VASTGOED JOURNAAL

Home Invest Belgium gaat ontwikkelen

05-05-2010 09:31

Vastgoedbevak Home Invest Belgium (HIB) gooit zich op de ontwikkelingsmarkt. Concrete plannen zijn er nog niet maar de residentiële vastgoedbevak is vastbesloten om aandeelhouderswaarde te creëren met eigen projecten. Dat was te horen in de marge van de jaarvergadering.

'De voorbije jaren waren extreem moeilijk', erkent voorzitter Michel Pleeck. 'Er waren quasi geen transacties en bijgevolg geen referentie naar prijs en rendement toe. Het was de totale standstill. Verkopers hielden vast aan te hoge prijzen, kopers aan hoge risicopremies. Daarbij kwam dat de financiering extreem moeilijk was.'

Naar de toekomst toe is Home Invest Belgium echter optimistisch of op zijn minst vol vertrouwen. Dat vertrouwen uit zich in een nieuwe strategie. De bevak gaat voortaan ook vastgoed ontwikkelen. 'Het is vandaag de dag nagenoeg onmogelijk om een vastgoed in zijn geheel te verwerven', argumenteert gedelegeerd bestuurder Xavier Mertens. 'Dus doen we het zelf. Daarbij komt dat we zo geen marge laten aan de ontwikkelaar.' Daarbovenop is het voor HIB tijd om de portefeuille te verjongen. Jaarlijks wil de groep ook tussen 3 à 4 miljoen euro desinvesteren.

Wat ontwikkelen betreft, wordt in de eerste plaats naar publiek-private samenwerkingen (pps) gekeken. 'Tussen sociale huisvesting en de normale markt gaapt een enorme kloof', legt Mertens uit. 'Aan die nood willen wij tegemoet komen.'

Mertens laat wel verstaan dat het om een écht samenwerkingsakkoord moet gaan tussen de drie partijen: de overheid, de huisvestingsmaatschappij en de investeerder. 'Een erfpacht van 27 jaar interesseert ons niet. Er moet meerwaardepotentieel zijn, een erfpachtpotentieel op lange termijn of de volle eigendom aan het einde van de rit.'

Concrete plannen zijn er nog niet, en ook de orde van grootte van de potentiële investeringen ligt nog niet vast. 'Pps'en kunnen groot of klein zijn', zegt Mertens. Wel is duidelijk dat HIB zijn conservatieve karakter deels wil opofferen om aandeelhouderswaarde te creëren. Zo had de bevak op het einde van het eerste kwartaal een schuldgraad van net geen 35 procent. HIB is bereid die te verhogen tot 45 procent, uitzonderlijk tot 50 procent. Dat betekent een investeringscapaciteit tussen 40 en 55 miljoen euro. 'Maar laat duidelijk zijn dat we gebonden zijn door de wet die zegt dat bevaks slechts 20 procent van de balans in één vastgoed mag investeren.'

De nieuwe strategie louter toespitsen op pps'en is echter ook niet de bedoeling. Twee recente projecten, een wooncomplex aan het Brusselse Jourdanplein en één in Leuven, tonen net zogoed waar HIB naartoe wil. In Brussel werden 23 appartementen gebouwd op een eigen grondreserve, een investering van 4,2 miljoen euro met een verwacht brutorendement van 7,94 procent. In Leuven wordt een 15 jaar oud OCMW-complex herontwikkeld tot éénkamerappartementen gericht naar jonge koppels, studenten, vorsers en afgestudeerden. Kostprijs 14,5 miljoen euro met een verwacht brutorendement van 6,14 procent.

Naar aanleiding van de algemene vergadering werd ook nog een update over het eerste kwartaal gegeven. In het eerste kwartaal werd een netto huurresultaat gerealiseerd van 3,3 miljoen euro, een stijging met 7,2 procent ten opzichte van het eerste kwartaal vorig jaar. Het uitkeerbaar resultaat per aandeel steeg met 2,3 procent tot 0,73 euro. De waarde van de vastgoedportefeuille op het einde van het derde kwartaal steeg licht van 225 miljoen euro einde 2009 tot 227 miljoen euro.

HIB blijft bij zijn voornemen om over 2010 een dividend uit te keren van minimum 2,5 euro.

VASTGOED
JOURNAAL