

Inclusio,
een uniek
vastgoedbedrijf met
sociale ambities

OUTRONOOM INCLUSIO

*VAN BESCHUT WONEN NAAR
SUPPORTED HOUSING :
INFO-SHOP:
GEEN VOETBAL ZONDER STADION*

*15/06/2023
ANTWERPEN*



Kort over Inclusio

MISSIE

- **Kwaliteitswoningen op lange termijn** aanbieden aan **zwakkere bevolkingsgroepen** tegen een **betaalbare huurprijs**.
- **Sociale infrastructuur**

WIE ZIJN WE?

- Lange termijn Impactinvesteerder in vastgoed
- Met sociaal/maatschappelijk doel
- Actief in België
- Opgericht een 10-tal jaar geleden
- Gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV)
- Beursgenoteerd (Euronext) sinds 2020

Activiteitsdomeinen

1. Betaalbare huurwoningen (1.226 units)

- Huurders = SVK's, gemeenten, OCMW's
- Die onderverhuren aan particuliere huurders

2. Huurwoningen voor mensen met een beperking (144 units)

- Huurders = gespecialiseerde zorgactoren (Astor, Pegode, Thomashuizen België, Villa Vip, Zorghuizen,...)
- Die onderverhuren aan particuliere huurders

3. Sociale infrastructuur (11 units)

- Opvangcentra voor asielzoekers, opvangcentrum voor daklozen, opvangcentrum voor kinderen, kantoorgebouwen, school, kinderdagverblijf
- Huurders = Rode Kruis, Fedasil, Samusocial, VZW's...

Meer dan 4.000 mensen wonen in gebouwen van Inclusio
Energiescore: gemiddelde in Vlaanderen: 136 kWh/m²/jaar
Portfolio in exploitatie van >250 M€

Samenwerkingsmodel





Portfolio





Portfolio

Betaalbare huurwoningen

Paviljoenstraat (Schaerbeek)

VVSG (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten)

Kantoorgebouw → Sociaal infra + 41 appartementen

Bataclan VZW + Les Toif-Services VZW + SVK Schaarbeek



Rute (Gentbrugge)

Kinderdagverblijf + 18 appartementen

Vlaamse Kinderopvang + Huuringent

Portfolio

Betaalbare huurwoningen

Broedershof (Eeklo)

15 appartementen

Via SVK-PRO

SVK Meetjesland



Dendermondse Steenweg (Sint-Niklaas)

9 appartementen

SVK Waasland



Portfolio

Betaalbaar wonen

Borgerstein (Sint-Katelijne-Waver)

23 appartementen

SVK Onderdak



Middelweg (Haren)

123 appartementen

2 commerciële ruimten

78 P

SVK Baita en SVK Hector Denis

Portfolio

Gebouwen voor mensen met een beperking

Corstienslei (Boechout)

18 studio's

SVK Woonweb + VZW Pegode

(met doelgroepenplan)



Villa Vip's

Cohousing (10 bewoners) + zorgkoppel

- Brugge
- Bredene
- Herzele
- Wevelgem
- Wondelgem

Portfolio

Sociale infrastructuur

Prins van Luik (Anderlecht)
Opvangcentrum voor daklozen
Samusocial



Lindestraat (Herzele)
Kantoor SVK Zuid-Oost Vlaanderen



HOE kunnen gebruikers en Inclusio samenwerken ?

- Inclusio betreft sociale woonactoren zo vroeg mogelijk bij ontwerp (voor aanvraag omgevingsvergunning start)
- Inclusio overlegt met ontwikkelaar/aannemer om het programma te bepalen in functie van behoefte
- **Investeringscriteria:**
 - Bestaande te renoveren gebouwen of nieuwbouw
 - Locatie met openbaar vervoer, fietsberging,...
 - Investering voor > 2 mio EUR
 - Geen medeigendom

HOE werken Outronoom en Inclusio samen?

Overlegmomenten

- periodieke operationele afstemming

Samenwerking met Inclusio:

- Inclusio stelt panden voor aan Outronoom
- Outronoom bevestigt intentie tot samenwerking
- Inclusio doet verwerving, op basis van haalbaar kader voor Outronoom.
- Inclusio stelt gebouw op LT ter beschikking van Outronoom

Betaalbaar wonen visie Inclusio

- Wat betekent betaalbaarheid voor INCLUSIO,
 - Vergoeding : haalbaar voor sociale woonactoren
- Welke initiatieven kan Inclusio bekijken ter realisatie van betaalbaarheid
 - Erfpachtconstructies
- Welke knelpunten
 - grondprijzen, bouwkosten, financieringskosten, koudwatervrees,...
Prijsverwachting van verkopers / niet aangepast aan recente rentestijgingen.
 - Weinig degelijk aanbod van (bestaande) gebouwen met meerdere wooneenheden.
 - Secundaire markt: er zit overal wel een vlieg op: vb: slechte energieprestatie, electriciteit Bric-à-brac, asbest, oude leidingen, ...
- Wat zou er moeten veranderen ter realisatie van betaalbaar wonen
 - Bij verkoop/erfpacht kunnen overheden meer verkoopvoorwaarden opleggen ...

VRAGEN ?

Marc BRISACK
CEO



Peter VAN PELT
Acquisitie Manager Vlaanderen
GSM 0491 62 69 56



www.inclusio.be