

## **VASTGOED – Christian Teunissen gaat met Xior en Cordeel 300 woningen bouwen in Seraing**

**Date** : 20 februari 2024

De beursgenoteerde vastgoedgroep Xior Student Housing heeft samen met het [familiaal bouwbedrijf Cordeel](#) uit Temse de nieuwe vennootschap Xior Seraing opgericht. In 2020 kreeg Xior de opdracht om 300 studentenwoningen te bouwen op de site van het Trasenster park in Ougrée, een deelgemeente van Seraing midden in het vroegere staalbekken van Luik. De beursgenoteerde ‘kotspecialist’ Xior is voor 13 % in handen van [CEO Christian Teunissen en CFO Frederik Snauwaert](#). Cordeel behoort als familiaal bouwbedrijf tot de grootste bouwondernemingen van het land. Het project Xior Seraing staat voor een investering van 26 miljoen euro. Xior Seraing krijgt alvast een kapitaal mee van 2 miljoen euro, in gelijke delen in handen van beide oprichters.

De stad Seraing lanceerde in 2020 de ambitie om in het Trasensterpark in Ougrée 300 woningen te bouwen, voornamelijk voor studenten en jongvolwassenen, waarvan er 28 tegen sociale tarieven moeten worden aangeboden. Daarbij moet het ‘Château de Trasenster’, gesitueerd in het hart van het park, worden gerestaureerd en getransformeerd om een dienstverlenende functie te ontwikkelen die geïntegreerd is in het project. "Het park, dat tot nu toe privé was en weinig werd onderhouden, zal toegankelijk worden gemaakt voor het publiek. Château de Trasenster, dat eigendom blijft van de stad Seraing, zal diensten aanbieden zoals een cafetaria, terrassen en ontspanningsruimtes die voor iedereen toegankelijk zijn. Het hele complex wordt georganiseerd rond een openbaar plein, waar woon- en ontmoetingsruimtes worden aangeboden en waar de komst van de Passerelle van de Ateliers Centraux wordt verwelkomd.", zo klonk het officieel. De ‘Passerelle’ verbindt de site met de binnenstad en is al aangelegd. Het hele plan wordt ook sociaal geïntegreerd in de ontwikkeling van de stad Seraing.

De studentenkoterverhuurder Xior blijft ondertussen optornen tegen een hoge schuldgraad. Vorig jaar incasseerde het bedrijf een verlies van 9,4 miljoen euro terwijl in 2022 nog een nettowinst van 186,5 miljoen euro kon worden geboekt. Het nettoverlies is vooral het gevolg van uitgestelde belastingen als gevolg van de waardeinstijging van zijn Nederlandse vastgoed met 77 miljoen euro en een afwaardering van zijn portefeuille van 40 miljoen euro, voornamelijk in

Denemarken. De verhuur van de bijna 20.000 studentenkoten blijft wel goed draaien. Dankzij de oplevering van nieuwe projecten inde Xior vorig jaar 145,6 miljoen euro huurinkomsten, 29 procent meer dan het jaar voordien. De bezettingsgraad bedraagt 98 procent. Commercieel sloot Xior nu ook voor het eerst een tijdelijk verhuurcontract met de Nederlandse overheid om asielzoekers onder te brengen in twee leegstaande kantoorpanden in Amstelveen. De schuldgraad blijft evenwel hoog met 52,4 procent. Xior-CEO Christian Teunissen wil die schuldgraad onder 50 procent brengen. Daarom beloofde het bedrijf om 340 miljoen euro aan vastgoed te verkopen. Maar die operatie loopt moeizaam.