



In deze nieuwsbrief

- Voorwoord
- Woningmarkt blijft in beweging
- Handelskoersen: stabiel en hoe worden ze bepaald?
- Project Hardenberg opgeleverd
- Informatiebijeenkomsten CLB Woningfonds
- Overdracht en schenking van participaties

Dit is een reclame-uiting. Beleggen brengt risico's met zich mee. Lees het [prospectus](#), het essentiële informatiedocument ([EID](#)) en de supplementen voordat u een beleggingsbeslissing neemt.

Voorwoord

De zomer loopt langzaam ten einde en inmiddels zijn ook de nieuwste cijfers over de Nederlandse woningmarkt bekend. Die laten een beeld zien dat we al enige tijd herkennen: woningen worden nog steeds duurder, maar het tempo waarin de prijzen stijgen neemt af. Tegelijkertijd worden er in de markt meer woningen verkocht.

Voor ons is dat een mooi moment om in deze nieuwsbrief wat uitgebreider stil te staan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarnaast krijgen we regelmatig vragen over de handelskoersen van onze fondsen. Hoe komt zo'n handelskoers eigenlijk tot stand en waarom beweegt deze soms veel minder dan bijvoorbeeld beurskoersen?

Ook binnen onze fondsen zijn er ontwikkelingen. Zo werd in juli het project in Hardenberg voor het CLB Woningfonds opgeleverd. Verder informeren we u over de komende informatiebijeenkomsten voor dit fonds en besteden we aandacht aan een onderwerp waarover onze Participanten Administratie regelmatig vragen krijgt: het overdragen of schenken van participaties.

Woningmarkt: prijzen stijgen verder, maar minder hard

De Nederlandse koopwoningmarkt laat ook deze zomer een positief, maar wat gematigder beeld zien. In juli lagen de prijzen van bestaande koopwoningen 3,9% hoger dan een jaar eerder. Ten opzichte van juni stegen de prijzen met 0,5%. De woningprijzen blijven daarmee stijgen, zij het in een gematigder tempo dan voorheen. Dat zien we bij CLB ook terug in de taxaties van de portefeuilles.

Tegelijkertijd blijft de markt behoorlijk actief. In juli werden 22.241 bestaande woningen verkocht, 5% meer dan in juli vorig jaar. Over de eerste zeven maanden van 2026 registreerde het Kadaster 137.142 transacties, 5,4% meer dan in dezelfde periode van 2025. De gemiddelde transactieprijs kwam in juli uit op € 500.988.

Sinds de vorige prijspiek in juli 2022 zijn bestaande [koopwoningen](#) inmiddels gemiddeld 17,9% in prijs gestegen. Deze waarde komt in de fondsen van CLB pas tot uiting bij verkoop van individuele woningen (uitponden).

Ook regionaal blijft de ontwikkeling opvallend. In het tweede kwartaal lagen de prijzen in het merendeel van de Nederlandse gemeenten hoger dan een jaar eerder. Daarbij waren de prijsstijgingen in het noorden en oosten van Nederland over het algemeen hoger dan in het westen.

Bron: CBS en Kadaster, augustus 2026.



Alkmaar: Het Palet

Hoe komt de handelskoers van een participatie tot stand?

Regelmatig krijgen wij de vraag hoe de handelskoers van een participatie tot stand komt. Anders dan bij een aandeel op de beurs wordt de waarde van een participatie in onze woningfondsen niet iedere seconde bepaald door vraag (kopers) en aanbod (verkopers).

Het uitgangspunt voor de handelskoers is de nettovermogenswaarde van het fonds. Kort gezegd is dat de waarde van alle bezittingen van het fonds, waaronder de woningportefeuille en beschikbare liquide middelen, verminderd met de schulden.

De waarde van de woningen speelt daarin vanzelfsprekend een belangrijke rol. Daarom worden de woningportefeuilles periodiek door externe taxateurs gewaardeerd. Maar ook andere onderdelen van de balans, zoals financieringen, liquiditeiten en het aantal uitstaande participaties, uitgekeerde dividenden, gerealiseerde exploitatie en afschrijving zijn van invloed.

De handelskoers wordt vervolgens op basis van deze nettovermogenswaarde vastgesteld. Daarbij bieden de fondsvoorwaarden binnen bepaalde grenzen ruimte om rekening te houden met omstandigheden die nog niet volledig in de laatste taxaties tot uitdrukking komen en om grote, kortstondige koersbewegingen te voorkomen.

Daarmee weerspiegelt de handelskoers de waardeontwikkeling van het fonds, zonder dat iedere beweging op de financiële markten direct leidt tot een wijziging van de koers.

Handelskoersen in het eerste halfjaar van 2026

De halfjaarcijfers en de bijbehorende handelskoersen staan intussen op de website.

Bij zes van onze zeven woningfondsen is de handelskoers per 1 juli 2026 gelijk gebleven. Dat past bij het beeld dat we hiervoor schetsten: de waarde van de onderliggende woningportefeuilles ontwikkelde zich in het eerste halfjaar overwegend stabiel tot positief.

Bij alle fondsen steeg de waarde van de woningportefeuille in het eerste halfjaar. Deze positieve waardeontwikkeling bood tegenwicht aan andere effecten op de intrinsieke waarde. Zo leidt de daling van de overdrachtsbelasting tot een lagere opslag op de getaxeerde woningwaarde en daarmee tot een lagere gecorrigeerde intrinsieke waarde, als basis voor de bepaling van de handelskoers. Per saldo konden hierdoor de handelskoersen van zes van onze zeven fondsen ongewijzigd blijven.

Alleen bij Huurwoningen Nederland Fonds III daalde de handelskoers licht, met 1,7%. Bij dit relatief jonge fonds wordt bewust nog niet uitgepand, waardoor het uitgekeerde dividend nog niet volledig werd gedekt door het gerealiseerde resultaat. De positieve waardeontwikkeling van de portefeuille kon dit niet geheel compenseren.

[Ga naar de halfjaerverslagen](#)[Ga naar de handelskoersen](#)

Project Hardenberg opgeleverd

In juli zijn de twaalf appartementen van project Hardenberg opgeleverd. De woningen zijn aangekocht voor het CLB Woningfonds en vormen daarmee een nieuwe toevoeging aan de portefeuille van het fonds.

Aantal woningen	12 appartementen
Oplevering	Juli 2026
Energie label	Minimaal A+++
Oppervlakte	Circa 66 m ² - 90 m ²
Gemiddelde maandhuur	Circa € 1.330



Hardenberg

Meer weten over het CLB Woningfonds?

Voor geïnteresseerden in het CLB Woningfonds organiseren wij de komende periode opnieuw zowel online als fysieke informatiebijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten vertellen wij meer over de opzet van het fonds, de woningportefeuille en de belangrijkste kenmerken en risico's van een belegging. Naar verwachting kunnen deelnemers aan de huidige emissie vanaf 30 september 2026 hun deelnamebedrag storten. Wij verwachten u op korte termijn over de volgende aankoop te kunnen informeren.

Schrijf u in voor een informatiebijeenkomst

- Woensdag 23 september om 10:00 (Online)
- Donderdag 14 oktober om 10:00 (Online)
- Donderdag 29 oktober om 13:00 (Baarn)

[Inschrijven bijeenkomsten](#)

Een participatie schenken of overdragen

Participanten vragen ons regelmatig of zij participaties kunnen overdragen, bijvoorbeeld aan hun kinderen of kleinkinderen. Binnen de voorwaarden van onze fondsen bestaan daarvoor mogelijkheden, zoals dat een participant participaties kan overdragen aan een bloed- of aanverwant in de rechte lijn. Een voorgenomen overdracht moet vooraf schriftelijk bij de beheerder worden gemeld. Dat kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer een participant tijdens zijn of haar leven een deel van het opgebouwde vermogen aan een volgende generatie wil overdragen.

Let op: een schenking of overdracht kan fiscale gevolgen hebben.

De persoonlijke situatie van iedere participant is anders. Wij adviseren daarom om vooraf met een notaris of belastingadviseur te bespreken welke gevolgen een overdracht of schenking in uw situatie heeft.

Voor informatie over de overdrachten en de mogelijkheden kunt u vanzelfsprekend contact opnemen met onze Participanten Administratie.

De mogelijkheden en voorwaarden kunnen per fonds verschillen. Controleer daarom altijd de fondsvoorwaarden van het betreffende fonds.