

Huurwoningen Nederland Fonds II

Halfjaarverslag 2025

Geen accountantscontrole toegepast



1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2025	3
2.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	5
3.	Verslag van de beheerder	6
	Halfjaarcijfers	13
1.	Balans per 30 juni 2025	14
2.	Winst- en verliesrekening	15
3.	Kasstroomoverzicht	16
4.	Toelichting op de jaarrekening	17
5.	Toelichting op de balans	18
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	20
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2025	21

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2025

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2025 van Huurwoningen Nederland Fonds II. Het omvat de periode van 1 januari 2025 tot en met 30 juni 2025.

In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste ontwikkelingen binnen het fonds en de resultaten van het fonds in het eerste halfjaar 2025.

Woningmarkt in het kort:

Sterk herstel, beleidsveranderingen en kansen

- Op de Nederlandse woningmarkt zet in de eerste helft van 2025 het herstel door. Na het stevige herstel in 2024 is sprake van een lichte prijscorrectie in de koopmarkt, terwijl de vraag naar zowel koop- als huurwoningen onverminderd hoog blijft. De krapte in het woningaanbod en de blijvende vraag vanuit huishoudens – mede door stijgende inkomens en beperkte nieuwbouwproductie – vormen het fundament onder de markt.
- De koopwoningmarkt wordt gedomineerd door de aanhoudende golf van uitponden: voormalige huurwoningen, vaak kleinere appartementen, worden in grote volumes verkocht aan particuliere kopers. Overbieden blijft de norm: in 70% van de transacties wordt boven de vraagprijs geboden.
- Het belang van duurzaamheid is nog verder toegenomen. Woningen met een hoog energielabel zijn aantoonbaar waardevaster en gewilder. Binnen zowel de koop- als huurmarkt zorgen duurzame woningen voor betere prijsvorming, hogere huuropbrengsten en relatief hogere WWS-punten, wat bescherming biedt tegen reguleringsdruk.
- Het beleggingsvolume voor residentieel vastgoed kwam in 2024 uit op € 4,4 miljard, het hoogste niveau sinds 2020. Deze lijn zet door in 2025, gedreven door de verkoop van grotere portefeuilles en de focus op duurzame nieuwbouw. Daarnaast loopt de werkelijke nieuwbouwproductie achter op de landelijke politieke doelstellingen.
- De per 2024 ingevoerde Wet Betaalbare Huur heeft in 2025 geleid tot verdere marktregulering, maar het effect op het fonds blijft zeer beperkt. Dankzij het duurzame karakter en de hoge WWS-score van de woningportefeuille, blijft de huur voor het merendeel van de huurwoningen onveranderd. De financiële impact bij mutaties is ingeschat op minder dan 1% van de huurinkomsten. Bovendien worden versoepelingen verwacht, waaronder minder regulering voor kleine verhuurders en meer ruimte voor hogere huren op basis van WOZ-waarde.

Huurwoningen Nederland Fonds II in het kort:

Huren verhoogd en waardestijging van de woningportefeuille

Algemeen

- Het resultaat van het fonds over het eerste halfjaar is ruim € 5,7 miljoen positief. Dit resultaat is met name ontstaan door de (ongerealiseerde) waardestijging van de vastgoedportefeuille met circa € 3,2 miljoen. Daarnaast heeft het uitponden (totaal van 15 woningen) geleid tot een resultaat van ruim € 1,7 miljoen en is ook het exploitatieresultaat over het eerste halfjaar positief.
- De hoogte van het uit te keren voorschotdividend blijft gehandhaafd op 5,7% (per jaar).
- Op basis van de (gecorrigeerde) intrinsieke waarde (zie paragraaf 'Participanten' voor verdere toelichting) is de handelskoers met ingang van 1 augustus 2025 vastgesteld op € 5.000 per participatie. Dit is een stijging van 7,5% ten opzichte van de jaarcijfers 2024 (€ 4.650) en met name het resultaat van de gestegen waarde van de vastgoedportefeuille.

Vastgoedportefeuille

- Per 30 juni 2025 zijn alle projecten opgeleverd en heeft het fonds 455 woningen in exploitatie. De gehele portefeuille is daarmee in exploitatie.
- Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2025 geïndexeerd met:
 - Laagsegment 5,0%
 - Middensegment 4,8% (CPI+1%)
 - Hoogsegment 4,1% (CPI+0,3%)

De genoemde indexeringen vallen binnen de maximale huurverhogingen zoals deze door de overheid zijn vastgesteld.

- De bezettingsgraad van de woningportefeuille bleef stabiel: circa 99%. Er is nauwelijks sprake van leegstand.
- De waarde van de woningportefeuille is in de eerste helft van 2025 met 2,4% gestegen. Dit komt met name door de sterk gestegen leegwaarde (dit is de waarde van de woning op de particuliere koopmarkt zonder zittende huurder). De leegwaarde is – hoewel dit niet de daadwerkelijke taxatiewaarde betreft – namelijk een belangrijke aanname in de taxatie. Hierdoor is de woningportefeuille met bijna € 3,2 miljoen in waarde toegenomen.
- De leegwaarde laat een gemiddelde waardeontwikkeling van +4,9% zien ten opzichte van 31 december 2024. Het verschil tussen de leegwaarde en de beleggingswaarde (de marktwaarde in verhuurde staat) blijft als gevolg hiervan onverminderd hoog. Voor de gehele portefeuille bedraagt hij meer dan 25%.
- Het fonds heeft dit jaar 15 woningen verkocht en notarieel geleverd. Als gevolg van de hoge vraag vanuit de markt ligt de verkoopopbrengst significant boven de originele kostprijs en getaxeerde leegwaarde.

Financiering

- Het fonds voldoet per 30 juni 2025 volledig aan zijn financiële bankconvenanten.

Vooruitblik

- Op dit moment is CSC Governance B.V. aangesteld als bestuurder van de Stichting Bewaarder. Als gevolg van wijzigingen binnen de CSC Group worden de Nederlandse CSC-entiteiten geherstructureerd en zal CSC Governance B.V. haar werkzaamheden overdragen aan CSC Management (Netherlands) B.V.. Dit betreft uitsluitend een interne juridische wijziging en heeft verder geen impact op het fonds. De verwachting is dat de overdracht uiterlijk in het derde kwartaal wordt afgerond.
- Met ingang van 1 januari 2026 wordt de overdrachtsbelasting voor woningen (voor vastgoedbeleggers) verlaagd van 10,4% naar 8,0%. Deze aanpassing heeft (bij gelijkblijvende overige aannames) eenzelfde positieve effect op de waardering en zal zichtbaar zijn in de waardering vanaf 2026.
- De fundamenten blijven er op lange termijn positief uitzien, waarbij de verwachting is dat zowel demografische als marktontwikkelingen zullen leiden tot een aanhoudende vraag naar huur- en koopwoningen. Deze verwachting, gecombineerd met de renteverwachting, biedt dan ook mogelijkheden om het fonds verder te optimaliseren door middel van nieuwe investeringen.

Baarn, 1 augustus 2025

CLB

2. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(x € 1.000)	H1 2025	2024	2023	2022	2021
Financiële positie					
Totaal eigen vermogen	70.570	67.101	62.885	70.775	79.377
Totale schuld aan kredietinstellingen	86.977	90.577	83.889	68.051	18.579
Totale vastgoedbeleggingen	154.260	155.580	144.581	127.660	93.050
Loan-to-value (fonds)	56%	58%	58%	53%	20%
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	154.260	155.580	115.570	95.720	19.620
Vastgoedbeleggingen in realisatie	-	-	29.011	31.940	73.430
Aantal wooneenheden in exploitatie	455	470	370	281	67
Aantal wooneenheden in realisatie	-	-	120	209	396
Totaal	455	470	490	490	463
Aantal projecten	11	11	11	11	10
Verhuur					
Huurinkomsten	3.450	5.406	4.578	2.237	503
Exploitatielasten	528	856	909	351	141
Exploitatielasten als % van de huurinkomsten	15,3%	15,8%	19,9%	15,7%	27,9%
Resultaat per participatie					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	15.825	15.838	15.792	15.344	15.366
Intrinsieke waarde (in €)	4.459	4.237	3.982	4.612	5.166
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ¹	4.908	4.217	4.126	4.652	5.207
Handelskoers (in €)	5.000 ²	4.650	4.200	4.750	5.500
Resultaat per participatie	365	537	-346	-253	489
Resultaat					
Netto resultaat	5.782	8.503	-5.463	-3.885	7.508

¹ Dit betreft de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde gecorrigeerd met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd.

² Dit betreft de handelskoers per 1 juli 2025.

3. Verslag van de beheerder

In deze paragraaf vindt u een beschrijving van de ontwikkeling van de marktwaarde, de woningportefeuille van het fonds per 30 juni 2025 en een toelichting op de handelskoers per participatie.

Woningportefeuille per 30 juni 2025

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni 2025 uit 455 woningen die allemaal opgeleverd en in exploitatie zijn.

Aantal woningen	455
Investerings, inclusief bijkomende kosten	141.398
Marktwaarde	154.260
Leegwaarde	199.079
Jaarhuur peildatum	6.632
Gemiddelde maandhuur	1.246
Gemiddeld bouwjaar	2022
BAR - op basis van investering	4,7%
BAR- op basis van marktwaarde	4,3%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2025

Het fonds heeft per 30 juni 2025 455 woningen in exploitatie (2024: 470) met een totale jaarhuur van € 6,7 miljoen. Deze portefeuille heeft een beleggingswaarde (marktwaarde in verhuurde staat) van € 154,3 miljoen.

Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen

In het eerste halfjaar is de waarde van de vastgoedbeleggingen met 2,4% gestegen ten opzichte van 31 december 2024. Deze stijging heeft meerdere oorzaken. We lichten ze hieronder toe:

- a) Het fonds koopt vrijwel alleen nieuwbouwprojecten aan. Na de eerste ingebruikname (het moment van eerste verhuur) geldt voor deze projecten een zogenoemde tweejaarsperiode. In deze periode valt een eventuele verkoop niet binnen de overdrachtsbelastingsfeer, maar wordt deze belast met btw. In de waardering van deze projecten wordt gedurende deze tweejaarsperiode dan ook geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting. Dat verandert echter na deze periode. Dan wordt in de taxatie (en daarmee bij de waardering van het project) wél rekening gehouden met overdrachtsbelasting.

In het eerste halfjaar is er sprake van een project dat langer dan twee jaar geleden in gebruik is genomen. Die valt daarom voor het eerst in de overdrachtsbelastingsfeer. Het negatieve effect hiervan bedraagt over het eerste halfjaar 1,4%.

- b) De rendementseisen zijn het eerste halfjaar verder gedaald. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de stabiele kapitaalmarktrente in combinatie met de gestegen leegwaarde. Het bruto aanvangsrendement (BAR) ligt voor nieuwbouw (op primaire locaties) per eind Q1 2025 gemiddeld tussen 3,7% en 4,3%, terwijl dit per ultimo 2024 nog tussen 3,8% en 4,5% lag (bron: Capital Value). Dit is dus een daling van circa 2,5%. Dat heeft (bij gelijkblijvende overige aannames) eenzelfde positieve effect op de waardering.

De conclusie luidt daarmee dat de gemiddelde marktontwikkeling in het eerste halfjaar circa 2,5% positief is. De portefeuille van het fonds is in deze periode met 3,8% in waarde gestegen. Het effect zoals beschreven onder a, is hierbij uitgesloten. Het fonds presteert daarmee beter dan het marktgemiddelde. Dit heeft meerdere oorzaken:

- De portefeuille van het fonds is uitermate duurzaam: het gemiddeld energielabel is A of beter.
- De gerealiseerde huren van de projecten liggen tegen de markthuren aan. Daardoor wordt het huurpotentieel van de projecten al grotendeels benut.
- De leegstand van de projecten is laag. De gemiddelde bezettingsgraad is >99%.
- De projecten liggen verspreid over Nederland. Daardoor is het concentratierisico bij het fonds beperkt.

Uitponden

De leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt) bedraagt ruim € 199 miljoen. De leegwaarde ligt daarmee bijna 30% boven de beleggingswaarde. De leegwaarde van de vastgoedbeleggingen is in 2024 gemiddeld met bijna 5% gestegen ten opzichte van 31 december 2024. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de woningportefeuille individueel worden verkocht (uitponden).

In het eerste halfjaar zijn er door het fonds in totaal 15 woningen verkocht en geleverd. De gemiddelde verkoopprijs per woning (€ 440.000) ligt meer dan 45% boven de originele aankoopprijs (€ 301.000) en de getaxeerde leegwaarde. De gerealiseerde winst op deze verkopen (ten opzichte van de oorspronkelijk aankoopprijs) bedraagt € 1,7 miljoen.

Huurindexatie

Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2025 geïndexeerd met:

- Laagsegment 5,0%
- Middensegment 4,8% (CPI + 1,0%)
- Hoogsegment 4,1% (CPI + 0,3%)

De genoemde indexeringen vallen binnen de maximale huurverhogingen zoals deze door de overheid zijn vastgesteld.

Voor het Middensegment is de indexatie vastgesteld op 4,8%. Wettelijk is 7,7% toegestaan op basis van de cao-loonontwikkeling + 1%. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 3,8%. Dit percentage is met 1,0% vanuit het opslagbeding aangevuld tot 4,8%.

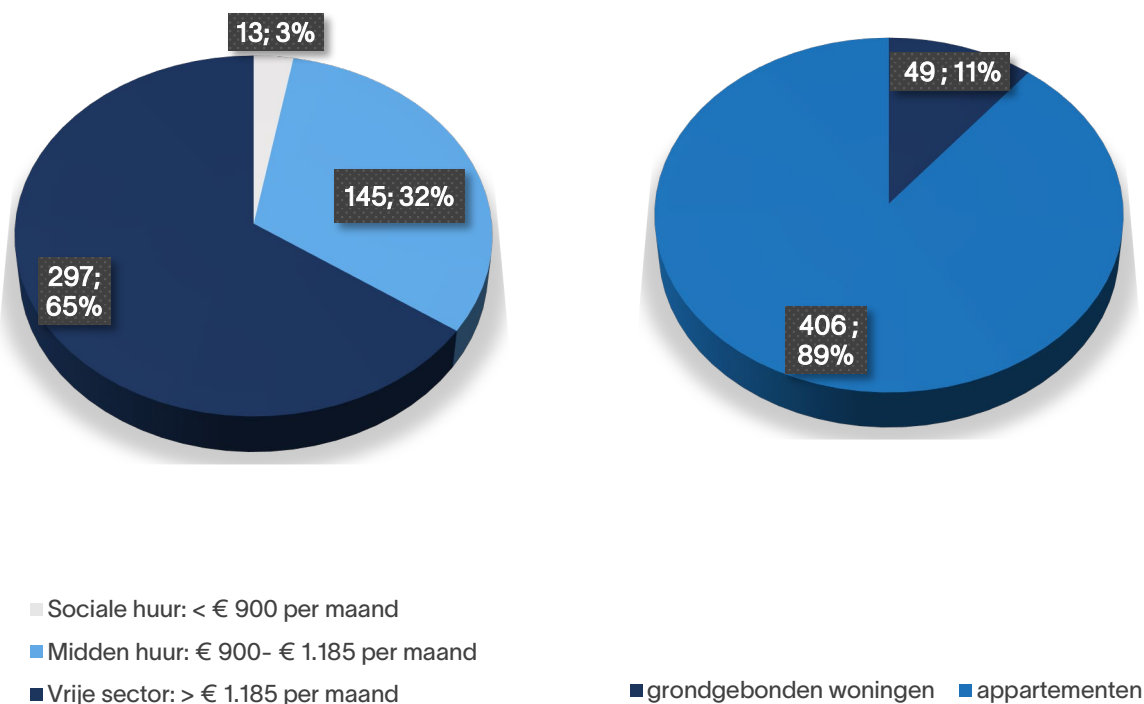
Voor het Hoogsegment is de indexatie vastgesteld op het maximum van 4,1%. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, ook wel bekend als de Wet maximering, is een wet die de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector beperkt tot maximaal de inflatie plus 1%, of de cao-loonontwikkeling plus 1%, afhankelijk van welke factor lager is. De loonontwikkeling van december 2023 tot december 2024 was 6,7%. De inflatie van december 2023 tot december 2024 was 3,1%. Daardoor is de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2025 maximaal (3,1% inflatie + 1% =) 4,1% in de vrije sector. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 3,8% en dit percentage is met 0,3% vanuit het opslagbeding aangevuld tot het maximum van 4,1%.

Onderdeel van de huurovereenkomst is het huurprijswijzigingsbeding. Dit is een bepaling in de huurovereenkomst die contractueel de jaarlijkse huurprijsverhoging regelt, bestaande uit een indexerings (CPI)- en een opslagbeding.

Het grootste gedeelte van de huurovereenkomsten kent een opslagbeding van maximaal 5%. In nieuw af te sluiten huurovereenkomsten bij eerste verhuur of wederverhuur is het percentage van het opslagbeding verlaagd naar maximaal 3%, want de Hoge Raad (HR) heeft in november 2024 geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 3% in beginsel niet onredelijk is.

Tot op heden heeft de HR niet geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 5% per definitie oneerlijk is. Op het moment dat de HR oordeelt dat het opslagbeding van maximaal 5% nietig wordt verklaard, kan dat mogelijk een negatieve impact hebben op het fonds. Opgemerkt dient te worden dat het fonds in het verleden geen opslag van 5% heeft toegepast.

Onderstaande grafieken presenteren de onderverdeling van de woningportefeuille naar grondgebonden woningen en appartementen en de verdeling naar huursegment.



Financiering

Het fonds heeft per 30 juni 2025 voor ruim € 87 miljoen aan beleggingsfinancieringen bij ABN AMRO afgesloten. Daarvan is inmiddels alles opgenomen. De afgesloten beleggingsfinancieringen hebben een gewogen (resterende) looptijd van 2,8 jaar, met een gewogen gemiddelde rente van 2,0%.

De aangetrokken financieringen geven – in combinatie met de huidige liquiditeiten in het fonds – voldoende basis en vertrouwen voor de dekking van de huidige openstaande verplichtingen. Daarmee is de continuïteit van het fonds gewaarborgd.

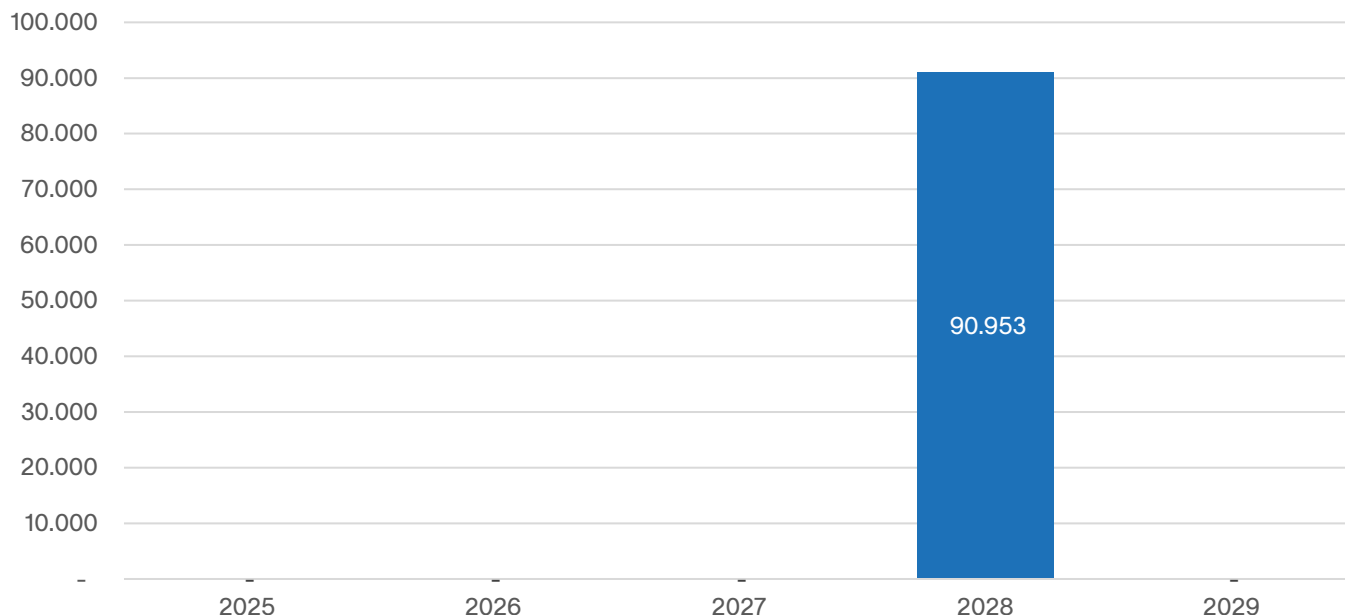
(x € 1.000)

Financiering met vaste rente	86.977
Financiering met variabele rente	-
Totaal per 30 juni 2025	86.977
Gewogen gemiddelde rente	2,0%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	2,8
Marktwaarde onderpand opgenomen financiering	154.260
Jaarhuur onderpand opgenomen financiering	6.700

Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2025

In onderstaande figuur is de vervalkalender opgenomen van de financieringen per 30 juni 2025. De financiering van het fonds loopt in 2028 af en het fonds heeft tot dat moment alleen te maken met (reguliere) aflossingen. De hoogte van de aflossingen is afhankelijk van de loan-to-value (LTV)-ratio en varieert tussen de 0% (< 55% LTV) en 2% (> 60% LTV) op jaarbasis. Het fonds heeft per 30 juni 2025 een aflossingsverplichting van 1,0% op jaarbasis.

Het renterisico is voor het fonds de komende jaren beperkt, aangezien alle afgesloten financieringen pas in 2028 vervallen.



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2025

Convenanten

Aan de hand van de financiële gegevens per 30 juni 2025 is de naleving van de geldende (financiële) bankconvenanten getoetst. Op basis hiervan is vastgesteld dat het fonds per die datum voldoet aan alle geldende bankconvenanten.

De tabel hieronder geeft de uitkomst van deze toetsing weer. Daarnaast is de kritieke grens voor een eventuele *default* (het moment waarop de bank de lening kan opeisen) of een *cash sweep* (alle netto huurinkomsten moeten worden gebruikt om de uitstaande lening vervroegd af te lossen) in onderstaand overzicht opgenomen.

Stand per 30 juni 2025		
	Norm	Actueel
Stand convenanten opgenomen financiering		
Loan-to-value (onderpand)	Cash sweep: 70% Default: NVT	56,4%
Debt Yield	Cash sweep: NVT Default: <6,1%	6,4%
Debt Service Coverage Ratio	Cash sweep: NVT Default: <1,3	2,1
Gevoeligheidsanalyse convenanten		
Loan-to-value		
Cash sweep: bij daling marktwaarde van		19,5%
Debt Yield		
Default: bij daling jaarhuur van		10,6%
Debt Service Coverage Ratio		
Default: bij additionele leegstand van		49,8%

Tabel 3: Toetsing bankconvenanten per 30 juni 2025

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni 2025 € 4.459 (31 december 2024: € 4.237). Per 30 juni 2025 zijn er 15.825 participaties uitgegeven, inclusief het stockdividend dat in het verleden is toegekend.

Om de handelskoers te bepalen is een positieve correctie van € 448 op de intrinsieke waarde aangebracht. Dit is gebeurd in verband met de (in de waardering opgenomen) overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd. De gecorrigeerde intrinsieke waarde komt daarmee op € 4.908 (31 december 2024: € 4.602) per participatie.

De handelskoers is per 1 juli 2025 vastgesteld op € 5.000. Ten opzichte van de handelskoers van januari 2025 (€ 4.650) is dit een stijging van 7,5%.

Onderstaand volgt een overzicht met het verloop van de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie:

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2024		4.237	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	201		
Uitgekeerd voorschotdividend	-142		
Ongedekt voorschotdividend		59	1,4%
Ongerealiseerde waardeveranderingen		191	4,5%
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-28	-0,7%
Intrinsieke waarde per 30 juni 2025 ³		4.459	

Tabel 4: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) in 2025

De intrinsieke waarde per participatie (€ 4.459) is gestegen ten opzichte van de jaarcijfers 2024 (€ 4.237). Dit is een gevolg van de volgende omstandigheden:

- Het fonds was in het eerste halfjaar volledig in exploitatie. De uitgekeerde dividenden worden daarom volledig gedekt vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat (inclusief uitponden). Het grootste deel van de geprognosticeerde verkopen zijn in het eerste halfjaar gerealiseerd waardoor het positieve effect op de intrinsieke waarde (+1,4% in het eerste halfjaar) in het tweede halfjaar kleiner wordt.
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +4,5% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 30 juni 2025 extern getaxeerd. De waarde van de portefeuille is ten opzichte van de waardering per 31 december 2024 met name gestegen als gevolg van de gestegen huurprijzen en gestegen leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt). Dit laatste is een belangrijke aanname in de waardering van de portefeuille ondanks dat de portefeuille gewaardeerd wordt in verhuurde staat. Ook in dit geval houdt een taxateur namelijk rekening met verkopen die afhankelijk zijn van de verwachte mutatiegraad.
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact: -0,7% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar negatief beïnvloed. Na 2025 heeft dit geen invloed meer op het resultaat cq. de intrinsieke waarde van het fonds.

³ De intrinsieke waarde is gebaseerd op de (ongecontroleerde) halfjaarcijfers 2025 en vóór de (positieve) correctie overdrachtsbelasting, die voor de bepaling van de handelskoers op de intrinsieke waarde wordt toegepast.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Het fonds kent een aantal inherente risico's. Deze liggen met name in de structuur van de externe financieringen (het renterisico), de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en daarmee de marktwaaarde van de beleggingen in exploitatie en in realisatie (het marktrisico). Daarnaast speelt in beperkte mate een kredietrisico bij huurders.

Markt- en strategisch risico

- Het risico bestaat dat economische indicatoren (zoals groei en werkgelegenheid) verslechteren. Dat kan tot gevolg hebben dat de waarde en de rentabiliteit van de portefeuille afneemt. Dit kan leiden tot een afnemende vraag naar woningen met een mogelijke waardedaling tot gevolg, hetgeen leidt tot een waardedaling van de participaties. Onder het marktrisico verstaan we ook het risico op perioden die zich kenmerken door uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust op de diverse markten. Deze uitzonderlijke marktomstandigheden of grote onrust kunnen tot gevolg hebben dat vraag naar (delen van) de portefeuille afneemt en daarmee de waarde sterk terugloopt.
- Het fonds maakt daarnaast gebruik van externe financiering. Negatieve waardeontwikkelingen kunnen daardoor versterkt doorwerken in de resultaten van het fonds.

Exploitatie- en operationeel risico

- Huurders kunnen in betalingsproblemen komen en/of failliet gaan. Ook kan een huurovereenkomst eindigen door opzegging van de huur. Als een huurovereenkomst afloopt, zal zo spoedig mogelijk een nieuwe huurder worden gezocht. Tenzij die nieuwe huurder is gevonden, kan beëindiging van een huurovereenkomst leiden tot lagere huurinkomsten, een lagere (verkoop)waarde van de objecten en daarmee tot een negatief effect op het rendement voor de participanten.

Renterisico

- Renterisico is het risico dat de toekomstige kasstromen van een financieel instrument zullen fluctueren als gevolg van veranderingen in de marktrente. De blootstelling van het fonds aan het risico van veranderingen in de marktrente heeft voornamelijk betrekking op de langlopende schulden aan kredietinstellingen van het fonds met een variabele rente.
- Het fonds dient te allen tijde te voldoen aan de verplichtingen uit de afgesloten leningen, waaronder het LTV-convenant met een maximum van 70%, een debt service coverage ratio van 1,3 en een debt yield van minimaal 6,05%.

Herfinancieringsrisico

- Bij het aflopen van de juridische looptijd van de bestaande financiering(en) dient deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe financiering). Bij afloop van de juridische looptijd dient een nieuwe financiering te worden overeengekomen en is er het risico dat deze niet kan worden gevonden en/of er gewijzigde voorwaarden door de financier worden gesteld.

Kasstroom- en liquiditeitsrisico

- De beheerder bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsprognoses. De beheerder ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat tevens voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde leningconvenanten te blijven.

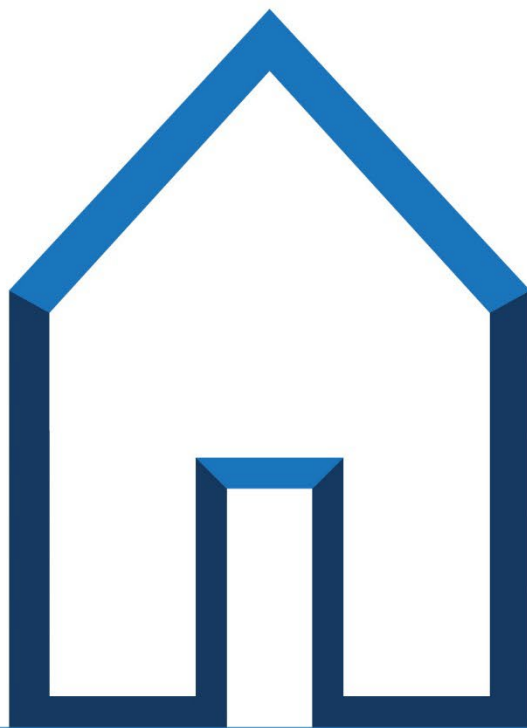
Risicomanagement

- De beheerder volgt dagelijks de geldstromen, de dekking van de rentelasten, de verhouding tussen financiering en het totale vermogen en de looptijden van de rentedragende verplichtingen in relatie tot de ratio's van het financiële beleid. Eventuele risico's met betrekking tot solvabiliteit, liquiditeit, rente, marktprijzen en wijzigingen in wet- en regelgeving worden gemonitord, zodat potentiële toekomstige risico's vroegtijdig kunnen worden gemitigeerd.
- Doordat het fonds alleen belegt in Nederlandse huurwoningen en alle transacties zodoende in euro's plaatsvinden, hebben valutarisico's geen impact op het fonds. Huurders worden vooraf beoordeeld op hun kredietwaardigheid en betrouwbaarheid. Er zijn interne procedures rond de incasso van huurvorderingen en de opvolging daarvan.
- Renterisico's worden beperkt door de combinatie van langlopende financieringen en verschillende renteherzienings-data. Daardoor profiteert het fonds voor de afgesloten financieringen van de lage financieringsrente. Op de lange termijn is een gemiddelde financieringsrente verschuldigd.

- De beleggingen in de woningportefeuille van het fonds zijn onderhevig aan marktinvoeden rond de waarde van de beleggingen en de markthuurl. Monitoring van veranderingen in wet- en regelgeving en fiscaliteit speelt daarom ook een belangrijke rol bij het risicomanagement. Monitoring van wetgeving vindt plaats in samenwerking met de (externe) compliance officer. Het overleg, de bevindingen en de voortgang leggen we vast in de risicorapportage. Door de woningportefeuille actief te beheren worden de risico's dagelijks beoordeeld, zodat het mogelijk is om tijdig op veranderende marktomstandigheden in te spelen. Het fonds investeert niet in effecten of andere financiële instrumenten.
- De beheerder heeft een risico control-framework en een SIRA (Systematische Integriteit Risico Analyse). Aan de hand daarvan worden de risico's inzichtelijk gemaakt in de risicorapportage per kwartaal. Deze rapportage wordt gedeeld met de AIFMD Bewaarder, de Raad van Commissarissen en de bestuurders. Noch uit deze rapportages noch uit de verrichte werkzaamheden door Stichting Bewaarder en de AIFMD Bewaarder kwamen materiële tekortkomingen naar voren.

Baarn, 1 augustus 2025

CLB



Halfjaarcijfers

Geen accountantscontrole toegepast

1. Balans per 30 juni 2025

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2025	31 december 2024
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	154.260.000	155.580.000
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	-	-
		154.260.000	155.580.000
Vorderingen			
Overlopende activa		445.686	610.877
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten		312.339	791.673
Geactiveerde exploitatiekosten		300.356	357.170
Liquide middelen		5.557.664	4.359.705
		6.170.359	5.508.548
Totaal activa		160.876.045	161.699.425
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal		79.125.231	79.190.466
Agioreserve		-279.582	-284.149
Wettelijke reserve		312.339	791.673
Herwaarderingsreserve		14.179.938	11.745.314
Egalisatiereserve		-26.594.801	-28.785.833
Overige reserve		-1.955.291	-4.059.017
Onverdeeld resultaat		5.781.916	8.502.747
	5.3	70.569.752	67.101.201
Voorziening			
Reservering winstdeling beheerder		874.960	768.410
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		85.680.651	89.602.070
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		974.750	974.750
Waarborgsommen		839.056	845.242
Crediteuren		10.578	416.037
Overige schulden en overlopende passiva		1.926.299	1.991.715
		3.750.683	4.227.743
Totaal passiva		160.876.045	161.699.425

2. Winst- en verliesrekening

		H1 2025	H1 2024
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		3.449.870	2.684.152
Exploitatiekosten		-528.276	-440.205
		2.921.594	2.243.946
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		1.691.376	-
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	5.1/5.2	3.184.562	1.435.978
Reservering winstdeling beheerder		-106.550	-240.815
		3.078.012	1.195.163
Totaal opbrengsten		7.690.982	3.439.109
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	530.392	388.594
Afschrijving op fondskosten		479.334	538.397
Netto rentelasten leningen		901.301	1.310.232
Bankrente en -kosten		-1.961	2.033
Totaal lasten		1.909.066	2.239.256
Resultaat		5.781.916	1.199.853

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2025	H1 2024
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	5.781.916	1.199.853
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-3.184.562	-1.435.978
Aankopen van beleggingen	-16.150	-7.585.683
Verkopen van beleggingen	4.520.712	-
Mutatie geactiveerde fondskosten	479.334	538.397
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	56.814	42.772
Ontvangen waarborgsommen huur	-6.186	7.137
 Mutatie in voorzieningen	 106.550	 240.815
Mutaties in werkkapitaal:		
Mutaties debiteuren	213.931	-
Mutaties overlopende activa	-48.740	92.728
Mutaties crediteuren	-405.459	1.107.394
Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-65.415	-89.394
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	7.432.745	-5.881.959
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	488.250	441.000
Inkoop participaties	-825.475	-860.219
Opname langlopende schulden	-	-
Aflossingen langlopende schulden	-3.976.375	-360.125
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-	-
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	54.956	54.995
Afloop kortlopende schulden	-	10.210.719
Uitgekeerd voorschotdividend	-1.976.142	-1.982.843
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-6.234.787	7.503.527
Mutatie liquide middelen	1.197.959	1.621.569
Stand per 1 januari	4.359.705	4.814.826
Stand per 30 juni	5.557.664	6.436.395

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

4.1 ALGEMEEN

Huurwoningen Nederland Fonds II biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille Nederlandse huurwoningen. Het fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd. Het fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Het fonds is gevestigd ten kantore van de beheerder. Dit halfjaarverslag heeft betrekking op de verslagperiode 1 januari 2025 tot en 30 juni 2025.

De bedragen in dit halfjaarverslag zijn in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Toegepaste standaarden

Het halfjaarverslag is opgesteld overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en is in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de jaarrekeningvereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen komen overeen met de grondslagen opgenomen in de jaarrekening 2024, ook voor zover niet specifiek toegelicht.

4.2 ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten en lasten

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/ of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

4.3 GRONDSLAGEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten.

Betaalde voorschotdividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaats vindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5. Toelichting op de balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2025	31 december 2024
Stand begin boekjaar	155.580.000	115.570.000
Investerings	16.150	-
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	41.149.052
Verkopen	-4.520.712	-6.065.102
Mutatie ongerealiseerde waardeverandering verkopen	-572.445	-683.492
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	3.757.007	4.582.988
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	1.026.554
Subtotaal	1.320.000	40.010.000
Stand einde boekjaar	154.260.000	155.580.000

De vastgoedbeleggingen van het fonds worden per jaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De waardering per 30 juni 2025 van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is gebaseerd op deze externe taxatierapporten die zijn uitgevoerd in lijn met de volgende standaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), www.nrvt.nl;
- RICS-taxatiestandaarden (The "Red Book"), laatste versie, www.rics.org.
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org.
- European Valuation Standards (EVS) uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org.
- Code of Conduct van de RCIS, NVM en NRVT

Er hebben in 2025 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van voorgaand jaar. Het saldo van € 3,8 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat uit € 4,9 miljoen aan positieve en voor € 1,1 miljoen aan negatieve waardeveranderingen.

Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt € 12,9 miljoen (2024: € 9,7 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 14,2 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 1,3 miljoen aan negatieve herwaarderingen van projecten.

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2025	31 december 2024
Stand begin boekjaar	-	29.010.761
Investerings	-	11.092.313
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-41.149.052
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-	1.045.978
Subtotaal	-	-29.010.761
Stand einde boekjaar	-	-

5.3. Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen voor resultaatbestemming, weergegeven:

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2025	79.190.466	-284.149	791.673	11.745.314	-28.785.833	-4.059.017	8.502.747	67.101.201
Resultaatverdeling	-	-	-	-	4.443.730	4.059.017	-8.502.747	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	5.781.916	5.781.916
Uitgegeven participaties	525.000	-36.750	-	-	-	-	-	488.250
Uitgekeerd stock dividend	297.372	-20.184	-	-	-276.556	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-1.976.142	-	-	-1.976.142
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-479.334	-	-	479.334	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	2.434.625	-	-2.434.625	-	-
Terugkoop participaties	-887.607	62.132	-	-	-	-	-	-825.475
30 juni 2025	79.125.231	-279.582	312.339	14.179.938	-26.594.801	-1.955.291	5.781.916	70.569.752

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2024	78.961.450	-255.483	1.877.929	6.600.041	-24.536.327	5.700.856	-5.463.015	62.885.4499
Resultaatverdeling	-	-	-	-	234.841	-5.700.856	5.463.015	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-	-	1.199.853	1.199.853
Uitgegeven participaties	525.000	-84.000	-	-	-	-	-	441.000
Uitgekeerd stock dividend	304.651	-48.744	-	-	-255.907	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-1.982.843	-	-	-1.982.843
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-538.397	-	-	538.397	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	1.87.271	-	1.87.271	-	-
Terugkoop participaties	-1.024.070	163.851	-	-	-	-	-	-860.219
30 juni 2024	78.767.030	-244.376	1.339.532	8.473.762	-26.537.235	-1.335.324	1.199.853	61.683.243

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per 30 juni 2025 zijn er geen investeringsverplichtingen aanwezig.

6.Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2025	H1 2024
Beheervergoeding	433.103	337.616
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.461	13.461
Accountantskosten	-	-
Advieskosten	9.520	3.471
Taxatiekosten	39.291	18.033
Administratiekosten	12.912	6.507
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	7.803	7.424
Overige kosten	14.302	2.082
Totaal	530.392	388.594

Baarn, 1 augustus 2025

CLB

Bijlage 1 – Overzicht portefeuille per 30 juni 2025

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie			
Amersfoort	De Laakse Tuinen	44	2022
Almere	Kaap Duin	31	2022
Bergschenhoek	Parkzoom I	36	2022
Zeewolde	De Kruijlierse Kering	32	2021
Hasselt	Wachters in de Weide	19	2022
Houten	Meester van Houten	16	2022
Eindhoven	Frankrijkstraat	61	2022
Eindhoven	Bomanshof	35	2020
Lelystad	Theaterkwartier	62	2023
Hoogkarspel	Laurentiusstraat	27	2023
Zoeterwoude	Verde Visa	92	2024

Huurwoningen Nederland Fonds II



Credit Linked Beheer B.V.
Lt. Gen. van Heutszlaan 10
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 00

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl