

## Nieuwsbrief oktober 2019

Hierbij ontvangt u de nieuwsbrief van oktober 2019. De onderwerpen in deze editie zijn:

- **Groenwoningen Fonds weer open voor inschrijving**
- **Informatiebijeenkomst Groenwoningen Fonds op 31 oktober**
- **Credit Linked Beheer ontvangt 2019 FD Gazelle award**
- **Toelichting aankondiging Prinsjesdag**
- **Update stikstofuitspraak Raad van State**
- **Overdracht participaties**

## Groenwoningen Fonds weer open voor inschrijvingen

Het Groenwoningen Fonds is weer open voor inschrijving, nadat op 15 oktober het supplement op het prospectus voor de derde emissie is goedgekeurd door de AFM. Tot en met 15 november 2019 kunt u beleggen in het fonds met een woningportefeuille, die per datum supplement uit 450 nieuwe, duurzame eengezinswoningen en appartementen bestaat, voornamelijk in de vrije sector.

### Reclame

De inhoud in deze nieuwsbrief over het Groenwoningen Fonds dient te worden beschouwd als reclame.

### Kernpunten:

- Participeren vanaf € 5.000
- Geen dividendbelasting
- Verwacht dividend 2019 van 5,3% over 2019\*
- Jaarlijks belastingvoordeel van 1,28% - 2,38%
- Verwacht effectief jaarrendement is 7,7%\* (exclusief belastingvoordeel)
- Totale emissie: € 33 miljoen. Nog € 13,7 miljoen beschikbaar

Particuliere beleggers profiteren van een stabiel direct verhuurrendement van de woningportefeuille. Bij een aantrekkelijke Nederlandse woningmarkt kan een extra rendement worden verkregen door de verkoop van vrijgekomen woningen.

Dit leidt naar verwachting tot 5,3%\* dividend tot ultimo 2020, oplopend tot 7,3%\* en een totaal effectief jaarrendement van 7,7%\* (exclusief belastingvoordeel).

Per datum supplement bestaat de woningportefeuille uit 349 verhuurde woningen en 101 huurwoningen in aanbouw, verdeeld over 28 projecten verspreid over heel Nederland met uitzondering van krimpgebieden in de provincie Groningen, het zuiden van Limburg, de Achterhoek en Zeeuws-Vlaanderen.

### Belastingvoordeel

Wat een fiscaal groenfonds aantrekkelijk maakt is dat particuliere beleggers aanspraak kunnen maken op een jaarlijks belastingvoordeel (onder voorwaarden) van minimaal 1,28% en maximaal 2,38%

in bestaande uit een vrijstelling in box 3 tot een maximum van € 117.080 voor fiscale partners alsmede een belastingkorting in box 1.

Op onze website [groenwoningenfonds.nl](https://www.groenwoningenfonds.nl) vindt u alle belangrijke informatie:

#### Prospectus

<https://www.groenwoningenfonds.nl/prospectus>

#### Brochure

<https://www.groenwoningenfonds.nl/brochure>

#### Verklaring van Deelname

<https://www.groenwoningenfonds.nl/downloads>



### Risico's

Lees het prospectus zorgvuldig alvorens u besluit te investeren. Beleggen in het Groenwoningen Fonds brengt, zoals bij elke belegging in vastgoed, risico's met zich mee, zoals verhuur- en leegstand risico, kostenrisico, politiek risico, financieringsrisico en renterisico. Deze risico's kunnen leiden tot een lager of negatief rendement. Meer informatie hierover vindt u in het prospectus.

\*De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement is gebaseerd op de prognose, zoals opgenomen in het prospectus.

Goedkeuring van het prospectus door de AFM mag niet worden beschouwd als een aanprijzing van deelname in het fonds. De goedkeuring houdt niet meer in dan dat het prospectus begrijpelijk, consistent en volledig is. Wanneer u een deelneming in het fonds overweegt, staat u op het punt een beleggingsproduct te kopen dat niet eenvoudig en wellicht moeilijk te begrijpen is.

## Informatiebijeenkomst Groenwoningen Fonds op 31 oktober

Op donderdag 31 oktober om 20.00u organiseert Credit Linked Beheer een informatiebijeenkomst in het Hilton Royal Parc Hotel in Soestduinen, nabij Utrecht.

Tijdens deze bijeenkomst wordt u volledig geïnformeerd over alle details van het fonds en bent u in de gelegenheid om nader kennis met ons te maken. Wat de bijeenkomst bijzonder maakt is dat het zeer interactief is. Het aanwezige publiek stelt tijdens de presentatie veel vragen wat ervoor zorgt dat u zeer goed geïnformeerd huiswaarts keert.

Als u aanwezig wilt zijn op de bijeenkomst is het belangrijk dat u zich aanmeldt. Wij kunnen dan rekening houden met uw komst en een plaats voor u reserveren. <https://www.groenwoningenfonds.nl/informatie-bijeenkomsten>

## Credit Linked Beheer ontvangt FD Gazelle award

Ieder jaar organiseert Het Financieele Dagblad de FD Gazellen: de prestigieuze awards voor de snelst groeiende bedrijven van Nederland. We hebben het heugelijke nieuws ontvangen dat Credit Linked Beheer dit jaar een FD Gazellen Award ontvangt en hiermee één van de 770 snelst groeiende bedrijven van Nederland is.

Sinds 2018 wordt niet alleen naar omzetgroei gekeken, maar wordt ook de winstgevendheid en het aantal FTE meegerekend om een gebalanceerd en compleet beeld te schetsen. De omzetgroei wordt als belangrijkste factor gezien en weegt voor 50% mee. De overige twee factoren tellen ieder voor 25% mee.



Op **12 november is de uitreiking van de FD Gazellen Awards** voor onze regio en krijgen we te horen op welke plek we zijn geëindigd.

## Toelichting aankondiging Prinsjesdag: Belastingen in Box 3 minder gunstig voor kleine en middelgrote beleggers.

Tijdens de algemene beschouwingen heeft kabinet Rutte-3 aangekondigd de belasting op vermogen in box 3 grondig te gaan hervormen in 2022.

In de nieuwe methode worden spaargeld en beleggingen niet meer op één hoop gegooid, zoals dat nu wel het geval is. Spaargeld en beleggingen worden aparte categorieën in box 3. Spaargeld onder de € 440.000 gaat vrij worden gesteld van belasting. De aanleiding hiervoor is de historisch lage spaarrente. Uitgangspunt hierbij is dat het lage rendement op het spaargeld ook het daadwerkelijke rendement zal zijn.

Op dit moment is € 30.846 euro voor zowel sparen als beleggen vrijgesteld van belastingheffing. Voor beleggen blijft deze drempel onveranderd, echter gaat de belastingdruk wel aanzienlijk omhoog.

In het onderstaande overzicht ziet u hoe zich dit verhoudt in de verschillende beleggingscategorieën:

Belegd vermogen	Belasting in 2019	Belastingdruk	Belasting in 2022	Belastingdruk
€ 50.000	€ 114	0,23%	€ 747	1,49%
€ 100.000	€ 404	0,40%	€ 1.626	1,63%
€ 200.000	€ 1.724	0,86%	€ 3.385	1,69%
€ 300.000	€ 3.059	1,02%	€ 5.144	1,71%
€ 50.000	€ 5.730	1,15%	€ 8.730	1,73%

Bron: Knab

Wat vooral opvalt is dat de categorie van € 50.000 tot € 300.000 aanzienlijk meer belasting gaat betalen. De belastingdruk voor beleggers met een belegd vermogen van € 50.000 wordt 6,5 keer zo hoog.

### Conclusie

Al met al zal de nieuwe methode gunstig zijn voor een ieder die alleen spaargeld heeft. Minder gunstig wordt het voor de kleine tot middelgrote belegger. Beleggen in een fiscaal groenfonds kan hier een tegemoetkoming bieden. Voor groene beleggingen geldt de vrijstelling van vermogensrendementsheffing en de belastingkorting in box 1, waarmee het netto rendement wordt vergroot.

## Update stikstofuitspraak Raad van State: Vergunningen worden weer verleend met nieuwe spelregels

RTL Z berichtte dat er vanaf vrijdag 11 oktober weer vergunningen zouden worden verleend voor projecten in de buurt van natuurgebieden. De twaalf provincies hebben nieuwe regels vastgesteld met betrekking tot de uitstoot van stikstof. Dat maakte het Interprovinciaal Overleg, het samenwerkingsverband van de provincies, dinsdag 8 oktober bekend.

Op 29 mei dit jaar oordeelde de Raad van State dat het Nederlandse overheidsprogramma PAS (Programma Aanpak Stikstof), dat de stikstofuitstoot moet terugdringen in natuurgebieden, in strijd is met Europese natuurbeschermingsregels. PAS mocht niet meer worden gebruikt voor het verlenen van vergunningen aan bouwactiviteiten die schade kunnen berokkenen aan de natuur.

De uitspraak had tot gevolg dat projecten, waarvoor nog geen onherroepelijke vergunningen waren verleend of die onder PAS waren uitgezonderd van de vergunningplicht, werden stilgelegd met als gevolg grote problemen voor de bouwsector en onder andere het al nijpende woningtekort.

De uitspraak om weer vergunningen te gaan verlenen brengt wel nieuwe spelregels met zich mee. De aanvrager dient vooraf te kunnen aantonen dat projecten geen stikstof uitstoten of dat de stikstof geen significante effecten heeft op Natura 2000-gebieden. Projecten die effect hebben op de natuur mogen, mits ze van groot maatschappelijk belang zijn en er aantoonbaar geen alternatieve oplossingen zijn, doorgaan als de effecten worden gecompenseerd. Aanvragers van projecten die 'geen significante effecten' hebben op Natura 2000-gebieden komen weer in aanmerking voor een vergunning.

### Tegenstrijdige berichten en voorlopig nog geen definitieve maatregel

De berichtgeving is helaas tegenstrijdig. RTL Z maakte op woensdag 16 oktober bekend dat de branchevereniging van bouwers, projectontwikkelaars, woningcorporaties, institutionele beleggers en huurders een brief hebben gestuurd aan het kabinet, waarin zij de politiek smeken om een tijdelijke aanpassing van de stikstofnormen. Op dit moment wordt ieder project dat meer dan 0,00 mol per hectare uitstoot, vergunning plichtig. De brancheverenigingen pleiten voor een drempelwaarde van 0,05 mol per hectare (komt overeen met een zakje Pokon van 4 gram).

In een aparte brief aan de Tweede Kamer vragen ook werkgeversvoormannen van VNO-NCW en MKB Nederland om een tijdelijke maatregel. Het kabinet overweegt een drempelwaarde in te voeren, echter niet voordat het kabinet zich door de Raad van State heeft laten adviseren hoe zo'n drempelwaarde kan worden gebruikt.

De bouworganisaties vrezen dat het zeker tot begin 2020 zal duren voordat de definitieve drempelwaarde van kracht is en geven aan dat de economische en maatschappelijke niet te overzien is als daar nog een half jaar bijkomt. VNO-NCW en MKB-Nederland onderschrijven dit.

Op 17 oktober, berichtte het Algemeen Dagblad dat de provincie en het kabinet hebben laten weten dat er uiterlijk 1 december duidelijkheid moet zijn over de precieze stikstofregels.

### Ervaring stikstofuitspraak Credit Linked Beheer

In onze nieuwsbrief van september spraken wij ons vertrouwen uit in het vinden van 'reparatiewetgeving' door de overheid. Die discussies tussen alle geraakte partijen en de politiek is inmiddels in volle gang en lijkt richting te hebben gekregen. We blijven u op de hoogte houden. Ondertussen heeft Credit Linked Beheer binnen alle aangekochte projecten voor de verschillende fondsen nog geen directe hinder ondervonden van de stikstofuitspraak. Eén project van de 60 projecten, waarover wij in onderhandeling zijn, heeft te maken gekregen met uitstel van de vergunning.

## Overdracht participaties

In de afgelopen periode is een aantal participaties aangemeld voor inkoop door de fondsen dan wel voor omzetting (waarbij de participaties van privé naar een rechtspersoon worden omgezet, of andersom). Voor het Huurwoningen Nederland Fonds betreft dit 73 participaties en voor het Duurzaamwoningen Fonds 11 participaties. Op dit moment zijn er geen over te nemen participaties beschikbaar.

Voor de inkoop en uitgifte van participaties is voor het Huurwoningen Nederland Fonds artikel 9.7 van de fondsvoorwaarden van toepassing. Voor het Duurzaamwoningen Fonds is artikel 9.8 van toepassing.

	PARTICIPATIES
Huurwoningen Nederland Fonds	73
Duurzaamwoningen Fonds	11

U ontvangt deze nieuwsbrief, omdat u participant bent in één of meerdere fondsen van Credit Linked Beheer B.V. en/of u hebt aangegeven deze nieuwsbrief te willen ontvangen. De reguliere nieuwsbrief verschijnt éénmaal per maand.