

Huurwoningen Nederland Fonds

Halfjaarverslag 2026



Inhoudsopgave

Pagina

1.	Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026.....	3
2.	Overzicht portefeuille	6
3.	Meerjarenoverzicht kerncijfers	7
4.	Verslag van de beheerder	8
	Halfjaarcijfers	15
1.	Balans per 30 juni 2026.....	16
2.	Winst- en verliesrekening	17
3.	Kasstroomoverzicht	18
4.	Toelichting op de halfjaarcijfers.....	19
5.	Toelichting op de balans.....	20
6.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	23
	Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2026.....	24

1. Ontwikkelingen eerste halfjaar 2026

Voor u ligt het halfjaarverslag over 2026 van Huurwoningen Nederland Fonds. Het omvat de periode van 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026.

In deze paragraaf leest u in het kort de belangrijkste ontwikkelingen binnen het fonds en de resultaten van het fonds in het eerste halfjaar van 2026.

Woningmarkt in het kort:

Structurele krapte houdt woningmarkt in balans

- Het eerste halfjaar werd gekenmerkt door **toenemende geopolitieke onzekerheid**, waaronder de aanhoudende oorlog in Oekraïne en de escalatie van het conflict in het Midden-Oosten. Deze ontwikkelingen leidden tot hogere energieprijzen, een toename van de economische onzekerheid en een voorzichtiger sentiment op de financiële markten. Hoewel de Nederlandse woningmarkt zich veerkrachtig bleef ontwikkelen, hadden deze ontwikkelingen invloed op het investeringsklimaat en de financieringsmarkt.
- De Nederlandse woningmarkt bleef in het eerste halfjaar van 2026 gekenmerkt door een structureel tekort aan woningen. De vraag naar woningen bleef onverminderd hoog, terwijl de **nieuwbouwproductie achterbleef** bij de behoefte. Hierdoor bleef de spanning op zowel de koop- als huurwoningmarkt bestaan.
- De woningbeleggingsmarkt liet in het eerste halfjaar van 2026 een hoger transactievolume zien dan een jaar eerder. De **verlaging van de overdrachtsbelasting** naar 8% per 1 januari 2026 ondersteunde het investeringsklimaat en droeg bij aan een toename van de marktactiviteit. Tegelijkertijd bleven **beleggers terughoudend** als gevolg van onzekerheid over de renteontwikkeling, geopolitieke spanningen en het regulatoire kader.
- **Uitponding bleef een belangrijke ontwikkeling** op de woningmarkt. Woningen uit bestaande huurportefeuilles werden opnieuw in aanzienlijke aantallen verkocht waardoor het aanbod van huurwoningen in Nederland verder afnam.
- Na de rentedalingen in 2024 en 2025 **liepen de kapitaalmarktrentes en hypotheekrentes** in het eerste halfjaar van 2026 weer licht **op**. Dit beperkte de financieringsruimte van kopers en zorgde voor een gematigder prijsontwikkeling op de koopwoningmarkt. De onderliggende vraag bleef echter hoog als gevolg van het aanhoudende woningtekort. De prijzen van bestaande koopwoningen zetten hun stijgende trend voort, zij het in een lager tempo dan in 2025.
- De **kwaliteit en energieprestatie** van woningen blijven een **belangrijke factor** voor de verhuurbaarheid en waardeontwikkeling van woningen. De woningportefeuille van het fonds beschikt gemiddeld over energielabel A+, waarmee de portefeuille aansluit bij de toenemende vraag naar duurzame woningen.

Huurwoningen Nederland Fonds in het kort

Stabiele waardeontwikkeling in een onzekere marktomgeving

Algemeen

- Het **resultaat** van het fonds over het eerste halfjaar bedraagt **€ 10,9 miljoen positief**. Dit resultaat is met name ontstaan door de (ongerealiseerde) waardestijging van de vastgoedportefeuille met bijna € 7,5 miljoen. Daarnaast heeft het uitponden (in totaal 6 woningen) geleid tot een nettowinst van bijna € 1,4 miljoen.
- De hoogte van het uit te keren **voorschotdividend blijft** gehandhaafd op **5,5%** (per jaar).
- Op basis van de (gecorrigeerde) intrinsieke waarde (zie paragraaf 'Participanten' voor verdere toelichting) is de **handelskoers** met ingang van 1 juli 2026 vastgesteld op **€ 5.000 per participatie**. Dit is ongewijzigd ten opzichte van de handelskoers op basis van de jaarcijfers 2025.

De stabiele handelskoers is mede het gevolg van de positieve waardeontwikkeling van de kwalitatief hoogwaardige woningportefeuille. De waardestijging compenseert hiermee grotendeels de lagere correctie voor overdrachtsbelasting voor de bepaling van de handelskoers als gevolg van de verlaging van het tarief van 10,4% naar 8%.

Daar staat tegenover dat het uitpondtempo in de eerste helft van 2026 achterbleef bij de verwachting. Hierdoor zijn minder verkoopresultaten gerealiseerd dan voorzien en is sprake van een (beperkt) ongedekt voorschotdividend. Het lagere uitpondtempo hangt samen met een afname van het aantal huurmutaties in de voor uitponding geselecteerde projecten en een afwachtende woningmarkt.

Om de verkoopdoelstelling voor 2026 te ondersteunen, zijn in het eerste halfjaar projecten overgeheveld tussen financiers en aanvullende projecten geselecteerd voor uitponding. De verwachting is dan ook dat het uitpondtempo in het tweede halfjaar zal toenemen.

Vastgoedportefeuille

- Per 30 juni 2026 heeft het fonds 1.100 woningen in exploitatie en 217 woningen in realisatie.
- Het fonds heeft in het eerste halfjaar **6 woningen verkocht** en notarieel geleverd. Als gevolg van de vraag vanuit de markt ligt de verkoopopbrengst significant boven de originele kostprijs. De gerealiseerde verkoopprijs ligt gemiddeld meer dan 90% boven het originele aankoopbedrag en zelfs boven de (getaxeerde) leegwaarde. Dat heeft geleid tot een gemiddelde brutowinst (verschil tussen verkoopopbrengst en originele kostprijs) van meer dan € 285.000 per verkochte woning.
- In het eerste halfjaar is het project **Almelo – De Pionier (16 woningen) aangekocht**. De realisatie start naar verwachting in het tweede halfjaar van 2026 en de verwachte oplevering is in het vierde kwartaal van 2027.
- Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2026 geïndexeerd met:
 - Laagsegment: 4,1%
 - Middensegment: 3,4% (CPI+1%)
 - Hoogsegment: 3,4% (CPI+1%)

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

- De **waarde van de woningportefeuille** is in het eerste halfjaar gemiddeld met **1,9% gestegen**. De waardeinstijging is voornamelijk toe te schrijven aan hogere huurprijzen en de verlaging van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 8%. De toegenomen geopolitieke en economische onzekerheid heeft de positieve prijsontwikkeling van de woningmarkt iets afgezwakt, waardoor de leegwaarde per saldo ten opzichte van 31 december 2025 gemiddeld met 1,5% is gestegen.

Het verschil tussen de leegwaarde en de beleggingswaarde (de marktwaarde in verhuurde staat) blijft echter onverminderd groot. Voor de gehele portefeuille bedraagt dit verschil meer dan 25%. Deze meerwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen individueel worden verkocht (uitgeponed).

Doordat het uitpondtempo achterbleef bij de begroting, is een deel van deze **waarderealisatie uitgesteld**. Als gevolg van de in het eerste halfjaar genomen maatregelen wordt verwacht dat het uitpondtempo in de tweede helft van 2026 zal toenemen, waardoor een groter deel van deze waarderealisatie alsnog kan worden gerealiseerd.

- In het eerste halfjaar is een juridische procedure gestart door een aantal (voormalige) bewoners van het project Amstelveen – Biesbosch over de door hen betaalde vastrecht kosten voor de WKO-installatie. De bewoners stellen zich op het standpunt dat deze kosten voor rekening van de verhuurder dienen te komen. Het fonds voert verweer in deze procedure en heeft hiervoor juridische bijstand ingeschakeld. De behandeling van de procedure staat gepland voor het vierde kwartaal van 2026.

CLB volgt de ontwikkelingen nauwgezet en beoordeelt, in overleg met haar juridisch adviseurs, de mogelijke gevolgen hiervan.

Financiering

- Het fonds heeft dit jaar **alle aflopende leningen** (totaal € 13 miljoen) succesvol **verlengd**. De beheerder heeft daarbij kritisch gekeken naar de langjarige strategie van het fonds. Op basis daarvan zijn de looptijd en het type financiering (vast of variabel) vastgesteld.
- De loan-to-value ratio (LTV) van het fonds – de verhouding tussen de uitstaande leningen en de waarde van de vastgoedportefeuille – is de afgelopen jaren afgenomen als gevolg van waardeinstijgingen en aflossingen. Dankzij de solide vermogenspositie en de daling van de LTV kon het fonds binnen de grenzen van het prospectus en de financieringsafspraken de financiering uitbreiden. In het eerste halfjaar is **additionele financiering van € 19 miljoen afgesloten**. Deze financiering zal ingezet worden voor de acquisitie van nieuwe projecten. Ook na deze uitbreiding blijft de LTV binnen de maximale grenzen die in het prospectus en de financieringsovereenkomsten zijn vastgelegd. Het streven is om tot een LTV op fondsniveau van gemiddeld 55% te komen.

- Omdat het uitpondtempo in het eerste halfjaar achterbleef bij de begroting, is de uitpondstrategie gedurende de verslagperiode verder geoptimaliseerd. Door een **herallocatie van projecten over de verschillende financiers** is extra ruimte gecreëerd om aanvullende projecten voor uitponding te selecteren. Hiermee is de flexibiliteit van de verkoopportefeuille vergroot, zodat beter kan worden ingespeeld op de marktomstandigheden in de tweede helft van het jaar.
- Het fonds heeft in het eerste halfjaar ruimschoots **voldaan aan** alle van toepassing zijnde **financiële convenanten** uit hoofde van zijn financieringsafspraken.

Vooruitblik

- De **structurele fundamenteën** van de Nederlandse woningmarkt blijven naar verwachting **onverminderd sterk**. De aanhoudende groei van het aantal huishoudens, het structurele woningtekort en de achterblijvende nieuwbouwproductie blijven de vraag naar huur- en koopwoningen ondersteunen. Tegelijkertijd blijven de economische vooruitzichten onzeker als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen, de ontwikkeling van de rente en wijzigingen in wet- en regelgeving.
- Voor de tweede helft van 2026 wordt verwacht dat de **huurwoningmarkt krap blijft**. Het beperkte woningaanbod, de achterblijvende nieuwbouwproductie en de voortgaande uitponding dragen bij aan de aanhoudende schaarste op de huurmarkt. De ontwikkeling van de woningbeleggingsmarkt zal **mede afhangen van de renteontwikkeling**, het investeringsklimaat en de verdere uitwerking van overheidsbeleid.
- Het **uitpondtempo bleef** in de eerste helft van 2026 **achter** bij de verwachtingen. Door economische en geopolitieke onzekerheid, een afwachtender koperssentiment en een lager aantal huurmutaties kwamen minder woningen beschikbaar voor verkoop. Om de verkoopdoelstelling voor 2026 te ondersteunen, zijn aanvullende projecten voor uitponding geselecteerd. Daarnaast wordt in het vierde kwartaal van 2026 het project **Purmerend – Waterlandlaan** opgeleverd, waarbij een deel van het complex direct na oplevering zal worden uitgepond. De eerste woningen uit dit project zijn inmiddels in de verkoop genomen. Indien de huidige marktomstandigheden aanhouden, bestaat echter het risico dat de voor 2026 geformuleerde verkoopdoelstelling niet volledig wordt gerealiseerd. Dit kan invloed hebben op de handelskoers per jaareinde.
- 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. De verwachting is dat dit in het tweede halfjaar wordt afgerond.

2. Overzicht portefeuille

Aantal
wooneenheden

1.317

Marktwaaarde
vastgoedbeleggingen

€466 mln

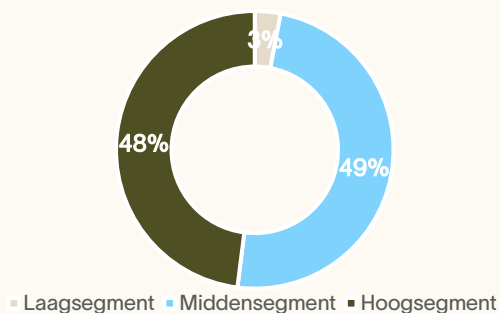
Leegwaarde
vastgoedbeleggingen

€588 mln

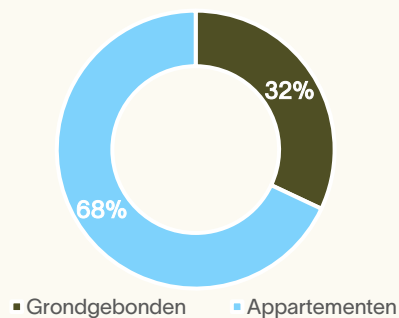
Theoretische
huurinkomsten

€20,9 mln

Portefeuille naar huursegment
(op basis van aantal woningen)



Portefeuille naar type
(op basis van aantal woningen)



Geografische spreiding portefeuille (op basis van aantal woningen per 30 juni 2026)

Purmerend
Waterlandlaan
207 woningen



Gouda
Westergouwe
21 woningen



Almere
Homerustoren
91 woningen



3. Meerjarenoverzicht kerncijfers

(in x € 1.000)	H1 2026	2025	2024	2023	2022
Financiële positie					
Totaal eigen vermogen	253.108	246.950	228.282	207.595	242.950
Totale schuld aan kredietinstellingen	200.912	191.045	181.683	182.113	155.969
Totale vastgoedbeleggingen	456.156	439.438	402.645	356.600	346.898
Loan-to-value ¹	44%	44%	45%	51%	45%
Vastgoedbeleggingen					
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	373.986	369.976	335.280	313.460	306.730
Vastgoedbeleggingen in realisatie	82.170	69.462	67.365	43.140	40.168
Aantal wooneenheden in exploitatie	1.100	1.106	1.089	1.054	934
Aantal wooneenheden in realisatie	217	217	261	326	242
Aantal wooneenheden in pre-realisatie ²	-	-	-	-	207
Totaal	1.317	1.323	1.350	1.380	1.383
Aantal projecten	41	41	40	40	40
Verhuur					
Huurinkomsten	8.465	16.224	14.637	13.938	10.071
Exploitatielasten	1.639	2.803	2.514	2.460	1.605
Exploitatielasten als % van de huurinkomsten	19,4%	17,3%	17,2%	17,6%	15,9%
Resultaat per participatie					
Aantal participaties (einde verslagperiode)	54.696	54.157	54.184	52.944	53.523
Intrinsieke waarde (in €)	4.628	4.560	4.213	3.921	4.539
Gecorrigeerde intrinsieke waarde (in €) ³	4.881	4.906	4.559	4.166	4.702
Handelskoers (in €)	5.000 ⁴	5.000	4.650	4.200	4.800
Resultaat per participatie (in €)	200	623	556	-334	-195
Resultaat					
Netto resultaat	10.934	33.719	30.113	-17.690	-10.449

¹ Dit betreft de LTV op fondsniveau waarbij ook onbelast vastgoed wordt meegenomen in de berekening. Voor de LTV op financieringsniveau wordt verwezen naar de paragraaf 'Financiering'.

² Met ingang van 2022 wordt onderscheid gemaakt tussen de pre-realisatie en realisatie. Pre-realisatie is de fase waarin een koop- en/of aannemingsovereenkomst is gesloten tussen de verkoper en het fonds, maar er per balansdatum nog geen onherroepelijke grondlevering heeft plaatsgevonden. Er wordt pas resultaat verantwoord met betrekking tot projecten indien de omgevingsvergunning onherroepelijk is, de grond geleverd is en/of de projecten in aanbouw zijn genomen.

³ Dit betreft de (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde gecorrigeerd met de in de waardering opgenomen overdrachtsbelasting die gedurende de verwachte beleggingstermijn (van tien jaar) wordt opgebouwd.

⁴ Dit betreft de handelskoers met ingang van 1 juli 2026.

4. 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 2026 en een toelichting op de handelskoers per participatie.

Woningportefeuille per 30 juni 2026

Algemeen

De woningportefeuille van het fonds bestaat per 30 juni uit 1.317 woningen. Daarvan zijn 1.100 woningen in exploitatie genomen met een marktwaarde (in verhuurde staat) van € 374 miljoen. Er is sprake van een (theoretische) jaarhuur van meer dan € 16,8 miljoen in totaal.

Daarnaast zijn er 217 woningen in realisatie met een totale marktwaarde van € 92 miljoen⁵. Onder vastgoedbeleggingen in realisatie worden de woningen verstaan waarvoor een koopovereenkomst is getekend, de levering van de grond heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is.

In het eerste halfjaar is het project Almelo – De Pionier (16 woningen) aangekocht. De realisatie start naar verwachting in het tweede halfjaar van 2026 en de verwachte oplevering is in het vierde kwartaal van 2027.

Van de gehele woningportefeuille is momenteel meer dan 80% (op basis van aantal) in exploitatie.

	Totaal	Exploitatie	Realisatie
Aantal woningen	1.317	1.100	217
Marktwaarde (x € 1.000)	466.264	373.986	92.279 ⁵
Leegwaarde (x € 1.000)	587.683	481.520	106.163
Theoretische huur peildatum (x € 1.000)	20.887	16.807	4.080 ⁶
Gemiddelde maandhuur	1.322	1.273	1.567
Gemiddeld bouwjaar	2022	2021	2026
BAR - op basis van marktwaarde	4,5%	4,5%	4,4%

Tabel 1: Overzicht vastgoedbeleggingen per 30 juni 2026

Ontwikkeling marktwaarde vastgoedbeleggingen

In het eerste halfjaar is de waarde van de vastgoedbeleggingen gemiddeld met **1,9% gestegen** ten opzichte van 31 december 2025. Deze stijging heeft meerdere oorzaken. We lichten ze hieronder toe:

- a) De leegwaarde (de waarde van de woningen in onverhuurde staat) vormt een belangrijke input voor de waardering van de portefeuille, hoewel de woningen in verhuurde staat worden gewaardeerd. De taxateur houdt bij de waardering rekening met de verwachte mutatiegraad en de mogelijkheid om woningen bij mutatie individueel te verkopen (uit te ponden).

In het eerste halfjaar van 2026 bleef de leegwaarde van de portefeuille beperkt stijgen (gemiddeld circa 1,5%). De prijsstijging op de koopwoningmarkt zette daarmee weliswaar door, maar in een lager tempo dan in voorgaande jaren. De combinatie van hogere hypotheekrentes, een afnemend consumentenvertrouwen en geopolitieke onzekerheid heeft geleid tot een gematigder prijsontwikkeling. De leegwaarde ligt nog altijd substantieel boven de beleggingswaarde (>25%) van de portefeuille. Dit verschil kan worden gerealiseerd op het moment dat woningen individueel worden verkocht.

- b) Na de daling van de rendementseisen in 2025 zijn de aanvangsrendementen in het eerste halfjaar van 2026 grotendeels gestabiliseerd. De lagere overdrachtsbelasting voor woningbeleggingen heeft het investeringsklimaat weliswaar ondersteund, maar dit effect werd grotendeels gecompenseerd door de hogere kapitaalmarktrente, oplopende hypotheekrentes en de toegenomen economische en geopolitieke onzekerheid. Hierdoor bleef verdere yieldcompressie uit en was de bijdrage van de rendementseisen aan de waardeontwikkeling van de portefeuille beperkt.

⁵ Dit betreft de marktwaarde met als bijzonder uitgangspunt dat de projecten volledig gerealiseerd en verhuurd zijn. Bij de bepaling van de werkelijke marktwaarde worden de resterende bouwkosten hier nog op in mindering gebracht.

⁶ Dit betreft de getaxeerde jaarhuur per 30 juni 2026.

Ondanks de meer terughoudende marktomstandigheden bleef de portefeuille zich relatief stabiel ontwikkelen. Dit wordt ondersteund door een aantal kwalitatieve kenmerken van de portefeuille:

- De portefeuille van het fonds is uitermate duurzaam: het gemiddeld energielabel is A+ of beter.
- De gerealiseerde huren liggen dicht tegen de markthuren aan waardoor het huurpotentieel grotendeels is benut.
- De bezettingsgraad bedraagt ruim 99%, waardoor sprake is van een stabiele kasstroom.
- De portefeuille is geografisch goed gespreid over Nederland, waardoor concentratierisico's worden beperkt.

Uitponden

In de eerste helft van 2026 zijn 6 woningen verkocht en geleverd. De gemiddelde verkoopprijs bedroeg € 595.000 per woning, meer dan 90% hoger dan de oorspronkelijke gemiddelde aankoopprijs van € 308.000.

Het uitpondtempo bleef in de eerste helft van 2026 achter bij de verwachtingen. Door economische en geopolitieke onzekerheid, een afwachtender koperssentiment en een lager aantal huurmutaties kwamen minder woningen beschikbaar voor verkoop. Om de verkoopdoelstelling voor 2026 te ondersteunen, zijn aanvullende projecten voor uitponing geselecteerd. Als gevolg hiervan zijn nu nagenoeg alle projecten zonder restricties geselecteerd voor uitponing. Desondanks blijft de realisatie van de verkoopdoelstelling afhankelijk van de marktomstandigheden in de tweede helft van het jaar.

Huurindexatie

Voor de projecten in exploitatie heeft het fonds de jaarhuur met ingang van 1 juli 2026 geïndexeerd met:

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

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

Voor het middensegment is de indexatie vastgesteld op 3,4%. Wettelijk is 6,1% toegestaan op basis van de cao-loonontwikkeling +1%. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 2,4%. Dit percentage is met 1% vanuit het opslagbeding aangevuld tot 3,4%.

Voor het hoogsegment is de indexatie vastgesteld op 3,4%. 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 2024 tot december 2025 was 5,1%. De inflatie van december 2024 tot december 2025 was 3,4%. Daardoor is de toegestane jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2026 maximaal (3,4% inflatie + 1%) 4,4% in de vrije sector. Voor het fonds geldt voor het grootste gedeelte van de huurcontracten de CPI van februari 2,4%. Dit percentage is met 1% vanuit het opslagbeding aangevuld tot 3,4%.

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%. De Hoge Raad heeft in november 2024 namelijk geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 3% in beginsel niet onredelijk is. Tot op heden heeft de Hoge Raad niet geoordeeld dat een opslagbeding van maximaal 5% per definitie oneerlijk is. Op het moment dat de Hoge Raad oordeelt dat het opslagbeding van maximaal 5% nietig wordt verklaard, kan dat mogelijk een negatieve impact hebben op het fonds. Hierbij merken we op dat het fonds in het verleden geen opslag van 5% heeft toegepast.

Financiering

De financieringspositie van het fonds is onverminderd solide. Per 30 juni 2026 bedraagt de opgenomen financiering ruim € 201 miljoen, met een gewogen gemiddelde resterende looptijd van 4,0 jaar en een gemiddelde rente van 3,0%.

Daarnaast is € 28,5 miljoen aan niet-opgenomen kredietruimte beschikbaar voor lopende investeringen en portefeuille-uitbreiding.

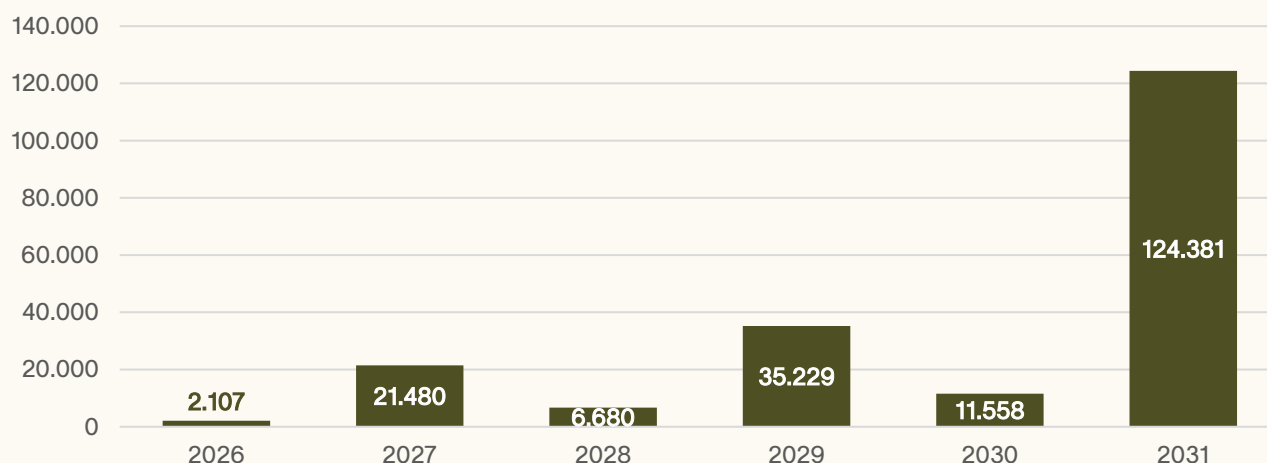
in € 1.000	30 juni 2026	31 december 2025
Financiering met vaste rente	167.300	173.088
Financiering met variabele rente	34.135	18.505
Totaal opgenomen financiering	201.435	191.593
Niet-opgenomen kredietruimte	28.500	21.500
LTV in % ⁷	48%	50%
Gewogen gemiddelde rente	3,0%	2,7%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd (jr)	4,0	4,2

Tabel 2: Overzicht financieringen per 30 juni 2026

In 2026 is voor € 13 miljoen aan financieringen geherfinancierd. Gezien de rentestijgingen als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen is ervoor gekozen een deel van deze financieringen voor een relatief korte periode van twaalf maanden te verlengen. Daarbij zijn tevens de financiële convenanten en overige financieringsvoorwaarden versoepeld. Deze versoepelingen zullen later dit jaar ook worden doorgevoerd voor de overige bestaande financieringen.

Als gevolg van de (verplichte) aflossingen en gestegen waarde van de vastgoedportefeuille c.q. het onderpand is de LTV (voor totale financieringen) vorig jaar gedaald naar 50%. Hierdoor was ruimte ontstaan om het fonds verder uit te breiden en het rendement te optimaliseren. In dit kader heeft het fonds in het eerste halfjaar een **additionele financiering van € 19 miljoen aangetrokken**. Deze financiering zal worden ingezet voor de acquisitie van nieuwe projecten. Ook na de opname van deze uitbreiding blijft de LTV binnen de maximale grenzen die in het prospectus en de financieringsovereenkomsten zijn vastgelegd.

Vervalkalender financieringen HWF
(x €1.000)



Figuur 1: Vervalkalender financieringen per 30 juni 2026

Figuur 1 geeft de vervalkalender per 30 juni 2026 van de opgenomen financieringen weer. We merken op dat de niet-opgenomen kredietruimte hierin niet is meegenomen. Deze ruimte maakt onderdeel uit van een kredietfaciliteit die afloopt in 2029.

In het restant van 2026 loopt voor circa € 2,1 miljoen aan financieringen af. We merken daarbij op dat in de komende jaren aanvullend zal worden afgelost, aangezien bij het uitpanden van woningen een deel van de verkoopopbrengsten wordt aangewend voor aflossing van leningen.

⁷ De LTV is uitsluitend op basis van beleggingsfinancieringen bepaald. Bouwfinancieringen en nog op te nemen kredietruimte worden in de berekening buiten beschouwing gelaten.

Hoewel de verlengingsmomenten van een groot deel van de financieringen (relatief) ver in de toekomst liggen, is de beheerder doorlopend in gesprek met externe financiers over verlengingen, herfinancieringen en de daarbij behorende voorwaarden. Financiers vertonen voldoende interesse om deze leningen te verlengen en/of te herfinancieren.

Het fonds heeft te maken met periodieke aflossingsverplichtingen. De hoogte hiervan is afhankelijk van de LTV en varieert tussen de 0% en 2% op jaarbasis. Op dit moment is er geen sprake van een aflossingsverplichting bij ING. Voor financieringen bij Berlin Hyp is er sprake van een aflossingsverplichting van 1,5% op jaarbasis.

Financiële convenanten

De kredietovereenkomsten van het fonds bevatten diverse financiële convenanten die zijn overeengekomen met meerdere financiers. Deze convenanten hebben onder meer betrekking op een maximale loan-to-value ratio, een minimale interest coverage ratio en een minimale debt yield, waarbij de specifieke drempelwaarden per financier kunnen verschillen. De naleving van deze convenanten wordt periodiek gemonitord. In het eerste halfjaar heeft het fonds ruimschoots voldaan aan alle van toepassing zijnde financiële convenanten uit hoofde van zijn financieringsafspraken, waarbij sprake was van voldoende ruimte ten opzichte van de overeengekomen convenantgrenzen.

De financieringsdoelstellingen van het fonds dragen bij aan een robuuste, goed gediversifieerde en flexibele financieringsstructuur. Binnen deze financieringsstructuur streeft het fonds er voortdurend naar om de gemiddelde kosten van zijn financieringen verder te optimaliseren. Dat gebeurt door gebruik te maken van uiteenlopende looptijden en van financiering tegen variabele of vaste rente.

Participanten

Ontwikkeling intrinsieke waarde

De (ongecorrigeerde) intrinsieke waarde per participatie bedraagt per 30 juni € 4.628 (31 december 2025: € 4.560). Per deze datum zijn 54.696 participaties uitgegeven, inclusief het in het verleden toegekende stockdividend.

Ter bepaling van de handelskoers is een positieve correctie van € 253 op de intrinsieke waarde toegepast. Deze correctie houdt verband met de overdrachtsbelasting die in de waardering is opgenomen. De belasting wordt gedurende de verwachte beleggingstermijn van tien jaar geleidelijk opgebouwd. De gecorrigeerde intrinsieke waarde bedraagt daarmee € 4.881 per participatie (31 december 2025: € 4.906).

De **handelskoers** is **per 1 juli 2026** vastgesteld op € 5.000 en is hiermee **ongewijzigd** ten opzichte van de handelskoers per januari 2026. De positieve waardeontwikkeling van de kwalitatief hoogwaardige woningportefeuille heeft geleid tot een hogere intrinsieke waarde en compenseerde grotendeels de lagere correctie voor overdrachtsbelasting, waardoor de handelskoers stabiel is gebleven.

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

	Mutatie	Mutatie (totaal)	in %
Intrinsieke waarde per 31 december 2025		4.560	
Netto exploitatieresultaat (inclusief uitponden)	72		
Uitgekeerd voorschotdividend	-132		
Ongedekt voorschotdividend		-60	-1,3%
Waardeontwikkeling woningportefeuille		135	3,0%
Afschrijving geactiveerde fondskosten		-7	-0,1%
Intrinsieke waarde per 30 juni 2026 ⁸		4.628	

Tabel 3: Ontwikkeling intrinsieke waarde (per participatie) in 2026

De **intrinsieke waarde** per participatie is in het eerste halfjaar **gestegen**. Dit komt door de volgende omstandigheden:

- Het grootste deel van de projecten is opgeleverd en in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er in het eerste halfjaar zes woningen uitgepond, maar dit aantal ligt lager dan de verwachting. Het resultaat is dat in 2026 de uitgekeerde dividenden nog niet volledig gedekt worden vanuit het gerealiseerde exploitatieresultaat (inclusief uitpondresultaat) (impact: -1,3% op intrinsieke waarde).
- Stijging waarde woningportefeuille (impact: +3,0% op intrinsieke waarde). De portefeuille is per 30 juni 2026 extern getaxeerd. De waarde van de portefeuille is ten opzichte van de waardering per 31 december 2025 licht gestegen. Deze waardestijging is voornamelijk het gevolg van de verdere stijging van de leegwaarde (de waarde van de woningen op de particuliere koopmarkt), terwijl de rendementseisen per saldo grotendeels stabiel zijn gebleven. Het verschil tussen de beleggingswaarde en de leegwaarde wordt door het fonds gerealiseerd op het moment dat woningen uit de portefeuille individueel worden verkocht (uitgepond).
- De kosten voor oprichting en emissies zijn niet direct in mindering gebracht op het resultaat in het jaar waarin de activiteiten plaatsvonden (impact: -0,1% op intrinsieke waarde). Deze kosten zijn geactiveerd. Ze worden over vijf jaar afgeschreven. Het resultaat wordt daardoor dus gedurende vijf jaar negatief beïnvloed. Na 2026 heeft dit geen invloed meer op het resultaat c.q. de intrinsieke waarde van het fonds.

⁸ De intrinsieke waarde is gebaseerd op de (ongecontroleerde) halfjaarcijfers 2026 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 afnemen. 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. Zolang geen 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 en een minimale debt yield.

Herfinancieringsrisico

- Bij het aflopen van de juridische looptijd van de bestaande financiering(en) dient/dienen deze te worden afgelost (doorgaans met een nieuwe financiering). Bij afloop van de juridische looptijd dient een nieuwe financiering te worden overeengekomen en bestaat 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 financiële convenanten 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.

Continuïteit

- Het halfjaarverslag is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit. De beheerder heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. De beheerder heeft een meerjarenprognose opgesteld waarin de kernprocessen en de continuïteit daarvan nauwlettend worden gevolgd. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en in een meerjarenprognose tot uitdrukking gebracht.

Compliance

Fraude en onregelmatigheden

- De beheerder van het fonds is zich bewust van het inherente risico van fraude, zowel intern als extern, bij het uitvoeren van haar activiteiten. De beheerder waarborgt frauderisicobeheersing via een combinatie van formele beheersmaatregelen (de 'hard controls') en aandacht voor gedragsmatige en culturele aspecten (de 'soft controls'). Dit omvat onder andere een open en transparante organisatiecultuur, waarin integer handelen en naleving van wet- en regelgeving centraal staan.
- Het beleid en de beheersmaatregelen zijn vastgelegd in het risicoframework en voor integriteitsrisico's specifiek uitgewerkt in de SIRA. De effectiviteit van dit beleid en de bijbehorende beheersmaatregelen wordt actief gemonitord via het Compliance Monitoringplan. De verantwoordelijkheid voor dit Compliance Monitoringplan ligt bij de externe compliance officer van de Projective Group. In 2025 heeft de beheerder de frauderisicoanalyse (SIRA) geactualiseerd, waarin de relevante integriteitsrisico's opnieuw zijn beoordeeld en gevalideerd.
- Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat de beheerder en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft de beheerder een gedragscode opgesteld die door iedere medewerker bij indiensttreding wordt ondertekend. Het belang van de gedragscode en de naleving daarvan worden periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er zijn vertrouwenspersonen en een meldpunt ingesteld waar eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld.
- Gezien de aard van het product, de markt waarin het fonds zich begeeft en de landen waarmee zaken worden gedaan, onderkent de beheerder ook een extern risico op non-compliance. De beheerder is van mening dat de risico's met betrekking tot een beheerste en integere bedrijfsvoering inzichtelijk zijn en op een adequate wijze worden gemitigeerd met alle analyses en getroffen beheersingsmaatregelen.

Baarn, 21 augustus 2026

CLB

Félice de Jongh Swemer
Directeur Bedrijfsvoering
en Risk & Compliance

Hans Reijersen van Buuren
Directeur Vastgoed

Roy Stege
Financieel Directeur

Halfjaarcijfers

Geen accountantscontrole toegepast

1. Balans per 30 juni 2026

Voor resultaatbestemming

		30 juni 2026	31 december 2025
ACTIVA		€	€
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.1	373.985.508	369.975.839
Vastgoedbeleggingen in realisatie	5.2	82.170.052	69.461.708
		456.155.560	439.437.547
Vorderingen			
Debiteuren		0	-
Overlopende activa		1.032.679	1.121.944
		1.032.679	1.121.944
Overige activa			
Geactiveerde fondskosten		356.908	713.815
Geactiveerde exploitatiekosten		206.095	275.424
Liquide middelen		8.845.537	6.529.597
		9.408.540	7.518.836
Totaal activa		466.596.779	448.078.327
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Gestort kapitaal		273.479.255	270.785.449
Agioreserve		-1.437.079	-1.437.079
Wettelijke reserve		356.907	713.815
Herwaarderingsreserve		80.450.591	72.605.130
Egalisatiereserve		-103.186.979	-110.494.917
Overige reserve		-7.488.553	-18.941.583
Onverdeeld resultaat		10.933.627	33.718.756
		253.107.770	246.949.571
Voorziening			
Reservering winstdeling beheerder		5.072.549	3.975.543
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		196.554.807	173.565.305
Kortlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen		4.357.628	17.479.292
Waarborgsommen		1.891.775	1.918.474
Crediteuren		2.235.972	776.940
Overige schulden en overlopende passiva		3.376.278	3.413.201
		11.861.653	23.587.908
Totaal passiva		466.596.779	448.078.327

2. Winst- en verliesrekening

		H1 2026	H1 2025
		€	€
Opbrengsten			
Opbrengsten uit beleggingen			
Huuropbrengsten		8.464.602	7.845.095
Exploitatiekosten		-1.639.280	-1.243.234
		6.825.322	6.601.861
Gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen		1.367.865	4.576.018
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen			
Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	5.1/5.2	8.475.597	16.287.208
Reservering winstdeling beheerder		-1.097.006	-910.205
		7.378.591	15.377.003
Totaal opbrengsten		15.571.778	26.554.882
Lasten			
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	6.1	1.037.392	953.858
Afschrijving op fondskosten		356.908	695.940
Netto rentelasten leningen		3.233.682	3.211.630
Bankrente en -kosten		10.169	-8.240
Totaal lasten		4.638.151	4.853.188
Resultaat		10.933.627	21.701.694

3. Kasstroomoverzicht

	H1 2026	H1 2025
	€	€
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat	10.933.627	21.701.694
Ongerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-8.475.597	-16.287.208
Aankopen van beleggingen	-10.090.676	-14.569.325
Verkopen van beleggingen	1.848.259	6.754.754
Mutatie geactiveerde fondskosten	356.908	695.940
Mutatie geactiveerde exploitatiekosten	69.330	34.523
Mutatie waarborgsommen huur	-26.699	42.900
Mutatie in voorzieningen	1.097.006	910.205
Mutaties in werkkapitaal:		
- Mutaties debiteuren	-	288.148
- Mutaties overlopende activa	89.264	19.500
- Mutaties crediteuren	1.459.032	-10.492.835
- Mutaties overige schulden en overlopende passiva	-36.924	-334.897
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	-2.776.469	-11.236.601
Financieringsactiviteiten		
Uitgifte participaties	2.250.000	1.652.269
Inkoop participaties	-391.424	-2.161.056
Opname langlopende schulden	12.000.000	7.500.000
Aflossingen langlopende schulden	-2.157.648	-6.024.406
Betaalde afsluitprovisies langlopende schulden	-36.599	-
Afschrijving afsluitprovisie langlopende schulden	62.087	67.079
Uitgekeerd voorschotdividend	-6.634.005	-6.610.943
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.092.410	-5.577.055
Mutatie liquide middelen	2.315.941	-16.813.656
Stand per 1 januari	6.529.597	22.886.257
Stand per 30 juni	8.845.537	6.072.599

4. Toelichting op de halfjaarcijfers

4.1 ALGEMEEN

Huurwoningen Nederland Fonds biedt zowel particuliere beleggers als rechtspersonen de mogelijkheid te beleggen in een portefeuille bestaande uit 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.

De halfjaarcijfers hebben betrekking op de verslagperiode 1 januari 2026 tot en met 30 juni 2026. De bedragen in de halfjaarcijfers zijn in euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

Toegepaste standaarden

De halfjaarcijfers zijn opgesteld overeenkomstig de door de wetgever opgestelde modellen ten behoeve van de jaarrekening voor beleggingsentiteiten en zijn in overeenstemming met Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW), de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de jaarrekening vereisten van de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen komen overeen met de grondslagen opgenomen in de jaarrekening 2025, 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 dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

5. Toelichting op de balans

5.1. Vastgoedbeleggingen in exploitatie

	30 juni 2026	31 december 2025
Stand begin boekjaar	369.975.839	335.280.000
Investerings	3.739	-290.232
Overboekingen van vastgoedbeleggingen in realisatie	-	20.554.803
Verkopen	-1.848.260	-10.243.960
Mutatie ongerealiseerde waardeverandering verkopen	-650.984	-3.412.201
Ongerealiseerde waardeveranderingen (bestaande projecten)	6.505.172	25.738.775
Ongerealiseerde waardeveranderingen (nieuwe projecten)	-	2.348.654
Subtotaal	4.009.668	34.695.839
Stand einde verslagperiode	373.985.508	369.975.839

Vastgoedbeleggingen van het fonds worden per halfjaar getaxeerd door een onafhankelijke externe taxateur. De waardering per 30 juni 2026 van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is gebaseerd op deze externe taxatierapporten. Ze 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 RICS, NVM en NRVT.

Er hebben in 2026 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € 6,5 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat voor € 7 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 0,5 miljoen uit negatieve waardeveranderingen.

Het cumulatieve saldo van (positieve) herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2026 € 58,5 miljoen (2025: € 53,0 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat voor € 60,6 miljoen uit positieve herwaarderingen en voor € 2,1 miljoen uit negatieve herwaarderingen van projecten.

5.2. Vastgoedbeleggingen in realisatie

	30 juni 2026	31 december 2025
Stand begin boekjaar	69.461.708	67.364.553
Investerings	10.086.937	20.453.049
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen in exploitatie	-	-20.554.803
Ongerealiseerde waardeveranderingen	2.621.407	2.198.909
Subtotaal	12.708.344	2.097.155
Stand einde verslagperiode	82.170.052	69.461.708

Vastgoedbeleggingen in realisatie worden gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde in verhuurde staat). Hiervoor worden deze vastgoedbeleggingen door een onafhankelijke externe taxateur getaxeerd met als bijzonder uitgangspunt dat het project op de waarderingsdatum is ontwikkeld, opgeleverd en is verhuurd. De resterende ontwikkelingskosten van het project worden vervolgens op deze waardering in mindering gebracht om te komen tot

de reële waarde.

Vastgoedbeleggingen in realisatie hebben betrekking op projecten die worden gerealiseerd/ontwikkeld door externe partijen. Er is sprake van vastgoedbeleggingen in realisatie indien de grondlevering per balansdatum heeft plaatsgevonden en/of de bouw gestart is.

Er hebben in 2026 geen wijzigingen plaatsgevonden in de waarderingsmethodiek ten opzichte van het voorgaande jaar. Het saldo van € 2,6 miljoen aan ongerealiseerde waardeveranderingen bestaat volledig uit positieve ongerealiseerde waardeveranderingen.

Het cumulatieve saldo van herwaarderingen bedraagt per 30 juni 2026 € 19,5 miljoen (2025: € 16,9 miljoen). Dit bedrag aan herwaarderingen bestaat volledig uit positieve herwaarderingen.

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 2026	270.785.449	-1.437.079	713.815	72.605.130	-110.494.917	-18.941.583	33.718.756	246.949.570
Resultaatverdeling					14.777.173	18.941.583	-33.718.756	-
Resultaat boekjaar							10.933.627	10.933.627
Uitgegeven participaties	2.250.000	-						2.250.000
Uitgekeerd stock dividend	835.230	-			-835.230			-
Uitgekeerd voorschotdividend					-6.634.005			-6.634.005
Mutatie wettelijke reserve			-356.908			356.908		-
Mutatie herwaarderings-reserve				7.845.461		-7.845.461		-
Terugkoop participaties	-391.424	-						-391.424
30 juni 2026	273.479.255	-1.437.079	356.908	80.450.591	-103.186.981	-7.488.553	10.933.627	253.107.769

	Geplaatst kapitaal	Agio reserve	Wettelijke reserve	Herwaard. reserve	Egalisatie reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
1 januari 2025	270.919.315	-1.421.057	2.116.029	52.260.776	-108.231.614	-17.473.628	30.112.656	228.282.477
Resultaatverdeling	-	-	-	-	12.639.028	17.473.628	- 30.112.656	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	-	-		21.701.694	21.701.694
Uitgegeven participaties	1.776.634	-124.364	-	-	-	-	-	1.652.270
Uitgekeerd stock dividend	906.066	-63.424	-	-	-842.642	-	-	-
Uitgekeerd voorschotdividend	-	-	-	-	-6.610.943	-	-	-6.610.943
Mutatie wettelijke reserve	-	-	-695.940	-	-	695.940	-	-
Mutatie herwaarderings-reserve	-	-	-	13.096.816	-	-13.096.816	-	-
Terugkoop participaties	-2.323.717	162.661	-	-	-	-	-	-2.161.056
30 juni 2025	271.278.298	-1.446.186	1.420.089	65.357.592	-103.046.171	-12.400.876	21.701.694	242.864.440

5.4. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

- Per 30 juni 2026 heeft het fonds voor een bedrag van € 10,0 miljoen uitstaan aan investeringsverplichtingen voor de in aanbouw zijnde woningen.
- Per 1 november 2018 is een overeenkomst afgesloten met Merel Vastgoedbeheer (Merel) voor het beheer van de woningportefeuille. Merel zorgt onder andere voor het innen van de huurpenningen, het technisch beheer, het onderhoud en de (weder)verhuur van de woningen. De jaarlijkse vaste kosten voor de huidige projecten in exploitatie bedragen € 398.000 en zijn afhankelijk van de omvang van de portefeuille.

6. Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1. Lasten in verband met het beheer van beleggingen

	H1 2026	H1 2025
Senior beheervergoeding	901.965	845.910
Toezichtkosten AIFMD Bewaarder	13.932	13.461
Accountantskosten	-	-
Advieskosten	42.980	10.805
Taxatiekosten	47.393	22.991
Administratiekosten	3.207	33.896
Bestuurskosten Stichting Bewaarder	19.458	18.858
Overige kosten	8.458	7.937
Totaal	1.037.392	953.858

Bijlage 1 - Overzicht portefeuille per 30 juni 2026

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Vastgoedbeleggingen in exploitatie				
Andijk	Mantelhof	9	Grondgebonden	2019
Almere	Homerustoren	91	Appartementen	2022
Amstelveen	Biesbosch	138	Appartementen	2022
Arnhem	Bastion	16	Grondgebonden	2016
Baarn	Nieuw Baarn	21	Grondgebonden & appartementen	2021
Boekel	De Run	12	Grondgebonden	2020
Delft	Abtswoudseweg	3	Grondgebonden	2020
Dongen	Kloostertuin	40	Appartementen	2021
Eindhoven	Picuskade	32	Grondgebonden & appartementen	2020
Eindhoven	Berckelbosch	23	Grondgebonden	2019
Etten-Leur	Hof de Hoop	16	Grondgebonden	2020
Gilze en Rijen	Vliegende Vennen	26	Grondgebonden	2020
Gouda	Westergouwe fase 1	21	Grondgebonden	2018
Harderwijk	Waterfront	74	Appartementen	2023
Hazerswoude - Dorp	Weidelanden	4	Grondgebonden	2016
Hengelo	Nieuwe Es	14	Grondgebonden	2019
Helmond	Park	9	Grondgebonden	2018
Helmond	Weverspoort	7	Grondgebonden	2018
Leerdam	Glasmeesters fase 1	21	Appartementen	2020
Lelystad	Hanzepark	17	Grondgebonden	2019
Lelystad	Waterzicht	11	Appartementen	2020
Meppel	Havenstraat	2	Grondgebonden	2016
Naaldwijk	Hoogelande	21	Grondgebonden	2018
Nijmegen	Mariëburgsestraat	49	Appartementen	2023
Oudenbosch	Schuitevaarstraat	9	Grondgebonden	2020
Rotterdam	Nieuw Hoboken fase 1	97	Appartementen	2021
Spanbroek (Opmeer)	Heerenweide	9	Grondgebonden	2019
Tilburg	Noorderstreek	9	Grondgebonden	2018
Uden	Velmolen Oost	60	Grondgebonden	2018
Veenendaal	De Rozenbottel	32	Appartementen	2020
Veenendaal	Eiland F de Veenderij	17	Grondgebonden	2019

Gemeente	Projectnaam	Aantal woningen	Type	Jaar van oplevering
Werkendam	Werkense polder 2	9	Grondgebonden	2018
Wijchen	Tuin van Woezik Hoefsetuin	14	Grondgebonden	2021
Wijchen	Tuin van Woezik	9	Grondgebonden	2021
Zutphen	Kade Zuid	39	Appartementen	2022
Capelle a/d IJssel	Barbizonlaan	54	Appartementen	2024
Ede	Arnhemseweg	11	Appartementen	2024
Zaandijk	Tamboerijnhof	44	Appartementen	2025
Bergen op Zoom	Mazairac	10	Appartementen	2025
Vastgoedbeleggingen in realisatie⁹				
Purmerend	Waterlandlaan	207	Appartementen	2026
Oss	Rosso	10	Appartementen	2027

⁹ Project is per 30 juni 2026 nog in realisatie. Jaar van oplevering betreft de verwachte opleverdatum.

Huurwoningen Nederland Fonds



Credit Linked Beheer B.V.
Lt. Gen. van Heutszlaan 4
3743 JN Baarn, Nederland
085 - 007 25 00

info@clbeheer.nl
www.clbeheer.nl