

Nieuwsbrief juli 2020

Afgelopen maand is de 1500^{ste} woning aangekocht voor één van de woningfondsen van Credit Linked Beheer. Voor de komende maanden is het de verwachting dat hier circa 400 vrije sector nieuwbouwwoningen aan worden toegevoegd (in o.a. Harderwijk, Almere, Hasselt, Schiedam en Tilburg). Voor het Ecowoningen Fonds en het Huurwoningen Nederland Fonds II zal door middel van een supplement (na de zomervakantie) informatie over deze aankopen worden gegeven.

In 2020 verwachten wij minimaal 800 woningen (circa € 250 miljoen) aan te kopen. Dit komt neer op bijna tien procent van het transactievolume aan beleggingen in nieuwbouwwoningen door niet-institutionele beleggers in 2020. Ook voor 2021 zien wij op dit moment al voldoende aankoopmogelijkheden voor de ingelegde gelden van de huidige en geplande emissies.

- **Dividend woningfondsen uitgekeerd**
- **Laatste nieuws woningprojecten**
- **Update woningmarkt: Waarom blijven de huizenprijzen stijgen?**
- **Overdracht participaties**

Reclame

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

Dividend woningfondsen uitgekeerd

Afgelopen week zijn de dividenden voor onze woningfondsen weer uitgekeerd:

- 7,0% voor het Huurwoningen Nederland Fonds
- 5,0% en 5,5% voor onze fiscale groenfondsen (exclusief het belastingvoordeel voor groene beleggingen)
- 5,3% voor het Duurzaamwoningen Fonds (dit fonds heeft een lager risicoprofiel door het lagere financieringsniveau)
- 6,2% voor het Huurwoningen Nederland Fonds II. Participaties voor het Huurwoningen Nederland Fonds II zijn nog beschikbaar.

Meer informatie vindt u in het algemeen verkrijgbaar gestelde en door de AFM goedgekeurde prospectus.

<https://clbeheer.nl/fondsen/huurwoningfondsen2/prospectus/>

Let wel, 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. Beleggen in het fonds brengt risico's met zich mee 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.

Potentiële beleggers wordt geadviseerd om, voordat zij een beleggingsbeslissing nemen, het prospectus te lezen om de potentiële risico's en voordelen in verband met de beslissing om in de participaties 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.

Laatste nieuws woningprojecten

Voor het Huurwoningen Nederland Fonds worden gasloze woningen gebouwd in Dongen (project "Kloostertuin"). Het betreft 37 driekamerappartementen en drie tweekamerappartementen. De woningen worden gebouwd door BurgtBouw.



In Gilze en Rijen gaat de bouw voortvarend en de oplevering wordt kort na de zomer verwacht. Naar verwachting zal voor het merendeel van de 24 woningen al voor de zomervakantie een huurder zijn gevonden.



Update woningmarkt: Waarom blijven de huizenprijzen stijgen?

Het CBS meldde in juni dat de gemiddelde huizenprijs was gestegen naar € 333.000. Het effect van de coronacrisis op dit cijfer was echter nog beperkt, want de basis van de gemiddelde huizenprijs kwam grotendeels voort uit koopcontracten van voor de coronacrisis.

De NVM blijft positief. Op basis van de verkopen gedurende de coronacrisis zien zij een verdere (en misschien zelfs een versnellende) stijging van de huizenprijzen. De helft van alle woningen wordt nog altijd boven de vraagprijs verkocht. Na een korte interesse-dip aan het begin van de lockdown is de markt weer snel hersteld. De NVM doet geen voorspellingen, "maar een daling zien we vooralsnog niet". Aanstaande donderdag worden de tweede kwartaalcijfers bekend gemaakt.

Vergeleken met de situatie in 2008 en 2011 is er ook een aantal belangrijke factoren heel anders dan nu. Toen was er sprake van een hoge hypotheekrente en was de woningmarkt bij lange na niet zo rap. De hypotheekrente in 2007 (tien jaar rentevast) was gelijk aan

5,9%, nu 1,3%. De gemiddelde verkooptijd van een woning in 2007 was 120 dagen, in 2020 is dat 41 dagen.

Met de verdere afbouw van de coronamaatregelen is het dan ook de verwachting dat het consumentenvertrouwen, dat kort na de lockdown kelderde, de komende maanden weer zal herstellen (wat positief zal zijn voor de woningprijzen). Maar een eventuele onderschatte tweede golf en het uitblijven van een vaccin zullen de komende zes tot negen maanden boven de economie blijven hangen. Pas volgend jaar kan dan weer een echt goede inschatting worden gemaakt voor de toekomst van de woningmarkt.

De coronacrisis biedt derhalve nog onzekerheden, behoudens voor het tekort aan woningen, dat de komende twaalf maanden hard zal oplopen. In 2019 verwachtte men dat in 2021 het tekort aan woningen haar hoogtepunt zou bereiken van circa 235.000 woningen, maar nu is het de verwachting dat dit tekort tot 2024 nog verder zal oplopen naar meer dan 400.000 woningen.

Overdracht participaties

In de laatste jaarvergaderingen van het Huurwoningen Nederland Fonds en het Duurzaamwoningen Fonds is besloten om de fondsvoorwaarden voor de terugkoop van participaties zodanig te wijzigen dat, met behoud van de fiscale transparantie, stilzwijgende toestemming van alle participanten niet meer noodzakelijk is. Onderstaande melding zal derhalve in het vervolg niet meer worden opgenomen in de nieuwsbrief. Wel zullen wij u informeren indien er participaties beschikbaar komen voor één van de fondsen.

In de afgelopen periode zijn in het Huurwoningen Nederland Fonds twee participaties aangemeld voor inkoop door het betreffende fonds, dan wel voor omzetting (waarbij de participaties van privé naar een rechtspersoon worden omgezet, of andersom).

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.

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