



HAMSTERHUREN ®

1

CONCEPT

- Basisprincipes Hamsterhuur ®:
 - Huishuren wordt sparen: 5 jaar recuperatie huur
 - Aankoopoptie zonder aankoopverlichting
 - All-in aankoopprijs die op voorhand wordt vastgelegd (geïndexeerd)
 - Huurcontract en prijs marktconform
 - Enkel zeer duurzame woningen/appartementen (Durascore ®)

1

CONCEPT

- Gereguleerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF) dat duurzame nieuwbouwwoningen aankoopt van derden en vervolgens verhuurt aan 'hamsterhuurders'
- Samenwerking met ontwikkelaars en overheden
- Hamsterhuur® als beleidsinstrument
- Huurteruggave/GVBF krachtige combo

Portefeuille

- Hamsterhuur[®] I “Fully invested”
- 200 appartement en woningen
- Waarvan 120 op plan, met oplevering voorzien in 2021
- Waarde: 54 mio EUR per einde 2021
- Bezettingsgraad bijna 100%
- Kandidaat hamsterhuurders: > 13.000
(www.hamsterhuren.be)
- Hamsterhuur[®] II opgericht



1. Wilderen (11 woningen)
2. Wilderen (7 woningen)
3. Deurne (7 app)
4. Willebroek (16 app)
5. Engis (3 app + 4 woningen)
6. Sint-Pieters-Leeuw (7 app)
7. Pelt (4 maisons +7 app)
8. Beersel (5 app)
9. Temse (11 app)
10. Vilvoorde (10 app)
11. Ciney (8 app)
12. Aarlen (20 app)
13. Diepenbeek (10 app)
14. Breendonk (5 app)
15. Asse (5 woningen)
16. Sint-Gillis-Waas (7 woningen)
17. Sint-Niklaas (3 woningen + 11app)
18. Maaseik (8 woningen)
19. Namen (6 app))
20. La Louvière (20 app)
21. Beveren (5 app)



**4 Fonteinen – Vilvoorde
Matexi
10 appartementen**



Hoppe – Temse
DCA
11 appartementen



**Wilderen – Ruytershoeve
Gilen Woonprojecten
7 huizen**



T Finer – Sint-Niklaas
Revive
14 woningen en appartementen

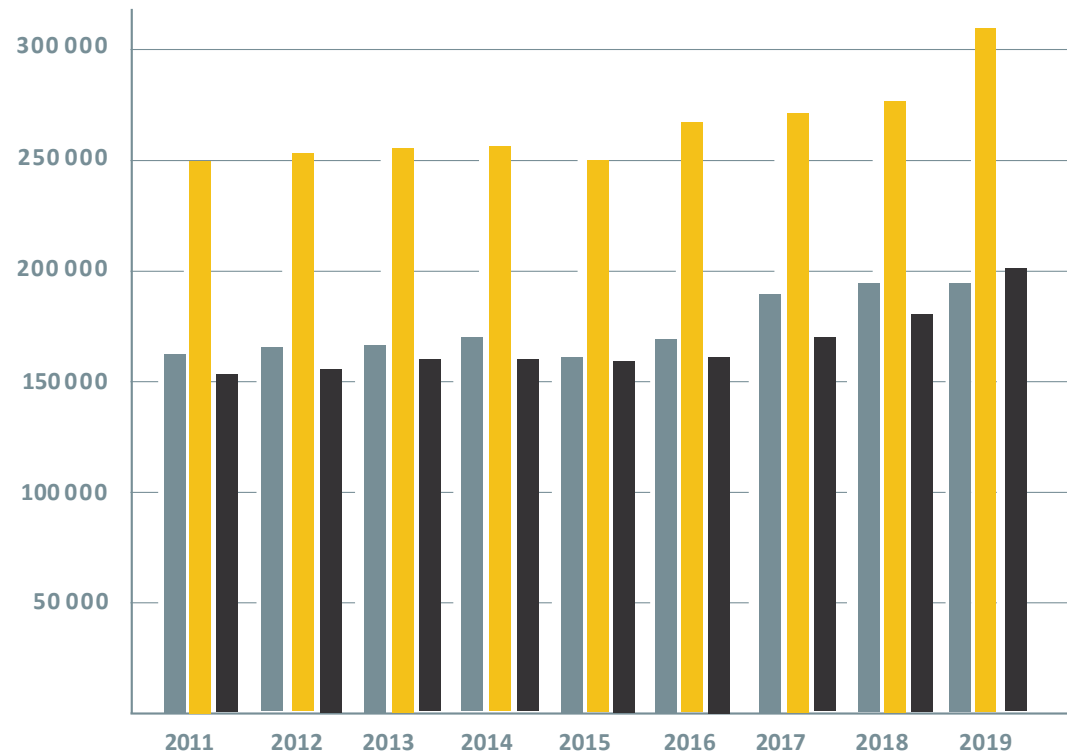


**BergeCauter – Asse
Bostoën
5 woningen**

2

Betaalbaarheid ?



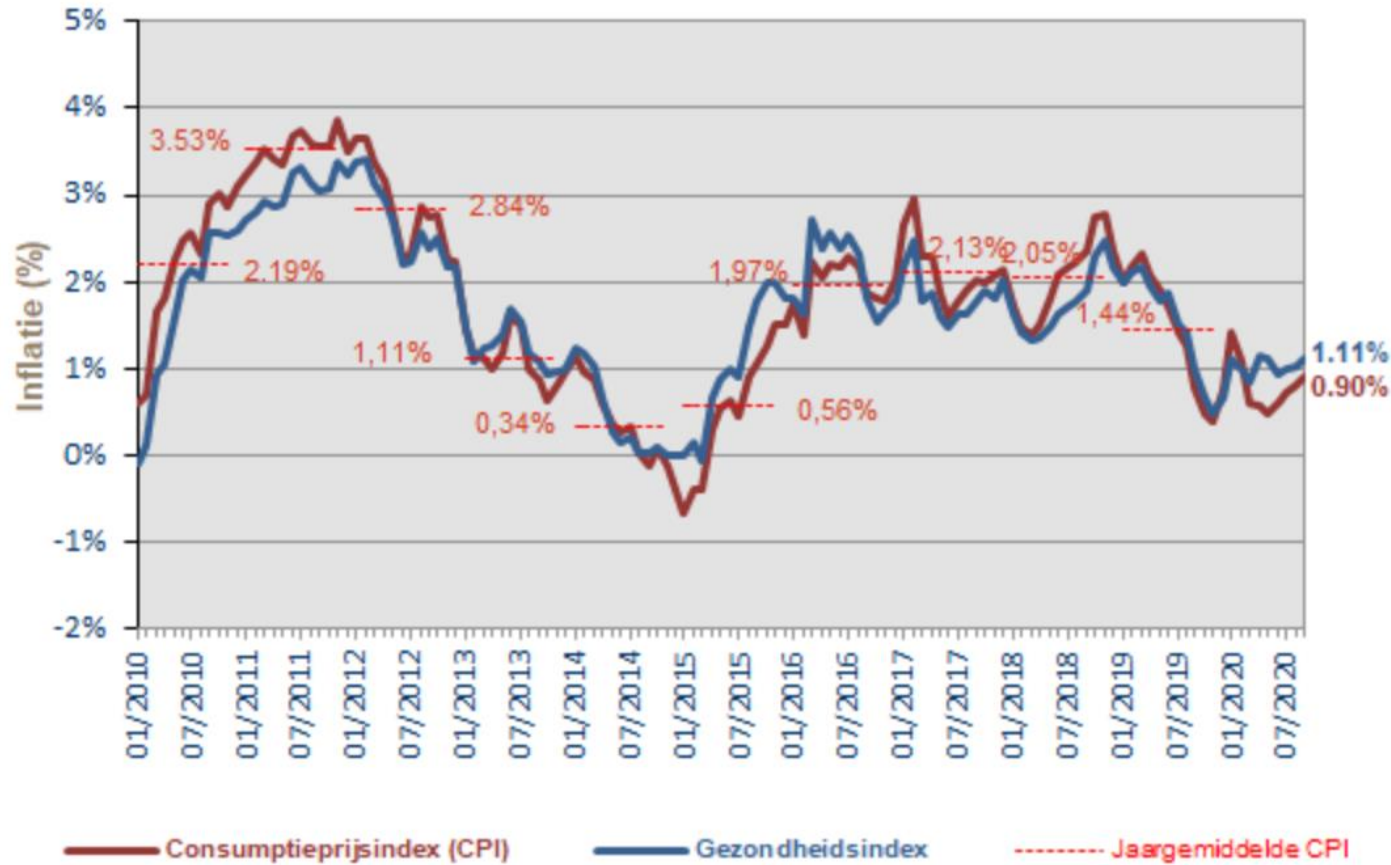


- Gesloten of halfopen bebouwing
- Open bebouwing
- Appartementen

In vergelijking met 2018 zijn de mediaanprijzen van gesloten en halfopen bebouwingen met **6,2%** gestegen, van openbebouwingen met **3,5%**.

Ook prijzen van appartementen stegen opnieuw met **5,4%**.

Inflatie

**INFLATIE**

bron: Statbel

2012



'Prijs van een Belgisch huis 56% te hoog'

2017



'De vastgoedprijzen blijven oplopen. Zo kan een vastgoedzeepbel ontstaan, met prijzen die ontsporen en vervolgens in elkaar klappen'

2018



'Op grond van die benadering lijkt de Belgische vastgoedmarkt niet sterk overgewaardeerd te zijn, in tegenstelling tot wat statistische indicatoren als de price-to-income en price-to-rent ratio's kunnen doen vermoeden. Het prijsverloop valt dus grotendeels te verklaren door de veranderingen ...'

2020



'Prijzen appartementen stijgen sterkst in vijf jaar'

3

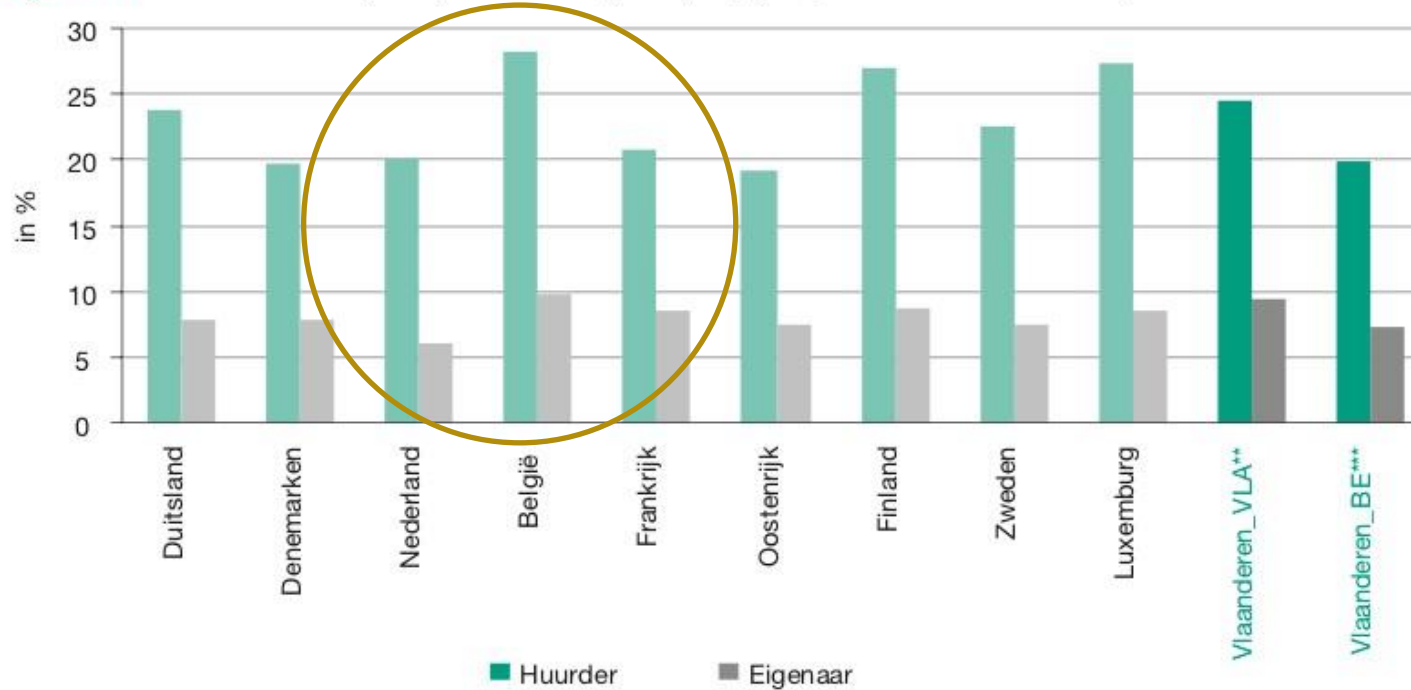
Maatschappelijke **MEERWAARDE**



Duurzaam

- Woonbeleidsplan Vlaanderen (2018): Woningen energieneutraal tegen 2050
- Grote versnelling nodig om doelstellingen te halen
- Minimum driemaal huidige conversiesnelheid (Confederatie Bouw)
- Extra besteedbaar inkomen bij energiezuinigheid
- Duurzaamheid integreren in uw investeringsbeleid (cfr. milieu, leefbaarheid, gezondheid en comfort, sociale rechtvaardigheid, enz.)

Figuur 11. Armoederisico (in %) naar woningbezit, kopgroeplanden en Vlaanderen, 2007*



* Voor Frankrijk: 2006.

** Vlaanderen_VLA is het Vlaamse Gewest met een Vlaamse armoederisicodrempel.

*** Vlaanderen_BE is het Vlaamse Gewest met een Belgische armoederisicodrempel.

Bron: EU-SILC 2008, Frankrijk: EU-SILC 2007, eigen berekeningen.

Tabel 2: Armoederisico per bevolkingscategorie, België, 2014.

	Armoederisico (%)	Index
Totaal	15,5	100
Geslacht		
Man	15,0	97
Vrouw	15,9	103
Leeftijd		
0-15	17,9	115
16-24	20,4	132
25-49	14,4	93
50-64	11,8	76
65+	16,1	104
Opleidingsniveau (18-64 jarigen)		
Laag	25,8	166
Gemiddeld	13,3	86
Hoog	6,7	43
Arbeidsmarktpositie		
Werkenden	4,8	31
Werklozen	42,9	277
Gepensioneerden	12,9	83
Andere niet-actieven	31,3	202
Huishoudtype		
Alleenstaande	22,4	145
Twee volwassenen, beiden <65 jaar	8,1	52
Twee volwassenen, minstens één 65+	14,1	91
Alleenstaande ouders, minstens een afhankelijk kind	36,4	235
Twee volwassenen en een afhankelijk kind	10,3	66
Twee volwassenen en twee afhankelijke kinderen	10,2	66
Twee volwassenen en drie of meer afhankelijke kinderen	20,0	129
Woningbezit		
Huurder	34,7	224
Eigenaar	8,4	54
Nationaliteit		
Belg	11,1	72
EU 28 zonder België	19,0	123
Buiten EU 28	44,7	288

Bron: Eurostat, 2015 en eigen berekeningen.

- Woningbezit herleidt armoederisico van 34,7% (huurder) naar 8,4% (eigenaar)

Bron eurostat 2015

4

GVBF ?



Beleggings vehikel

- Gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds (GVBF)
- Inkomsten uit onroerend goed niet belast
- Volledige uitkering van netto resultaat
- Zelfbeheerde kleinschalige AICB of AICB beheerd door erkende asset management company

Fiscale Behandeling

- GVBF is fiscaal gunstig vehikel
- 100% fiscaal transparant
- Belastingen geheven in hoofde van de aandeelhouders bij uitkering dividend
- 30% roerende voorheffing, wordt gezien als onderdeel van de jaarlijkse vennootschapsbelasting

5

INITIATIEF- NEMERS & AANDEEL- HOUDERS





Initiatiefnemers Aandeelhouders

- **Hamsterhuur:**
een initiatief van



- **Referentie aandeelhouders Canius I:**
Belfius Immo , FIF-FSI , Irrealis (familie
Gilen)



- **Oprichten en beheren eigen hamsterhuur®-fondsen**
- **Oprichten en beheren van GVBF's en vastgoedfondsen voor derden**

