

Effecten coronavirus op de woningfondsen

'Het coronavirus houdt ons land én de rest van de wereld in haar greep', zo berichtte premier Rutte op maandagavond 16 maart in zijn toespraak aan alle Nederlanders.

We staan in deze XL-editie van de nieuwsbrief nadrukkelijk stil bij het coronavirus en maken een inschatting van de impact op de samenleving, op Credit Linked Beheer en onze woningfondsen. Maar ook maken wij in deze nieuwsbrief duidelijk dat er ten aanzien van de woningbeleggingen ook vele positieve ontwikkelingen spelen bij onze fondsen, inclusief een update (over onder andere de aankopen) van de eerste emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds II.

Ook Credit Linked Beheer volgt het overheidsbeleid. Onlangs is dan ook ons continuïteitsplan in werking getreden. Met maximaal respect voor uw privacy-gevoelige informatie wordt voornamelijk thuis gewerkt. Het kantoor is wel bereikbaar, maar verbaas u niet als u huiselijke geluiden op de achtergrond hoort.

Ten aanzien van de verwerking van inschrijvingen in het Huurwoningen Nederland Fonds II betekent dit wel dat de doorlooptijd wellicht enige dagen langer is dan gebruikelijk. Wij vragen uw begrip voor de situatie. Heeft u vragen, wij zijn bereikbaar.

Overzicht van alle onderwerpen in de nieuwsbrief:

- **De effecten van het coronavirus op de woningfondsen in drie scenario's**
- **Positieve ontwikkelingen bij de woningfondsen**
- **Informatiebijeenkomsten in maart en april geannuleerd**
- **Actualisatie van uw persoonsgegevens**
- **Overdracht participaties**

We doen er alles aan om onze dienstverlening te laten verlopen zoals u van ons gewend bent. De mogelijkheid kan zich voordoen dat we bij piekbelasting minder goed bereikbaar zijn. Daarom verzoeken we u om uw vragen bij voorkeur via email te stellen (info@clbeheer.nl).

Reclame

De inhoud van deze nieuwsbrief over het Huurwoningen Nederland Fonds II en het Ecowoningen Fonds dient als reclame te worden beschouwd.

De effecten van het coronavirus op de woningfondsen in drie scenario's

In zijn toespraak lichtte premier Rutte drie scenario's toe die Nederland kan volgen in de strijd tegen het coronavirus. Het kabinet heeft gekozen voor 'maximaal controleren' om de piek van de besmetting af te vlakken en over een langere periode uit te smeren om zodoende een 'gecontroleerde groepsimmunitet' op te kunnen bouwen. Maar een 'lock-down' zoals in andere Europese landen wordt niet uitgesloten. Belangrijk is om te vermelden dat de steunmaatregelen voor het bedrijfsleven ongekend zijn. Dit uiteraard om de lange termijn gevolgen op de economie zo beperkt mogelijk te houden.

Om u enig gevoel te geven ten aanzien van de impact op onze woningfondsen, hebben ook wij drie scenario's geschetst (positief, neutraal en negatief).

1. Positief scenario

De wereldwijde maatregelen van sociale isolatie tot social distancing, leiden tot een beheersbaar aantal besmettingen dat eind april op mondiale schaal langzaam terugloopt. Het virus blijft beheersbaar. In het najaar ondervindt men in het dagelijks leven nauwelijks meer hinder van het virus dan normaal. In de eerste helft van 2021 is een vaccin wereldwijd beschikbaar.

Dit leidt tot een zeer korte, hevige recessie waarbij Nederland simpelweg even heeft stilgestaan. Het steunpakket van de overheid draagt bij aan de minimale permanente schade aan de Nederlandse economie. In de zomer gaan Nederlanders weer op vakantie en in het najaar denkt men alweer aan de lage hypotheeklasten van die grotere woning die te koop staat.

2. Neutraal scenario

Omdat Europa meer verdeeld is, duurt het langer voordat de sociale isolatie maatregelen tot de noodzakelijke beheersbaarheid leiden. In maart en april loopt het aantal geïnfecteerden in Europa op naar een moeizaam beheersbaar niveau. Pas in de zomer van 2020 is er weer sprake van een beheersbare situatie. Er blijft onzekerheid over de terugkeer van het virus in het najaar. Met uitzondering van een enkel exces in een aantal regio's, blijkt het virus afdoende beheersbaar.

Onzekerheid over het virus leidt tot een verlengde periode van veel minder uitgaven van zowel particulieren als bedrijven. Spaartegoeden zullen in 2020, ondanks de negatieve spaarrente, oplopen naar nieuwe records. In 2021 neemt het consumentenvertrouwen en de bereidheid tot investeren weer toe. Financiële instellingen zullen een verminderde bereidheid laten zien tot kredietverlening als gevolg van gekelderde resultaten in 2020. Uiteindelijk blijkt de tijd de mogelijke problemen op te lossen.

3. Negatief scenario

60% van de Nederlandse bevolking raakt in 2020 en 2021 besmet met het coronavirus, waarvan 1,5 miljoen mensen in een ziekenhuis belanden. Wereldwijd is een vergelijkbaar beeld zichtbaar. Het virus houdt aan tot de lente van 2021. Een 'normale' economische groei wordt pas weer in 2022 bereikt.

Een dergelijk scenario heeft uiteraard een zeer negatieve impact op de Nederlandse economie. Een recessie met daarbij een sterk oplopend overheidstekort en hogere werkloosheid is het gevolg. Investerings van bedrijven worden uitgesteld, ondernemingen gaan, ondanks overheidssteun, failliet, consumentenvertrouwen en bestedingen duikelen omlaag en bancaire financiering is beperkt beschikbaar (alleen voor bestaande klanten, defensief vastgoed en lage LTV's).

Impact op de woningfondsen

Het moge duidelijk zijn, in elk scenario verwachten wij dat het woningtekort in 2021 en 2022 verder zal oplopen dan tot nu toe werd voorzien. Structureel betekent dit dat een belegging in woningen daardoor interessanter zal blijken. Maar in elk scenario is er ook een periode van een tijdelijke vraaguitval naar woningen met bijbehorende negatieve consequenties.

Positief beleggingsresultaat voor positief en neutraal scenario

De belangrijkste peilers van het rendement van onze woningfondsen zijn huurinkomsten, de ontwikkeling van woningprijzen en (in mindere mate) de financieringsrente. Naar verwachting zal de combinatie van het directe rendement (huurinkomsten minus financieringsrente) en indirecte rendement (verandering waarde woningen) voor het positieve en neutrale scenario in 2020 leiden tot een positief beleggingsresultaat voor onze woningfondsen.

Vrijwel stabiele huurinkomsten en stijgende woningprijzen bij neutraal scenario

In het neutrale scenario verwachten we dat 2020 wordt gekenmerkt door lichte vertragingen in de bouw, licht hogere leegstand omdat opgeleverde projecten wat moeilijker te verhuren zijn en particulieren minder bezig zijn met verhuizen. Ook zullen tijdelijk meer betalingsproblemen bij huurders ontstaan. Onderaan de streep verwachten we dat huurinkomsten robuust blijken en ook dat de woningprijzen in 2020 licht zullen stijgen. De rente blijft daarbij laag. Het positieve scenario pakt uiteraard nog iets beter uit.

Positieve huurinkomsten maar lagere waardering bij negatief scenario

Wanneer we in het negatieve scenario terecht komen, verwachten we een andere situatie. Meer vertragingen, meer betalingsproblemen en een tijdelijke vraaguitval naar woningen leiden tot verminderde inkomsten en een lagere waardering van de aangekochte woningen. En juist de dalende woningprijzen kunnen leiden tot een negatief indirect rendement. Dus positieve huurinkomsten, maar uiteindelijk wel een lagere waarde van het fonds. Vanwege de lage financieringsniveau's van onze woningfondsen (variërend van 0% tot circa 40%) zal een waardedaling van de woningportefeuille een minder negatieve impact hebben dan bij woningfondsen met een hoger financieringsniveau (doorgaans 60%).

De rol van banken

Voor alle woningfondsen van Credit Linked Beheer geldt, dat er afspraken met de bank zijn gemaakt over de lopende financieringen (de zogenaamde bankconvenanten). Het negatief doorbreken van deze afspraken kan leiden tot vervroegde opeisbaarheid. Omdat de huidige financieringsniveau's van onze woningfondsen nog bijzonder laag zijn (variërend van 0% tot circa 40%), zien wij in geen van de voornoemde scenario's problemen met de financiering ontstaan.

In het pessimistische, negatieve scenario zouden problemen kunnen ontstaan bij woningfondsen met financieringsniveau's boven 55%, waarbij banken de mogelijkheid krijgen financieringen vervroegd op te eisen. Dit speelt, in het negatieve scenario en gegeven de lage financieringsniveau's, niet bij de woningfondsen van Credit Linked Beheer.

Positieve ontwikkelingen bij de woningfondsen

Aankopen Huurwoningen Nederland Fonds II

Op 19 februari werd de eerste emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds II geopend. Inmiddels is er voor 15 miljoen euro aan inschrijvingen ontvangen.

Voor het fonds zijn we op dit moment de aankoop aan het afronden van twee nieuwbouw woningprojecten in Amersfoort (22 appartementen) en Harderwijk (70 appartementen). Daarnaast verwachten wij binnenkort nog een nieuwbouwproject van 65 appartementen in Alkmaar te verwerven, maar hiervoor zijn wij met name afhankelijk van verdere inschrijvingen in het fonds.

Het fonds is regulier open voor inschrijvingen.

Kernpunten

- **Deelnemen vanaf € 5.000**
- **Geen dividendbelasting verschuldigd**
- **Verwacht effectief rendement is 9,0%***
- **6,2%* verwacht dividend tot ultimo 2024, oplopend tot 8,3%* in 2029**

*De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst. Het gemiddelde dividend en het verwachte rendement zijn berekend over de prognose looptijd van het fonds.

clbeheer.nl/fondsen/huurwoningenfonds2/

Risico's

Beleggen in het Huurwoningen Nederland Fonds II brengt, zoals bij elke belegging in vastgoed, risico's met zich mee, zoals het risico op waardevermindering, het risico van beperkte handelbaarheid, marktrisico's, financieringsrisico en renterisico. Er kunnen zich onverwachte ontwikkelingen voordoen die kunnen leiden tot een lager of negatief rendement. Wanneer u een deelneming in het fonds overweegt, staat u op het punt een beleggingsproduct te kopen dat niet eenvoudig en wellicht moeilijk te begrijpen is.

Lees voor de beleggingsbeslissing het door de AFM goedgekeurde prospectus zorgvuldig om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing om te beleggen volledig te begrijpen. De goedkeuring van het prospectus mag niet worden beschouwd als aanprijzing van de aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt toegelaten effecten. Goedkeuring houdt niet meer in dan dat het prospectus begrijpelijk, consistent en volledig is.

clbeheer.nl/fondsen/huurwoningenfonds2/prospectus/

Drie projecten voor het Ecowoningen Fonds

Eind december 2019 sloten we de eerste emissie van het Ecowoningen Fonds tijdelijk, nadat in minder dan drie weken 18 miljoen euro aan inschrijvingen werd ontvangen. Om aan de regels

van een fiscaal groenfonds te voldoen, moet er een aantal projecten worden aangekocht waarvoor een groenverklaring wordt afgegeven, alvorens de emissie kan worden heropend.



 **ECO**
WONINGEN FONDS

21 appartementen in Bunschoten voor het Ecowoningen Fonds

Project 1: Acht grondgebonden woningen in Kaatsheuvel

In Kaatsheuvel kopen we een project van acht zogenaamde 'nul op de meter' eengezinswoningen, waarvan vier hoekwoningen. De woningen zijn optimaal geïsoleerd, hebben een bodemwarmtepomp, lage temperatuur vloerverwarming en zonnepanelen.

Project 2: Twintig grondgebonden woningen in Oude-Tonge

In Oude-Tonge worden twintig grondgebonden, eengezinswoningen van het type MorgenWonen van VolkerWessels aangekocht. Alle voorzieningen, zoals winkels en scholen, bevinden zich op loopafstand. De woningen hebben een EPC-waarde van minder dan nul. Bij een regulier energieverbruik is aan het einde van het jaar een energierekening van 0 euro realiseerbaar.

Project 3: Vijf grondgebonden woningen en 21 appartementen in Bunschoten

De grondgebonden woningen en appartementen zijn onderdeel van een grote gebiedsontwikkeling aan de oostkant van Bunschoten. Alle woningen hebben een EPC van maximaal 0,26. De appartementen worden voorzien van vloerverwarming. De grondgebonden woningen krijgen vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de verdieping.

Overige aankopen

Voor het Huurwoningen Nederland Fonds, het Groenwoningen Fonds en het Duurzaamwoningen Fonds zullen de komende maanden nog diverse aankopen volgen, naar verwachting in onder andere Nieuwegein, Tilburg, Almere en Tiel.

Verhoging dividend Groenwoningen Fonds

Per 1 januari 2020 zal het dividend van het Groenwoningen Fonds worden verhoogd van 5,3% naar 5,5%. In 2020 zien wij voor het Groenwoningen Fonds een verdere stijging van de huurinkomsten (en een lichte stijging van de waarde van de woningportefeuille), waardoor er afdoende dekking is voor een hoger dividend. Voor de overige fondsen zien we een vergelijkbare ontwikkeling, maar omdat voor deze fondsen nog relatief veel woningen in aanbouw zijn, wordt alleen het dividend van het Groenwoningen Fonds aangepast.

Verruiming mogelijkheden financiering

De afgelopen tijd hebben er positieve gesprekken plaatsgevonden met de financier over verruiming van de mogelijkheden voor financiering voor de verschillende fondsen door het beschikbaar stellen van financiering tijdens de bouwfase. De verwachting is dat we per fonds een bedrag aan bouwfinanciering kunnen aanwenden, waardoor we de fondsen de komende jaren sneller kunnen laten groeien. We verwachten dit de komende maanden met de financier te kunnen afronden.

Informatiebijeenkomsten in maart en april geannuleerd

Na de maatregelen die het kabinet afgelopen zondag trof in de strijd tegen het coronavirus, is besloten om de geplande informatiebijeenkomsten in de maanden maart en april te annuleren. Of de informatieavond in mei doorgaat, zal afhangen van de ontwikkelingen en de besluiten van het kabinet.

Actualisatie van uw persoonsgegevens

Als fondsbeheerder willen wij uw gegevens ten behoeve van uw participaties actueel houden, dat zijn wij ook wettelijk verplicht. Daarom zullen wij komende periode contact gaan leggen met bestaande participanten om de bij ons bekende gegevens te actualiseren. Wij zullen dat schriftelijk en/ of per e-mail gaan doen. Wij vertrouwen op uw medewerking hierin.

Overdracht participaties

In de afgelopen periode zijn in het Huurwoningen Nederland Fonds 24 participaties aangemeld voor inkoop door het betreffende fonds, dan wel voor omzetting (waarbij de participaties van privé naar een rechtspersoon worden omgezet, of andersom). In het Duurzaamwoningen Fonds zijn 10 participaties aangemeld voor inkoop of omzetting. Op dit moment zijn er geen over te nemen participaties beschikbaar.

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.

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.