

Nieuwsbrief april 2020

Hierbij ontvangt u de nieuwsbrief van april 2020.

In deze, wederom langere nieuwsbrief, geven we u een update van onze verwachtingen ten aanzien van de scenario's die we in de nieuwsbrief van maart met u hebben gedeeld en belichten we een aantal relevante artikelen van derden over de eerste ervaringen tijdens de coronacrisis en hun toekomstverwachtingen.

Overzicht van alle onderwerpen in de nieuwsbrief:

- **Update coronavirus**
- **Dividendbetalingen woningfondsen**
- **Nieuwsupdates over de woningbouw en de woningmarkt**
 - Vooruitzichten Economisch Instituut voor de Bouw
 - NVM ziet woningmarkt nog goed draaien
 - Ontwikkeling woningprijzen
 - 'Samen doorbouwen aan Nederland'
- **Aangekochte en opgeleverde projecten**
- **Online informatiebijeenkomst op 4 juni**
- **Open emissie: Huurwoningen Nederland Fonds II**
- **Jaarverslagen online beschikbaar**
- **Overdracht participaties**

Reclame

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

Update coronavirus

In de laatste nieuwsbrief hebben wij aan de hand van drie scenario's getracht enige duiding te geven aan de mogelijke effecten van het coronavirus. Een maand later is op een aantal gebieden meer duidelijkheid gekomen:

- **Positief scenario te optimistisch voor de langere termijn**

Een positief scenario lijkt voor de korte termijn nog altijd haalbaar ('social distancing leidt tot een beheersbaar aantal besmettingen dat eind april op mondiale schaal langzaam terugloopt'), maar de langere termijn gevolgen blijken van grotere aard dan verwacht in dit scenario ('In het najaar ondervindt men in het dagelijks leven nauwelijks meer hinder van het virus dan normaal.'). Meer realistisch is dat het dagelijks leven (en de economie) tot volgend jaar last zal ondervinden van de 1,5 meter maatschappij.
- **Negatief scenario lijkt te negatief**

Een besmettingsgraad van 60% in Nederland lijkt niet aan de orde. Ten aanzien van de economische schade lijken overheden zich voldoende bewust van de mogelijke consequenties van een langdurige economische recessie. Het effectief voorkomen van structurele en langdurige schade aan de economie lijkt dan ook geborgd.
- **Kredietverlening van banken, consumentenvertrouwen en de bereidheid tot beleggen en investeren**

Na de enorme beurscorrectie is vrij snel een deel van het verlies weer ingelopen. Alhoewel wij horen en merken dat particulieren al deels over de coronacrisis heen kijken (en ook het Huurwoningen Nederland Fonds II weer overwegen) zullen de komende maanden gekenmerkt blijven door verminderd consumentenvertrouwen en oplopende spaartegoeden. De bereidheid tot kredietverlening van banken is sterk verminderd, voor bestaande relaties en defensief vastgoed is er echter nog voldoende financieringsruimte beschikbaar. Voor onze fondsen zijn we continu in overleg met de bank. Behoudens de licht hogere financieringsrente ondervinden wij geen problemen om de aangekochte woningen te financieren.
- **De woningmarkt**

Dat er problemen ontstaan bij verschillende typen vastgoed (winkels, horeca, hotels) moge duidelijk zijn. Maar voor woningvastgoed zijn deze problemen tot nu toe niet zichtbaar. Een starterswoning kopen blijft bijzonder moeilijk en het woningtekort loopt door vertraging bij de bouw en op gemeenteniveau verder op. De NVM houdt een vinger aan de pols en constateerde deze week dat de woningmarkt nog goed draait en dat de parallellen met de crisis van 2008 onterecht zijn.
- **Betaalgedrag huurders**

Een duidelijke stijging van betalingsproblemen bij huurders is niet waarneembaar, maar de komende maanden zal het aantal huurders met betalingsproblemen oplopen door de toenemende werkloosheid. Scenario's waarbij meer dan 10% van de huurstroom voor de verschillende fondsen tijdelijk wegvalt worden echter niet voorzien (en zijn ook niet in lijn met hetgeen is geobserveerd in het verleden).

Al met al is het nog altijd te vroeg om echt harde conclusies te trekken. Maar de onheilsverhalen in de media in maart lijken riant overtrokken. Wij constateren een draai naar meer realistische geluiden, waarbij de combinatie van kleine lichtpuntjes en gewoon absolute analyses (zoals bijvoorbeeld de berichtgeving van de NVM) ons optimistisch maakt over de ontwikkelingen in de komende maanden.

Dividendbetalingen woningfondsen

Conform afspraak zijn begin april de reguliere dividenden uitgekeerd. Vanuit enkele participanten kwam de vraag of het dividend van de verschillende fondsen niet beter kon worden verlaagd ten gunste van extra aflossingen op de financiering, of wellicht verlaagd vanwege teruglopende huurinkomsten.

Zoals al toegelicht bij de 'Update Coronavirus', ondervinden wij geen problemen met de bestaande financiering, de convenanten en het aantrekken van financiering voor nieuwe projecten. Gegeven de nog lage verhouding tussen de uitstaande financiering en de aangekochte woningen zijn die problemen, ook in een ongunstig scenario, niet aan de orde.

Ook zien wij, gegeven de ontwikkeling van de huurinkomsten, geen aanleiding tot het verlagen van het dividend. Gezien de huidige inzichten, wordt een dividendverlaging alleen overwogen bij een significante daling van de huurinkomsten in combinatie met dalende huizenprijzen. Van een dergelijk scenario is op dit moment echter geen sprake.

Nieuwsupdates over de woningbouw en de woningmarkt

Vooruitzichten Economisch Instituut voor de Bouw

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft haar vooruitzichten in beeld gebracht voor de bouwsector en presenteerde de resultaten van een enquête onder 170 bedrijven, 170 ZZP'ers en 1.400 medewerkers op 16 april.

De bouwsector werkt door, maar geeft breed gehoor aan de oproep tot maatregelen. De beschikbaarheid van schoonmaakmiddelen en mondkapjes, minder mensen op de bouwplaats, meer (preventieve) ziekmeldingen en gescheiden reizen leiden tot een veiligere werkomgeving, maar ook tot een lagere productiviteit. Problemen rond de aanvoer van bouwmaterialen leiden bij woning- en utiliteitsbouw tot vertragingen in de doorlooptijd bij 20% van de projecten. Het EIB ziet ook nieuwe opdrachten in de bouw met 25% afnemen.

De totale bouwproductie voor 2020 voor nieuwbouwwoningen daalt dit jaar met 9% en, als gevolg van de doorlooptijden in de bouw, in 2021 met 13,5%. Het EIB veronderstelt dat de economie vanaf 2021 krachtig aantrekt en voorspelt daardoor vanaf 2022 een groei van 14,5%. Het EIB verwacht dat het aantal gereedmeldingen van nieuwbouwwoningen in 2021 zal teruglopen naar 50.000 en pas in 2024 weer naar 70.000 woningen zal gaan. Dit is echter nog steeds lager dan de vereiste 75.000 woningen per jaar.

NVM ziet de woningmarkt nog goed draaien

Onno Hoes, de voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), ergert zich aan onheilspredikers die zeggen dat de woningmarkt onderuit gaat en ziet dat huishoudens concrete aankoopplannen gewoon doorzetten. Hij deelt het negatieve sentiment van bijvoorbeeld de Rabobank en de ABN Amro niet. De prijs van een gemiddelde woning is nog steeds vergelijkbaar met die van een maand ervoor. Hij geeft aan dat de crisis op de woningmarkt van 2008 tot 2013 niet automatisch terugkeert en benadrukt dat de huidige woningnood van 315.000 huizen, ruim twee keer zo groot is als tijdens de crisis van 2008 tot 2013. Volgens Hoes hebben we nu te maken met een zeer krappe woningmarkt, terwijl er destijds sprake was van een evenwichtige woningmarkt.

In de kwartaalrapportage, gepubliceerd op 7 april, bericht het NVM dat er in het eerste kwartaal van dit jaar 6% minder nieuwbouwwoningen in de verkoop zijn gegaan dan een jaar eerder in dezelfde periode en dat dit een daling betreft van 10% ten opzichte van een kwartaal eerder. 'De enige oplossing voor de woningnood is het vergroten van het aanbod. De krapte zal daarom voorlopig nog wel aanhouden. De huizenmarkt is stabiel en er ligt geen crisis op de loer', aldus de NVM voorzitter.

Ontwikkeling woningprijzen

Bestaande koopwoningen waren in maart 7% duurder, vergeleken met een jaar geleden. Deze prijsstijging is wat hoger dan in de voorgaande maanden. Dit bleek uit de laatste cijfers van het CBS en het Kadaster. Uiteraard is het effect van de coronacrisis nog niet tot nauwelijks zichtbaar in deze cijfers.

'Samen doorbouwen aan Nederland'

De overheid, de bouw- en technieksector, banken en brancheverenigingen hebben gezamenlijk de verklaring 'Samen doorbouwen aan Nederland' opgesteld. Samen, zo verklaarden zij, zetten de partijen alles op alles om aan de grote vraag naar woningen te voldoen en verduurzamingsopgave van de bestaande bouw uit het klimaatakkoord te versnellen. De partijen hebben afspraken gemaakt over het door laten gaan of versnellen van investeringen, vergunningverlening en aanbestedingen. Zo willen zij voorkomen dat bouwprojecten vertragen of stil komen te liggen. Ook zijn de partijen overeengekomen dat eventuele risico's gedeeld worden.

Conclusies

Het EIB voorziet een toenemende krapte omdat het aantal gereedmeldingen van nieuwbouwwoningen in 2020 en 2021 verder zal afnemen. Het NVM verwacht geen crisis op de woningmarkt vanwege de woningnood. Alles bij elkaar ontwikkelingen die de woningfondsen van Credit Linked Beheer in de kaart spelen.

Aangekochte en opgeleverde projecten

Aangekocht: Project 'Lingedijk' in Tiel

Credit Linked Beheer heeft voor het Duurzaamwoningen Fonds in het eerste kwartaal van dit jaar een deel van het nieuwbouwproject 'Lingedijk' in Tiel aangekocht van KlokGroep Bouw en Ontwikkeling.

Het totale project bestaat uit 69 huurappartementen en vijf grondgebonden koopwoningen, waarvan het Duurzaamwoningen Fonds 41 driekamer appartementen met bergingen en 50 parkeerplaatsen heeft aangekocht. De appartementen hebben een oppervlakte van 67 vierkante meter en zijn volledig gasloos. De verwachte oplevering is juli 2021



41 appartementen in Tiel voor het Duurzaamwoningen Fonds

Aangekocht: Project 'Kloostercomplex Bolkensteeg' in Dongen

In de (binnen)tuin van het kloostercomplex Bolkensteeg, in het centrum van Dongen, worden 40 appartementen met een eigen

parkeerplaats gerealiseerd. Het complex biedt nu nog huisvesting aan de Zusters van de Stichting Maria-Oord. De bouw is vorige maand gestart. Oplevering is gepland in de zomer van 2021.

Aangekocht: Project 'Tuin van Woezik' in Wijchen

Onlangs zijn negen woningen met een gebruiksoppervlakte van circa 121 vierkante meter in het plan Tuin van Woezik te Wijchen aangekocht. De rijwoningen (2 woonblokken) zijn onderdeel van een groter plan (in totaal 28 woningen) en zijn aangekocht door het Huurwoningen Nederland Fonds. De woningen zijn zeer duurzaam en hebben een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van -0,5! Het bouwterrein is al ingericht. Verwachting is dat in juni 2020 wordt gestart met de bouw en dat de woningen aan het einde van het tweede kwartaal van 2021 worden opgeleverd.

Opgeleverd: Project 'Beukemaplein' in Hoogeveen

In maart zijn in Hoogeveen voor het Duurzaamwoningen Fonds, tien woningen opgeleverd door aannemer Ter Steege bouw. Het betreffen zeer energiezuinige woningen. De twee rijtjes van vijf woningen zijn gerealiseerd op kavels van circa 140 vierkante meter. De woningen zijn voorzien van een luxe keuken en uitgebreid sanitair. De tuinen zijn volledig ingericht met berging, bestrating, omheining en heggen, waarmee de woningen volledig instapklaar waren voor de huurders.

Opgeleverd: Project 'Poortwijk' in Oud Beijerland

Voor het Groenwoningen Fonds leverde VolkerWessels 14 grondgebonden woningen op in 'Poortwijk' te Oud Beijerland. Het betreft hier woningen van het MorgenWonen concept; wederom zeer energiezuinig en voorzien van zonnepanelen. De woningen zijn volledig klaar voor verhuur opgeleverd en inmiddels allemaal verhuurd en bewoond.

Aanbod projecten voor de komende maanden

Ondanks het woningtekort is Credit Linked Beheer in overleg met meer dan dertig partijen over de mogelijke aankoop van meer dan 2.000 woningen. Uiteraard zullen woningprojecten afvallen, maar wij zien meer dan voldoende ruimte om ook in de komende maanden aantrekkelijke woningprojecten voor onze fondsen te kunnen aankopen.

Online informatiebijeenkomst op 4 juni

Op 4 juni om 14:00 uur organiseren wij een virtuele informatiebijeenkomst (webinar), die u via het web kunt volgen. U kunt zich hiervoor aanmelden door op de onderstaande button te klikken.

Tijdens dit webinar informeren we u uitgebreid over de eerste emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds II en stellen we u in staat om vragen te stellen.

Informatiebijeenkomst:

<https://clbeheer.nl/agenda/informatie-bijeenkomst/>

Open emissie: Huurwoningen Nederland Fonds II

Op 19 februari werd de eerste emissie van het Huurwoningen Nederland Fonds II geopend. Inmiddels is er voor ruim 17 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

Huurwoningen Nederland Fonds II: <https://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 verhandelbaarheid, 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.

**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.*

Prospectus: <https://clbeheer.nl/fondsen/huurwoningenfonds2/prospectus/>

Jaarverslagen online beschikbaar

Medio april zijn de jaarverslagen voor het Huurwoningen Nederland Fonds, het Groenwoningen Fonds en het Duurzaamwoningen Fonds gepubliceerd (voor de overige fondsen verschijnt het eerste jaarverslag in 2021).

Participanten zullen binnenkort worden uitgenodigd voor de online jaarvergaderingen.

Jaarverslagen: <https://clbeheer.nl/downloads/>

Overdracht participaties

In de afgelopen periode zijn in het Huurwoningen Nederland Fonds 54 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 28 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.

Credit Linked Beheer

Luitenant Generaal van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn

Postbus 676
3740 AP Baarn

085 - 007 25 00
info@clbeheer.nl

clbeheer.nl
KvK 56583656