

**www.tijd.be**Date: **04-08-2020**Periodicity: **Continuous**

Journalist: -

Circulation: **0**Audience: **169552**AVE: **19 749 €**<https://www.tijd.be/ondernemen/vastgoed/triodos-van-het-vastgoed-wil-naar-de-beurs/10242891.html>**'Triodos van het vastgoed' wil naar de beurs**

Xavier Mertens (links), vertrekkend CEO, en Marc Brisack, toekomstig CEO van Inclusio. ©Kristof Vadino

[Patrick Luysterman](#)

04 augustus 2020 Vandaag om 01:30

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

[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 de Triodos Bank voor de banken is, wil Inclusio in de wereld van de beursgenoteerde geregelende 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 asielen. 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.

Begin uw dag goed geïnformeerd.

Ontvang nu De Tijd Vandaag.

Elke dag (ma.-za.) via e-mail - Uitschrijven in één klik

Nieuwbouwprojecten

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

miljoen euro

Inclusio heeft een operationele vastgoedportefeuille van 93 miljoen euro.



Betaalbare woningen

Inclusio is in de eerste plaats 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, in het bijzonder in Mechelen (+15,3%), Gent (+12%), Antwerpen (8,7%) en Namen (+8,5%).

Steeds meer mensen hebben problemen om de markthuyprijs 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 tot 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.

Handicap

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 uitgebaat door het Rode Kruis.

Aandeelhouders

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%).

Wie voor een beursgang een dossier bij de beurswaakhond FSMA heeft lopen, wordt verondersteld terughoudend te zijn met verklaringen. 'Als de marktomstandigheden het toelaten, zal de volgende kapitaaloperatie via een beursintroductie gebeuren. Voor de banken kan het nooit snel genoeg gaan', zegt Brisack op een vraag over de timing.

De vraag hoeveel Inclusio precies wil ophalen, beantwoordt hij evenmin. De kosten van een beursgang zijn zo hoog dat het voor weinig bedrijven zin heeft een kapitaalverhoging van minder dan 50 miljoen euro op te zetten. Als medestichter ligt voor de hand dat Degroof Petercam de beursgang begeleidt.