

Januari 2025

## Wijzigingen tekst prospectus door structuurwijziging Ecowoningen Fonds

### Inleiding

Dit document biedt een toelichting op de wijzigingen ten opzichte van het laatste goedgekeurde prospectus (d.d. 3 december 2019) van het Ecowoningen Fonds naar aanleiding van de structuurwijziging van het fonds. Op 27 november 2024 is deze structuurwijziging gecommuniceerd naar de participanten in het fonds.

Het fonds is per 1 januari 2025 gewijzigd van een niet-fiscaal transparant fonds met een FBI-status naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (FGR). De overgang is noodzakelijk om te voldoen aan de nieuwe fiscale vereisten en heeft belangrijke gevolgen voor de structuur en communicatie. De belangrijkste wijziging is dat het fonds vanaf 1 januari 2025 niet langer kwalificeert als fiscaal groenfonds.

### Toelichting structuurwijziging

De wijziging naar een FGR brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Het fonds kwalificeert per 1 januari 2025 niet langer als een fiscaal groenfonds.
- Het hoofdzakelijkheidsvereiste en de afhankelijkheid van de Regeling Groenprojecten 2016 worden losgelaten.
- Het Fonds wordt fiscaal transparant, wat betekent dat fiscale resultaten direct aan participanten worden toegerekend. De administratieve wijzigingen zijn in de fondsvoorwaarden per 1 januari 2025 opgenomen.
- De focus blijft gericht op duurzame huurwoningen, maar zonder afhankelijkheid van specifieke fiscale regelingen.

De nieuwe fondsvoorwaarden per 1 januari 2025 en de toelichting daarop zijn op de website van het fonds gepubliceerd.

### Belangrijkste wijzigingen in het Prospectus

Hieronder staan alle passages in het prospectus (d.d. 3 december 2019) die gewijzigd gelezen moeten worden naar aanleiding van de structuurwijziging van het Ecowoningen Fonds:

**Tabel: Overzicht van belangrijkste wijzigingen vanaf 1 januari 2025**

Pagina	Locatie	Huidige tekst	Wijziging
1	Voorblad	"Het Ecowoningen Fonds wordt per 31 december 2019 door de overheid aangewezen als groenfonds. Particuliere beleggers in een groenfonds hebben, onder voorwaarden, recht op vrijstelling en heffingskorting."	"Het Ecowoningen Fonds wordt per 1 januari 2025 omgezet naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (FGR). De fiscale groenstatus en bijbehorende voordelen komen te vervallen, maar het fonds behoudt zijn focus op duurzame huurwoningen."
6	Essentiële financiële informatie	"Het fiscale voordeel hangt af van de individuele omstandigheden van de participant en kan alleen worden behaald voor beleggingen die vallen in box 3. Het bedraagt (cijfers 2019), onder voorwaarden, minimaal 1,28% (bij een individueel totaal vermogen vanaf € 30.360 tot circa € 102.000) en maximaal 2,38% per jaar (bij een individueel totaal vermogen vanaf circa € 1.020.000) bij een investering in groene beleggingen voor een bedrag van in totaal € 58.540 (2019). Indien de belastingplichtige het gehele kalenderjaar dezelfde fiscale partner heeft of geacht wordt te hebben gehad, geldt een bedrag van € 117.080 (2019)."	"Deze tekst vervalt per 1 januari 2025."
6	Risico's fiscale regelgeving	"Wijzigingen in de Regeling Groenprojecten 2016 of wijzigingen in het fiscale voordeel voor groene beleggingen kunnen het rendement voor participanten negatief beïnvloeden."	"Met de overgang naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (FGR) zijn de Regeling Groenprojecten 2016 en fiscale voordelen voor groene beleggingen niet langer van toepassing."
6	Risico ingroeiregeling	"De ingroeiregeling staat toe dat gedurende de eerste twee jaar nog niet geheel wordt voldaan aan het hoofdzakelijkheidsvereiste. Dit kan leiden tot onzekerheid over de status als groenfonds."	"De ingroeiregeling is niet langer van toepassing in de nieuwe FGR-structuur. Het Fonds richt zich op duurzame en financieel rendabele projecten zonder afhankelijkheid van een specifieke fiscale groenstatus."

6	Overdracht van participaties	"Participaties kunnen worden overgedragen (i) aan het Ecowoningen Fonds ten titel van inkoop, alsmede (ii) aan derden – bloede en aanverwanten daaronder begrepen."	"Participaties kunnen als hoofdregel uitsluitend worden overgedragen aan het fonds ten titel van inkoop. Overdracht van participaties aan andere partijen (inclusief bloed- en aanverwanten) dan het fonds blijft echter mogelijk. Het fonds dient dan partij te blijven en een administratievergoeding in rekening te brengen bij koper/verkoper."
8	Dividendbeleid	"Bovenop dit geprognosticeerde dividend geniet de participant op grond van artikel 5.13 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (de regeling groen beleggen) een belastingvoordeel van minimaal 1,28% (bij een individueel totaal vermogen vanaf € 30.360 tot circa € 102.000) en maximaal 2,38% per jaar (bij een individueel totaal vermogen vanaf circa € 1.020.000) bij een investering in groene beleggingen voor een bedrag van in totaal € 58.540 (2019). Indien de belastingplichtige het gehele kalenderjaar dezelfde fiscale partner heeft of geacht wordt te hebben gehad, geldt een bedrag van € 117.080 (2019)."	"Deze tekst vervalt per 1 januari 2025."
11	Risico's	"Het niet voldoen aan de voorwaarden van de groenstatus kan leiden tot intrekking en verlies van fiscale voordelen."	"Deze tekst vervalt per 1 januari 2025."
20	Risico's wet- en regelgeving	"Wijzigingen in de Regeling Groenprojecten 2016 kunnen bij nieuwe projecten leiden tot noodzakelijke aanvullende investeringen om te voldoen aan voornoemde regeling. (...) Wanneer niet aan het hoofdzakelijkheidsvereiste wordt voldaan, kan de groenstatus van het Fonds worden ingetrokken."	"Met de nieuwe FGR-structuur zijn de Regeling Groenprojecten 2016 en het hoofdzakelijkheidsvereiste niet meer van toepassing. De focus ligt op beleggingsrendement en duurzame projecten zonder directe fiscale afhankelijkheden."

<p><b>20</b></p>	<p>Risico's ten aanzien van wijzigingen in fiscale regelgeving</p>	<p>“Voor groene beleggingen geldt voor particulieren een vrijstelling in de belasting over inkomen uit vermogen (box 3), daarenboven geniet de particuliere belegger een additionele heffingskorting. Wijzigingen in de fiscale regelgeving hieromtrent kunnen deze voordelen (deels) te niet doen, waardoor het fiscale voordeel (van, onder voorwaarden, maximaal 2,38% per jaar) voor particuliere beleggers in het Fonds vermindert of in zijn geheel verdwijnt.”</p>	<p>“Deze tekst vervalt per 1 januari 2025.”</p>
<p><b>21</b></p>	<p>Risico ingroei­regeling en vervallen van de groenstatus</p>	<p>“De ingroei­regeling staat, onder voorwaarden, toe dat in de eerste twee jaar van het bestaan van een Groen­fonds, nog niet geheel aan het hoofdzakelijk­heidsvereiste wordt voldaan. Blijven groen­verklaringen langer uit dan verwacht, dan zal de lumpsum vergoeding aan de belasting­dienst hoger uitvallen dan geprognoseerd. Dit heeft een negatief effect op met name de korte termijn rentabiliteit van het Fonds. Wanneer, na het verlopen van de termijn van de ingroei­regeling, niet aan het hoofdzakelijk­heidsvereiste wordt voldaan, kan de groenstatus van het Fonds vervallen. Aan het hoofdzakelijk­heidsvereiste wordt voldaan, als minstens 70% van de bruto-activa van het Fonds bestaat uit groen­verklarde activa. Worden door de Werk­maatschap­pij Ecowoningen B.V. te veel woningen zonder groen­verklaring aangekocht of worden te veel liquiditeiten aangehouden dan is het mogelijk dat niet meer aan het hoofdzakelijk­heidsvereiste wordt voldaan. Ook kunnen groen­verklaringen onverhoopt worden ingetrokken of onverhoopt niet worden afgegeven. Daarnaast worden groen­verklaringen voor een periode van tien jaar afgegeven.</p>	<p>"De ingroei­regeling is niet langer van toepassing in de nieuwe FGR-structuur. Het Fonds richt zich op duurzame en financieel rendabele projecten zonder afhankelijkheid van een specifieke fiscale groenstatus."</p>

		<p>Wanneer het niet mogelijk blijkt om voldoende woningen binnen tien jaar te verkopen, kan het regulier vervallen van een groenverklaring ook leiden tot het niet meer voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste.</p> <p>Dit kan leiden tot intrekking van de groenstatus van het Fonds en het verlies van het fiscale voordeel voor particuliere Participanten, hetgeen een negatief effect heeft op de rentabiliteit en/of de waardeontwikkeling van de Participaties. Meer over de groenstatus en het hoofdzakelijkheidsvereiste leest u in hoofdstuk 6."</p>	
<b>24</b>	Structuur Ecowoningen Fonds	"De huidige structuur met een werkmaatschappij is opgezet om te voldoen aan de eisen van een groenfonds."	"De structuur met een werkmaatschappij blijft behouden om de activa en verplichtingen te scheiden, maar de afhankelijkheid van de fiscale voordelen van een groenfonds wordt losgelaten."
<b>25</b>	Ecowoningen Fonds, een groene en duurzame belegging	<p>"De overheid stimuleert deze duurzame beleggingen door een fiscale vrijstelling in box 1 en box 3. Deze vrijstelling kan oplopen tot minimaal 1,28% (bij een individueel totaal vermogen vanaf € 30.360 tot circa € 102.000) en maximaal 2,38% per jaar (bij een individueel totaal vermogen vanaf circa € 1.020.000). Exacte informatie hierover wordt gegeven in hoofdstuk 12. De vrijstelling (in 2019) gaat maximaal over € 58.540 per belastingplichtige (partners € 117.080). De exacte fiscale voordelen vindt u in hoofdstuk 12. Let wel, bij beleidswijziging kan de overheid dit fiscale voordeel beperken of zelfs in zijn geheel afschaffen.</p> <p>Deze stimuleringsmaatregel geldt voor beleggingsinstellingen die voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste (dat wil zeggen, minimaal 70% van de beleggingen bestaat uit erkende duurzame beleggingen).</p>	"Deze tekst vervalt per 1 januari 2025"

		Beleggingsinstellingen die voldoen aan het hoofdzakelijkheidsvereiste kunnen worden aangewezen als Groenfonds.”	
<b>25</b>	Ecowoningen Fonds, een groene en duurzame belegging	“Het Ecowoningen Fonds wordt per 31 december 2019 aangewezen als Groenfonds. Deze aanwijzing is bevestigd door de BGOA (Belastingdienst Grote Ondernemingen Amsterdam).”	“Het Ecowoningen Fonds is tot en met 31 december 2024 aangewezen als Groenfonds. Vanaf 1 januari 2025 is het Ecowoningen Fonds geen Groenfonds meer.”
<b>26</b>	Ecowoningen Fonds, het rendement	“Rendement door fiscaal voordeel van minimaal 1,28% (bij een individueel totaal vermogen vanaf € 30.360 tot circa € 102.000) en maximaal 2,38% per jaar (bij een individueel totaal vermogen vanaf circa € 1.020.000). Exacte informatie hierover wordt gegeven in hoofdstuk 12. Dit voordeel ontvangt de Participant niet van het Fonds, maar als jaarlijkse korting op de af te dragen belasting in box 1 en box 3 (zie hoofdstuk 12.2).”	“Deze tekst vervalt per 1 januari 2025.”
<b>30</b>	Doelstelling	"De beleggingen van het Fonds zijn gericht op het voldoen aan de voorwaarden van de Regeling Groenprojecten 2016."	"De beleggingen van het Fonds blijven gericht op duurzame huurwoningen, zonder afhankelijkheid van de Regeling Groenprojecten 2016."
<b>30</b>	Rendement	"Omdat het Fonds wordt aangemerkt als Groenfonds, genieten Participanten een belastingvoordeel tot 2,38% van de waarde van een Participatie."	“Deze tekst vervalt per 1 januari 2025.”
<b>31</b>	De Woningportefeuille	“voor minimaal 70% beleggen in te ontwikkelen en bestaande complexen van huurwoningen met een groenverklaring (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen.”	"De beleggingen van het Fonds blijven gericht op duurzame huurwoningen, zonder afhankelijkheid van de Regeling Groenprojecten 2016."
<b>31</b>	De Woningportefeuille	“Maximaal 30% van de activa van een Groenfonds mag bestaan uit activa zonder groenverklaring.”	“Deze tekst vervalt per 1 januari 2025.”

<b>32</b>	Beleggingsbeleid	"Participaties in een ander fiscaal Groenfonds, tot een maximum van 20% van de bruto-activa."	"De mogelijkheid om in een ander fiscaal Groenfonds te beleggen is niet langer relevant bij de nieuwe FGR-structuur, aangezien de fiscale groenstatus niet meer van toepassing is."
<b>36</b>	Overdracht van participaties en terugkoopfaciliteit	"Participaties kunnen worden overgedragen (i) aan het Fonds ten titel van inkoop, alsmede (ii) aan derden – bloed- en aanverwanten daaronder begrepen."	"Participaties kunnen als hoofdregel uitsluitend worden overgedragen aan het fonds ten titel van inkoop. Overdracht van participaties aan andere partijen (inclusief bloed- en aanverwanten) dan het fonds blijft echter mogelijk. Het fonds dient dan partij te blijven en een administratievergoeding in rekening te brengen bij koper/verkoper."
<b>46</b>	De Regeling Groenprojecten 2016	"De Regeling Groenprojecten 2016 is een gezamenlijke regeling van de ministeries van Infrastructuur en Milieu en Financiën. (...) Het Ecowoningen Fonds wordt per 31 december 2019 aangewezen als Groenfonds."	"De Regeling Groenprojecten 2016 is niet langer van toepassing op het Ecowoningen Fonds, aangezien het Fonds vanaf 1 januari 2025 als een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (FGR) opereert."
<b>46</b>	De Regeling Groenprojecten 2016	"Groenfonds en vergunninghoudende beleggingsinstellingen die door de overheid erkend zijn als groene instelling. (...) Toetsing van het hoofdzakelijkheidsvereiste geschiedt elke drie maanden."	"De structuur van een fiscaal Groenfonds, inclusief het hoofdzakelijkheidsvereiste en de toetsing door de overheid, is niet meer van toepassing bij de nieuwe FGR-structuur."
<b>46</b>	Relevante markten en regelingen	"Daarnaast wordt het Fonds per 31 december 2019 aangewezen als Groenfonds, hetgeen betekent dat het rendement eveneens afhankelijk is van (wijzigingen in) de Regeling Groenprojecten 2016."	"Met de overgang naar een FGR-structuur vervalt de afhankelijkheid van de Regeling Groenprojecten 2016. Het rendement wordt bepaald door operationele en marktomstandigheden."
<b>46</b>	Regeling Groenprojecten 2016	"De Werkmaatschappij Ecowoningen B.V. koopt in hoofdzaak groenverkleerde huurwoningprojecten (die voldoen aan de Regeling Groenprojecten 2016)."	"De Werkmaatschappij Ecowoningen B.V. richt zich op duurzame huurwoningprojecten zonder directe afhankelijkheid van de Regeling Groenprojecten 2016."



<b>47</b>	Groenverklaring en EPC-normen	"Of de woningen duurzaam (groen) zijn en voldoen aan de Regeling Groenprojecten 2016 wordt bepaald door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)."	"De duurzaamheid van woningen wordt beoordeeld op basis van interne criteria."
<b>46</b>	Groenverklaring en	"De groenverklaring wordt afgegeven voor de duur van tien jaar. Het fiscale voordeel kan dus niet langer genoten worden dan 10 jaar."	"Groenverklaringen en bijbehorende fiscale voordelen zijn niet langer van toepassing bij de nieuwe FGR-structuur. De focus ligt op duurzame investeringen zonder specifieke fiscale regelingen."
<b>47</b>	Ingroeiregeling	De ingroeiregeling staat, onder voorwaarden, toe dat in de eerste twee jaar van het bestaan van een Groenfonds, nog niet geheel aan het hoofdzakelijkheidsvereiste wordt voldaan.	"De ingroeiregeling en het hoofdzakelijkheidsvereiste zijn niet langer relevant bij de nieuwe FGR-structuur. De focus ligt op duurzaamheid en financieel rendement zonder specifieke fiscale verplichtingen."
<b>47</b>	Ingroeiregeling	"Blijkt na ommekomst van twee jaren dat niet voldaan wordt aan de 70%-grens, dan wordt de aanwijzing als Groenfonds ingetrokken."	"De ingroeiregeling en de vereiste toetsing om de Groenfondsstatus te behouden zijn niet langer van toepassing bij de overgang naar de FGR-structuur."
<b>53</b>	Prognose en rendement	"Rendement door fiscaal voordeel van minimaal 1,28% (bij een individueel totaal vermogen vanaf € 30.360 tot circa € 102.000) en maximaal 2,38% per jaar (bij een individueel totaal vermogen vanaf circa € 1.020.000). Exacte informatie hierover wordt gegeven in hoofdstuk 12. Dit voordeel ontvangt de Participant niet van het Fonds, maar als jaarlijkse korting op uw af te dragen belasting in box 1 en box 3 (zie hoofdstuk 12.2)."	"Deze tekst vervalt per 1 januari 2025."
<b>57</b>	Lumpsum betaling ingroeiregeling	De ingroeiregeling staat, onder voorwaarden, toe dat in de eerste twee jaar van het bestaan van een Groenfonds, nog niet geheel aan het hoofdzakelijkheidsvereiste wordt voldaan.	De ingroeiregeling en het hoofdzakelijkheidsvereiste zijn niet langer relevant bij de nieuwe FGR-structuur. De focus ligt op duurzaamheid en financieel rendement zonder specifieke fiscale verplichtingen.



58	Kosten en winstverdeling	"Het geprognoseerde rendement omvat ook het fiscaal voordeel van de groenstatus."	"Het geprognoseerde rendement wordt voortaan exclusief fiscale voordelen berekend, met een focus op directe en indirecte inkomsten uit de woningportefeuille."
58	Dividendbeleid	"Participanten kunnen profiteren van belastingvrijstelling en heffingskorting door de groenstatus van het Fonds."	"Het dividendbeleid is gericht op het maximaliseren van het netto rendement voor participanten, zonder afhankelijkheid van fiscale voordelen."
70	Overdracht van participaties	"Participaties kunnen worden overgedragen (i) aan het Fonds ten titel van inkoop, alsmede (ii) aan derden – bloed- en aanverwanten daaronder begrepen."	"Participaties kunnen als hoofdregel uitsluitend worden overgedragen aan het fonds ten titel van inkoop. Overdracht van participaties aan andere partijen (inclusief bloed- en aanverwanten) dan het fonds blijft echter mogelijk. Het fonds dient dan partij te blijven en een administratievergoeding in rekening te brengen bij koper/verkoper."
77	Structuur	"Het Fonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling."	"Het Fonds wordt omgezet naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (FGR)."
77	Structuur	"Het Fonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling en is aangewezen als groenfonds."	"Het Fonds wordt omgezet naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (FGR). De fiscale voordelen van een groenfondsstatus zijn niet meer van toepassing vanaf 1 januari 2025."
91	Fiscale aspecten	"Het Fonds wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling (FBI) en geniet een vennootschapsbelastingtarief van 0%. Daarnaast genieten Participanten van belastingvoordelen in box 3 en heffingskorting."	"Het Fonds wordt omgezet naar een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (FGR), waarbij resultaten direct worden toegerekend aan participanten. De groenfondsstatus en bijbehorende belastingvoordelen in box 3 en de heffingskorting vervallen per 1 januari 2025."
92	Fiscale behandeling - Box 3	"Voor groene beleggingen geldt een additioneel heffingsvrij vermogen van maximaal € 58.540 per belastingplichtige."	"De fiscale voordelen voor groene beleggingen komen te vervallen bij de overgang naar een FGR-structuur. Participaties in het Fonds worden op reguliere wijze belast in box 3."

<b>93</b>	Belastingvoordelen bij groenfonds	"Wijzigingen in de Regeling Groenprojecten kunnen het fiscale voordeel voor particulieren beïnvloeden."	"Het Fonds opereert als een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (FGR), waarbij fiscale voordelen van de Regeling Groenprojecten niet langer van toepassing zijn."
<b>104</b>	Hoofdzakelijkheidsvereiste	"Zolang aan het hoofdzakelijkheidsvereiste wordt voldaan, is het Fonds een Groenfonds en geldt het fiscale voordeel voor particulieren."	"Het hoofdzakelijkheidsvereiste en de fiscale voordelen voor groene beleggingen zijn niet meer van toepassing bij de overgang naar een FGR-structuur."
<b>104</b>	Bijlagen - Fondsvoorwaarden	"Het Fonds voldoet aan de fiscale eisen van een fiscale beleggingsinstelling (FBI) en is aangewezen als Groenfonds."	"Het Fonds opereert als een fiscaal transparant fonds voor gemene rekening (FGR), met directe fiscale toerekening aan participanten. De vroegere groenfondsstatus is niet langer van toepassing. De nieuwe fondsvoorwaarden per 1 januari 2025 zijn op de website van het fonds gepubliceerd."