

Notulen jaarvergadering Ambachtsgaarde Winkelfonds CV

Datum en tijd: woensdag 14 april 2021, aanvang 10.30 uur
Locatie: De Brand 10-19, Amersfoort via video conference

Aanwezigen:
Beherend vennoot: de heer L.W. Postma, voorzitter
de heer M.J. Theelen
de heer B.P. Koning
Bewaarder: United International Management BV (via volmacht)
Participanten: 108 van de 172 participaties zijn vertegenwoordigd waarvan 18 direct en 90 via volmacht.

1. Opening

Postma opent om 10.30 uur de jaarvergadering van het fonds en dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid bij deze video conference. Deze is net als vorig jaar belegd vanwege de beperkende Corona maatregelen. Van de 172 participaties is 62,8% vertegenwoordigd. Hiermee kunnen geldige besluiten in de vergadering worden genomen. De uitnodiging, agenda en het jaarverslag zijn conform de voorgeschreven termijn in de fondsvoorwaarden tijdig toegestuurd. Postma meldt dat de bestuurder van bewaarder Stichting Ambachtsgaarde Winkelfonds, United International Management BV, per volmacht is vertegenwoordigd. Postma neemt de agenda van de vergadering door. Er zijn geen wijzigingen op de agenda.

2. Ingekomen stukken en mededelingen

Er zijn geen ingekomen stukken. Postma meldt dat het postadres van de beheerder en haar fondsen is gewijzigd naar Postbus 2717, 3800 GG Amersfoort. Dit geldt derhalve ook voor Ambachtsgaarde Winkelfonds CV, BV en de stichting. Een fondsenvergelijker heeft de fondsen van Libertas heeft beoordeeld en daarbij een governance opmerking gemaakt met betrekking tot het ontslag van de beheerder. Op pag. 34 van het Informatiememorandum staat namelijk beschreven dat de Beherend vennoot onder omstandigheden door de vergadering van vennoten kan worden ontslagen, waarvoor unanimitieit van stemmen is vereist. Omdat de beheerder ook belegger is in het Fonds zou zij de unanimitieit kunnen blokkeren. Dat is niet de intentie van de deelname geweest. Beheerder legt zichzelf daarom de volgende onderhandse beperkende voorwaarde op: De UBO's Postma en Theelen zullen zich als belegger in het Fonds bij een dergelijke stemming onthouden van stemmen. Deze stemonthouding vormt geen beletsel voor het aannemen van een unaniem besluit.

3. Vaststellen notulen 7 april 2020

Postma neemt de notulen per pagina door. De aanwezigen hebben geen vragen of opmerkingen over de notulen. De notulen worden daarmee ongewijzigd vastgesteld en door de beheerder ondertekend.

4. Verslag van de beherend vennoot over het verlengde boekjaar 2020

Het verslag van de beherend vennoot over het boekjaar 2020 wordt door Postma toegelicht. Het verslag is voorin in het jaarverslag opgenomen. Postma licht aan de hand van een sheet de volgende onderwerpen toe: Fonds, Vastgoed commercieel, Financieel en Technisch en verwijst naar pagina 4 tot en met 11 van het jaarrapport voor een verdere detaillering.

Fonds: De uitkeringen bedroegen 9,5% op jaarbasis. Over de eerste twee kwartalen is voorzichtigheidshalve en conform de begroting minder uitgekeerd (8,5% op jaarbasis), omdat toen de effecten van Corona nog niet duidelijk waren. Toen die bleken mee te vallen is besloten over de twee

laatste kwartalen meer uit te keren (10,5% op jaarbasis). De gemiddelde uitkering van 9,5% ligt boven de begroting in het IM (9,0%).

Vastgoed commercieel: De Corona effecten over 2020 zijn meegevallen. De tegemoetkoming aan huurders is uiteindelijk slechts € 4.200 geweest. In de begroting was rekening gehouden met een huurderiving van € 70.000.

Er zijn twee nieuwe huurovereenkomsten gesloten (units 98 en 116).

Het conflict met de huurder van unit 98 is via de rechter beslecht, waarbij de rechter feitelijk heeft gemiddeld. Dit heeft weliswaar geleid tot vier maanden huurderiving (ca. € 5.000 ex. BTW) en gerechtelijke kosten, maar de kwaliteit van de nieuwe huurder (de naastgelegen bakker op nummer 100) is zondermeer beter en de overlast voor de winkel behoort tot de verleden tijd.

Het huurinkomen per 1 januari 2021 bedraagt € 843.000 tegen € 769.600 in jaar 4 in het IM.

Financieel: Het vastgoed is per 31 december 2020 getaxeerd door Cushman & Wakefield. De getaxeerde waarde bedraagt € 9.470.000 k.k. Dat is licht lager (-4,1%) dan de taxatiewaarde van vorig jaar van € 9.880.000 k.k. en wordt veroorzaakt door de ontwikkelingen op de retailmarkt, waaronder een versnelde groei van het internetwinkelen als gevolg van Corona, hoewel dat op de Ambachtsgaarde nauwelijks merkbaar is. De LTV per jaareinde is hierdoor licht gestegen van 48,3% naar 49,6%. Voor 2020 was € 50.000 begroot voor onderhoud via de VvE's en ca. € 23.000 voor dakonderhoud van de Action en de AH. Dit laatste heeft niet plaatsgevonden.

Technisch: Het zwerfafval op het achterterrein van de winkels blijft een punt van zorg. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door bewoners van de achtergelegen woningen. Er wordt overwogen om via de verschillende VvE's een betonnen schutting langs de gehele erfafscheiding te plaatsen. De heer K. Mienis vraagt of er geen camera's geplaatst kunnen worden. Postma antwoordt dat er een camera hangt en dat daarop ook wel personen te zien zijn geweest die illegaal auto's parkeren of afval storten, maar dat het lastig is een duidelijk herkenbare dader aan te wijzen. We hebben zelf ook met bewoners gesproken zodat men weet dat wij zien wat er gebeurt. Juridisch vervolgen is duur en levert buiten genoegdoening financieel vrij weinig op.

De verduurzaming van de drie woningen heeft vertraging opgelopen omdat de offertes steeds hoger worden. We willen zo efficiënt mogelijk te werk gaan en proberen de verschillende ingrepen (gevel, dak, zonnepanelen) zoveel mogelijk te combineren.

De heer Kwak vraagt waarom het fonds de drie woningen in eigendom heeft. Postma antwoordt dat dit om strategische redenen is. Als we in de toekomst de AH zouden willen uitbreiden, kunnen we het trappotaal aanpassen of verplaatsen als dat nodig is. Op de vraag van de heer K. Mienis of het sociale of vrije sector woningen zijn, antwoordt Postma dat het sociale woningen betreft.

5./6. Bespreken en vaststellen van de balans en de winst- en verliesrekening 2020

De heer Koning licht de cijfers van het boekjaar 2020 toe. Over de jaarrekening worden geen vragen gesteld. Postma meldt dat de kosten die gemaakt zijn voor het beëindigen van de huurovereenkomst van Ambachtsgaarde 98 in de Algemene fondskosten zijn opgenomen. Daarom is deze post hoger dan begroot. Postma vraagt of de vergadering kan instemmen met de winstbestemmingsregeling en akkoord gaat dat het resultaat over het boekjaar 2020 wordt uitgekeerd en de winst wordt toegevoegd aan de algemene reserves. De vergadering stemt hiermee in.

Tevens vraagt Postma of de vergadering ermee kan instemmen dat er geen aparte jaarrekening wordt opgesteld voor Stichting Ambachtsgaarde Winkelfonds, maar dat in de jaarrekening van Ambachtsgaarde Winkelfonds CV worden geconsolideerd. De vergadering stemt hiermee in. De jaarrekening wordt door de vergadering met algemene stemmen goedgekeurd en vastgesteld.

7. Décharge van de beherend vennoot en de bewaarder

Aan de beherend vennoot en de bewaarder wordt unaniem décharge verleend voor het over de verslagperiode gevoerde beleid.

8. Recente ontwikkelingen portefeuille

Postma licht de laatste stand van zaken toe. Beheerder heeft in het eerste kwartaal een brief van Action ontvangen waarin zij om huurcompensatie vraagt. Beheerder heeft echter in de jaarcijfers van Action gelezen dat Action, de bestuursvoorzitter wordt gememoreerd: 'een goed jaar achter de rug heeft met omzetting, opening van nieuwe winkels en goede Nederlandse resultaten'. Beheerder heeft dit telefonisch aan een regiomanager en ook schriftelijk aan Action duidelijk gemaakt. Desondanks rekent beheerder in de begroting conservatief met een maand huurderiving voor Action en een beperkt aantal andere huurders. In totaal bedraagt de begrote huurderiving € 20.000. De heer Picokrie vraagt of beheerder wat betreft Action niet tot het gaatje gaat. Theelen licht toe dat er voor de horeca jurisprudentie is dat verhuurders geacht worden huurders te compenseren en dat vinden wij niet meer dan redelijk. Voor een keten die aantoonbaar zulke goede resultaten heeft zien wij geen reden om de huur te compenseren. Recent is een zaak door de kantonrechter doorverwezen naar het Hof waarbij mogelijk een standaardregeling voor winkelhuurders wordt gecreëerd. Dit kan gevolgen hebben voor behandeling van andere zaken zoals de Action. We melden het hier wat staccato, maar bij Action hebben we de boodschap fluweelzacht neergelegd. We willen ver weg blijven van juridische procedures. We hebben daarbij ook in gedachten dat het huurcontract van Action tot 31 januari 2023 loopt.

Postma meldt verder dat de Tattooshop is vertrokken en dat per april een nieuwe huurder voor deze unit is gevonden, een 'baby spa'. De heer K. Mienis vraagt wat dat precies is. Postma antwoordt dat ouders hun baby daar kunnen laten verzorgen en vertroetelen. De huurder is pedagogisch geschoold en heeft ervaring in de kinderopvang in de wijk en verwacht dat er een markt voor dit product is. In de allochtone (Turkse/Marokkaanse) cultuur worden baby's vaak als prinsjes en prinsesjes behandeld. Er was keuze om in deze unit een auto-onderdelenhandel toe te laten, maar dat vindt beheerder niet passen naast de Nagel- en beautystudio Lash Vegas. Beheerder heeft de financiële gegoedheid getoetst aan de hand van BTW aangiften en banktegoeden. Beide privépersonen zijn huurder en hebben ook een beveiligingsbedrijf dat het redelijk tot goed doet.

Postma meldt verder dat ING gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid tot herziening van de aflossing per 1 april 2021. Deze is verhoogd van 1,5% naar 3%. De argumenten van beheerder dat de huurstream en de waarde sinds begin van de financiering fors zijn gestegen, dat er geen leegstand is, dat de kwaliteit van de huurders is verbeterd en dat de Corona effecten minimaal zijn gebleken, hebben geen effect gehad op de houding van Risk. Die haalt de motivatie van de verhoging van de aflossing met name uit de korte resterende looptijden van de huurcontracten met AH (augustus 2022) en Action (januari 2023). Wel heeft beheerder met de accountmanager de afspraak gemaakt dat de aflossingen volgend jaar weer worden beoordeeld indien AH en Action niet hebben opgezegd. De heer K. Mienis vraagt waarom gewacht wordt tot volgend jaar? Postma antwoordt dat dan ook duidelijk is of Action het huurcontract heeft beëindigd wat zij uiterlijk 31 januari 2022 moet hebben gedaan. De heer K. Mienis vraagt of beheerder ketens in gedachten heeft om naar het centrum te halen. Theelen antwoordt dat er contact is gelegd met Aldi voor vestiging in de Action unit, maar dat die hebben aangegeven dit vanwege het beperkte parkeren niet te willen. De heer J. Mienis vraagt hoe lang de leningsovereenkomst met ING nog loopt. Postma antwoordt dat deze loopt tot 1 oktober 2024. De lening is destijds voor zeven jaar aangegaan. De heer Picokrie geeft aan dat ING de voorwaarden ook kan dicteren. De financieringsmarkt is lastig waardoor er weinig alternatieven zijn voor winkelvastgoedfinancieringen. De heer K. Mienis stelt dat supermarkten toch gewild zijn? De heer J. Mienis antwoordt dat ING in dit geval het argument van het kortlopende huurcontract met AH gebruikt.

9. Begroting 2021 en verwachting portefeuille

Postma licht de begroting 2021 toe aan de hand van de presentatie. De huuropbrengst wordt begroot op € 823.000, substantieel hoger dan in het IM, maar ca. € 10.000 lager dan de realisatie 2020. Zonder Corona compensatie liggen de huurinkomsten op afgerond € 843.000. In de begroting is een post van € 40.000 opgenomen voor onderhoud en de voorgenomen verduurzamingsmaatregelen. In combinatie met de hogere aflossingen resteert een begrote uitkering voor 2021 van 7,3%. De heer Kwak merkt op dat de verhoogde aflossing voor het gehele jaar is opgenomen, maar dat die toch pas per 1 april in gaat? Beheerder beaamt dit. Er wordt afgesproken dat beheerder een aangepaste begroting voor 2021 maakt waarin het juiste bedrag voor de aflossingen is opgenomen.

Postma meldt dat de uitkering over het eerste kwartaal inmiddels heeft plaatsgevonden op basis van de begroting. Als beheerder ruimte ziet om de uitkeringen, in vervolg op de aanpassingen van de aflossing in begroting dan wel door het financiële verloop in 2021, te verhogen zal zij dat net als in 2020 zeker doorvoeren.

Postma sluit af door te melden dat beheerder verwacht het huurdersbestand na de eerste jaren met veel wisselingen met de huidige en betere huurders te kunnen consolideren.

10. Rondvraag

Er zijn geen verdere vragen.

11. Sluiting

Postma sluit de vergadering en dankt iedereen voor zijn aanwezigheid.