

Dit document bevat in lijn met Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU 2019/2088), hierna SFDR, een toelichting hoe wij duurzame doelen via het Huurwoningen Nederland Fonds beogen te realiseren.

Samenvatting

Credit Linked Beheer structureert en beheert woningfondsen. De woningfondsen investeren direct in vastgoed. De strategie en benadering van de organisatie zijn 'near institutional', waarbij wordt gestreefd naar een rustig rendement met de intentie om zo min mogelijk voor verrassingen te komen staan. Credit Linked Beheer kwalificeert het Huurwoningen Nederland Fonds als een product met een duurzame doelstelling in de zin van artikel 9 SFDR.

Het Huurwoningen Nederland Fonds heeft de duurzame doelstelling om bij te dragen aan klimaatmitigatie door het investeren in voornamelijk nieuw te bouwen huurwoningen met een groen energielabel met als resultaat de verduurzaming van de (Nederlandse) woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen.

Het prospectus en de duurzaamheidsverklaring op de website van de beheerder Credit Linked Beheer geven aanvullende informatie over de duurzame doelstelling en hoe duurzaamheidsrisico's worden beheerst.

Dit document geeft meer inzicht in het proces zoals dat is ingericht binnen Credit Linked Beheer en hoe dit wordt toegepast voor het Huurwoningen Nederland Fonds.

Duurzame beleggingsdoelstelling van het financiële product

Het Huurwoningen Nederland Fonds is als artikel 9 SFDR gekwalificeerd en heeft de duurzame doelstelling bij te dragen aan klimaatmitigatie door alleen te investeren in jonge en nieuwe energiezuinige en duurzame Nederlandse huurwoningen (inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen), en wel voornamelijk in te liberaliseren en vrije sector huurwoningen (waarvan naar verwachting uiteindelijk circa 46% van de woningen voldoet aan de regeling groenprojecten 2016). Maar ook de overige woningen in de Woningportefeuille hebben voor het overgrote merendeel een energielabel van A+++ of beter. Deze beleggingsdoelstelling heeft als resultaat de verduurzaming van de (Nederlandse) woningportefeuille en vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Daarbij worden onder andere energiebesparende technieken zoals ledverlichting, isolatie, warmtepompen en warmtekuudeopslag gebruikt. Duurzame technieken voor energieopwekking leveren een belangrijke bijdrage aan het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Het acquireren en beheren van nieuwbouw woningen met beperkt energieverbruik en CO2 uitstoot gedurende de gebruiksfase draagt bij klimaatmitigatie. Zo wordt de vraag naar meer duurzame nieuwbouw gestimuleerd en zijn er meer huurders die in meer duurzame woningen verblijven.

Daarnaast heeft het fonds als doelstelling bij te dragen aan de verruiming van de woningvoorraad door actief te zijn in de build-to-let markt in het middenhuur segment waarmee het fonds een bijdrage levert aan het oplossen van het woningtekort in Nederland.

Door de jonge leeftijd van de woningen in het fonds kennen ook de bestaande beleggingen van vóór 31/12/2020 nagenoeg allemaal energielabel A of beter waarmee een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de verduurzaming van de woningvoorraad en vermindering van de CO2 uitstoot en een reductie van het gasverbruik in Nederland. Voor nieuwbouw sluiten daarmee de eisen zoals vastgelegd in het bouwbesluit en in de omgevingsvergunning ook aan bij de 'Paris Proof'-doelstelling voor de gebouwde omgeving vanuit de overheid waarin is afgesproken dat de gebouwde omgeving in 2050 CO2 neutraal moet zijn.

Geen ernstige afbreuk doen aan het behalen van de duurzame beleggingsdoelstelling (DNSH)

Investerings in vastgoed hebben uiteraard ook negatieve effecten op duurzaamheid. Bij de selectie en acquisitie van projecten wordt gebruik gemaakt van een scorekaart waarin naast financiële ook niet-financiële (past het binnen beleggingsbeleid) en duurzaamheidsaspecten worden getoetst. Voor de investeringen in te ontwikkelen vastgoed is een vanuit de overheid afgegeven omgevingsvergunning noodzakelijk. Daarnaast zijn er ook eisen vanuit het bouwbesluit waarin steeds strengere eisen worden gesteld aan de duurzaamheid en op het gebied van klimaatadaptatie. Daarmee worden de belangrijkste ongunstige effecten op duurzaamheidsfactoren ook beoordeeld door de overheid alvorens een vergunning afgegeven wordt. Bij het ontwerp en de bouw zijn daarmee de adaptatieoplossingen geïntegreerd die de belangrijkste van belang zijnde fysieke klimaatrisico's zoals acute en chronische wateroverlast verminderen. Ook sluiten daarmee de toegepaste adaptatieoplossingen aan bij gemeentelijke, provinciale en landelijke adaptatiestrategieën en -plannen.

Daarnaast hanteert Credit Linked Beheer voor de beheerdersorganisatie een Credit Linked Beheer gedragscode die geldt voor iedereen: voor onze eigen medewerkers maar ook voor interimmers. De gedragscode staat voor integer, transparant en verantwoord handelen: naar elkaar toe, naar onze participanten, onze huurders en de maatschappij.

Credit Linked Beheer werkt alleen met gerenommeerde bouwers en projectontwikkelaars binnen Nederland waardoor het risico op bijvoorbeeld gedwongen arbeid en uitbuiting zeer beperkt is. Daarnaast kent Credit Linked Beheer een uitgebreid due diligence proces om de kwaliteit en integriteit van de bouwers en projectontwikkelaars te beoordelen.

In de periodieke rapportages van het fonds zal hierover verantwoording worden afgelegd in de voorgeschreven templates vanuit de regelgeving. Meer informatie is ook opgenomen in het zogenaamde PAI statement zoals dat is opgenomen op de website van Credit Linked Beheer.

Beleggingsstrategie

Het fonds wordt beheerd volgens de criteria, standaarden en richtlijnen van het beleggingsbeleid. Het betreft hier onder andere:

- Er wordt nagenoeg alleen belegd in jonge en nieuwe, duurzame Nederlandse huurwoningen in de vrije sector, waar het aanbod laag en de vraag hoog is.
- Voornamelijk duurzame vrije sector huurwoningen in het middensegment.
- Voor een deel van de woningen geldt dat deze op duurzaamheidseisen beter voldoen dan het vigerende bouwbesluit door de woningen te laten bouwen met meer duurzame en milieubewuste materialen en duurzame technologieën. Voor het fonds uit dit zich in het gegeven dat een deel van de woningprojecten groen verklaard is.
- Het belang van de belegger wordt centraal gesteld. Dit uit zich onder andere in de kwaliteit van het aangekochte vastgoed, de duurzaamheid van de portefeuille en daarmee lange termijn waarde behoudende portefeuille.
- Een transparante en faire kostenstructuur en een conservatief financieringsniveau.

Aandeel beleggingen

Het deel van de gelden uit de emissie die nog niet gealloceerd zijn aan vastgoedprojecten zullen als liquide middelen in het fonds blijven totdat deze gealloceerd zijn aan projecten. Vanwege de illiquide aard van de beleggingen van het fonds en de noodzaak om voldoende buffers in de vorm van liquide middelen aan te houden kunnen ook niet alle middelen belegd worden in woningprojecten. Behoudens deze liquiditeiten eventueel in de vorm van tegoeden in euro's bij spaarrekeningen en deposito's bij Nederlandse banken en overige activa (vanuit de reguliere bedrijfsvoering) wordt belegd in opgeleverde, in aanbouw zijnde en/of in voorbereiding van aanbouw zijnde woningprojecten inclusief bijbehorende garages en/of parkeerplaatsen. Er wordt verwacht dat ongeveer 46% van de woningprojecten groenverklaard zal zijn volgens de regeling groenprojecten 2016 maar dit is geen harde eis en daarmee is er ook geen specifieke eis gesteld aan het aandeel beleggingen met een ecologische doelstelling dat is afgestemd op de EU-taxonomie.

Monitoren duurzame beleggingsdoelstelling

Het fonds maakt gebruik van de normen zoals vastgelegd in het bouwbesluit (EPC en BENG normen) en de leeftijd van de woningportefeuille om vast te stellen in hoeverre de duurzaamheidsdoelen worden behaald. Ook wordt het percentage projecten met een groenverklaring gemonitord.

Methodologieën

Het fonds koopt woningprojecten waarvoor veelal een omgevingsvergunning is afgegeven. Door de jonge leeftijd van de portefeuille wordt bij het afgeven van de vergunning door de gemeente al een eerste indicatie van de duurzaamheid van het woningproject gegeven. Voor bovengenoemde criteria, standaarden en richtlijnen maakt het fonds gebruik van de organisatie Credit Linked Beheer en daarnaast van de informatie die de gemeente, projectontwikkelaars en aannemers aanleveren over de vergunningen, milieuprestaties en energieconcepten van de woningprojecten. Credit Linked Beheer is een grote afnemer van groenverklaringen bij RVO en is daarom ook proactief betrokken bij de ontwikkelingen op het gebied van groenverklaringen.

Databronnen en -verwerking

Van het fonds wordt voor de duurzaamheidsrapportages onder informatie vanuit de omgevingsvergunning en de ontwikkelaar en aannemer vastgelegd zoals de verdeling van de EPC/BENG normen en het energielabel van de onderliggende woningen in de beleggingsportefeuille. Ook wordt gerapporteerd of er een groenverklaring (conform 2016 en 2022 regeling groenverklaringen) is afgegeven. Deze data wordt enerzijds vastgelegd in de eigen systemen maar wordt ook betrokken vanuit databronnen van de overheid zoals bijvoorbeeld EP-online, de officiële landelijke database waarin energielabels en energieprestatie-indicatoren van gebouwen zijn opgenomen.

Methodologische en databeperkingen

Er is veel aandacht voor duurzaamheid in Europa. Met SFDR wordt beoogd de kapitaalstromen naar duurzame investeringen te leiden. De in ontwikkeling zijnde regels voor grote ondernemingen zoals de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) leiden naar verwachting tot meer inzicht in de duurzaamheid van de beleggingen maar ook tot meer beschikbare data, hogere datakwaliteit en betere vergelijkbaarheid van ESG-data. Specifieke data over de hoeveelheid CO2 die tijdens de levenscyclus van de woningen vrijkomt is beperkt. De duurzaamheidsdata is nog niet bij al onze leveranciers en ketenpartners goed, eenduidig en eenvoudig beschikbaar. Zo zijn de externe databronnen niet altijd actueel genoeg voor nieuwbouw woningprojecten. Ook door privacy wetgeving kan het moeilijker zijn de detailldata over bijvoorbeeld het daadwerkelijke energieverbruik te verkrijgen.

Als beheerder volgt Credit Linked Beheer de ontwikkelingen op het gebied van ESG-data op de voet. De verdere harmonisatie en ontwikkelingen in de benodigde data voor specifiek vastgoedprojecten juicht zij daarom toe. Daarmee zal zij de komende jaren steeds beter in staat zijn de duurzaamheidsaspecten van de beleggingen te beoordelen.

Due diligence

Credit Linked Beheer opereert alleen in Nederland en beschikt over een door de AFM verleende vergunning in de zin van artikel 2:65 Wft. Credit Linked Beheer heeft Integriteit, anti-corruptie, het voorkomen van belangenverstremgeling en voldoen aan sociaal economische wetgeving hoog op de agenda staan. Zo voeren wij jaarlijkse een systematische integriteitsrisico analyse, een zogenaamde SIRA, uit. Credit Linked Beheer heeft een gedragscode die jaarlijks ondertekend wordt door alle medewerkers. De gedragscode staat voor integer, transparant en verantwoord handelen: naar elkaar toe, naar onze participanten, onze huurders en de maatschappij.

Credit Linked Beheer werkt alleen met gerenommeerde bouwers en projectontwikkelaars binnen Nederland waardoor het risico op bijvoorbeeld gedwongen arbeid en uitbuiting zeer beperkt is. Daarnaast kent Credit Linked Beheer een uitgebreid due diligence proces om de kwaliteit en integriteit van participanten, huurders en zakelijke leveranciers te beoordelen.

Engagementbeleid

Het fonds belegt in direct vastgoed en niet in aandelen van ondernemingen en daarmee kan het fonds geen directe aandeelhoudersbetrokkenheid uitoefenen. Wel is in het beleggingsbeleid opgenomen dat er een due diligence onderzoek wordt uitgevoerd op de partijen van wie het fonds het vastgoed koopt om te borgen dat het fonds zaken doet met integere bedrijven.

Benchmark

Het fonds hanteert geen specifieke referentiebenchmark.

¹ Versie 2: September 2023