

INHOUD

Dalende leegstand

Actuele verbouwingen

*Branches in de
portefeuille van Woon-
Winkel Fonds*

20 jarig jubileum

Rondrit langs de panden

Nieuwe website

Colofon & suggesties

Woon-Winkel Fonds

De beste belegging dicht bij huis!

NIEUWSBRIEF



Dalende leegstand

Ook voor Woon-Winkel Fonds trekt de markt aan.

De afgelopen jaren werden we geconfronteerd met een uitdagende markt en daar hebben wij op ingespeeld door blijvend te investeren in de portefeuille met als doel het vastgoed toekomstbestendig te maken. Door de vele verbouwingen hebben wij enerzijds bestaande huurders aan ons gebonden (Profijtmeubel in Hoogeveen, Prénatal in Utrecht, Coop en Aldi in Hoogeveen) en anderzijds hebben we met nieuwe huurders (SaniSale in Son en Breugel, Kruidvat in Hoogeveen, Action in Hoeven en Mansion24 in Apeldoorn), de leegstand weten terug te dringen.

Over 2014 hebben wij een leegstandspercentage laten zien van 7,8% terwijl het huidige leegstandspercentage op 5% ligt. Belangrijk is dat er diverse contracten werden verlengd waaronder die van de Etos in Rotterdam, de Gamma in Son & Breugel en de Prénatal in Utrecht. Daarnaast is ook de ruimte in Hoeven, waar zich voorheen de Aldi had gevestigd, per 1 november 2015 verhuurd aan de Action.

Voor de winkel in Venlo zijn wij nog op zoek naar een huurder en de ruimte in Beilen willen we opdelen in bedrijfsunits. Hier is met één kandidaat reeds overeenstemming bereikt om een unit te huren, maar hier dient de gemeente nog groen licht te geven.

Met de reeds dit jaar gerealiseerde verlengingen en nieuwe huurcontracten kunnen we stellen dat de leegstand in de portefeuille eind 2015 beduidend lager zal liggen dan in 2014.



Oktober 2015

jaargang 10 nummer 19



Actuele verbouwingen

Bouwen aan een toekomstbestendige portefeuille.

Extra unit in Son & Breugel

In Son & Breugel heeft de Gamma begin dit jaar aangegeven 1.000 m² minder te willen gaan huren. Door het bouwen van een winkelscheidende wand konden we Gamma in deze wens tegemoetkomen en is er tevens een nieuwe winkelunit gecreëerd.

Ekkersrijt is een gewilde locatie en dit blijkt wel uit de snelle verhuur van deze nieuwe unit aan SaniSale. Door de afscheiding en verbouwing van de winkelunit is er een meerhuur gerealiseerd van ruim € 45.000 per jaar. In september is de unit gesplitst en per 1 oktober huurt SaniSale de nieuwe unit.

Met deze splitsing en verbouwing is een investering gemoeid van ongeveer € 60.000,- en deze is op basis van de extra gerealiseerde huur reeds binnen anderhalf jaar terugverdiend. Normaal gesproken heeft deze investering een positief effect op de waarde per ultimo 2015.

Start verbouwing van Prénatal in Utrecht

Meerdere malen hebben wij gesproken over een verbouwing van Prénatal in Utrecht. In eerste instantie ging dit niet door, inmiddels wil Prénatal nog dit jaar openen in een geheel verbouwde vestiging conform hun nieuwe huisstijl. Momenteel is Prénatal gevestigd op een vervangende locatie en zijn wij begonnen met de bouwwerkzaamheden. Het oude pand is reeds

grotendeels gesloopt en de huurder van de eerste verdieping heeft zich gevestigd in het deel van het pand dat blijft bestaan.

Doordat wij de voorgevel van de nieuwbouw iets naar achteren zetten wordt er extra ruimte voor het pand gecreëerd. Deze ruimte wordt gebruikt voor extra parkeerplaatsen. Dat is niet alleen een vereiste van Prénatal, maar een must voor deze locatie.

De totale hoogte van het nieuwe pand wordt fors verhoogd waardoor de winkelbeleving sterk verbetert. In de bestaande situatie lag het plafond dermate laag dat de winkel door het winkelend publiek als krap werd ervaren. Er zal geen partij meer te vinden zijn die genoeg neemt met een dergelijke lage plafondhoogte, dus met deze verhoging hebben wij niet alleen Prénatal als huurder behouden maar tevens is het pand toekomstbestendiger gemaakt.

Bij deze verbouwing is er voor gekozen om de vloer op de begane grond en de achtergevel te laten staan. Het dak en de verdiepingsvloer worden volledig gesloopt en er komt een moderne voorgevel in. Met Prénatal is er een nieuw contract gesloten.

De waarde van het pand is eind 2014 getaxeerd op € 2.850.000. Indien wij deze verbouwing niet zouden uitvoeren dan zou de waarde dalen naar € 2.300.000.



Oude situatie



Artist impression nieuwe situatie



Het gesloopte pand in Utrecht

De waarde na verbouwing en het sluiten van nieuwe huurcontracten ligt naar schatting rond € 4.030.000. De kosten voor deze verbouwing bedragen ongeveer € 1.250.000, er wordt dus waarde op deze locatie toegevoegd.

De huidige LTV van dit complex bedraagt momenteel 112%, waarbij deze zal stijgen naar 139% op het moment dat de verbouwing niet zou zijn uitgevoerd. Dit wordt veroorzaakt door lagere huren in de toekomst, omdat het pand zwaar gedateerd was. Na verbouwing met nieuw gesloten langjarige huurcontracten en met verhoging van de hypotheek met € 825.000 zal de LTV op 99,6% uitkomen. Met de meerhuur van € 55.000 uit de nieuwe huurcontracten kan extra afgelost worden waardoor de LTV in de komende vijf jaar kan zakken naar 80%. De Beheerder denkt hierdoor waarde aan het complex toe te voegen, het casco is up to date en de netto huuropbrengsten zijn op peil.

Volg de verbouwing op de voet

Op www.woonwinkelfonds.nl/verbouwing kunt u de verbouwing volgen. Hier zullen met regelmaat foto's van de werkzaamheden worden geplaatst. Ook kunt u de verbouwing volgen op onze Facebookpagina (www.facebook.com/woonwinkelfonds).

Bezoek de bouwplaats

Wij nodigen u uit om op 2 december 2015 de bouwplaats te bezoeken. Het casco is dan wind- en waterdicht, zodat u ook een kijkje binnen kunt nemen en een indruk kunt krijgen hoe het eindresultaat er uit komt te zien.

U kunt zich aanmelden via het aanmeldingsformulier dat u als bijlage bij deze nieuwsbrief heeft ontvangen.



Brancheverdeling in de portefeuille

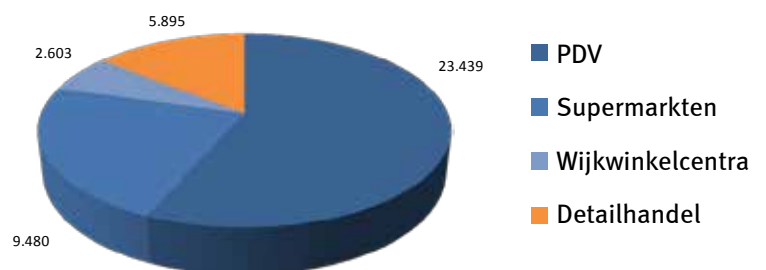
In de gesprekken met Participanten heeft de Beheerder gemerkt dat de grote winkelleegstand op A1 locaties erg leeft bij de Participanten.

Gelukkig kan de Beheerder deze Participanten geruststellen, omdat Woon-Winkel Fonds weinig van dit soort winkels heeft. De Beheerder kijkt al een aantal jaren kritisch naar de ontwikkelingen van de winkelmarkt. Bij het invullen van de leegstand zorgt de Beheerder ervoor dat de nieuwe huurders niet in de zwakkere branches vallen.

Voor uw informatie treft u hieronder de portefeuille van Woon-Winkel Fonds:

Branches van Woon-Winkel Fonds

- Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV) 23.439 m². In deze categorie vallen de bouwmarkten en woningboulevards.
- Supermarkten, 9.480 m²
- Detailhandel, 5.895 m²
- Wijkwinkelcentra, 2.603 m² (exclusief de supermarkten in deze wijkwinkelcentra)

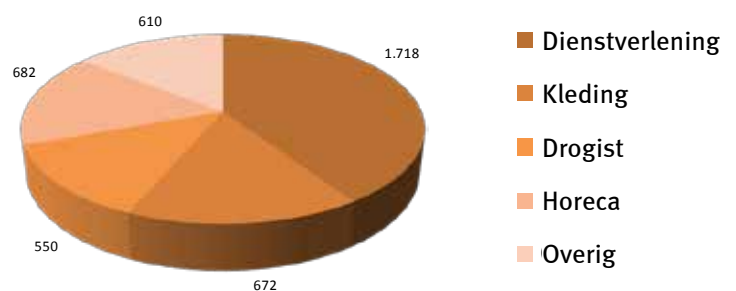


Detailhandel

In onderstaande tabel is het segment detailhandel opgesplitst (in m²) in categorieën om te laten zien dat de branches die het in de huidige markt moeilijk hebben slechts een klein deel van de portefeuille bevatten.

De branches hebben we als volgt ingedeeld:

- Dienstverlening, 1.718 m²
- Kleding, 672 m²
- Drogist, 550 m²
- Horeca, 682 m²
- Overig, 610 m²



Omzet woonwinkels 11,5% in de plus

De winkelverkoppen hebben met name dankzij de non-foodsector in juli een forse omzetstijging van 3,2% op jaarbasis doorgemaakt. Zo zetten woninginrichtingwinkels 11,5% meer om.

Dat maakte het Centraal Bureau voor de Statistiek op 15 september 2015 bekend. De spectaculaire omzetgroei van woonwinkels is in lijn met het aantrekken van de woningmarkt. De gemiddelde omzetstijging in de gehele detailhandel van 3,2% in juli is de som van een 3,4% hoger volume en 0,2% lagere prijzen.

Winkels in non-foodartikelen realiseerden een omzetgroei van 4,3% ten opzichte van een jaar eerder. In juni nam de omzet bij deze winkels nog met ruim 6% toe. Het prijsniveau was voor het eerst in anderhalf jaar hoger, het volume groeide met 4%. Na de woonwinkels presteerden elektronicawinkels het best met een 4,9% hogere omzet in juli, gevolgd door modewinkels (+4,3%) en drogisterijen (+3,8%). De verkopen van doe-het-zelfwinkels en winkels in huishoudelijke artikelen daalden daarentegen met respectievelijk 1,9% en 1,5%.

De winkels in voedings- en genotmiddelen noteerden een omzetgroei van 1,9%. Deze groei is vooral te danken aan meer verkopen. Supermarkten, die binnen deze categorie winkels een omzetaandeel van ruim 85% hebben, zetten 2,2% meer om. Met de omzetstijging zet de overwegend positieve trend van de eerste twee kwartalen van 2015 door. De samenstelling van de koopdagen was in juli wel gunstiger dan een jaar eerder.

Ook de omzet die de detailhandel via internet behaalde groeide spectaculair in juli, met 20%. De online omzet van winkels waarvan de verkoop via het internet een nevenactiviteit is (multi-channelers) groeide met 22,7%. De webwinkels zetten 18,3% meer om dan in dezelfde periode een jaar eerder. *(bron: vastgoedmarkt)*

Het 20 jarig jubileum

De eerste excursie naar aanleiding van het 20 jarige jubileum van Woon-Winkel Fonds was een succes.

De Participanten die mee waren naar Museum MORE hebben volop genoten. De rondleiding langs de collectie van Nederlandse realisten van de afgelopen 100 jaar was zeer interessant en het diner was erg gezellig.

De aanmeldingen voor de Oostvaardersplassen waren boven verwachting, waardoor we de excursie in twee dagen hebben moeten delen. We hopen dat deze dagen net zo enthousiast worden ontvangen.



Charley Toorop,
Zelfportret met bontkraag, 1940



Raoul Hynckes,
Het satijnen lint, 1944



Carel Willink,
Afscheid van Mathilde, 1975



Rondrit: Noteer alvast in uw agenda

Volgend jaar gaat de Beheerder weer een rondrit organiseren. Deze zal plaatsvinden op 9 maart 2016. De panden in Son & Breugel en Utrecht staan dan centraal. Utrecht wordt dit jaar verbouwd en u kunt dan het resultaat bekijken.

Enkele reacties van de Participanten over de rondrit in oktober 2014.

1. Reuze interessant. Het gaf inzicht in de problemen die er zijn en hoe die worden opgelost. Bewondering voor de openheid.
2. Nuttig, vergroot betrokkenheid. Interessant, afwisselend en gezellig.
3. Wij hebben genoten van deze rondrit langs de verschillende projecten. Allereerst de warme ontvangst bij de Witte Bergen, de goede verzorging in de bus van de beide dames en de goede uitleg van Rob en Frans. We hebben nu zelf eens kunnen zien hoe de verbouwing in Drachten gaat en waar de Beheerder van Woon-Winkel Fonds mee bezig is. De lunch in Spier is voor herhaling vatbaar.
4. Helder. Duidelijke weergave van de werkelijkheid, dit wekt vertrouwen. Vervoer goed geregeld.
5. Met meer Participanten gesproken en contact gelegd dan op welke vergadering ooit. Als oud aannemer deed het mij goed weer eens een bouwplaats te zien.
6. Zeer goed verzorgd, hiervoor dank. Mijn eerste reactie vanmorgen was: jammer, bijna hetzelfde als vorige keer, maar later vond ik het juist heel interessant om de voortgang met vorige keer te kunnen zien. De panden hebben door de renovatie echt een meerwaarde gekregen.
7. Informatief, goed voor de contacten met de Participanten, goed voor de saamhorigheid.
8. Interessant om het werkelijk te zien, beter als foto's.
9. Vriendelijk en goed georganiseerd. Een goed inzicht gekregen van de activiteiten.
10. Zeer leerzaam. We krijgen nu duidelijk wat met woorden en foto's maar ten delen lukt. Zien is begrijpen.

Consumenten weer terug in winkelstraat

Voor het eerst in vijf jaar stijgt het aantal consumenten dat door de Nederlandse winkelstraten loopt.

Onderzoeksbureau City Traffic telde het aantal passanten in vijftig grote steden en zag in het eerste kwartaal een stijging van 1,1% vergeleken met een jaar geleden. Tot de sterkste stijgers behoren Hengelo, Amstelveen, Almere, Breda en Zaandam. Het aantal shoppers steeg daar met 14%. Onder aan de top 50 bungelen Ede, Almelo, Emmen en Amersfoort. In de laatste twee steden is er zelfs een daling van 24% en 26%. De stijgende

trend doet zich vooral voor in het westen en zuiden. De situatie in onder meer Amersfoort, Zoetermeer en Ede wordt door het bureau zorgelijk genoemd. Deze steden weten niet van het gesignaleerde herstel te profiteren. Dan zijn er, behalve de economische crisis, andere problemen die daar spelen. Bijvoorbeeld dat er op een klein oppervlak geen gevarieerd winkelaanbod is, van leuke winkeltjes, een gezellig plein met restaurantjes. Blijkbaar zijn die steden niet aantrekkelijk genoeg. (bron: vastgoedmarkt)

Minder investeringen door verhuurdersheffing

Woningcorporaties kunnen door de verhuurdersheffing die ze aan de overheid moeten afdragen minder investeren in nieuwbouw, verduurzaming en de huisvesting van vergunningshouders.

Sinds 2013 moeten woningcorporaties, net als Woon-Winkel Fonds, een verhuurdersheffing betalen over hun woningen, om het begrotingstekort van het rijk te helpen dichten. In 2016 gaat het om maar liefst € 1,6 miljard. Volgens het kabinet kunnen woningcorporaties die heffing betalen uit de huurverhogingen bij huurders met hogere inkomens.

Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties, berekende dat dit niet het geval is. Woningcorporaties besparen op hun bedrijfslasten, maar zijn ook gedwongen te bezuinigen op nieuwbouw en verduurzaming om de heffing te kunnen betalen. En vanaf 2016 lopen de extra huurinkomsten verder terug. Aedes en de Woonbond spraken namelijk af de huren gemiddeld maximaal 1% te verhogen en zo huren betaalbaar te houden. De verhuurdersheffing loopt echter op, en valt tot nu toe zelfs elk jaar hoger uit dan werd afgesproken in het Woonakkoord.

In het voorjaar van 2016 evalueert het kabinet de verhuurdersheffing. Aedes benadrukt dat woningcorporaties het geld hard nodig hebben voor investeringen in de volkshuisvesting. Daarom pleit Aedes voor afschaffing van de heffing. *(bron: vastgoedmarkt)*

Ook Woon-Winkel Fonds wordt beperkt in haar investeringen omdat, net zoals bij de woningcorporaties, de verhuurdersheffing niet volledig wordt gedekt door de huurverhogingen.

Woon-Winkel Fonds maakt ieder jaar bezwaar tegen de verhuurdersheffing, echter het bezwaar is tot nu toe elke keer afgewezen. Want ook Woon-Winkel Fonds kan dit geld goed gebruiken voor het verder optimaliseren van de portefeuille. Woon-Winkel Fonds pleit, net als Aedes, voor afschaffing van de heffing.

Nieuwe website

Binnenkort lanceert Woon-Winkel Fonds de nieuwe website. Deze website is toegankelijker voor mobiele apparaten en ook de vindbaarheid van de website zal verbeteren.

Digitale nieuwsbrief

Wilt u tussentijds nieuws van Woon-Winkel Fonds ontvangen? Meldt u zich dan aan voor de digitale nieuwsbrief op onze website. Uiteraard kunt u ook een e-mail sturen naar info@woonwinkelfonds.nl.

COLOFON

Deze nieuwsbrief is een uitgave van Woon-Winkel Fonds. De nieuwsbrief verschijnt periodiek en wordt verstuurd aan onze Particanten, cliëntenremisiers en prospects.

Via de nieuwsbrief houden wij u op de hoogte van de ontwikkelingen rond Woon-Winkel Fonds.

Redactie en ontwerp Mirjam van Vliet



De beste belegging dicht bij huis!

Bel ons gerust voor meer informatie of met vragen over Woon-Winkel Fonds. U wordt dan persoonlijk te woord gestaan door één van onze medewerkers.

Woon-Winkel Fonds
Stephensonstraat 31A
3846 AK Harderwijk
Postbus 1188
3840 BD Harderwijk
telefoon 0341 43 86 10
fax 0341 46 06 74
e-mail info@woonwinkelfonds.nl
internet www.woonwinkelfonds.nl