

VASTGOED – Frank Buysse mikt op professioneel beleggen in verhuurappartementen

Date : 22 mei 2021

De investeringsvennootschap Buysse & Partners Smart Living heeft zijn kapitaal opgetrokken met 2,1 miljoen euro. 1,25 miljoen euro daarvan komt van Zwynnelande, de investeringsvennootschap van de [familie Buysse](#), mee initiatiefnemer van het nieuwe project dat professioneel wil investeren in Belgische huurappartementen. Binnen de drie jaar wil B&P Smart Living een portfolio van een 1.000-tal appartementen beheren met een waarde van ongeveer 200 miljoen euro. Er wordt daarbij gemikt op de randgemeenten van Brussel en Antwerpen. Nu al werden twee aankopen gerealiseerd: Clos d'Elsa in Anderlecht en Célidée in Molenbeek.

Eerder al richten de vastgoedpromotoren Revive en ION zich op de verhuurmarkt van residentieel vastgoed, maar het ging dan voornamelijk om nieuwbouwprojecten die ze al dan niet zelf ontwikkeld hebben. Buysse & Partners profileren zich daarentegen naar eigen zeggen als een van de enige Belgische institutionele investeerders die beleggen in bestaande Belgische appartementen. Die residentiële huurmarkt toonde zich uiterst crisis-proof het voorbije jaar. In tegenstelling tot vastgoedsectoren zoals retail, hotels en kantoren werd door huurders slechts in verwaarloosbare gevallen om een kwijtschelding of uitstel van de woninghuur verzocht. De laatste betekenisvolle correctie van de woninghuurprijzen dateert al van de jaren 80. Deze stabiliteit is ook professionele investeerders niet ontgaan en wekt de groeiende interesse op van nationale en internationale professionele investeerders voor onze Belgische woningmarkt, aldus B&P Smart Living.

Volgens de initiatiefnemers hinkt België al enige tijd achterop ten aanzien van landen als Duitsland en Nederland, waar institutionele investeerders zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen reeds langere tijd een grote hap van het residentieel vastgoed voor hun rekening nemen. De Belgische woninghuurmarkt komt nu pas in het vizier van institutioneel kapitaal. Die opening willen ze dus invullen. Met verbetering van het huidige lage rendement dat momenteel wordt gehaald op die verhuurmarkt. Dat rendement kan bijvoorbeeld worden opgetrokken door te beleggen in appartementsgebouwen die volledig eigendom zijn van de investeerders waarbij aanslepende

eigenaarsconflicten worden vermeden. “Wij starten op beperkte schaal om ervaring op te doen en stap voor stap op te bouwen naar een grotere portfolio”, zo zei Guy Mertens, partner van B&P daarover in Trends. Hij maakt daarbij de vergelijking met [Xior](#), dat startte met de verhuur van enkele studentenkamers, om uiteindelijk de referentie als professionele uitbater van studentenhuisvesting te worden. Mertens: “Zo’n referentie willen wij worden in de uitbating van huurwoningen.”

Bestuurders van Zwynnelande zijn momenteel Frank Buysse en Pia Buysse, kinderen van baron Paul Buysse. Zwynnelande controleert onder meer 11 % van Antonio Invest, de holding boven het selectiekantoor Vivaldis dat mee in handen is van de [familie Jan De Clerck](#), en 10 % van Siena Invest, de holding boven onder meer de producent van keukenporselein Serax. Verder participeert Zwynnelande in verschillende investeringsvennootschappen die B&P heeft opgezet met andere vermogende families.