

Nieuwsbrief juli 2021

Hierbij ontvangt u belangrijke informatie over de woningfondsen van Credit Linked Beheer.

De onderwerpen van deze uitgave zijn:

- Grote financiering van Berlin Hyp voor Huurwoningen Nederland Fonds
- NVM tweede kwartaalcijfers 2021
- Aankopen Huurwoningen Nederland Fonds II

Grote financiering van Berlin Hyp voor Huurwoningen Nederland Fonds

In 2020 heeft Credit Linked Beheer contact gezocht met diverse financiers in Nederland en Duitsland. Dit heeft tot op heden geleid tot twee nieuwe financiers. Vorige maand berichtten wij al over de financiering van ABN AMRO voor Huurwoningen Nederland Fonds II. Deze maand kunnen wij melden dat voor het Huurwoningen Nederland Fonds een financiering is aangegaan bij Berlin Hyp AG van € 84 miljoen.

De overeengekomen financiering kent een langjarige looptijd en betreft de financiering van 485 woningen in Rotterdam, Baarn, Wijchen, Lelystad, Dongen, Almere, Capelle aan den IJssel, Nijmegen, Zutphen en Harderwijk. De overeengekomen rente bedraagt circa 1,5%.



Artist Impression: Rotterdam - Hoboken

De financiering wordt in vier delen aangetrokken bij oplevering van de woningen in de komende anderhalf jaar. De eerste trekking van € 35 miljoen gaat eind augustus 2021 plaatsvinden.

Met deze transactie is voor een substantieel deel de financiering van het Huurwoningen Nederland Fonds voor de komende jaren veiliggesteld.

In het prospectus van 16 februari 2021 was al in het algemeen bijgaande financiering opgenomen en beschreven. Als zekerheid voor deze financiering vestigt Berlin Hyp AG het eerste hypotheekrecht op deze woningportefeuille in combinatie met een pandrecht op de huurpenningen, verzekeringsuitkeringen en vorderingen met betrekking tot deze woningportefeuille.

Daarnaast zijn specifieke financiële convenant afspraken overeengekomen met Berlin Hyp AG. De belangrijkste afspraken daarvoor zijn een minimale debt yield van 5,0%, LTV maximaal 70% en een maximale leegstand van 15% (bij aanvang 30%). Specifiek dient deze informatie dan ook als aanvulling op de reeds eerder aan participanten ter beschikking gestelde informatie als bedoeld in artikel 23 AIFMD. De door Berlin Hyp AG te verstrekken financiering wordt aangetrokken ten behoeve van het Huurwoningen Nederland Fonds. Alle schulden, uitgaven, kosten, en vorderingen welke voortvloeien uit de financiering (alles in de ruimste zin van het woord) komen volledig en onvoorwaardelijk ten laste van het vermogen van het Fonds.

NVM tweede kwartaalcijfers 2021

De prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen twaalf maanden met 19,9% gestegen. Dit cijfer werd afgelopen donderdag door de NVM bekend gemaakt. Met een verkooptijd van 24 dagen, gemiddeld 8% overbieden op 75% van de woningen en 15.500 woningen die te koop staan is het evenwicht op de woningmarkt volledig zoek.

Prijzen van verhuurde woningen bewegen uiteraard minder sterk mee omhoog. De waarde van een verhuurde woning is meer afhankelijk van de verwachte toekomstige huurstroom, waarbij de huurindexatie door de overheid is begrensd. De huren van sociale huurwoningen zijn immers bevroren, de huurverhoging van vrije sector huurwoningen is begrensd op inflatie plus één procent. Ook de verhoogde overdrachtsbelasting speelt uiteraard een rol.

Dit leidt ertoe dat het prijsverschil tussen koopwoningen en verhuurde woningen oploopt. Bij de (concept) halfjaarlijkse taxaties van de woningportefeuilles van het Huurwoningen Nederland Fonds en het Groenwoningen Fonds blijkt inderdaad dat dit verschil met circa twee procent is toegenomen.

In de vorige nieuwsbrief maakten wij melding van de woningportefeuille van het Huurwoningen Nederland Fonds II. Diverse nieuwsbrieflezers vroegen naar meer informatie over de meest recente aankopen van het Huurwoningen Nederland Fonds II (in Lelystad en Lansingerland).



Lelystad

In Lelystad zijn 57 huurappartementen en 5 grondgebonden huurwoningen aangekocht in het nog te bouwen Theaterkwartier tussen de Stationsweg en het Agora Theater in Lelystad.

Voor dit nieuwbouwproject is een overeenkomst getekend met Focus Urban Development (FOUR-D) en Schutte bouw & ontwikkeling. Schutte bouw & ontwikkeling uit Zwolle zal de woningen naar verwachting in het derde kwartaal van 2022 opleveren.

De 57 huurappartementen, die onderdeel vormen van het gebiedsontwikkelingsproject in het Stadshart, zijn gevestigd in een zes lagen tellend woonobject en zullen in oppervlakte variëren van 44 tot 112,5 vierkante meter. De vijf grondgebonden huurwoningen zullen rond de 130 vierkante meter meten. Daarnaast wordt in parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

De woningen die in Lelystad zijn aangekocht, zijn zeer energiezuinig en worden voorzien van een lucht/water-warmtepomp, PV-panelen, een ventilatiesysteem met een WTW-unit (warmteterugwinning) en HR++ glas.



Lansingerland

Onlangs zijn 36 nieuwbouw huurappartementen aangekocht in de wijk Parkzoom 4 in de kern Bergschenhoek in de gemeente Lansingerland. De duurzame en zeer energiezuinige huurappartementen zijn aangekocht van V.O.F. TH Ontwikkelcombinatie, een samenwerkingsverband tussen de ontwikkelaars Hermes Project uit Berkel en Rodenrijs en Batenburg Bouw en Ontwikkeling uit Bergschenhoek.

De aangekochte huurappartementen hebben een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van -0,23. Daarnaast scoren de appartementen met een 8 hoog in de GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn)-bepaling. Met de GPR wordt de totale duurzaamheid van een gebouw aangegeven. De goede energieprestatie wordt behaald door de toepassing van bodemwarmte en bovengemiddeld veel PV-panelen. Het appartementengebouw kenmerkt zich door zijn ronde vormen en spreken- de baksteenarchitectuur.

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.