

Care Property Invest gaat met zorgvastgoed in zesde versnelling

Zorgvastgoed in zesde versnelling

EEN AANDEEL VAN CARE Property Invest, kostte toen het nog Serviceflats Invest heette, meer dan 10.000 euro per stuk. Het werd nauwelijks verhandeld en ruim 20 jaar lang bouwde de eerste vastgoedbevak van België aan zo'n 2.000 serviceflats in Vlaanderen. Sinds dat doel in 2014 werd bereikt besliste de solide maar saaie vennootschap een doorstart te nemen met een eigen groeiplan om zorgvastgoed te ontwikkelen in België en het buitenland. En het ging vooruit.

In amper vier jaar is de portefeuille met het nieuwe zorgvastgoed in waarde al even belangrijk de 76 serviceflatprojecten die het in twintig jaar neerpootte. En het gas blijft erop, want het plan is om van de huidige vastgoedwaarde van nu ongeveer 520 miljoen euro te groeien tot 1 miljard euro in 2022-2023, vertelt ceo Peter Van Heukelom.

De topman en cfo Filip Van Zeebroeck zijn aan het poseren voor de fotograaf als we op een zonnige ochtend in januari aankomen in een met smaak gerenoveerde oude boerderij in Schoten. 'Ja, als vastgoedspeler is je kantoor ook een beetje een visitekaartje hé,' vertelt Filip Van Zeebroeck. Samen met de doorstart in 2015, een nieuwe strategie, een nieuwe naam kreeg het eerste beursgenoteerde en gereglementeerde vastgoedbedrijf van België (1995) dus ook een werkplek die aangepast is aan de grote ambities.

VFB Met hoeveel mensen werken jullie hier?
VAN ZEEBROECK Care Property Invest is een GVV (Gereglementeerde Vastgoed Vennootschap) met vandaag tien mensen. Er zijn wel vier vacatures, want onze portefeuille is op korte tijd sterk gegroeid en dat

Interview cfo Filip Van Zeebroeck en ceo Peter Van Heukelom

'Ons de
portefe
1 milja



© Lieven Van Assche / tphotography

"We gaan Aedifica achterna. We hebben meer dan twintig jaar ervaring in deze branche, dat wilden we niet verloren laten gaan."

zal niet snel stoppen. Onze algemene kosten bedragen nu zo'n 15% van de omzet (de huurinkomsten, red.) Door de nieuwe ontwikkelingen gaan onze inkomsten telkens hoger en zal dat kostenpercentage ondanks de aanwervingen verder zakken tot zo'n 11 à 12% in de komende 5 jaar. Op die manier is er dus hefboom op de winstgevendheid.

VFB Kan u de historische activiteit nog even toelichten, want dat blijft nog wel even een belangrijk deel van de portefeuille?

VAN HEUKELOM Sinds 1995 hebben we zo'n 2000 serviceflats gebouwd in Vlaanderen in 76 projecten op gronden van meestal OCMW's of VZW's. Die hebben we verhuurd via financiële leasing en een erfpacht formule van 30 jaar. Dus na 30 jaar wordt de uitbater, meestal dus een OCMW eigenaar door betaling van de oorspronkelijke bouwkost aan ons. Doordat de prijs van die toekomstige overdracht vast ligt, wordt de waarde niet periodiek herschat. In de boekhouding staan die 76 projecten ook niet als vastgoedbeleggingen, maar als vorderingen van in totaal 157 miljoen euro. Vandaar dat onze officiële intrinsieke waarde een onderschatting is tegenover andere GVV's

ter Van Heukelom van Care Property Invest

oel is een euille van ard euro'



Mochten wij die cashflows voor onze huidige leasingportefeuille verkopen aan banken dan zouden we daar vandaag 241 miljoen euro voor krijgen, dus aanzienlijk meer dan de boekhoudkundige waarde van 173 miljoen euro. De meeste analisten gebruiken dat bedrag om onze intrinsieke waarde te bekijken in vergelijking met andere GVV's.

VFB Als Serviceflats Invest was het aandeel bekend als een saai aandeel maar met extreem laag risico?

VAN ZEEBROECK Het risico was inderdaad heel beperkt. En is het nog altijd hoor. Maar inderdaad voor de historische activiteit is het extreem laag. Want zelfs al zouden de OCMW's in gebreke blijven, kunnen we de Vlaamse overheid aanspreken. De huur loopt tot de eindvervaldag, is geïndexeerd en het is een zogenaamde

"Nederland is veel guller voor de bewoners van rusthuizen. De Nederlandse overheid betaalt per bed gemakkelijk dubbel tot driedubbel zoveel."

'triple net verhuur:' de huurder staat in voor de individuele verderverhuur, staat in voor alle kosten, inclusief de vastgoedbelastingen, verzekeringen en alle klein en groot onderhoud. En onze financiering is ingedekt tot het einde van het opstal, dus ook daar zijn geen verrassingen mogelijk.

VFB Maar de Vlaamse overheid besliste dus in 2014 om niet verder serviceflats te bouwen volgens het bestaande systeem.

VAN HEUKELOM Ja, als we niets hadden gedaan aan onze statuten waren we dus in afloopsenario terecht gekomen. De eerste overdracht van serviceflats gebeurt in 2026 en de laatste in 2043. Vandaar dus dat we beslist hebben om een volledig nieuw toekomstproject uit te tekenen. Dat houdt in dat we vanaf 2015 zelf verder zorgvastgoed ontwikkelen in België, maar ook in het buitenland. En niet langer alleen voor overheidsinstellingen, maar ook voor privéuitbaters. We gaan dus Aedifica achterna. We hebben meer dan twintig jaar ervaring in deze branche, het was jammer geweest om dat verloren te laten gaan. De nadruk ligt wel op rusthuizen en verblijven voor mensen met een handicap en minder op serviceflats, tenzij het in combinatie is met een rusthuis. In serviceflats is er in tegenstelling tot de 100% bezetting in de rusthuizen hier en daar wat leegstand in sommige privéprojecten.

VFB In hoeverre ligt het risico nu hoger, met de ambitieuze expansie?

VAN ZEEBROECK Dat ligt een klein beetje hoger kan je zeggen, maar het blijft beperkt. Vroeger verhuurden we alleen aan (semi)overheidsuitbaters. Sinds 2015 doen we dat ook aan de privé. Dat is in principe wat hoger risico, want die kunnen in tegenstelling tot een OCMW failliet gaan. Maar de huurders zijn meestal gevestigde groepen die solide zijn. Er heeft trouwens een grote consolidatie plaatsgevonden. In het onwaarschijnlijke geval dat er een failliet zou gaan, staan de anderen klaar om het over te nemen. Wat wel speelt is dat in België nog maar vijf à zes grote uitbaters zijn. De GVV wet beperkt het aandeel van een huurder tot maximum 20%. Dat is ook een van de redenen waarom we ook in Nederland actief zijn geworden.

VFB Is er in België geen ruimte meer om te groeien?

VAN HEUKELOM Op termijn zeker wel, maar toch is het vandaag moeilijk om nieuwe vergunningen te krijgen voor nieuwe rusthuizen. Minister van Deurzen staat wat op de rem omdat hij wil vermijden dat er te veel bedden bijkomen. De overheid subsidieert namelijk een flink deel van de zorgbijdrage voor de bewoners, wat bij te hoge groei zwaar weegt op de overheidsfinanciën. Maar op die manier houdt de overheid de markt tegelijk gezond voor ons, want overaanbod en leegstand is bijna uitgesloten.

VFB Is in het buitenland actief worden niet risicovoller?



In amper vier jaar is het nieuwe zorgvastgoed van Care Property Invest al even belangrijk als de 76 serviceflatprojecten die het in de twintig jaar voordien neerpootte

Vastgoed zonder papierwinkel

17 GVV'S GERELEMENTEERDE VASTGOED Vennootschap (GVV) noteren als aandelen, maar het zijn wel buitenbeentjes, waarvan er liefst 17 zijn op Euronext Brussel. Noblesse oblige, met al die Belgen met een baksteen in hun maag. Maar bij GVV's zijn de stenen dus verpakt in aandelen en met de huurders zal je als aandeelhouder van een GVV nooit problemen hebben.

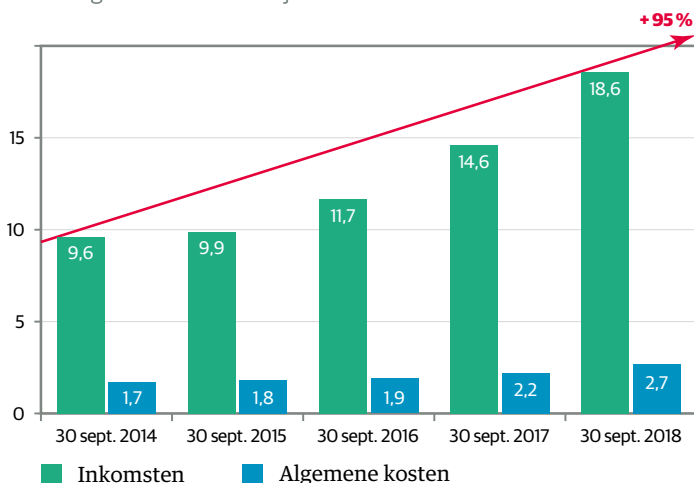
GVV's zijn strikt gereguleerd en moeten minstens 80% van hun winst

uitkeren als dividend en mogen maximum 65% van de waarde van het vastgoed belenen. In ruil hoeven GVV's geen vennootschapsbelasting te betalen. Als je belegt in GVV's die minstens 60% van hun portefeuille in zorgvastgoed investeren, hoeft je als particulier bovendien maar 15% roerende voorheffing te betalen. Bij de andere GVV's is het tarief 30%.

Zie voor een overzicht van de 17 GVV's op [pagina 57](#).

Huurinkomsten versus algemene kosten

Evolutie van de geconsolideerde huurinkomsten ten opzichte van de algemene kosten in miljoen euro



VAN ZEEBROECK Een klein verschil is dat triple net verhuur in Nederland minder gebruikelijk is dan in Vlaanderen. Ze doen er meer 'double net'-verhuur, waarbij de verhuurder nog wel instaat voor onderhoud. Maar tot nu zijn al onze projecten, dus ook die in Nederland triple net verhuur. Maar belangrijker is dat we door naar Nederland te gaan, ons risico diversifiëren. Tot vandaag zijn we met 95% van onze huidige portefeuille nog altijd erg afhankelijk van de Belgische situatie en reglementering. Normaal zijn daar geen problemen te verwachten, maar langs de andere kant blijven we actief in een markt waar de overheids-politiek een belangrijke rol speelt. Toevallig was dat net aan de orde in Nederland, want door de plannen om de dividendbelasting af te schaffen, wou men het FBI-statuuut, dat is zeg maar het Nederlandse GVV-statuuut, afschaffen. Zo wou men de budgettaire impact van de afschaffing van de Nederlandse roerende voorheffing wat compenseren. Niet dat dit een enorme impact zou hebben op ons, maar het is een voorbeeld van politiek risico. Maar doordat de Nederlandse dividendbelasting uiteindelijk niet afgeschaft wordt, zal het FBI-statuuut waarschijnlijk ook niet afgeschaft worden.

VFB Wil u Nederland ontwikkelen als tweede thuismarkt? En verschilt die markt met die in Vlaanderen en België?

VAN HEUKELOM De vergrijzing speelt uiteraard net als in België. Daardoor is de markt voor zorg in beide landen een structurele groeiemarkt. Maar in Nederland wordt er minder een rem gezet op de expansie. Bovendien is Nederland veel guller voor de bewoners van de rusthuizen. De Nederlandse overheid betaalt per bed gemakkelijker dubbel tot driedubbel zoveel subsidie voor de zorg dan de Vlaamse overheid. Daardoor is de uitbating in Nederland ook rendabel voor kleinere entiteiten. In België moet een rusthuis al minstens 60 tot 70 bedden hebben om rendabel te zijn, in Nederland kan dat al met 20 à 25 bedden. Het vastgoed is er dus ook minder grootschalig of in ieder geval meer gericht op de uitbating van kleinere eenheden. Zo kunnen er verschillende zijn in een groot gebouw.

VFB De ouderenzorg in Nederland is dus veel beter? Maar ik neem aan dat de spelers in het zorgvastgoed niet twee tot drie keer meer rendement halen dan in België?

VAN HEUKELOM Neen (lacht). De overheid staat er minder op de rem dan hier en daar is er zelfs een beetje leegstand, maar het gaat dan om oude rusthuizen. Nieuwe projecten lopen direct vol. Dat is sowieso het segment waar wij ons op richten. Het bruto rendement ligt met 5 à 6% wat hoger dan in

België. We kopen vooral nieuwe bestaande recente gebouwen. In Nederland hebben we ondertussen drie projecten waaronder in Nijmegen een herontwikkeling van een zorgresidentie tot 68 zorgappartementen. In tegenstelling tot in België is het vastgoed nog veel minder in handen van spelers zoals wij. Wij zien Nederland als onze tweede thuismarkt en hebben er nu projecten voor 22,4 miljoen euro.

VFB *Zitten er nog vele projecten in de pijplijn?*

VAN HEUKELOM Jazeker. Maar dat geldt ook voor België. We zullen in beide landen

nog fors groeien. Zeker ook in Brussel en Wallonië.

VFB *Hoe belangrijk zijn de activiteiten die u opstartte met de nieuwe strategie ondertussen?*

VAN ZEEBROECK Die zijn al goed voor iets meer dan de helft van onze portefeuille van nu ongeveer 520 miljoen euro. Die willen we tegen 2022-2023 nog eens verdubbelen tot 1 miljard euro. We hebben de voorbije jaren drie kapitaalverhogingen aan het werkt gezet. In 2017 bedroegen onze huurinkomsten 20 miljoen euro en dat zal uitkomen op zo'n 25 miljoen euro

in 2018. Voor volgend jaar zal dat in de richting gaan van 30 miljoen euro.

VFB *U kan nog verder uitbreiden door het verhogen van de schuldgraad (tegenover de waarde van het vastgoed, red.) Hoeveel bedraagt die nu en tot hoeveel wil u maximum gaan?*

VAN ZEEBROECK Op het einde van het derde kwartaal was dat 41,8%. Wettelijk mogen we tot 65% gaan, maar we willen maximum gaan tot 50 à 55%. En zelfs liever 50%, want vanaf dan krijg je meteen extra toezicht door de FSMA en moet je extra rapporteren.

VFB *Welke rendementen beoogt u eigenlijk? Bijvoorbeeld ook in vergelijking met uw concurrent en collega Aedifica? Zij zijn actief in heel grote projecten. Kunnen ze daardoor hogere rendementen halen dan CPI?*

"Mocht de rente met 100 basispunten klimmen dan zou ons dat op jaarbasis jaarlijks precies 136 000 euro kosten of 3% meer."

VAN HEUKELOM Care Property Invest streeft naar een rendement in België rond de 5%. Voor Nederland ligt het beoogde rendement hoger.

VFB *Hoeveel rente betaalt u?*

VAN ZEEBROECK De gemiddelde leningskost bedraagt 3,11%. Dat is iets hoger dan andere GVV's omdat wij ook in het verleden op erg lange looptijden leenden. Dat zal wel verder zakken, want vandaag lenen we goedkoper. Zo gaven we een obligatie uit met een looptijd van 11 jaar aan 2,07%. In beperkte mate gebruiken we ook commercial paper (looptijden 3 à 6 maanden). Dat kost amper 0,08%.

VFB *Wat als de rente stijgt?*

VAN ZEEBROECK Voor de vennootschap is die impact beperkt. Mocht de rente met 100 basispunten klimmen dan zou ons dat op jaarbasis jaarlijks precies 136 000 euro kosten Volgens een sensitiviteitsanalyse uitgevoerd op cijfers over boekjaar 2017. Dat is niet zoveel op onze totale interestkosten die dat jaar op 4,3 miljoen euro uitkwamen. (Een stijging met 3%, red.)

VFB *Maar als de rente stijgt, krijgen beleggers die op zoek zijn naar beleggingen met laag risico meer alternatieven?*

VAN HEUKELOM Ja dat is juist. De vraag is natuurlijk hoeveel de rente zal stijgen. Stel dat een Belgische staatsobligatie met een



(in miljoen euro)	FY12	FY13	FY14	FY15	FY16	FY17	FY18E
Koers: 20,20 euro - Aantal aandelen: 19,3 miljoen - Beurswaarde: 390,3 miljoen euro							
Huuropbrengsten	9,558	12,304	12,787	13,732	15,629	19,947	24
Groei in %	18,30 %	28,70 %	3,90 %	7,40 %	13,80 %	27,60 %	20,30 %
Bedrijfsresultaat	8,557	11,47	10,459	11,409	13,315	14,288	n.b.
Financieel resultaat	-6,262	1,059	-13,745	-0,904	-7,019	-2,388	n.b.
Nettowinst	2,29	12,511	3,306	12,014	7,895	14,288	n.b.
Courant resultaat	6,221	7,918	7,576	7,477	8,41	11,805	15,458
Per aandeel							
Winst per aandeel	0,22	2,42	0,32	1,01	0,6	0,9	0,8
Courant resultaat p/a	0,61	0,78	0,73	0,66	0,65	0,74	0,8
Bruto dividend per aandeel	0,55	0,63	0,63	0,63	0,63	0,68	0,8
Dividendrendement (bruto)**	4,60 %	4,67 %	3,94 %	4,14 %	3,08 %	3,66 %	3,96 %
Netto dividend*	0,55	0,54	0,54	0,54	0,54	0,58	0,64
Nettodividendrendement**	4,58 %	0,04 %	3,47 %	3,55 %	2,64 %	3,13 %	3,17 %
Intrinsieke waarde zonder serviceflats*	6,57	7,24	6,37	7,62	8,24	11,29	nog niet bekend
Premie/discount versus koers	82,9 %	86,4 %	144,0 %	99,5 %	148,2 %	76,3 %	nog niet bekend
Intrinsieke waarde incl. serviceflats*	n.b.	n.b.	n.b.	13,42	15,76	15,98	15,6
Premie/discount versus koers	n.b.	n.b.	n.b.	13,26 %	29,76 %	39,15 %	29,49 %
Koers jaareinde	12,02	13,50	15,54	15,20	20,45	18,56	20,20

* Intrinsieke waarde inclusief serviceflats en berekend volgen de EPRA (European Public Real Estate Association).

** Op basis van beurskoers op jaareinde, RV 0 % voor 2012 en daarna 15 %.

Intrinsieke waarde = gehetwaardeerde waarde vastgoed min de financiële schulden.



Zorg(vastgoed) voor het lage risico deel van uw portefeuille

CARE PROPERTY INVEST IS de enige die er 100% voor gaat. Letterlijk bedoelen we. Er zijn drie Belgische GVV-aandelen die sterk in zorgvastgoed investeren. Aedifica is door zijn snelle expansie en omvang (beurswaarde 1,4 miljard euro) het bekendste, hoewel het ook nog voor zo'n 15% in woonvastgoed is geïnvesteerd. Cofinimmo (beurswaarde 2,3 miljard euro) zit nog in belangrijke mate in de vaak moeilijkere kantorenmarkt, maar is zich volop aan het omvormen naar rusthuizen. Die zijn ondertussen goed voor 52% van de portefeuille. Voor particulieren komt de drempel van 60% en dus de verlaagde roerende voorheffing van 15% in zicht.

Care Property Invest (beurswaarde van 390 miljoen euro) is de kleinste van deze drie, maar het is de enige die 100% in zorgvastgoed investeert. Niet toevallig is de bezettingsgraad van deze GVV ook 100%. De vennootschap uit Schoten loopt pas de jongste jaren meer in de kijker dankzij de uitvoering van de nieuwe ambitieuze groei-strategie.

Veiligheid en rendement

CARE PROPERTY INVEST LIJKT een goede combinatie tussen veiligheid en rendement terwijl er toch groei is en op lange termijn kans op koerswinst bovenop het dividend. Maar let wel: een GVV die fors wil groeien moet kapitaal ophalen. De maximale schuldgraad is immers wettelijk beperkt tot 65% en de meeste GVV's beperken het tot 50 à 55%. In de praktijk kan een GVV dus voor elke 100 euro die het als kapitaal ophaalt voor zo'n 200 euro investeren in vastgoed. Als een GVV kapitaal ophaalt duurt het telkens even voor dat geld geïnvesteerd en dus rendabel is. Het is dan normaal dat de winstgroei per aandeel bekeken afneemt of zelfs even zakt. Maar Care Property Invest kan vandaag nog wel even verder groeien (125 miljoen euro) door de schuldgraad op te voeren.

Huurtermijn van 17 jaar

ALS GVV DIE INVESTEERT in zorgvastgoed zit Care Property Invest in een segment

waar de bezetting verzekerd lijkt. De huurtermijnen hebben bovendien een restlooptijd van gemiddeld 17 jaar. Bovendien werkt Care Property Invest meestal volgens triple net formule (zie interview) waardoor ook de beheerskosten laag zijn. Al kan het bruto huurrendement dan iets lager liggen. Care Property Invest betaalt op zijn totale leninglast met 3,1% iets meer rente dan sommige andere GVV's. Dat komt doordat de bestaande portefeuille grotendeels op erg lange termijn is gefinancierd (10 tot 20 jaar). De gemiddelde rentevoet zal echter dalen.

RV van 15%

HET DIVIDENDRENDEMENT IS MET een verwachte 4% bruto behoorlijk en doordat er maar 15% roerende voorheffing moet betaald worden, zou er netto 3,2% overblijven (op een koers van 20,20 euro). Gegeven het lage risico, lijkt dat een verdedigbaar rendement in de categorie van vastgoed en als alternatief voor vastrentende beleggingen.

looptijd van tien jaar 1,5% of 2% zou opbrengen (nu 0,77% bruto, red.) Is dat dan aantrekkelijker dan ons aandeel dat nu noteert met een netto dividend van rond de 3%? Een belegging in Care Property Invest blijft een heel zekere investering.

VFB Wat is uw dividendpolitiek?

VAN ZEEBROECK We engageren ons om het dividend minstens stabiel te houden en als het duurzaam kan op te trekken. Zoals u ziet op de staafgrafiek met de evolutie van de dividenden (zie grafiek pag. 10) is dat tot nu goed gelukt. Interessant is dat beleggers maar 15% roerende voorheffing moeten betalen. Dat geldt voor GVV's die minstens voor 60% van de portefeuille actief zijn in zorgvastgoed. Bij ons is dat dus 100%.

Afhankelijk van de timing van kapitaalverhogingen en projecten kunnen we wat spelen met de pay out (het deel van de net-towinst dat uitgekeerd wordt als dividend, red.) Als nieuw geld nog niet ten volle heeft kunnen renderen, verhogen we de pay out wat. Maar normaal betalen we minimaal 80% van de winst als dividend, want dat is verplicht als GVV die geen belastingen betaalt. De rest kunnen we direct opnieuw investeren in groei.

VFB Naast de huuropbrengsten zijn er nog de potentiële meerwaarden op de nieuwe ontwikkelingen (dus sinds 2015)?



'Oase' ligt in het centrum van Wolvertem (Meise), op wandelafstand van het gemeentehuis. Het woonzorgcentrum heeft een totale capaciteit van 80 woongelegenheden, verdeeld over 72 eenpersoons- en 4 tweepersoonskamers.

VAN HEUKELOM Ja, maar dat is natuurlijk niet eenvoudig in te schatten. Wat ik wel weet is dat onze gebouwen meestal in bewoonde gebieden liggen, in stads- of dorpscentra. Ik zou verwachten dat vooral dat soort gronden nog in waarde kan toenemen. Met de politiek van verdichting zullen er bij herontwikkeling allicht ook bouwlagen bij kunnen. Van vier naar zes bijvoorbeeld. Dat

biedt kansen op lange termijn bij de herontwikkeling.

VFB Hoe belangrijk is het dat het zorgvastgoed beantwoordt aan de hoogst mogelijke moderne comfortnormen en aangenaam zijn om te verblijven? Werkt Care Property Invest daar actief aan mee?

VAN HEUKELOM Uiteraard, dat is een belangrijke bekommernis. Bovendien denk ik

Risico: stijgende rente

HET GROOTSTE RISICO LIJKT een stijging van de rente. Niet zozeer voor Care Property Invest zelf, want de rentelasten zouden maar beperkt toenemen. Bovendien is de groep ook ingedekt tegen inflatie, want alle huurcontracten worden aangepast aan de index van de consumentenprijzen.

Daarom zou vooral een opstoot van de reële rente (wel hogere rente, maar geen inflatie en dus ook geen hogere aangepast huurgelden) de GVV onder druk kunnen zetten. De grootste impact van een stijgende rente, zou echter zijn dat vastrentende beleggingen zoals obligaties terug aantrekkelijker worden versus alternatieven zoals de GVV's, die mogelijk dan een wat lagere waardering zullen krijgen. Sommige analisten vinden dat de GVV's zeker niet goedkoop zijn. Care Property Invest lijkt wel goedkoper dan grote broer Aedifica, maar

noteert toch ook tegen 22 keer de winst. Die premie verdient het door het lage risico, de zekerheid dat minstens 80% van

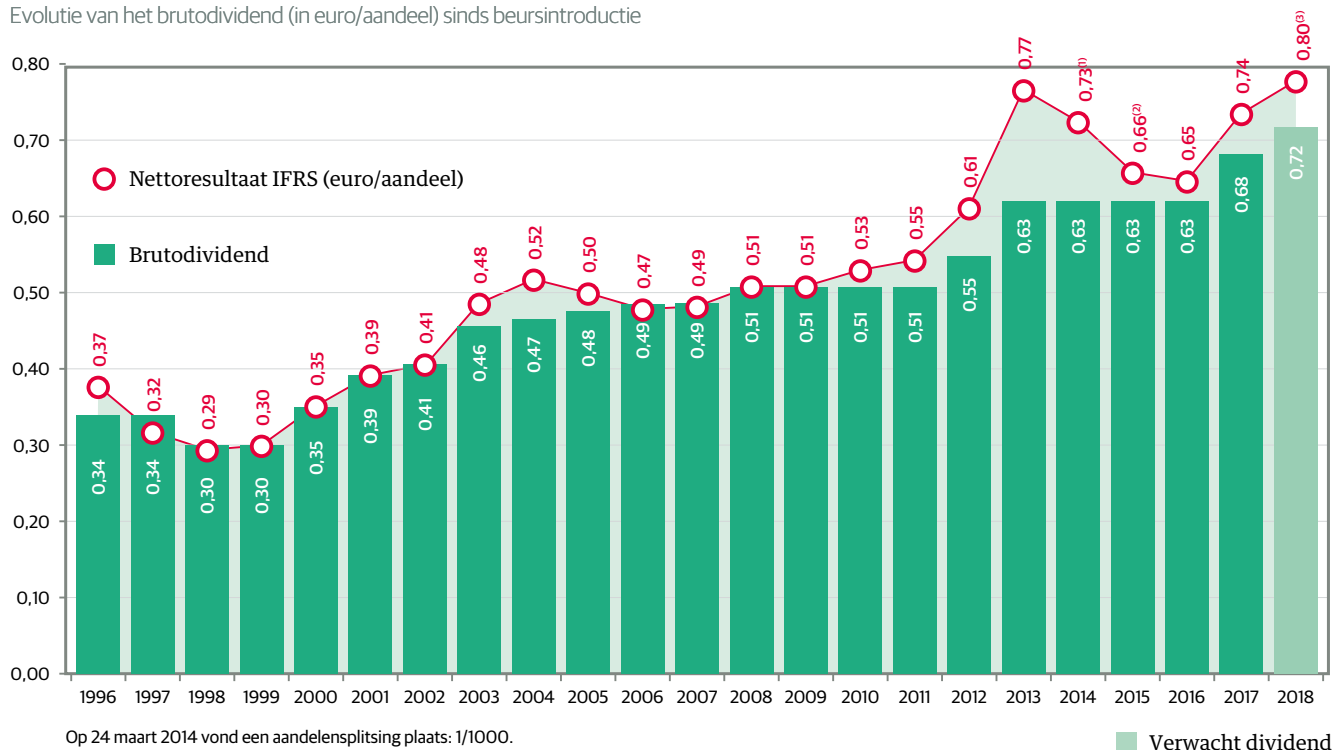
de winst wordt uitgekeerd als dividend en het feit dat er weinig alternatieven voor beleggingen met heel laag risico.



Peter Van Heukelom

Brutodividend per aandeel

Evolutie van het brutodividend (in euro/aandeel) sinds beursintroductie



(1) Door creatie bijkomende aandelen door keuzedividend

(2) Door creatie bijkomende aandelen door kapitaalverhoging 2015

(3) Vooruitzicht 2018

dat de eisen van ouderen en hun kinderen alleen maar zullen toenemen. De nieuwste generatie ouderen, zal niet alleen veeleisender worden voor hun verblijf en verzorging, de babyboomers zijn ook veel rijker dan de vorige generatie. Bovendien is 85% eigenaar van de eigen woning. Ze zullen dus eens het nodig is ook het geld hebben om ervoor te betalen als het moeilijk wordt om nog zelfstandig te wonen. Iets wat ze op zich ook langer willen en kunnen uitstellen. Ook dat is een element om rekening mee te houden.

VFB Tot slot, normaal zal u de serviceflats van de eerste twintig jaar activiteit, binnen enkele jaren geleidelijk verkopen aan de OCMW's zoals voorzien aan de oorspronkelijke investeringswaarde. Maar de overheid heeft toch geen geld?

VAN HEUKELOM Het is inderdaad mogelijk dat we tot een andere nieuwe overeenkomst komen. Na dertig jaar kan er ook een grote renovatie nodig zijn, kan er uitgebreid of herbestemd worden. Dat zijn plannen die we zeker in ons hoofd houden. Op die manier zou onze historische activiteit nog mooi kunnen bijdragen aan onze groei.



Care Property Invest

- ✦ Laag risico versus andere GVV's
- ✦ Inhaalbeweging op marktleider Aedifica
- ✦ Groeistrategie: hefboom op rendement
- Stijging van rente kan koers onder druk zetten
- Korter track record in groei dan Aedifica



Jan Reyns

Hoofdredacteur

Gids voor de Beste Belegger

INTERVIEW JANUARI 2019