

In elke portefeuille moet vastgoed zitten



Xavier Mertens, CEO Home Invest Belgium, zet nieuwe strategie uiteen

Luc Van Aelst
Journalist VFB

Vastgoed is een absolute must in elke portefeuille, vindt Xavier Mertens, de gedelegeerd bestuurder van Home Invest Belgium (HIB). "Grote, professionele beleggers, kunnen dat vastgoed rechtstreeks aankopen, voor kleine beleggers is een vastgoedbevak de meest voor de hand liggende

oplossing. Vooral dan een residentiële vastgoedbevak als HIB, die een fiscaal gunstregime geniet. Ik verwacht dat de beleggers in dit soort bevaks ook de komende jaren een mooie return zullen optekenen."

We ontmoeten Mertens kort na de bekendmaking van de resultaten over boekjaar 2010. Sterke resultaten, zo beklemtoont de topman. Het netto courant resultaat, zeg maar de netto huuropbrengsten, steeg met 5,6 procent tot een recordbedrag van 6,89 miljoen euro. Op de vastgoedportefeuille werd via gerealiseerde meerwaarden en schommelingen in de reële waarde van de gebouwen een resultaat van 6,3 miljoen euro gehaald. Dat is zomaar even vier keer zoveel als in 2009.

"Een vastgoedbevak stelt je in staat met een bescheiden bedrag toch mee te profiteren van de stijging van de vastgoedprijzen."

VFB Waar schrijft u deze forse resultaatverbetering aan toe?

Mertens Het zijn de eerste resultaten van de nieuwe strategie die we zo'n anderhalf jaar geleden hebben ingevoerd, met een stroomversnelling vanaf juli 2010. De nieuwe strategie bestaat erin dat we voortaan ook zelf vastgoedontwikkelingen gaan doen en die gebouwen vervolgens zelf in portefeuille houden. Daarnaast willen we ook een snellere arbitrage op de bestaande portefeuille. Dit laat ons toe de portefeuille continu te verbeteren en te verjongen, en zorgt tevens voor zeer aantrekkelijke meerwaarden.

VFB Heeft de crisis voor veel problemen gezorgd bij HIB?

Mertens We hebben die crisis weinig of niet gevoeld. In het laatste kwartaal van 2008 stelden we een serieuze afwaardering vast op onze portefeuille, die echter grotendeels gecompenseerd werd door de waardestijgingen die wij nog in de eerste drie kwartalen van 2008 konden optekenen. 2009 liet een stabilisatie zien, en vanaf 2010 merken we weer een stijging



van de waarde. Op de huurmarkt – wij leven immers grotendeels van huurinkomsten – is het beeld genuanceerd: in sommige niches blijven de huurinkomsten stijgen, in andere niches staan ze marginaal onder druk. Maar wij hebben daar eigenlijk weinig last van, want vooral in de hogere marktsegmenten staan de prijzen onder druk en is de leegstand toegenomen. Gelukkig zijn wij nauwelijks aanwezig in het hogere marktsegment. Wij mikken vooral op het middensegment. Dat is een heel bewuste strategische keuze geweest. In het hogere segment is de impact van crisissen veel groter.

VFB *De betere resultaten zijn ook deels te danken aan een beheersing van de kosten?*

Mertens Ja, dat was een van de redenen voor de goede prestaties van 2010. Globaal gezien zijn de inkomsten meer gestegen dan de uitgaven. Dat is te danken aan het nieuwe beleid dat wij begin 2010 opgestart hebben, meer in het bijzonder op het vlak van de technische onderhoudskosten, die met 13 % daalden. Dat vertaalt zich uiteraard in de resultaten. Maar ook elders zijn we erin geslaagd de kosten goed onder controle te houden, en dat willen we in de toekomst zo houden.

VFB *Het vooropgestelde dividend stijgt van 2,43 naar 2,75 euro per aandeel. Belastingvrij, aangezien jullie een residentiële vastgoedbevak zijn?*

Mertens Ja, dat klopt. Ons dividend stijgt meestal gelijk met de inflatie. Dat had dit jaar een dividend van 2,50 euro opgeleverd, maar we beslisten om 2,75 euro uit te keren als duidelijk signaal dat we ervan overtuigd zijn dat we goed bezig zijn. En ja, het dividend is inderdaad vrijgesteld voor roerende voorheffing. Dat geldt enkel voor residentiële vastgoedbevaks, en terecht. Andere vastgoedbevaks kunnen immers de onroerende voorheffing die zij betalen, recupereren bij hun huurders. Voor residentieel vastgoed is dat niet toegelaten. Om dat concurrentieel nadeel te compenseren, voorzag de wetgever indertijd een vrijstelling van roerende voorheffing.

VFB *Maar blijkbaar hebben de Europese autoriteiten hun bedenkingen bij dit systeem?*

Mertens Inderdaad. De Europese Commissie heeft België gevraagd zijn wetgeving terzake aan te passen. De Commissie heeft twee problemen. Allereerst moet minstens 60 pro-

cent belegd worden in Belgisch residentieel vastgoed. Bovendien geldt het gunstregime enkel voor Belgische residentiële bevaks. Nu is het zo dat beide punten makkelijk op te lossen zijn. Maar helaas zitten we nu met een overgangsregering. Het wordt dus wachten tot er een nieuwe regering in het zadel zit. Met een beetje politieke wil komt het wel in orde. Maar ik herhaal dat het absoluut gerechtvaardigd is dat het fiscale gunstregime blijft bestaan.

“De moeilijkheid in Vlaanderen is dat de vastgoedprijzen er hoog liggen, terwijl de huurprijzen relatief laag zijn”

VFB *Waarom moeten beleggers hun centen in HIB stoppen?*

Mertens Sinds onze lancering in 1999 doen we het beduidend beter dan de sector in zijn geheel. De gemiddelde return op ons aandeel bedraagt immers meer dan 11 procent per jaar. Dit ondanks een laag risicoprofiel. Daar komt nog eens bij dat we een zeer lage schuldgraad hebben. Toch wel een vrij uitzonderlijke combinatie!

VFB *Maar hoe lang gaat dit nog blijven duren? Zeker nu sinds kort de vastgoedbevaks ervoor kunnen opteren hun dividend uit te keren in de vorm van aandelen. Gaat dat niet knagen aan de return voor de beleggers?*

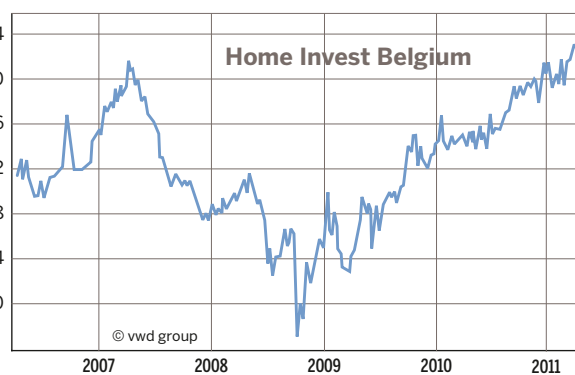
Mertens Eigenlijk niet. Ten eerste zorgt een dividend in de vorm van aandelen niet noodzakelijk voor een verwatering. De bevaks die kiezen voor deze optie, hebben meer geld ter beschikking om hun schuldgraad te verlagen of er nieuwe projecten mee te financieren. En is het uiteindelijk aan de aandeelhouders om te kiezen: cash of aandelen. Bij Home Invest hebben wij beslist om dit jaar geen aandelen uit te keren. Zoals gezegd is onze schuldgraad van slechts 34 % reeds bijzonder laag, en het is moeilijk in te schatten wat de houding van de aandeelhouders zal zijn. Andere bevaks, vooral zij met een hogere schuldgraad, zullen wellicht reeds

dit jaar kiezen voor een optioneel dividend. Maar zoals gezegd: het is steeds de aandeelhouder die kiest. Hij die regelmatige inkomsten nodig heeft, zal opteren voor cash. Hij die eerder belang hecht aan waardecreatie, kiest wellicht voor een dividend in de vorm van aandelen. Ieder moet dat voor zichzelf uitmaken. Fiscaal gezien is de keuze neutraal, dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld in Nederland. Daar kiezen de meeste aandeelhouders voor een stock-dividend omdat het fiscaal in-

teressanter is. Maar goed, wij hebben in ieder geval beslist om het dit jaar niet te doen. De kans is echter groot dat we het volgend jaar wél zullen doen.

VFB *Is beleggen in vastgoed een goed idee?*

Mertens Absoluut. Ik zou zelfs durven zeggen dat in elke portefeuille vastgoed aanwezig moet zijn. De grote professionele beleggers kunnen rechtsreeks investeren in vastgoed. Ze kunnen daar de nodige know-how intern voor uitbouwen. Voor een doorsnee particuliere beleggers wordt dit almaar moeilijker. Er zijn zoveel regels dat het voor een doorsnee-particulier amper nog te over-



zien is. En bovendien veronderstelt een rechtstreekse belegging in vastgoed toch een zekere financiële draagkracht. Een vastgoedbevak stelt je in staat met een bescheiden bedrag toch mee te profiteren van de stijging van de vastgoedprijzen. Dat kan je ook via de aankoop van een vastgoedcertificaat, maar een vastgoedbevak heeft twee voordelen: het

fiscale gunstregime én het feit dat je geniet van risicospreiding. Een bevak als HIB heeft immers heel wat panden in portefeuille, terwijl je bij een vastgoedcertificaat investeert in één welbepaald project. Dat zorgt op termijn vaak voor problemen: er moeten renovatiewerken gebeuren, en vaak zijn daar niet voldoende reserves voor aangelegd. De enige vastgoedcertificaten die echt goed presteren, zijn die op winkelcentra. Daarnaast is er uiteraard het grote voordeel van de liquiditeit: met aandelen kun je op elk ogenblik de belegging geheel of gedeeltelijk te gelde maken. Dit is bij een rechtsreeks belegging in vastgoed helemaal anders.

VFB Wat zijn de verdere toekomstplannen?

Mertens We zijn nu bezig geweest met twee

eigen ontwikkelingen. Een daarvan is af. De andere, in Leuven, betreft een renovatie van 138 appartementen. De twee eerste fases van die renovatie zijn vorig jaar afgerond, nu volgen nog de derde en vierde fase. Voor de rest willen we onze nieuwe strategie verder ontplooiën: het zoeken van nieuwe groei-assen, het aankopen van bestaande portefeuilles, nieuwe ontwikkelingen en arbitrages. Het volume van die arbitrages moet de komende jaren verder omhoog.

VFB Hoe zit het met de geografische spreiding van jullie projecten?

Mertens Laat ons zeggen dat zo'n driekwart zich situeert in het Brusselse. Vlaanderen is goed voor 12 procent, Wallonië voor 14 procent. Vlaanderen gaat in 2011 verder aan belang winnen met de afwerking van ons project in Leuven. We denken daarnaast vooral aan Antwerpen en Gent, volgens ons

twee belangrijke markten. Maar de moeilijkheid in Vlaanderen is dat de vastgoedprijzen er hoog liggen, terwijl de huurprijzen relatief laag zijn. Het is dus een grote uitdaging voor een vastgoedbevak die leeft van huurinkomsten om de gepaste projecten te vinden.

VFB Laatste vraag: hoe ziet u de vastgoedprijzen verder evolueren?

Mertens Ik verwacht een gestage stijging in het midden- en lage segment van de markt. In het bovenssegment zal dat minder zijn, maar goed, daar zijn we zoals gezegd niet echt aanwezig. Voor de rest: de tijd van de jaarlijkse toenames van 10 à 12 procent van enkele jaren geleden zie ik niet onmiddellijk terugkomen. Ik hou het de komende jaren eerder bij 3 tot 5 procent waardeinstijging per jaar.



INTERVIEW 24 MAART 2011

KOERS 61,73 EURO



Kerncijfers Home Invest Belgium (in miljoen euro)		
	2010	2009
Netto huurresultaat	14,1	13,7
Resultaat op portefeuille	6,3	1,6
Netto courant resultaat (zonder IAS 39)	7,3	6,8
Dividend (in euro)	2,75	2,43
Payout ratio (in procent)	90,99	87,28