

Tussentijdse rapportage Holten Vastgoed CV per 1 januari 2026



Algemeen

Holten Vastgoed CV is opgericht op 26 november 2013 bij notariële akte. De CV staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 59319240. De CV kent 13 commanditaire vennoten waarvan er 12 houder zijn van 100.000 participaties van € 1,- en één participant houder is van 200.000 participaties. Beherend vennoot is de stichting 'Stichting Holten Vastgoed CV', gevestigd te Torenlaan 1 1251 HE Laren (KvK 58133402). De stichting heeft geen kapitaal ingebracht.

De vennootschap heeft ten doel het verkrijgen, exploiteren, vervreemden en bezwaren van onroerende zaken en andere vermogenswaarden, daartoe geldleningen aan te gaan en daarvoor zekerheden te verstrekken. De vennootschap is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Op 28 november 2013 heeft de CV de (economische) eigendom verkregen van de registergoederen, plaatselijk bekend Zwartepad 8, 10, 12 en 14 te Holten (Kalfstermansweide).

Omgeving

De AH en Gall&Gall winkel aan de Dorpsstraat zijn enkele jaren geleden gesloten en de opstallen zijn gesloopt. De nieuwbouw van deze winkels met bovenwoningen (20 stuks) zal nog enkele jaren in beslag nemen. Het dorpscentrum heeft tot die tijd te lijden onder een lagere bezoekersfrequentie.

We meldten al het goede nieuws dat de gemeente een positief besluit heeft genomen op de aangevraagde Omgevingsvergunning voor de nieuwbouw AH etc. Dit besluit is genomen op 24 december 2025 en de termijn voor het indienen van bezwaar loopt tot 4 februari 2026.

De ontwikkeling van het Encko terrein, tussen de Kalfstermansweide en de spoorlijn, verloopt wel voorspoedig en de eerste woningen in dit plan zijn inmiddels verkocht.

De 20 appartementen boven de nieuwe AH en de bebouwing op het Encko terrein betekenen een toevoeging van bijna 200 woningen in Holten. Dat is positief.



Huursituatie

Naam huurder	Branchering	Aantal m2	Start datum contract	Eind datum contract	Huur per 1-1-2023	Huur per 1-1-2024	Huur per 1-1-2025	Huur per 1-1-2026
Aldi	Supermarkt	1.135	1-12-2013	1-12-2028	€ 193.969,92	€ 205.869,96	€ 212.329,92	€ 217.940,00
A.S. Watson (Kruidvat)	Drogist	350	29-10-2013	1-11-2028	€ 66.665,52	€ 69.732,12	€ 72.312,20	€ 74.409,00
Ter Stal	Mode	270	28-okt-13	27-10-2028	€ 47.974,80	€ 50.037,72	€ 51.629,50	€ 53.126,76
Robers Vincent Makelaars	Makelaardij	108	1-12-2013	1-12-2028	€ 12.471,28	€ 12.496,24	€ 12.933,59	€ 13.360,00
		1.863			€ 321.081,52	€ 338.136,04	€ 349.205,21	€ 358.835,76

De huren worden regelmatig voldaan per of rond de eerste van de maand cq. het kwartaal. De huur van terStal wordt per maand achteraf voldaan. De huren stegen per 1 januari 2026 met ruim 2,7% t.o.v. 2025.

Ten opzichte van de aanvangshuur eind 2013 bij de oprichting van het fonds, is de huur gestegen van circa € 277.000,- tot € 358.835,-. Ruim 29,5% meer in 12 jaar tijd. Vooral de laatste drie jaar is het hard gegaan met ruim € 37.500,- extra huur.

De inflatie zwakt af maar blijft duidelijk hoger dan in de ons omringende landen.

Er zijn geen huuropzeggingen. Er zijn ook geen procedures tot huurherziening aanhangig gemaakt. In theorie kunnen huurders dit doen wanneer zij van mening zijn dat de huur duidelijk boven de markthuur ligt. Tot dusverre is dit niet gebeurd hoewel je je kunt afvragen of we dat punt niet hebben bereikt.

Uitkeringen

Op 20 oktober 2025 heeft een uitkering plaatsgevonden van € 5.000,- per participatie.

De uitkeringen lagen de afgelopen jaren boven de prognoses uit het Investeringsmemorandum. Inmiddels is de beleggingshorizon uit het prospectus niet meer van toepassing omdat de looptijd van het fonds is verlengd. De hypotheekrente ligt al enige tijd rond de 4%.

Het overzicht van de uitkeringen per startdatum fonds is:

Datum	Bedrag
02-06-14	€ 4.000,00
05-06-15	€ 4.500,00
02-06-16	€ 5.000,00
01-06-17	€ 5.200,00
04-06-18	€ 5.400,00
05-11-18	€ 3.000,00
09-05-19	€ 3.000,00
07-11-19	€ 3.000,00
07-05-20	€ 2.000,00
08-10-20	€ 3.000,00
21-06-21	€ 5.000,00
02-11-21	€ 4.000,00
16-05-22	€ 5.000,00
21-11-22	€ 5.000,00
08-05-23	€ 3.000,00
13-11-23	€ 4.000,00
13-05-24	€ 4.000,00
18-11-24	€ 4.000,00
12-05-25	€ 5.000,00
20-10-25	€ 5.000,00
Totaal	€ 82.100,00

Zolang de hypotheekrente schommelt rond de 4%, zal een uitkering van € 5.000,- per halfjaar mogelijk zijn.

Huur	: € 358.835,-
Minus: - rente	: € 52.000,-
-aflossing	: € 114.600,-
-uitkeringen	: <u>€ 140.000,-</u>
Over voor vaste lasten e.d.	: € 52.235,-

Dat is al met al een gezond plaatje. Op fondsniveau wordt uiteraard geen belasting geheven, dat dienen de participanten zelf te verzorgen.



Financiële situatie per 1 januari 2026

Na ontvangst van de huren per 1 januari 2026 is de financiële situatie als volgt:

Saldo op rekening-courant bij Volksbank op 1/1: € 72.391,36

Af te dragen BTW Q4 2025 : € 18.000,- (circa)

Hoofdsom hypothecaire lening : € 1.296.826,55 (oorspronkelijk € 2.600.000,-)

De rente is variabel en bedraagt thans circa 3,71 % op jaarbasis. De normale opslag bedraagt 1,7% boven 3-maands Euribor.

Op de hypothecaire lening is inmiddels ruim € 1.303.174,- afgelost, ofwel circa € 93.083,- per participatie.

Het totaal van aflossing en uitkering per participatie bedraagt per heden ruim € 175.183,-.



Onderhoud

In het tweede jaarhelft 2025 deden zich enkele kleine kostenposten voor. De onderhoudskosten blijven beperkt van omvang. Er is een onderhoudscontract voor de schoonmaak van de daken en goten twee keer per jaar. In het voorjaar zijn nieuwe energielabels opgemaakt (kosten € 3.000,- excl BTW) en zijn de vier units gekwalificeerd met label A+.

Verwachting 2026

Er worden geen grote mutaties in de huursituatie voorzien. Wij voorzien ook geen bijzondere onderhoudsuitgaven. Het rendement op deze investering ontwikkelt zich goed.

Een onzeker element is de variabele rente. De rente lijkt niet verder te dalen. De cashflow zal verder verbeteren verwachten wij.

Laren, 9 januari 2026

Paul Nijhuis