

**De Tijd**Date: **04-08-2020**Page: **4**Periodicity: **Daily**Journalist: **Patrick Luysterman**Circulation: **31680**Audience: **209700**Size: **349 cm²**AVE: **6 757 €**

Inclusio wil Triodos van het vastgoed worden

Inclusio, een private vastgoedvennootschap met uitgesproken sociale ambities, wil naar de beurs. Liefst al in het najaar.

PATRICK LUYSERMAN

Inclusio is een buitenbeentje in de vastgoedwereld. Het werd in 2015 opgericht door Degroof Petercam, Kois Invest en Revive (familie Colruyt) met de bedoeling te investeren in duurzame gebouwen met een sociaal of maatschappelijk nut.

Wat Triodos Bank voor de banken is, wil Inclusio in de wereld van de beursgenoteerde gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV's) worden. Een beursgang was al van bij de oprichting een uitgangspunt. De beursnotering is belangrijk om er een echt sociaal merk van te maken dat een groter beleggerspubliek kent.

Inclusio heeft een operationele vastgoedportefeuille van 93 miljoen euro. Het verhuurt in Brussel, Vlaanderen en Wallonië 624 wooneenheden, een school en een asielcentrum. Nog eens 232 wooneenheden en een kinderdagverblijf zijn in een bouwfase. Met een eigen vermogen van 90 miljoen euro wil het tegen 2023 een portefeuille van 200 miljoen euro uitbaten.

De uitbouw ging trager dan verwacht. Tot nu werkte Inclusio alleen met bestaande gebouwen. Om sneller te groeien, wil het voor nieuwbouwprojecten samenwerken met grote ontwikkelaars in heel België. 'Dat vereist meer middelen. De realisatie van zulke projecten vraagt meerdere jaren voor huurinkomsten

binnenkomen', zegt Marc Brisack. Vanaf 1 september wordt hij vice-CEO van Inclusio.

Brisack is de opvolger van CEO Xavier Mertens, die eind dit jaar met pensioen gaat. Beiden hebben veel ervaring met beursgenoteerd vastgoed. In een vorig leven waren ze respectievelijk CEO van Ascencio (retail) en van Home Invest Belgium (woningen), twee succesverhalen.

Inclusio is vooral actief in het segment van de betaalbare woningen. Het verhuurt nieuwe of gerenoveerde woningen (en bloc) aan sociale partners: sociale verhuurkantoren, gemeenten, OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen... die ze op hun beurt onderverhuren aan gezinnen die het minder breed hebben.

De nood aan woningen in het lagere segment van de huurmarkt wordt steeds groter. Dat heeft te maken met de verstedelijking. Verwacht wordt dat de bevolking in veel centrumsteden tegen 2040 sterk groeit, zeker in Mechelen (+15,3%), Gent (+12%), Antwerpen (8,7%) en Namen (+8,5%).

Steeds meer mensen hebben problemen om de markthuurgprijs te betalen. Tussen 2004 en 2018 stegen de huurprijzen met 15 procent. Voor kamers en eenslaapkamerwoningen was dat nog meer. 30 procent van de Belgen heeft een beschikbaar inkomen van minder dan 20.000 euro per jaar.

Het aantal gezinnen dat in aanmerking komt voor een sociale woning is tussen 2012 en 2018 gestegen met 8 procent naar 566.000. De huisvestingsmaatschappijen kunnen de

toename niet aan. De wachtlijst is in die periode met 54 procent gestegen, tot 280.000. De wachttijd is bijna verdubbeld tot vijf jaar en acht maanden. De nieuwe Europese schuldenregels maken het moeilijker de activiteiten van de sociale huisvestingsmaatschappijen nog uit te breiden.

Timing? Voor de banken kan een beursintroductie nooit snel genoeg gaan.

MARC BRISACK

TOEKOMSTIG CEO VAN INCLUSIO

Een tweede pijler richt zich op investeringen in woongebouwen die verhuurd worden aan actoren die gespecialiseerd zijn in hulp aan gehandicapten, daklozen, migranten en asielzoekers. Inclusio werkt daarvoor samen met organisaties als Thomas Huizen en Villa VIP.

De derde pijler betreft sociale infrastructuur. Dat gaat van scholen tot kinderdagverblijven. Er is ook een opvangcentrum voor vrouwen en minderjarigen dat wordt uitgebaut door het Rode Kruis.

Sinds de oprichting hebben vier private kapitaalrondes plaatsgevonden waarbij 75 miljoen euro is opgehaald. Het belang van de stichters is fors verwaterd. Er zijn al 76 aandeelhouders. De belangrijkste zijn Integrale (24,6%), het infrastructuurfonds van de NMBS (14,28%), Belfius Verzekeringen (6,60%) en de Waalse regionale investeringsmaatschappij SRIW (4,39%).



3

vragen aan Xavier Mertens

CEO Inclusio



1 U mikt met Inclusio op een rendement van 3 à 4 procent. Zal dat de investeerder bij de beursintroductie overtuigen?

'Investeren 'met zin' is in volle opmars. Steeds meer mensen willen iets terugdoen voor de maatschappij. Het spaarboekje brengt niets meer op, het dividend van een gereguleerde vastgoedvennootschap biedt 4 à 5 procent. We zouden het logisch vinden als de overheid voor onze bijdrage aan sociale verhuur een vrijstelling van roe-

rende voorheffing op het dividend invoert, of alleszins een verlaging.

2 Is verhuren aan mensen met beperkte financiële middelen risicovoller?

'Nee. We zijn zeker van onze huurinkomsten. Door de grote partijen waarmee we werken - die verantwoordelijk zijn voor de onderverhuur - zijn we verzekerd van een bezettingsgraad van 100 procent. We screenen projecten zeer grondig. In mede-eigendom van enkele appartementen in een gebouw zijn we niet geïnteresseerd.'

3 Waarom is het voor ontwikkelaars interessant om met jullie in zee te gaan?

'Steeds meer overheden eisen dat grotere woonprojecten een sociaal luik hebben. Als een overheid een grond of een eigendom verkoopt, moet ze er vaker een sociale dimensie aan durven te koppelen. Uiteindelijk verkoopt ze bezittingen van de gemeenschap.'