

Voorstellen jaarvergadering Duurzaamwoningen Fonds

Onderstaand vindt u een overzicht van de voorstellen. Voor enkele voorstellen is een meerderheid van tenminste drie/vierde van de uitgebrachte stemmen noodzakelijk, waarbij tevens een quorum is vereist van minimaal de helft van het totaal aantal uit te brengen stemmen. Voorstellen waarbij dit van toepassing is, zijn aangemerkt met de tekst “*Quorum en 75% meerderheid*”.

Behoudens de algemene aard van enkele voorstellen (décharge verlening, vaststellen jaarrekening en goedkeuring resultaatbestemming) dragen de onderstaande voorstellen onder andere bij aan het vergroten van de aankoopmogelijkheden van de fondsen en een verbeterde vaststelling van de handelskoers. Credit Linked Beheer rekent op uw VOOR stem bij alle voorstellen en licht graag één en ander verder toe, indien gewenst.

1. Verlaging van de minimum rekenrente (*Quorum en 75% meerderheid*)

Credit Linked Beheer stelt voor om de minimum rekenrente te verlagen van 3,1% naar 2,8%. Dit heeft invloed op het vereiste minimum bruto aanvangsrendement bij aankoop van een woningcomplex. Dit zal afnemen van 4,3% naar 4%.

De voorgestelde tekst leidt derhalve tot een mogelijk licht lager bruto aanvangsrendement bij aankopen.

Door de beperkte verlaging van het minimum bruto aanvangsrendement blijven ook goede locaties in bijvoorbeeld Eindhoven, Rotterdam en de regio Utrecht binnen het bereik van het fonds. Door de lagere verwachte financieringsrente treedt er geen wijziging op in het geprognosticeerde rendement.

Voorstel 1: Bent u voor, blanco of tegen het verlagen van de minimum rekenrente van 3,1% naar 2,8% en derhalve een verlaging van het minimum bruto aanvangsrendement van 4,3% naar 4,0%?

2. Liquide vastgoed ETF geen onderdeel van het beleggingsbeleid (*Quorum en 75% meerderheid*)

Sinds de eerste emissie in 2018 bleek een belegging in een liquide vastgoed ETF niet noodzakelijk voor het verschaffen van voldoende verhandelingsmogelijkheden. In de afgelopen jaren werden minder dan 100 participaties door uittredende participanten aangeboden (en ook ingekocht door het fonds). Door de aankomende tweede emissie in 2021 (en vermoedelijk derde emissie in 2023) wordt de komende jaren voorzien in voldoende verhandelingsmogelijkheden.

Daarnaast bleek de beweeglijkheid van de ETF met name in 2020 te hoog (door de COVID-19 crisis). Dit had kunnen leiden tot sterker dan oorspronkelijk verwachte bewegingen in de handelskoers, hetgeen niet passend is bij de opzet van het fonds. Indien dit voorstel wordt aangenomen, zal ook in de periode tot de effectuering van dit voorstel niet in de liquide vastgoed ETF worden belegd.

Voorstel 2: Bent u voor, blanco of tegen het verwijderen van de liquide vastgoed ETF uit het beleggingsbeleid en de doelstelling van het fonds?

3. Wijziging doelstelling van het fonds (Quorum en 75% meerderheid)

Door aankomende wijzigingen in de regeling groenprojecten 2016 (en de verwachte aanpassing van de regeling) is een wijziging van de doelstelling van het fonds noodzakelijk. Hierbij stelt Credit Linked Beheer voor om voortaan energielabels van woningen in de doelstelling op te nemen.

Het doel van het fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in de woningportefeuille, die wordt aangevuld met woningen met een groen energielabel (energielabel B of beter, of vergelijkbaar indien de systematiek van energielabels wordt gewijzigd), teneinde de Participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging.

Wanneer onverhoopt het voorstel omtrent de liquide vastgoed ETF niet wordt aangenomen, wordt onderstaande doelstelling voorgesteld:

Het doel van het fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het fonds in (i) de woningportefeuille, die wordt aangevuld met woningen met een groen energielabel (energielabel B of beter, of vergelijkbaar indien de systematiek van energielabels wordt gewijzigd) en (ii) voor een beperkt deel in een liquide vastgoed ETF, teneinde de participanten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit deze belegging.

Energielabel B zal alleen van toepassing zijn op transformatieprojecten. Nieuwbouw en recent opgeleverde huurwoningen hebben altijd een groen A energielabel.

Voorstel 3: Bent u voor, blanco of tegen het wijzigen van de doelstelling van het fonds?

4. Wijziging ten aanzien van deelname fiscaal transparante partijen (Quorum en 75% meerderheid)

Bij de vorige jaarvergadering is besloten om de stilzwijgende toestemming te laten vervallen bij de inkoop van participaties door het fonds. Hierdoor kunnen terugkopen sneller worden afgehandeld. Een bijkomstig voordeel is dat, onder voorwaarden, ook fiscaal transparante personenvennootschappen en fiscaal transparante fondsen kunnen toetreden tot het fonds. In het prospectus werd dit echter vooralsnog uitgesloten. Credit Linked Beheer stelt dan ook voor om, mits toetreding geen nadelige fiscale gevolgen heeft voor het fonds, fiscaal transparante partijen toe te laten tot het fonds.

Voorstel 4: Bent u voor, blanco of tegen het wijzigen van de fondsvoorwaarden, zodat fiscaal transparante partijen, onder voorwaarden, kunnen deelnemen?

5. Aanpassing aankoopgebied van het fonds (Quorum en 75% meerderheid)

De beheerder stelt voor om het aankoopgebied van het fonds uit te breiden met de gemeente Groningen en de gemeente Maastricht. Voor beide gemeenten wordt de komende jaren een aanzienlijke groei van het aantal huishoudens verwacht.

Voorstel 5: Bent u voor, blanco of tegen het toevoegen van de gemeente Groningen en de gemeente Maastricht aan het aankoopgebied van het fonds?

6. Aanpassing berekeningswijze handelskoers

De basis voor de huidige vaststelling van de handelskoers is de netto vermogenswaarde (= intrinsieke waarde) van het fonds, waarin de meest recente getaxeerde waarde van de woningportefeuille is verwerkt. Afhankelijk van de ouderdom van de woningen, is in deze meest recente waarde al rekening gehouden met eventueel af te dragen overdrachtsbelasting bij verkoop van de woningen. Per 1 januari 2021 is de Wet differentiatie overdrachtsbelasting van kracht, waardoor de overdrachtsbelasting voor bestaande woningen 8% (in plaats van de eerdere 2%) bedraagt.

Dit leidt ertoe, bij de huidige systematiek, dat bij het vaststellen van de netto vermogenswaarde, voor het merendeel van de woningportefeuille een afslag van 8% (door de hogere overdrachtsbelasting) zal worden gehanteerd. En dat leidt tot een zeer ongewenst effect:

Wanneer, bij de huidige systematiek, een participant in 2022 zijn participaties wil verkopen, zal de handelskoers zijn gebaseerd op de woningportefeuille met een afslag van 8% uit hoofde van de overdrachtsbelasting. De participant die dan instapt, betaalt ook die lagere handelskoers. Dit terwijl er voor het fonds nog lang geen verplichting bestaat tot het betalen van de overdrachtsbelasting. Substantiële verkopen vinden immers pas jaren later plaats. De uittredende participant krijgt te weinig, de toetredende participant treedt met korting toe.

We stellen voor dat de beheerder de ruimte krijgt om de voornoemde bevoordeling van toetredende participanten te corrigeren via een aanpassing van de handelskoers. Dit geldt voor de periode dat de overdrachtsbelasting van toepassing wordt tot aan de verkoop van de woningen. In de praktijk leidt dit ertoe dat voor elk aangekocht project de negatieve impact van de overdrachtsbelasting gedurende de verwachte beleggingstermijn van tien jaar wordt opgebouwd.

De exacte correctie zal uiteraard gepubliceerd worden in het jaarverslag van het fonds.

Voorstel 6: Bent u voor, blanco of tegen het wijzigen van de vaststelling van de handelskoers, waarbij de negatieve impact van de overdrachtsbelasting gedurende de verwachte beleggingstermijn wordt opgebouwd, zodat er geen ongewenste bevoordeling voor toetredende participanten ontstaat?

7. Vaststellen jaarrekening

Na het opmaken van de jaarrekening door de beheerder en het ter inzage stellen aan de participanten dienen de participanten de jaarrekening vast te stellen.

Voorstel 7: Bent u voor, blanco of tegen de vaststelling van de jaarrekening?

8. Décharge verlening beheerder

Dit betreft de décharge verlening aan Credit Linked Beheer in haar rol als beheerder van het fonds. Met de décharge verlening wordt kwijting verleend voor het gevoerde beleid. Décharge verlening strekt enkel tot hetgeen uit de jaarrekeningen blijkt en wat in de jaarvergadering van participanten kenbaar is gemaakt.

Voor alle duidelijkheid, décharge verlening strekt niet uit tot oneigenlijke onttrekkingen die door manipulatie niet uit de jaarrekening en verslaggeving blijken.

Voorstel 8: Bent u voor, blanco, of tegen de verlening van décharge aan de beheerder?

9. Décharge verlening bewaarder

Dit betreft de décharge verlening aan CSC Governance in haar rol als bewaarder van het fonds. Met de décharge verlening wordt kwijting verleend voor het gevoerde beleid. Décharge verlening strekt enkel tot hetgeen uit de jaarrekeningen blijkt en wat in de jaarvergadering van participanten kenbaar is gemaakt.

Voor alle duidelijkheid, décharge verlening strekt niet uit tot oneigenlijke onttrekkingen die door manipulatie niet uit de jaarrekening en verslaggeving blijken.

Voorstel 9: Bent u voor of tegen de verlening van décharge aan de bewaarder?

10. Goedkeuring resultaatbestemming

Over het boekjaar 2020 heeft het fonds een nettowinst na belastingen gerealiseerd van € 2.251.905. Een bedrag van € 2.752.995 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve en een bedrag van € 561.424 is vrijgevallen uit de wettelijke reserve. De beheerder stelt voor om het resterende bedrag van € 60.334 ten gunste van de egalisatie reserve te boeken.

Voorstel 10: Bent u voor, blanco of tegen de voorgestelde resultaatbestemming?