

## WEBINAR VEELGESTELDE VRAGEN

U kunt het webinar [hier](#) terugkijken.

Meer informatie kunt u vinden in [het prospectus](#).

### HET FONDS

#### *Hoe wordt het dividend uitgekeerd?*

Het dividend wordt per kwartaal bij wijze van interim-dividend uitgekeerd aan de participanten. Participanten kunnen kiezen voor uitbetaling van het dividend in contanten (cashdividend) of in de vorm van deelparticipaties (stockdividend). Switchen tussen deze twee vormen van uitbetaling is mogelijk.

#### *Vindt er afdracht van dividendbelasting plaats?*

Het fonds is fiscaal transparant en belegt niet in effecten of andere financiële instrumenten die zijn onderworpen aan dividendbelasting. Er zal zodoende geen sprake zijn van het inhouden dan wel verrekenen van dividendbelasting.

#### *Zijn de participaties beursgenoteerd?*

De participaties zijn niet beursgenoteerd en er zal ook geen beursnotering worden aangevraagd.

#### *Wat houdt beperkte handelbaarheid in?*

Beperkte handelbaarheid houdt in dat overdracht van participaties alleen kan plaatsvinden:

- aan de bloed- en aanverwanten in de rechte lijn van de participant.
- via inkoop van participaties door het Duurzaamwoningen Fonds gevolgd door uitgifte.

Sinds de oprichting zijn alle inkoopverzoeken gehonoreerd (circa 110 participaties) maar er gelden wel beperkende voorwaarden. Wanneer niet aan de voorwaarden van de financiering wordt voldaan of bij magere prestaties, is uitstappen niet mogelijk. In de eerste twee jaar kunt u participaties verkopen met een afslag op de handelskoers, die vervalt na twee jaar. Zie ook pagina 37 van [het prospectus](#).

- 2,75% afslag voor participaties die minder dan een jaar in bezit zijn.
- 1,5% afslag voor participaties die minimaal een jaar, maar minder dan twee jaar in bezit zijn.

#### *Tot wanneer blijft deze emissie naar verwachting geopend?*

De verwachting is dat deze emissie tot eind oktober open zal zijn.



## WEBINAR VEELGESTELDE VRAGEN



### **Kan ik een reservering plaatsen op participaties?**

Een reservering is helaas niet mogelijk.

### **Wat is de handelskoers?**

De handelskoers is gebaseerd op de waarde van de bezittingen van het fonds (voornamelijk de woningen) minus de openstaande schulden (voornamelijk hypothecaire bankfinanciering). Door de waarde van het fonds te delen door het aantal uitstaande participaties wordt de netto vermogenswaarde per participatie uitgerekend. De handelskoers is gebaseerd op deze netto vermogenswaarde per participatie. De beheerder heeft namelijk enige mogelijkheden om licht af te wijken van de netto vermogenswaarde, zoals omschreven op pagina 79 van [het prospectus](#).

Op pagina 61, en hieronder, vindt u het verloop van de handelskoers sinds het fonds is geïntroduceerd. Hieruit blijkt dat de handelskoers kortstondig € 4.840 euro bedroeg. Deze lagere handelskoers kwam voort uit het feit dat in nieuwbouwwoningen wordt belegd, die (uiteraard) gedurende de bouw geen huurinkomsten opleveren. Aangezien het fonds wel een stabiel dividend uitkeert (gebaseerd op de verwachte lange termijn inkomsten), leidde dit kortstondig tot enige druk op de handelskoers. Na elke emissie zal eenzelfde periode plaatsvinden. Meer informatie vindt u op pagina 31 en 32 van [het prospectus](#).

<b>Dec. 2018</b>	<b>April 2020</b>	<b>April 2021</b>
€ 5.000	€ 4.840	€ 5.000

In het prognose scenario wordt een handelskoers van circa € 6.800 voorzien in 2031.

### **Wat gebeurt er bij het onverhoopt overlijden van een participant?**

Erfgenamen krijgen, behoudens onvoorziene omstandigheden, de mogelijkheid om de participaties in het Duurzaamwoningen Fonds te verdelen, danwel te gelde te maken.

### **Heeft Credit Linked Beheer op dit moment ook emissies voor andere fondsen?**

Op dit moment is alleen het Duurzaamwoningen Fonds open voor emissie.

## WEBINAR VEELGESTELDE VRAGEN

### *Wat gebeurt er als het fonds wordt opgeheven?*

Allereerst is het belangrijk om te noemen dat het Duurzaamwoningen Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Voor de rendementsprognose wordt uitgegaan van een exploitatiefase tot 2031. Deze einddatum is gekozen voor de berekening, maar zal niet overeenkomen met de daadwerkelijke einddatum van het Fonds.

Bij opheffing worden resterende woningen in het fonds verkocht, de financiering afgelost en de participanten terugbetaald. In het prognose scenario is het de verwachting dat de netto vermogenswaarde per participatie, het bedrag wat terugbetaald wordt aan participanten, zal oplopen naar uiteindelijk €6.798 in 2031. Meer informatie staat op pagina 75 van [het prospectus](#).

## RECENTE ONTWIKKELINGEN & REGELGEVING

### *Wat zijn de effecten van mogelijke tekorten aan bouwmaterialen en stijgende bouwkosten?*

Mogelijke tekorten aan bouwmaterialen kunnen voor stijgende prijzen in de bouw zorgen. Hierdoor worden de prijzen in de nieuwbouwsector hoger. Tot op heden krijgt Credit Linked Beheer ruim voldoende nieuwbouwprojecten aangeboden die voldoen aan het gestelde minimale bruto aanvangrendement (BAR). Mocht het tekort aan bouwmaterialen en de bouwkosten verder toenemen, dan kan dat uiteraard effect hebben op het verwachte effectieve rendement.

### *De overheid kijkt naar mogelijkheden om het moeilijker te maken om te beleggen met woningen. Wat betekent dit voor het Duurzaamwoningen Fonds?*

Er is een belangrijk onderscheid tussen partijen die bestaande woningen opkopen en partijen die investeren in nieuwbouwprojecten. Credit Linked Beheer doet het tweede en draagt bij aan een uitbreiding van het woningaanbod door te investeren in nieuwbouwwoningen. Maatregelen om het beleggen in vastgoed moeilijker te maken zijn tot nu toe voornamelijk gericht op het opkopen van bestaande woningen en hebben dus nog weinig effect op het fonds.

### *Heeft Credit Linked Beheer te maken met verhuurdersheffing?*

De verhuurderheffing is van kracht bij het bezit van 50 huurwoningen waarvan de aanvangshuur niet hoger is dan de huurliberalisatiegrens uit dat jaar, oftewel sociale huurwoningen. Het Duurzaamwoningen Fonds blijft onder deze grens van 50 sociale huurwoningen, waardoor geen verhuurdersheffing verschuldigd is.

### *Wat is huurindexatie en wat gebeurt er als de huurprijzen niet stijgen?*

Voor vrije sector huurwoningen is de huurindexatie (jaarlijkse verhoging van de huren) begrensd op een maximum van de inflatie plus 1,0%. Bij wederverhuur van woningen zullen de huurprijzen worden aangepast aan de op dat moment geldende markthuren. Naar verwachting zal hierdoor de gemiddelde huurstijging jaarlijks 1,25% hoger zijn dan de inflatie en uitkomen op 2,75% per jaar.

De huurinkomsten, en dus ook de huurindexatie (begrenzing), hebben invloed op het verwachte effectieve rendement van het fonds. Mochten de huurprijzen bijvoorbeeld bevroren worden (door overheidsingrijpen), dan zal dit dus een negatief effect hebben op het rendement.



## WEBINAR VEELGESTELDE VRAGEN

### *Hoe komt Credit Linked Beheer aan voldoende nieuwbouwprojecten voor de fondsen?*

Credit Linked Beheer heeft door eerdere woningaankopen een goede relatie opgebouwd met een breed netwerk van projectontwikkelaars. Er worden woningen gekocht van het merendeel van de grote en middelgrote bouwers en ontwikkelaars in Nederland.

De snelheid waarmee Credit Linked Beheer kan beslissen en het heldere en behapbare eisenpakket wat aan projecten wordt gesteld worden als prettig ervaren. Dit helpt bij de aankoop van nieuwe projecten.

## BEHEER EN VERHUUR

### *Wie is verantwoordelijk voor de verhuur en het woningbeheer?*

Woningen worden verhuurd in samenwerking met plaatselijke makelaars. Ook is er onlangs een website gelanceerd waar geïnteresseerde huurders zich kunnen aanmelden: [wonenopdezeplek.nl](http://wonenopdezeplek.nl)

Het woningbeheer ligt bij het gelieerde Credit Linked Vastgoed Beheer. Dit zorgt voor snelle kennisoverdracht bijvoorbeeld in het geval van onderhoud binnen de nieuwbouwgarantie. De tarieven die Credit Linked Vastgoed Beheer rekent worden jaarlijks getoetst en moeten minimaal 15% lager zijn dan de geobserveerde markttarieven.

### *Aan wie worden de woningen verhuurd?*

De nieuwbouwwoningen in het Duurzaamwoningen Fonds zijn meerendeels vrije sector huurwoningen die worden verhuurd aan een breed scala van huurders. Het fonds wordt gekenmerkt door vele huurders en huurcontracten voor onbepaalde tijd (doorgaans met een minimum van één jaar) met een relatief korte opzegtermijn.

## FINANCIERING

### *Wat is het voordeel van minder financiering?*

In het Duurzaamwoningen Fonds is gekozen voor minder financiering (maximaal 45%) ten opzichte van de andere woningfondsen van Credit Linked Beheer. Minder financiering zorgt voor een lager risico dan gebruikelijk bij woningfondsen en minder afhankelijkheid van de rentestand gedurende de (onbepaalde) looptijd van het fonds.

### *Wat is de looptijd van de financiering?*

Credit Linked Beheer sluit financieringen af met verschillende rentevaste looptijden, tot maximaal tien jaar. Door verschillende rentevaste looptijden aan te houden is het mogelijk om het (negatieve) effect van onbekende toekomstige rentebewegingen te beperken doordat elke keer maar een gedeelte van de leningportefeuille opnieuw gefinancierd dient te worden. Meer informatie over de financieringsstructuur kunt u vinden op pagina 46 van [het prospectus](#).

### *Wie heeft het eerste hypotheekrecht op de woningportefeuille?*

De financier heeft het eerste hypotheekrecht op de woningportefeuille en is daarmee de eerste gerechtigde op de opbrengsten van de woningportefeuille. In een scenario waarbij niet kan worden voldaan aan de financieringsverplichtingen, kan de woningportefeuille (inclusief de huurpenningen) worden opgeëist door de financier. Resterende middelen kunnen worden aangewend voor betalingen aan participanten. De positie van de participanten is op dit gebied dus achtergesteld aan de positie van de financier.