# Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2025-1048

(mr. M.E.J. Bracco Gartner, voorzitter, mr. dr. H.O. Kerkmeester,
drs. B. Windt RBA, leden en mr. D.M.A. Gerdes, secretaris)

| | |
|---|---|
| Datum uitspraak | 29 december 2025 |
| Klacht van | De consument |
| Tegen | Credit Linked Beheer B.V., gevestigd te Baarn, verder te noemen CLB |
| Aard uitspraak | Bindend advies |
| Uitkomst | Vordering afgewezen |
| Bijlage | Relevante bewoordingen prospectus en jaarverslag |

## Samenvatting

Belegging in woningfonds. Niet gebleken dat de fondsbeheerder ontoereikende informatie heeft verstrekt over het faillissement van een aannemer. Bij uittreding uit het fonds mag een afslag worden ingehouden.

## 1. Procedure

1.1 De commissie beslist volgens haar reglement en op basis van de ingediende stukken. Het gaat om het klachtformulier met bijlagen en aanvullingen, het verweerschrift, de repliek, de dupliek, CLB's brief van 10 juni 2025 en de reactie van de consument van 3 juli 2025.

1.2 Partijen zijn opgeroepen voor een hoorzitting op op 10 oktober 2025. Op de hoorzitting was de consument aanwezig, vergezeld door [naam 1], financieel adviseur en pensioenadviseur. Namens CLB waren aanwezig [naam 2], risk manager, [naam 3], directeur Bedrijfsvoering en Risk & Compliance, en [naam 4], financieel directeur.

1.3 De consument en CLB hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat partijen elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

## 2. Het geschil

*Wat is er gebeurd?*

2.1 CLB is beheerder van het Duurzaamwoningen Fonds (hierna het DWF of het fonds). De rechten en plichten van de participanten en beheerder staan (onder meer) in het prospectus van het DWF. De relevante bepalingen in het prospectus staan in de bijlage bij deze uitspraak.

2.2 De consument heeft in oktober 2021 een inschrijfformulier ingevuld voor de aankoop van participaties in het DWF. Daarin stond:

> *(...) Verklaring van deelname natuurlijk persoon*
> *(...)*
> *Met deze verklaring geeft u aan te willen deelnemen in één van de fondsen van Credit Linked Beheer.*
> *(...)*
> *Onderdeel E Beleggersprofiel*
> *(...) Heeft u de inhoud van het prospectus goed begrepen? Ja*
> *(...)*
> *Onderdeel F VERKLARING EN ONDERTEKENING*
> *(...)*
> *Door het ondertekenen van deze verklaring van deelname geef ik (...) aan:*
> *- Kennis te hebben genomen en akkoord te gaan met het prospectus van het fonds.*
> *(...)*

2.3 De aannemer van een van de projecten van het fonds, de bouw van appartementen in [plaatsnaam], is in december 2021 failliet verklaard.

2.4 Op 25 april 2022 is het jaarverslag van het fonds over 2021 gepubliceerd. De relevante bewoordingen daarvan staan in de bijlage bij deze uitspraak.

2.5 In april 2022 hoorde de consument van zijn contactpersoon bij Excellent Fondsen – een 'plaatsingskantoor' dat niet alleen bemiddelde voor fondsen van CLB, maar ook voor fondsen van andere beheerders – dat hij participaties in het DWF kon verkrijgen in verband met een inkoopverzoek van een andere participant. Op 28 april 2022 heeft de consument een inschrijfformulier voor twintig participaties in het DWF ingevuld en ondertekend. Het inschrijfformulier bevatte dezelfde verklaringen als genoemd onder 2.2. Nadat dit formulier aan CLB was toegestuurd, is de aankoop van de participaties uitgevoerd.

2.6 Op 31 augustus 2022 is het halfjaarverslag van DWF gepubliceerd. Daarin staat:

> *(...) De verwachting is dat de afwikkeling van het faillissement van de aannemer van het project [plaatsnaam] (25 appartementen) in het najaar 2022 zal plaatsvinden, waarna de bouw hervat kan worden. Voor de schade als gevolg van dit faillissement, is een netto reservering van 0,9 miljoen euro opgenomen in de cijfers.*
> *(....)*
> *Het resultaat van het fonds over de eerste helft van 2022 is uitgekomen op – 1,3 miljoen euro, grotendeels veroorzaakt door de reservering inzake [plaatsnaam]..*
> *(....)*
> *Het (...) dividend zal vanaf het derde kwartaal 2022 gewijzigd worden naar 4% per jaar.*
> *(...)*

2.7 Bij e-mail van 13 oktober 2022 heeft de consument CLB verzocht zijn belegging in het fonds te beëindigen en de waarde van zijn participaties ad € 122.400,- over te maken.

2.8 Vervolgens hebben partijen gecorrespondeerd. De consument heeft aangevoerd dat hij bij aanvang niet is geïnformeerd over de afslag die bij uittreding uit het fonds kan worden ingehouden.

Ook heeft hij gesteld dat CLB heeft verzuimd hem in april 2022 te informeren over het faillissement van de aannemer in [plaatsnaam]. CLB heeft de klacht afgewezen, onder meer op de grond dat de bepalingen van het prospectus zijn nageleefd.

*Klacht, vordering en verweer*

2.9 De consument vordert dat CLB wordt veroordeeld tot schadevergoeding. Hij noemt een schadebedrag van € 25.000,-, te vermeerderen met wettelijke rente. De vordering berust op de stelling dat de consument bij aanschaf van de belegging in het fonds ontoereikend is geïnformeerd.

2.10 CLB heeft verweer gevoerd. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

## 3. De beoordeling

*Informatie over faillissement aannemer*

3.1 Volgens de consument heeft CLB, toen hij in april 2022 voor de tweede keer instapte in het fonds, verzuimd hem mede te delen dat de aannemer van het project in [plaatsnaam] failliet was verklaard. De consument stelt dat hij dit pas later in 2022 van een contact-persoon bij CLB hoorde. Toen werd hem gezegd dat de appartementen in [plaatsnaam] pas eind 2024 of in 2025 zouden worden opgeleverd. De consument stelt dat hij niet in het DWF had belegd als hij dit eerder had geweten. Verder voert hij aan dat voor het bouwproject in [plaatsnaam] weliswaar een certificaat van het bedrijf Woningborg was verkregen, maar dat het faillissementsrisico daarmee niet goed was afgedekt omdat Woningborg in plaats van voltooiing van het bouwproject ('afbouw') ook voor restitutie kon kiezen.[1]

3.2 De commissie overweegt als volgt. Bij aankoop van de participaties in april 2022 heeft de consument verklaard dat hij het prospectus heeft gelezen. In het prospectus wordt in algemene termen gewaarschuwd voor het faillissementsrisico van aannemers. In het prospectus is niet specifiek melding gemaakt van het faillissement van de aannemer in [plaatsnaam].

[1] Een certificaat van Woningborg is een soort verzekering die bij faillissement van een aannemer voor afbouw van de woning of financiële compensatie zorgt.

Dit faillissement vond plaats in december 2021, dus na publicatie van het prospectus (medio 2021 gepubliceerd), maar vóór de aankoop van de participaties door de consument (op 28 april 2022).

3.3 Beoordeeld moet worden of CLB het prospectus met deze informatie had moeten aanvullen, om zo de consument en andere participanten te informeren over het faillissement van de aannemer.

Deze verplichting tot aanvulling van een prospectus vloeit voort uit artikel 23 Prospectusverordening en geldt als sprake is van 'belangrijke nieuwe factoren'.[2] Als voorbeeld van belangrijke nieuwe factoren noemt het prospectus de aankoop van een woningproject, de vaststelling van (half)jaarcijfers, het aangaan van een financiering die materieel afwijkt van de beschrijving in het prospectus en het geval dat een materiële afwijking wordt verwacht van het verwachte rendement.

3.4 Naar het oordeel van de commissie is niet gebleken dat CLB het faillissement van de aannemer als een 'belangrijke nieuwe factor' had moeten beschouwen en daarom een supplement op het prospectus had moeten publiceren. CLB heeft aannemelijk gemaakt dat de impact van dit faillissement op de cijfers in april 2022 nog niet materieel was. Zij heeft erop gewezen dat voor het bouwproject in kwestie een Woningborg-certificaat was verkregen en dat Woningborg in zulke situaties tot dusver steeds had gekozen voor voltooiing van het bouwproject ('afbouw'). Daarom heeft CLB, toen de aannemer failliet was verklaard, aanvankelijk verondersteld dat het faillissement weliswaar tot vertraging van het bouwproject zou leiden, maar niet tot wezenlijke schade. Verder heeft CLB gesteld dat het pas eind juni 2022 duidelijk werd dat Woningborg haar contractuele recht op restitutie zou uitoefenen in plaats van afbouw. Om die reden heeft CLB toen in de halfjaarcijfers een reservering van € 900.000,- opgenomen. Deze reservering had een impact van ongeveer 1% op de intrinsieke waarde en werd daarom niet als materieel beschouwd, aldus CLB. De commissie constateert dat de ingediende stukken geen gegevens bevatten die deze stellingen van CLB ontkrachten. Het is daarom niet gebleken dat CLB de participanten in het fonds, onder wie de consument, met een supplement op het prospectus had moeten informeren over het faillissement van de aannemer.

*Afslag bij uittreden*

3.5 De consument stelt dat hij bij aanschaf van zijn participaties ontoereikend is geïnformeerd over het feit dat bij uittreding uit het fonds een afslag kan worden ingehouden.

3.6 In dit standpunt kan de consument niet worden gevolgd. Zoals hiervoor overwogen worden de rechten en verplichtingen van participanten in het prospectus omschreven.

[2] Verordening (EU) 2017/1129, ook aangeduid als Prospectusverordening.

In het prospectus staat op verschillende plaatsen, onder meer in artikel 4.5, onder welke voorwaarden een participant kan uittreden. Daarbij wordt ook de afslag genoemd die bij uittreding wordt ingehouden op participaties die minder dan twee jaar in bezit zijn van de participant.

3.7 Het voorgaande wordt niet anders door het feit dat de consument de participaties heeft aangeschaft na een gesprek met een werknemer van een plaatsingskantoor. CLB heeft erop gewezen dat dit plaatsingskantoor een zelfstandig bedrijf is. De stukken bevatten bovendien geen specifieke aanwijzingen over de mededelingen die de werknemer van het plaatsingskantoor heeft gedaan.

*Slotsom*

3.8 Gezien het voorgaande zal de vordering van de consument worden afgewezen.

## 4. De beslissing

De commissie wijst de vordering af.

*Deze uitspraak is bindend. Of u tegen de uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement staat dat beroep kan worden ingesteld tot zes weken na de dag van de uitspraak. Meer informatie over beroep instellen kunt u vinden op www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.*

*Binnen twee weken na verzending kunt u verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam of datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen twee weken na verzending verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de commissie niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2024, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.*

## Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl

## Bijlage - Relevante bewoordingen in prospectus en jaarverslag

PROSPECTUS
(...)
Participaties worden door het fonds teruggekocht tegen de handelskoers van het fonds. Er geldt echter wel een afslag op de handelskoers indien de participaties minder dan twee jaar in bezit zijn van de participant:
• 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.
Credit Linked Beheer B.V. verleent geen toestemming voor overdracht en/of inkoop indien daartoe wettelijke en/of redelijke gronden bestaan met het oog op de belangen van de (overige) participanten, het Duurzaamwoningen Fonds, de Stichting Bewaarder Duurzaamwoningen of Credit Linked Beheer B.V.
(...)
RISICOFACTOREN
(...)
Het is mogelijk dat gedurende langere perioden (...) inkoop van Participaties niet kan plaatsvinden. Het langer dan gewenst in bezit hebben van Participaties gedurende een periode van economische neergang kan betekenen dat gedurende deze periode de waarde van de Participaties (sterk) afneemt of in zijn geheel verloren gaat, zonder de mogelijkheid om de Participaties te verkopen.
(...)
Ontwikkelrisico (...)
(...)
Wanneer de bouwonderneming failliet gaat maar ook door andere onvoorziene vertragingen, kan de oplevering van de woningen later plaatsvinden dan verwacht. Ook kunnen bouwkosten hoger uitkomen dan verwacht of kan de bouwkundige kwaliteit van de opgeleverde woningen onvoldoende blijken.
(...)
Bovengenoemde risico's kunnen tot hogere aankoopkosten leiden, hoger dan verwachte Exploitatiekosten, lagere huuropbrengsten en meer leegstand. Ontwikkelrisico leidt tot een lager dan verwacht rendement voor het aangekochte woningcomplex en daardoor uiteindelijk een lager dan verwacht rendement op de Participatiesin het Fonds.
(...)
4.5 INKOOP EN OVERDRACHT VAN PARTICIPATIES
Het Fonds is closed-end, dat betekent dat er geen verplichting voor het Fonds bestaat tot inkoop van Participaties over te gaan. (...)
Onder voorwaarden zal de Beheerder toestemming geven tot de inkoop van Participaties door het Fonds:

• voor zover deze Participaties gelijktijdig of volgtijdelijk (kunnen) worden uitgegeven aan een derde die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde belegger in het Fonds (of aan een Participant die zich bij de Beheerder heeft gemeld als geïnteresseerde voor aanvullende of extra Participaties), of
• voor zover het Fonds beschikt over beschikbare middelen voor inkoop.
Participanten kunnen (...) aangeven dat zij hun Participaties willen verkopen. De volgorde van binnenkomst van deze verzoeken is bepalend bij de toewijzing van de beschikbare middelen. Indien meerdere verzoeken op eenzelfde dag worden ontvangen en er onvoldoende middelen beschikbaar zijn, zullen de inkoopverzoeken pro rata worden gehonoreerd. (...)
De middelen die het Fonds ter beschikking kan stellen voor de inkoop van Participaties zijn maximaal gelijk aan:
• 40% van de Deelnamesom van in de voorgaande drie maanden nieuw geplaatste Participaties. (...)
• De (...) overtollige liquiditeiten van het Fonds (...).
Van deze Emissie zal derhalve 40% van de geplaatste Participaties worden gereserveerd voor de inkoop van Participaties.
(...)
Opbrengst ingekochte Participaties
Participaties worden door het Fonds teruggekocht tegen de Handelskoers van het Fonds. (...) Er geldt echter wel een afslag op de Handelskoers indien de Participaties minder dan twee jaar in bezit zijn van de Participant:
• 2,75% afslag voor Participaties die minder dan een jaar in bezit zijn van een Participant.
• 1,5% afslag voor Participaties die minimaal een jaar, maar minder dan twee jaar in bezit zijn van een Participant.
(...)
Geldigheidsduur Prospectus en Supplementen
De geldigheidsduur van dit Prospectus loopt vanaf de datum van dit Prospectus tot:
• de datum waarop de Emissie definitief wordt gesloten, of indien eerder,
• maximaal één jaar na de datum van dit Prospectus.
Niet later dan één jaar na de datum van dit Prospectus is het Prospectus derhalve niet langer geldig. Wanneer er gedurende de geldigheidsduur van het Prospectus sprake is van belangrijke nieuwe factoren, materiële vergissingen en/of materiële onnauwkeurigheden bestaat de verplichting het Prospectus aan te vullen, Deze aanvulling geschiedt in de vorm van een Supplement. Wanneer een Prospectus niet langer geldig is, is voornoemde verplichting niet van toepassing. Belangrijke nieuwe factoren waarbij een Supplement zal worden uitgegeven zijn (niet uitputtend):
• Bij aankoop van een woningproject: Op het moment dat het taxatierapport van het woningcomplex beschikbaar is.
• Bij vaststelling van de (half)jaarcijfers.
• Wanneer er een Financiering wordt overeengekomen, die materieel afwijkt van hetgeen beschreven in het Prospectus (zoals bijvoorbeeld bij gewijzigde Convenanten).

• Wanneer een materiele afwijking wordt verwacht ten aanzien van het verwachte rendement (IRR) en/of het dividendrendement.
• Wanneer er sprake is van materiele wijzigingen in de (fiscale) wetgeving.
(...)
JAARVERSLAG OVER 2021
(...)
De aannemer van het project in [plaatsnaam] (25 appartementen) is eind 2021 failliet verklaard, waardoor vertraging opgetreden is in de oplevering van dit project in 2022. In overleg met betrokken partijen, waaronder Woningborg (project aangekocht met een Woningborgcertificaat), wordt gezocht naar een oplossing om de bouw te hervatten en de verwachting is dat in de loop van 2022 meer bekend wordt onder welke (financiële) voorwaarden het project afgebouwd kan worden.
(...)
De gecorrigeerde intrinsieke waarde komt daarmee uit € 5.081 per participatie. De handelskoers is per 21 februari 2022, vooruitlopend op de publicatie van de jaarrekening, al vastgesteld op € 5.100 per participatie.
(...)
Belangrijkste ontwikkelingen gedurende 2021:
• In augustus 2021 is de 2e emissie succesvol gestart en ultimo 2021 waren al voor € 55 miljoen aan participaties geplaatst en gestort door participanten. De 2e emissie is in 2022 uitgekomen op ruim € 60 miljoen.
• Alle 117 woningen in exploitatie zijn verhuurd. Het fonds kent geen leegstand.
• 41 woningen in Tiel opgeleverd eind juni en de bouwfinanciering is omgezet in een langjarige beleggingsfinanciering.
• Alle projecten hebben een groenverklaring.
• In december is een contract getekend voor de aankoop van 50 woningen in Dronten.
• In december 2021 zijn afspraken gemaakt voor de aankoop van 24 woningen in Ede. In februari 2022 is het definitieve aankoopcontract getekend.
• Aannemer van het project [plaatsnaam] is eind 2021 failliet verklaard. Hierdoor ontstaat vertraging in de oplevering in 2022.
(...)