op participaties.
- 6.4 De bewaarder verleent hierbij de beherend vennoot volmacht om te beschikken over afzonderlijke tot de woningen behorende registergoederen.
- 6.5 Het beschikken over en het leveren van door de bewaarder voor de vennootschap geadmistreerde andere vermogensbestanddelen - andere dan die bedoeld in artikel 6.4 -, in het bijzonder het beschikken over en het leveren van woningen als pakket aan een of meer derden, geschiedt door de bewaarder op verzoek van de beheerder.
- 6.6 Bij een verzoek van de beheerder tot het beschikken over en het leveren van de bij de bewaarder in bewaring gegeven vermogensbestanddelen, zal de beheerder een verklaring overleggen dat zulks wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.

**7. DUUR, WIJZIGING EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

- 7.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van de vennootschap en de duur van de vereffening van het vermogen van de vennootschap na haar ontbinding, behoudens het verder bepaalde in deze overeenkomst.

### CONCEPT OVEREENKOMST VAN BEHEER EN BEWARING

- 7.2 Partijen zijn gezamenlijk bevoegd om deze overeenkomst te wijzigen. De vergadering van vennoten dient vooraf goedkeuring te verlenen aan een voorstel van de beheerder en de bewaarder om deze overeenkomst te wijzigen.
- 7.3 De beherend vennoot zal van een voornemen als bedoeld in het vorige lid, de bewaarder schriftelijk in kennis stellen.
- 7.4 In geval de bewaarder respectievelijk de beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst jegens de vennootschap, dient de bewaarder respectievelijk de beheerder door de beherend vennoot door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen drie maanden alsnog aan de opgedragen verplichtingen te voldoen.
- 7.5 Indien en zodra één van de partijen onherroepelijk failliet wordt verklaard, onherroepelijk surseance van betaling heeft verkregen, het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten of wordt ontbonden, zal deze overeenkomst ten aanzien van de partij, ten aanzien van wie zich één van de hiervoor vermelde omstandigheden voordoet, van rechtswege eindigen. Deze overeenkomst wordt niet beëindigd ten aanzien van de beheerder of de bewaarder in het geval van vervanging - om welke reden dan ook - van de bewaarder en/of de beheerder en de nieuwe bewaarder en/of beheerder, zulks met inachtneming van het bepaalde in de C.V.-akte, zal toetreden tot deze overeenkomst.
- 7.6 De bewaarder en de beheerder verplichten zich na het beëindigen van deze overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met hun taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan de beherend vennoot af te geven.
- 7.7 Bij aftreden, ontbinding of anderszins defungeren van de bewaarder en/of de beheerder zal binnen vier weken een vergadering van vennoten worden bijeengeroepen waarin een nieuwe bewaarder en/of beheerder zal worden benoemd.
- 8. AANSPRAKELIJKHEID BEWAARDER EN BEHEERDER**
- 8.1 De bewaarder is jegens de vennootschap en vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of verwijtbare gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de bewaarder de bij hem in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.
- 8.2 De beheerder is jegens de vennootschap en de vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of verwijtbare gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de beheerder de hem in het kader van deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden heeft uitbesteed aan derden.
- 9. OVERDRAAGBAARHEID RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**
- Onverminderd het bepaalde in deze overeenkomst, is het partijen niet toegestaan om enige rechten of verplichtingen uit deze overeenkomst aan derden over te dragen; tenzij met voorafgaande schriftelijke toestemming van alle partijen.
- 10. OVERIGE TOEPASSELIJKE BEPALINGEN**
- De bepalingen van de C.V.-akte, het prospectus en de statuten van de bewaarder en de beheerder worden, voor zover vereist, op grond van de bepalingen van de Wtb, geacht integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.
- 11. TOEPASSELIJK RECHT EN ARBITRAGE**
- 11.1 Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 11.2 Alle geschillen, ook die, die slechts door een van de partijen als zodanig worden beschouwd, welke tussen de partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de in deze overeenkomst dan wel nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zowel geschillen van juridische als die van feitelijke aard, zullen worden beslecht overeenkomstig het Reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut.
- 11.3 Het scheidsgerecht zal bestaan uit drie arbiters of - indien alle partijen het erover eens zijn dat een arbiter voldoende is - uit één arbiter.
- 11.4 Het scheidsgerecht beslist naar de regels van het recht.
- 11.5 De plaats van arbitrage zal gelegen zijn in Amsterdam.
- 11.6 Het voorgaande brengt geen wijziging in de bevoegdheid van de gewone rechterlijke macht ten aanzien van kort gedingen en het leggen van conservatoire beslagen.