

Nieuwsbrief september 2019

Hierbij ontvangt u de nieuwsbrief van september 2019. De onderwerpen in deze editie zijn:

- **Vijfde emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds gesloten**
- **Groenwoningen Fonds binnenkort weer open**
- **Stikstofvonnis Raad van State en de gevolgen**
- **Woningmarkt**
- **Overdracht participaties**
- **Dividenduitkering derde kwartaal 2019**

Vijfde emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds gesloten

Op 12 augustus is de succesvol verlopen vijfde emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds gesloten. Op 12 juli, 8 weken na de opening, was al 100% (€ 46,75 miljoen) geplaatst. Credit Linked Beheer had de mogelijkheid om de emissie met maximaal 50% te vergroten naar € 70,125 miljoen. Op 31 juli werd de sluiting aangekondigd omdat de maximale emissiegrootte in het vizier was.

Een volgende emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds zal pas in 2021 plaatsvinden wanneer er meer woningen zijn opgeleverd. Dit zorgt ervoor dat het Huurwoningen Nederland Fonds uit de opbouwfase geraakt en een hoger direct rendement zal genereren. Uiteraard blijft het fonds wel doorgroeien.

Voor het Huurwoningen Nederland Fonds zijn sinds de opening van de vijfde emissie in mei dit jaar 141 appartementen aangekocht en zitten we in de afrondende fase van onderhandelingen over nog 81 grondgebonden woningen (Oudenbosch, Delft, Baarn, Vlijmen en Nijmegen) en 72 appartementen (Capelle aan den IJssel en Baarn). Derhalve verwachten wij de inleg uit hoofde van de vergrote emissie in de loop van de tweede jaarhelft te hebben omgezet naar aankopen.



Groenwoningen Fonds binnenkort weer open

Credit Linked Beheer verwacht in oktober de derde emissie van het Groenwoningen Fonds kort te heropenen, zodra het supplement op het prospectus door de AFM is goedgekeurd. We verwachten nog circa 2.600 participaties á € 5.000 te kunnen uitgeven.

Eind 2018 werden in het eerste deel van de derde emissie van het groenfonds al ruim 3.500 participaties geplaatst. In 2016 en 2017 zijn de eerste en tweede emissie succesvol verlopen en werden ruim 7.200 participaties geplaatst.

Fiscale voordelen van het Groenwoningen Fonds

Omdat het Groenwoningen Fonds wordt aangemerkt als fiscaal groenfonds, genieten participanten (onder voorwaarden) een belastingvoordeel tot 2,38% van de waarde van een participatie (het fiscaal voordeel hangt af van de individuele omstandigheden van de participant en kan alleen worden behaald voor beleggingen in box 3).

Wij houden u op de hoogte

Zodra de exacte startdatum van de heropening van de derde emissie van het Groenwoningen Fonds bekend is, zullen we lezers van de nieuwsbrief en participanten in de fondsen van Credit Linked Beheer uiteraard direct op de hoogte stellen.

Het reserveren van participaties is echter wettelijk niet toegestaan. U kunt wel expliciet aangeven dat u wilt worden benaderd wanneer het fonds open gaat. U kunt ons dit laten weten via <https://clbeheer.nl/#contact> of door een email te sturen naar info@clbeheer.nl.

Stikstofvonnis van de Raad van State

Op 29 mei dit jaar oordeelde de Raad van State dat het Nederlandse overheidsprogramma PAS (Programma Aanpak Stikstof), dat de stikstofuitstoot moet terugdringen in natuurgebieden, in strijd is met Europese natuurbeschermingsregels. PAS mag niet meer worden gebruikt voor het verlenen van vergunningen aan bouwactiviteiten die schade kunnen berokkenen aan de natuur. De rekenmethode die hiervoor gebruikt wordt biedt onvoldoende bescherming.

Gevolg is dat, voor bouwaanvragen die in procedure zijn, nieuw onderzoek nodig is en dat vergunningen alsnog geweigerd kunnen worden wanneer de stikstofuitstoot te hoog is. Voor alle bouwactiviteiten die stikstofdepositie veroorzaken en waarvoor nog geen onherroepelijke vergunning is verleend, of die onder het PAS uitgezonderd waren van de vergunningplicht, geldt dat er in principe opnieuw een vergunning zal moeten worden aangevraagd op basis van de huidige regels.

De uitspraak en de gevolgen hiervan zijn al enkele maanden breeduit in het nieuws. De Raad van State heeft al een aantal bestemmingsplannen voor nieuwe woningen en gebouwen nietig verklaard. Het gaat om plannen in de directe omgeving van 118 zogeheten Natura 2000-gebieden, streken waar de uitstoot van stikstof het meest gevoelig ligt. Alleen wanneer uit ecologisch onderzoek blijkt dat de stikstofuitstoot door een project niet stijgt of zelfs daalt, kan een bouwvergunning bij zo'n gebied worden afgegeven.

Pleiten voor spoedwetgeving

Neprom (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkelingen) en de branchevereniging Bouwend Nederland pleiten voor spoedwetgeving en kortetermijnoplossingen van politiek Den Haag.

Volgens ABN AMRO haperde de woningbouwproductie al door hoge bouwkosten en een tekort aan personeel. De uitspraak van de Raad van State kan er volgens ABN Amro voor zorgen dat de woningbouw tot stilstand komt. Hierdoor wordt niet het doel gehaald van de Rijksoverheid om 75 duizend nieuwe woningen per jaar te bouwen. ABN AMRO verwacht dat wanneer er niets gebeurt de woningbouw minimaal 1 miljard euro per jaar aan omzet zal mislopen. Vooral woningbouwprojecten in regio's met een woningoverschot zullen moeilijk doorgang vinden.

De bouwsector is momenteel de sterkst groeiende bedrijfstak. Ondanks de sterke vraag naar woningen in dichtbevolkte regio's verwacht het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) dat er de komende twee jaar minder woningen zullen worden gebouwd. Het CBS meldde donderdag 22 augustus dat het aantal verleende vergunningen voor nieuwbouwwoningen opnieuw sterk is gedaald.

Gevolgen voor Credit Linked Beheer

Op dit moment ondervindt Credit Linked Beheer geen hinder van de uitspraak van de Raad van State. Voor de komende maanden zijn wij nog in onderhandeling over ruim 22 projecten, goed voor ruim 500 woningen. Maar ook ten aanzien van de aankopen in 2020 zien wij nog ruime aankoopmogelijkheden. De totale 'acquisitie pijnlij' bestaat uit ruim zestig projecten (meer dan 2.000 woningen).

Wanneer de overheid geen passende oplossing aandraagt zal dit op langere termijn wel gevolgen kunnen hebben voor Credit Linked Beheer en de verdere groei van de fondsen. We hebben er echter vertrouwen in dat binnen een redelijke termijn 'reparatiewetgeving' zal volgen, om te voorkomen dat de schaarste aan woningen niet nog meer zal oplopen.

Update woningmarkt

Rabobank

De kwartaalupdate over de woningmarkt van Rabobank bericht dat de bouw van nieuwe woningen nog steeds achterblijft bij de vraag. In mei daalde het aantal verleende bouwvergunningen wederom. Om het huidige woningtekort weg te werken en te kunnen voldoen aan de vraag van nieuwe huishoudens, moeten er jaarlijks 95.000 tot 115.000 huizen worden bijgebouwd. Volgens de Bouwupdate van de Rabobank zullen er in 2019 ongeveer 66.000 nieuwe huizen opgeleverd worden, net als in 2018.

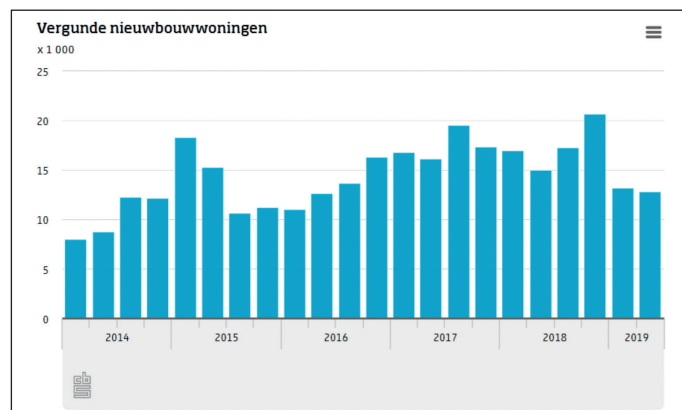
Rabobank geeft aan dat het onduidelijk is in hoeverre de stikstofuitspraak van het Europese Hof en de Raad van State roet in het eten gaat gooien. Zij geven aan dat het bouwen in de buurt van 118 natuurgebieden met stikstofgevoelige natuur lastiger wordt. Deze natuurgebieden zijn ook te vinden in gebieden waar de woningmarkt erg gespannen is, zoals de Randstad.

Vooralsnog gaan ze uit van een vertraging bij de uitvoering van verschillende bouwprojecten en een lagere groeiverwachting voor de bouw in 2020. Het woningtekort zal mogelijk sneller oplopen. Dit kan resulteren in een verdere stijging van de huizenprijzen. Dit kan mogelijk afgezwakt worden doordat de grens van wat nog betaalbaar is voor potentiële huizenkopers wordt bereikt.

Centraal Bureau voor de Statistiek

CBS is nog minder positief over het aantal nieuw te bouwen woningen in 2019 en 2020. Zij geven aan dat in het tweede kwartaal slechts 12.800 vergunningen zijn verleend, hetgeen een vroege indicator is voor de hoeveelheid woningen die in de nabije toekomst

gebouwd gaan worden. Dit is ruim 14 procent minder dan in het tweede kwartaal van 2018 en het laagste aantal in 3 jaar tijd. Ook in het eerste kwartaal was het lager. Het CBS wijst als mogelijke oorzaken op gebrek aan personeel en geschikte bouwlocaties.



Prinsjesdag

Zoals het zich laat aanzien gaat het ministerie onorthodoxe maatregelen aankondigen op Prinsjesdag om de 'wooncrisis' te beteugelen, zoals diverse kranten gisteren meldden. De overheid gaat 2 miljard euro aanwenden om de problemen aan te pakken:

- Eén miljard euro komt beschikbaar in de vorm van subsidies voor nieuwbouwprojecten (zodat gemeenten lokale nieuwbouwprojecten rendabel kunnen maken).
- Eén miljard euro komt beschikbaar voor woningcorporaties (over een periode van 10 jaar) in de vorm van belastingkorting (mits wordt overgegaan tot nieuwbouw).

Naast dit pakket wordt nog onderzocht of er aanpassingen aan de overdrachtsbelasting nodig zijn (zoals een verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters en een eventuele verhoging voor beleggers) en een aanpassing van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente.

Conclusie

Het is interessant om vast te stellen dat onorthodoxe financiële maatregelen worden aangekondigd door het ministerie, terwijl de problematiek door de recente stikstofuitspraak van de Raad van State alleen maar is toegenomen en het ministerie van BZK in hun onlangs verschenen jaarrapport, de Staat van de Volkshuisvesting 2019, de problemen vooral toeschrijft aan een gebrek aan personeel, onvoldoende geschikte bouwlocaties en een stapeling van ambitieuze beleidsmaatregelen en regelgeving die het verlenen van vergunningen en de bouw vertragen.

Wij zijn dan ook van mening dat alleen meer bouwen zal bijdragen aan het terugdringen van het woningtekort. Voor de komende jaren zal het woningtekort dan ook, ondanks de voorgenomen maatregelen, verder oplopen.

Overdracht participaties

In de afgelopen periode is een aantal participaties aangemeld voor inkoop door de fondsen dan wel voor omzetting (waarbij de participaties van privé naar een rechtspersoon worden omgezet, of andersom). Voor het Huurwoningen Nederland Fonds betreft dit 29,1061 participaties en voor het Duurzaamwoningen Fonds 5,184 participaties. Op dit moment zijn er geen over te nemen participaties beschikbaar.

Dividenduitkering derde kwartaal 2019

Rond 1 oktober zullen de dividenden over het derde kwartaal worden uitgekeerd. Participanten in het Huurwoningen Nederland Fonds en/of het Duurzaamwoningen Fonds die hebben geopteerd voor stockdividend zullen een uitkering in deelparticipaties ontvangen. Voor het Huurwoningen Nederland Fonds zullen daarvoor circa 50 participaties worden uitgegeven, voor het Duurzaamwoningen Fonds circa 6 participaties.

Dividenduitkeringen		
	Dividend	Per kwartaal
Huurwoningen Nederland Fonds	7%	1,75%
Duurzaamwoningen Fonds	5,2%	1,3%
Groenwoningen Fonds	5,3%	1,325%

Zowel voor uitgifte van deelparticipaties als de inkoop en uitgifte van participaties is voor het Huurwoningen Nederland Fonds artikel 9.7 van de fondsvoorwaarden van toepassing. Voor het Duurzaamwoningen Fonds is artikel 9.8 van toepassing.

**De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het rendement is gebaseerd op de prognose, zoals opgenomen in het prospectus. De inhoud van deze nieuwsbrief dient te worden beschouwd als reclame. Goedkeuring van het prospectus door de AFM mag niet worden beschouwd als een aanprijzing van deelname in één van de fondsen. De goedkeuring houdt niet meer in dan dat het prospectus begrijpelijk, consistent en volledig is. Wanneer u een deelneming in één van de fondsen overweegt, staat u op het punt een beleggingsproduct te kopen dat niet eenvoudig en wellicht moeilijk te begrijpen is.*

U ontvangt deze nieuwsbrief, omdat u participant bent in één of meerdere fondsen van Credit Linked Beheer B.V. en/of u hebt aangegeven deze nieuwsbrief te willen ontvangen. De reguliere nieuwsbrief verschijnt éénmaal per maand.