

Corona laat 'kotbaas' Christian Teunissen voorlopig ongemoeid, de belastingen daarentegen niet

Date : 28 februari 2021

Beleggers kunnen nog tot eind volgende week inschrijven op een kapitaalverhoging van Xior. De beursgenoteerde specialist in de verhuur van studentenkamers wil 178 miljoen euro vers geld ophalen om zijn overnamehonger verder te stillen. Xior 'kotbaas' [Christian Teunissen](#) investeert 30 miljoen in de nieuwe kapitaalverhoging. Zijn vermogen stijgt daarmee tot 196 miljoen euro, goed voor een 120ste plaats in onze ranglijst. Xior zelf komt voorlopig ongevarend uit de coronastrijd en boekte vorig jaar een winstgroei uit huurinkomsten van 29 % tot net geen 58 miljoen euro. Hogere belastingen zorgen wel voor een boekhoudkundig verlies van 41 miljoen euro.

Studenten mogen dan al ongelukkig zijn en hun lessen online volgen, kotspecialist Xior merkt daar voorlopig weinig van. De huur van studentenkamers blijft voorlopig gestaag binnenkomen. "Hoewel in het vierde kwartaal bijna overal werd overgeschakeld op online lessen blijft het merendeel van onze studenten hun studentenkamer gebruiken.", aldus Xior. Maar de echte groei haalt het bedrijf uit buitenlandse overnames. Zo kocht Xior vorig jaar naast enkele kleinere aankopen in Spanje en Portugal voor 92 miljoen euro de Zernike Toren met bijna 700 studentenkamers in Groningen. De 11.000 studentenkamers in portefeuille zijn samen 1,55 miljard euro waard, bijna een derde meer dan in 2019. Xior zal het vers kapitaal onder meer aanwenden voor twee nieuwe projecten in Leeuwarden en in het Spaanse Malaga.

Er mag dan wel groei zijn, toch sloot het bedrijf 2020 af met een verlies van 41 miljoen euro. Dat is het gevolg van een zogenaamde boekhoudkundige 'non cash' minwaarde op de portefeuille. Die minwaarde vloeit voort uit een hoger tarief voor de overdrachtsbelastingen bij de verkoop van vastgoed in Nederland. Daardoor daalde de waarde van de Nederlandse portefeuille met 42,6 miljoen euro. Bovendien moest Xior zijn vastgoed in Spanje en Portugal herwaarderen voor min 7 miljoen euro.

In die twee Zuid-Europese landen, die minder dan een vijfde van de portefeuille uitmaken, voelt Xior de coronacrisis meer. In Barcelona daalt de vraag naar studentenkamers. Volgens Xior zoekt de toeristische sector op de studentenmarkt naar een alternatieve invulling voor hun onbenutte capaciteit. Dat betekent zoveel

als dat studenten ook Air-bnb-kamers kunnen huren. In Portugal heeft Xior ook last van de verminderde aanwezigheid van internationale studenten. Als de coronacrisis voortduurt en de vaccinaties tegen de zomer niet leiden tot een versoepeling van het reisverkeer, kan dat 'een merkbare invloed hebben op de zomerverhuur van panden op het Iberische schiereiland', zo klinkt het.