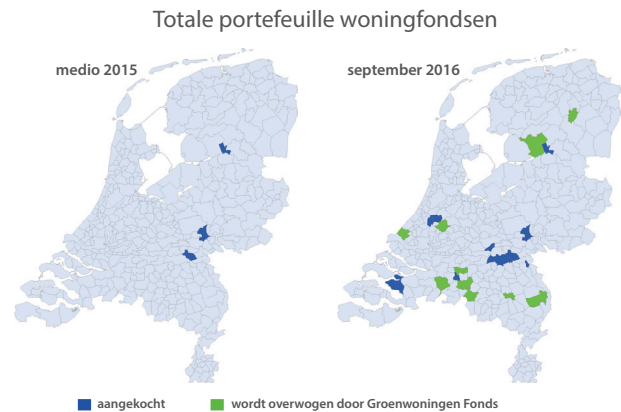


Geachte lezer(es),

Zes maanden na de lancering van het Groenwoningen Fonds is de grens van tien miljoen euro doorbroken. De aankopen voor de woningportefeuille zijn daarbij in gelijke tred gegaan met de toename van de inleg van participanten. En tot in 2018 hebben wij een aantal interessante projecten in de pijplijn, voor zowel het Groenwoningen Fonds als het Huurwoningen Nederland Fonds. Dit ondanks berichten in de media over een 'droogkokende' woningmarkt, die duiden op een tekort aan nieuwbouwprojecten voor Nederland als geheel.



De onderwerpen in deze nieuwsbrief:

- Verbeterde leningsvoorwaarden, LTV-convenant niet meer van toepassing
- Vermogensrendementsheffing 2017
- Minister Blok adopteert vrijesectorhuur benchmark
- Nieuwe brochure beschikbaar

Wilt u participeren in het Groenwoningen Fonds? Inschrijven kan online, in hard copy via het inschrijfformulier (download via de website) of neem contact op met Credit Linked Beheer (035 603 2176, [info@groenwoningenfonds.nl](mailto:info@groenwoningenfonds.nl)). U kunt ook contact met ons opnemen voor het aanvragen van een hard copy van het prospectus en de brochure.

Voor inschrijvingen op participaties in het Huurwoningen Nederland Fonds moet u nog even geduld hebben. Wij verwachten binnen enkele weken het nieuwe prospectus ter goedkeuring aan de AFM voor te leggen.

Met vriendelijke groet,

Eduardo Alvarez  
Directeur Credit Linked Beheer B.V.

## Verbeterde leningsvoorwaarden, LTV-convenant niet meer van toepassing

De bank is een belangrijke 'stakeholder' van het zowel het Huurwoningen Nederland Fonds als het Groenwoningen Fonds. Gemiddeld wordt circa 50% van de woningaankopen gefinancierd.

In september heeft onze bank aangekondigd de voorwaarden voor financieringen aan beide fondsen te verbeteren. Gegeven de aard van de beleggingen en het risicoprofiel is het zogenaamde LTV-convenant voor alle leningen niet meer van toepassing.

*Een LTV-convenant geeft de bank het recht om gedurende de looptijd van de financiering deze direct op te eisen, als de waarde van het onderpand te veel afneemt. Dit gebeurde bijvoorbeeld in het verleden bij fondsen van Bouwhuis en speelt op dit moment bij diverse voornamelijk kantoor-georiënteerde vastgoedfondsen. Beleggers blijven doorgaans met lege handen achter in dergelijke scenario's.*

Doordat voor het Huurwoningen Nederland Fonds en het Groenwoningen Fonds het LTV-convenant niet meer van toepassing is, kunnen bovengenoemde dramatische scenario's worden uitgesloten. Dit neemt uiteraard niet weg, dat een forse waardedaling leidt tot een lagere participatiewaarde. En aan het einde van de looptijd van een financiering moet deze wel kunnen worden gefinancierd. Maar in het algemeen kan worden gesteld dat het risicoprofiel van de fondsen hierdoor licht is afgenomen.

## Vermogensrendementsheffing 2017

Op de derde dinsdag van september presenteerde het huidige kabinet zijn laatste miljoenennota. Eén van de regelingen die in 2017 zal veranderen is de vermogensrendementsheffing. De vrijstelling in box 3, die voor iedereen geldt, gaat omhoog van € 24.437 naar € 25.000 per persoon. Over het vermogen boven deze grens moet u belasting betalen. Nieuw daarbij is het gebruik van drie schijven met verschillende percentages voor het fictief rendement, in plaats van de huidige 4%.

Onderstaand de situatie per 1 januari 2017.

Schijf	Grondslag sparen en beleggen	Fictief rendement	Effectief belastingpercentage
1	Tot en met € 75.000	2,91%	0,87%
2	Van € 75.001 tot en met € 975.000	4,69%	1,41%
3	Vanaf € 975.001	5,50%	1,65%

Het Groenwoningen Fonds is een door de overheid aangewezen groenfonds. Beleggingen in een aangewezen groenfonds tellen tot een bedrag van € 57.213 per persoon (€ 114.426 voor partners) niet mee voor de vermogensrendementsheffing.

Bovendien geldt er in box 1 een extra heffingskorting van 0,7% over de waarde van het groen belegde bedrag. U bespaart dus (afhankelijk van de grootte van uw vermogen) in totaal 1,57%, 2,11% of 2,35% belasting per jaar over uw inleg.



## Minister Blok adopteert vrijesectorhuur benchmark

In september maakte minister Blok zijn visie op de vrijesectorhuur bekend in een brief aan de Tweede Kamer. Hierbij is gebruik gemaakt van het benchmark onderzoek door de Stec Groep, een economisch adviesbureau over vastgoed. Zo bereidt de minister een wetwijziging voor waardoor gemeenten in bestemmingsplannen gebieden exclusief kunnen aanwijzen als locatie voor vrijesectorhuurwoningen (in de middeldure huur); dat kan nu nog niet. Aangenomen wordt dat hierdoor de bouw van het aantal woningen in de vrije sector zal toenemen. Voor onze fondsen is dit goed nieuws, want zij beleggen voornamelijk in de vrije sector.

Andere belangrijke punten van de minister zijn:

- Hogere huurverhoging voor scheefwoners blijft mogelijk om doorstroming te bevorderen.
- Soepelere regels voor verkoop van te liberaliseren huurwoningen.
- Aanpassing woningwaarderingstelsel in Amsterdam en Utrecht.

Belangrijkste resultaten van het STEC benchmark onderzoek onder 105 gemeenten:

- Slechts 10% van de gemeenten neemt een aandeel vrijesectorhuur op in haar woningbouwprogrammering.
- 50% van de gemeenten heeft nog geen locaties waar vrijesectorhuur gerealiseerd kan worden.
- Slechts 30% van de gemeenten verwacht dat er de komende 5 jaar voldoende vrijesectorhuur wordt gerealiseerd.

## Nieuwe brochure beschikbaar

Onlangs is de nieuwe brochure van het Groenwoningen Fonds beschikbaar gesteld. In deze brochure staan onder andere de nieuwe aankopen beschreven. Het betreffen alle grondgebonden vrije-sector huurwoningen.

De brochure hebben wij bij deze nieuwsbrief bijgevoegd.

