

Ambachtsgaarde Winkelfonds CV
Verslag van de beheerder over het eerste halfjaar 2019

Resultaat

Het beleggingsresultaat voor afschrijvingen en aflossingen over de verslagperiode bedraagt € 251.451. Voor de uitsplitsing van het resultaat verwijzen wij naar onderstaande tabel.

	1-1 / 30-6-2019
	€
Huuropbrengsten	408.784
Exploitatiekosten	-69.681
Beleggingsresultaat uit exploitatie	339.103
Fondskosten	-17.344
Rentebaten en -lasten	-70.308
Beleggingsresultaat *)	251.451
Afschrijvingen	-144.756
Resultaat	106.695

*) het beleggingsresultaat op jaarbasis bedraagt afgerond 11,7%.

Winstuitkering

De basis voor de bepaling van de winstuitkering is het behaalde beleggingsresultaat. Het beleggingsresultaat is hoger dan de prognose in het Informatiememorandum (10,7%). Dat heeft twee specifieke redenen. Ten eerste zijn de huurinkomsten hoger door de vele hernieuwde en verbeterde huurcontracten die sinds aanvang zijn afgesloten. Ten tweede wordt het gros van de algemene fondskosten in het tweede deel van het jaar verwacht. Deze kosten hebben onder andere betrekking op het opstellen en controleren van de jaarrekening, het organiseren van de jaarvergadering en hertaxatie van het vastgoed. Wij verwachten dat de fondskosten op jaarbasis in lijn zullen zijn met de jaarbegroting.

Per half april en half juli 2019 zijn de periodieke uitkeringen van dit jaar verricht, in totaal € 1.187,50 per participatie van € 25.000. Het cashrendement van deze twee uitkeringen tezamen bedraagt conform de begroting 9,5% op jaarbasis, hoger dan de prognose van 9% in het Informatiememorandum. De volgende uitkering staat gepland voor 15 oktober 2019. In onderstaande tabel worden de uitkeringen per participatie van € 25.000 vanaf de start van het fonds weergegeven.

Periode	16-10-2017 t/m 31-12-2017	2018	H1 2019
Uitkering	€ 1.900	€ 2.250	€ 1.187,50
Rendement op jaarbasis	9,0%	9,0%	9,5%

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Commercieel

In zijn algemeenheid kunnen we stellen dat er een gezonde vraag is naar winkelruimte op de Ambachtsgaarde. Vanwege de regelmatige huurderswisselingen lukt het langzaam om het gemiddelde kwaliteitsniveau van de huurders te verhogen. Onderstaand volgt een overzicht van de stand van zaken per huurder. Bij de winkelunits die niet genoemd worden, zijn geen bijzonderheden te melden.

Bijzonderheden per huurder:

- Ambachtsgaarde 62: Per 1 januari is de unit voor 5 jaar verhuurd aan de tandartsenpraktijk handelend onder de naam Mondzorg De Gaarde. De unit is prachtig verbouwd. De kosten van de makelaar en de opleveringskosten zijn door de vertrekkend huurder Pewex betaald die tot 31 december 2018 huurde. De nieuwe huurprijs bedraagt € 16.000 per jaar, te vermeerderen met een BTW opslag van 6%. De oude huur bedroeg € 14.750.
- Ambachtsgaarde 80: Huidig huurder Kayahan (kledingreparatie) wil vertrekken. Voor zijn rekening zoekt Frisia makelaars een opvolgend huurder. Momenteel zijn we in onderhandeling met een wasserette-keten die actief is in de Benelux.
- Ambachtsgaarde 116: Per 31 maart 2019 is de huurovereenkomst beëindigd met Toko Rajini en is de huurachterstand van enkele maanden bij vertrek voldaan met de borg en overnamesom van de opvolgend huurder. Toko Hari (handelsnaam) is de opvolgend huurder die tot 31 maart 2024 huurt tegen dezelfde huurprijs van € 172/m².
- Ambachtsgaarde 162: Albert Heijn heeft de winkel in het eerste kwartaal volledig gemoderniseerd.
- Ambachtsgaarde 182: Met Kruidvat zijn we per 1 januari 2019 een verlenging van vijf jaar overeengekomen in ruil voor een verlaging van de jaarhuur naar € 61.000. Huurder had een huurovereenkomst die jaarlijks opzegbaar was en betaalde een huurprijs van € 67.841 (ca. €191/m²).
- Ambachtsgaarde 194: Vorig jaar is met M. El Moukaddam een huurcontract afgesloten van twee jaar minus 1 dag inclusief huurverhoging van ca. 20%. Dergelijke korte huurcontracten zijn ook door verhuurder te beëindigen. Dit hebben we gedaan vanwege het slechte betaalgedrag van deze huurder en voormalig huurder, zijn broer. Het nieuwe huurcontract hebben we afgesloten omdat daarmee de huurachterstand van de broer van afgerond € 30.000 is voldaan vorig jaar. Dit jaar hebben we vanwege het slechte betaalgedrag de huurovereenkomst per 30 maart 2020 beëindigd. We hebben een deurwaarder ingeschakeld die er voor heeft gezorgd dat de huurachterstand momenteel 1 maand bedraagt. Vanwege de minimale communicatiemogelijkheid met huurder zal hierover in augustus een zitting plaatsvinden. Vanwege de relatief hoge waarborgsom van € 15.000 maken we ons geen zorgen over de huurachterstand. We hebben Frisia Makelaars reeds opdracht gegeven om een nieuwe huurder te zoeken voor volgend jaar.
- Ambachtsgaarde 158: Met woninghuurder Mevr. Geenevasen is onenigheid ontstaan over de servicekostenafrekening 2018. Huurder blijft het oneens omdat in haar beleving veel schort aan de schoonmaak van het trappenhuis zonder dat wij daar eerder een klacht over hebben ontvangen. We proberen zo lang mogelijk met haar in gesprek te blijven, maar er lijkt weinig bereidheid aan haar kant om te bewegen. Juridische stappen zetten is een krachtig middel, maar vanwege de relatief kleine vordering proberen we dat te voorkomen.

- Beresteinlaan 126 A: Huurder Logopediepraktijk Samenspraak heeft de huur per 1 september 2020 opgezegd. Vanwege een groot personeelstekort wordt op deze locatie verlies gedraaid. Wij zijn bereid mee te werken aan een eerder vertrek als er een goede nieuwe huurder wordt gevonden. Om hen te stimuleren ook op zoek te gaan is overeengekomen dat het fonds en zij de courtagenota van de makelaar zullen delen.

Technisch

Wij hebben in het afgelopen kwartaal met de wethouder en ambtenaar van de gemeente een rondgang langs het project gemaakt. Naar aanleiding van dit bezoek zijn een aantal praktische zaken en aandachtspunten per brief bij de gemeente kenbaar gemaakt. Deze brief is door meerdere huurders en omwonenden ondertekend. Onder andere het straatmeubilair, de bestrating van het trottoir, algemene schoonmaak en het parkeerbeleid zijn daarbij benoemd. Inmiddels zijn de bankjes geschilderd en heeft de gemeente aangegeven te willen onderzoeken of een zogenaamde groen/gele parkeerzone ingevoerd kan worden met een laag tarief van € 0,10 per uur. Doelstelling is de langparkeerders tegen te gaan ten behoeve van het winkelend publiek.

Twee woningen hebben bij de energiecificering het label D gekregen en één woning het label E. Als voorwaarde voor de financiering door ING is voor alle units minimaal een C label vereist. De volgende aanvullende isolatieopties worden overwogen:

- Gevelisolatie. Dit brengt de D-labels naar C, maar het E-label voor de bovenste woning blijft op D steken.
- Dakisolatie: hiermee zou het label van de bovenste woning naar B verlaagd kunnen worden.
- In combinatie met de dakwerkzaamheden bekijkt beheerder de optie om gelijktijdig zonnepanelen te installeren.
- Aanbrengen van dubbele beglazing.

Momenteel worden de opties financieel vergeleken. In het volgende bericht verwachten we hier meer over te rapporteren.

De balkons van 'onze' drie appartementen zijn inmiddels geschilderd in dezelfde kleurstelling als de balkons van de overige appartementen in het blok.

Administratief

Het betaalgedrag van een aantal huurders is nog steeds niet optimaal en vergt veel aandacht. Met name de Marokkaanse supermarkt voert hierbij de boventoon. Zoals hiervoor beschreven is de huur inmiddels door beheerder opgezegd.

VvE's en onderhoudsvoorzieningen

Vanaf aanvang van het fonds zijn twee van de negen VvE's van beheerder gewisseld. In totaal zijn er vijf VvE-beheerders. Onze technisch beheerder Bouwmeester bezoekt de VvE vergaderingen namens het fonds en beoordeelt de meerjaren-onderhoudsplannen (MJOP) die worden of zijn opgesteld. Met één VvE zijn we in gesprek over het aanpassen van de VvE voorwaarden. Het betreft een aanpassing waarbij het fonds namens de winkels logischerwijs niet financieel aangeslagen kan worden voor specifiek aan de woningen toe te schrijven werkzaamheden, maar slechts voor algemene delen zoals een dak.

We besteden ook aandacht aan de fasering van de volgens de MJOP's uit te voeren werkzaamheden. In meerdere gevallen worden teveel werkzaamheden gelijktijdig gepland. Dit leidt tot een, met name voor de woningen, onhaalbare financiële bijdrage.

Fondsbeheer

In het eerste half jaar zijn enkele participaties overgedragen naar andere beleggers. De verbetering van de energielabels van de woningen is een financieringsvereiste. ING is op de hoogte van de plannen voor verbetering en de voortgang.

Vooruitzichten

In de exploitatie worden geen bijzonderheden verwacht voor de tweede helft van 2019. De verwachting is de begrote uitkering van 9,5% over geheel 2019 te realiseren (9% in het Informatiememorandum). Versturende factor hierbij is mogelijk een hogere voorziening voor groot onderhoud die in de VvE's wordt aangehouden en momenteel wordt aangepast.

Apeldoorn, 18 juli 2019,

de beherend vennoot:

Winst- en verliesrekening over eerste halfjaar 2019

	1-1-2019 / 30-6-2019	16-10-2017 / 31-12-2018
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Huuropbrengst	408.784	939.107
Exploitatiekosten - onderhoud	-43.150	-77.483
Exploitatiekosten - zakelijke lasten	-14.361	-83.165
Exploitatielasten - vastgoedbeheer	-12.170	-29.125
Totaal beleggingsopbrengsten	<u>339.103</u>	<u>749.334</u>
Fondskosten, rente en afschrijvingen		
Kosten fondsbeheer	12.170	29.125
Algemene fondskosten *)	5.174	32.222
Rentebaten en -lasten	70.308	165.600
Afschrijvingen	144.756	346.941
	<u>-232.408</u>	<u>-573.888</u>
Resultaat	<u>106.408</u>	<u>175.446</u>

*) de fondskosten zijn relatief laag. In de tweede helft van 2019 worden die kosten wel gemaakt.

Balans per 30 juni 2019

(Na resultaatbestemming)

	30-6-2019	31-12-2018
	€	€
Activa		
Vastgoedobject	8.325.617	8.449.994
Overige vorderingen	49.800	34.623
Immateriële vaste activa	340.839	361.218
Liquide middelen	378.862	370.089
	<u>9.095.118</u>	<u>9.215.924</u>
Passiva		
Eigen vermogen	3.909.356	4.006.913
Voorziening groot onderhoud	22.500	15.000
Langlopende schulden	4.734.625	4.771.375
Kortlopende schulden*)	428.637	422.636
	<u>9.095.118</u>	<u>9.215.924</u>

*) de aflossingsverplichting op de hypothecaire lening is opgenomen onder de kortlopende schulden.