PRINT MEDIA
WDP
Ref: 47897 / NC4083628

De Belegger

Date: **27-11-2026**
Page: **20**
Periodicity: **Weekly**
Journalist: **-**

Circulation: **17000**
Audience: **37400**
Size: **449 cm²**



lezersvraag.

Regelmatig komen er lezersvragen binnen bij De Belegger. Wekelijks proberen we er eentje uit te lichten die een bredere thematiek aansnijdt. Analist **Youry Huygen** beantwoordt deze week een vraag over de houdbaarheid van dividenden bij GVV's.

Bedreigt een hogere rente de dividenden van vastgoedvennootschappen?

UW VRAAG

Verschillende gereglementeerde vastgoedvennootschappen (GVV's) staan onder druk, omdat gevreesd wordt voor hogere financieringskosten. Komen de dividenden van GVV's de volgende jaren onder druk te staan als de rente hoog blijft?

ONS ANTWOORD

Bijna alle gereglementeerde vastgoedvennootschappen publiceerden de voorbije weken hun kwartaalcijfers. Geen enkele kondigde een dividendverlaging aan, terwijl enkele hun volgende dividend zelfs zullen verhogen. **Het verwachte brutodividendrendement bedraagt gemiddeld 7,4%**. Toch noteren al deze aandelen onder hun intrinsieke waarde, of de geschatte waarde van hun vastgoed na aftrek van de schulden. De gemiddelde korting is opgelopen tot 27,5%. Dat is een groot verschil met vijf jaar geleden, toen lenen bijna gratis was en beleggers soms bereid waren om 50 tot zelfs 100% meer te betalen dan de intrinsieke waarde.

HOGERE RENTELASTEN

De hogere langetermijnrente vormt een dubbel nadeel voor GVV's. Enerzijds worden obligaties aantrekkelijker, waardoor GVV's aan populariteit verliezen. Anderzijds stijgen de financieringskosten wanneer bestaande schulden tegen hogere rentevoeten moeten worden hernieuwd. Dat zet de toekomstige winstgevendheid onder druk.

Neem Aedifica als voorbeeld. De zorgvastgoedgroep betaalt momenteel slechts 1,9% rente, het laagste percentage van alle GVV's, tegenover 2,7% voor de sector. Bij een recente obligatie-uitgifte moest Aedifica echter 4,5% betalen. Mocht de volledige schuld van 5,2 miljard tegen die rente worden geherfinancierd, dan zouden de jaarlijkse rentelasten met 136 miljoen euro stijgen. De recurrente winst zou daardoor met 31% dalen tot circa 3,68 euro per aandeel. Het brutodividend van 4,20 euro zou dan niet langer volledig gedekt zijn door de winst.

De stijgende huurinkomsten, dankzij de jaarlijkse indexering, bieden wel enig tegengewicht. Een huurgroei van 2% levert Aedifica bijna 15 miljoen euro extra op. Bovendien is 90% van de schuld beschermd tegen rentestijgingen, met een gemiddelde resterende looptijd van 3,1 jaar. De hogere rente sijpelt dus slechts geleidelijk door in de resultaten. Ook de jaarlijkse besparingen van minstens 16 miljoen euro dankzij de fusie met Cofinimmo bieden extra steun.

Bij Aedifica is het dividend op korte termijn dus niet bedreigd, maar hogere rentelasten kunnen de toekomstige winstgroei afremmen. De komende jaren wordt het belangrijk om de evolutie van de gemiddelde rentelast te volgen.

PAYOUT VAN BELANG

Het dividend is minder kwetsbaar bij GVV's die een beperkter deel van hun winst uitkeren. Dat geldt onder meer voor Montea, WDP, Xior, Ascencio en Aedifica, waar de uitkeringsratio (of 'payout') rond 80% schommelt. Zij houden dus 20% van hun winst achter de hand om tegenvallers, zoals hogere rentelasten, op te vangen. Bij Vastned, Home Invest Belgium, Qrf en Care Property Invest bedraagt de payout 90% of meer. Hun buffer is kleiner, waardoor stijgende financieringskosten sneller druk kunnen zetten op het dividend. Dat betekent niet dat een dividendverlaging voor de deur staat, maar de ruimte om tegenvallers op te vangen is beperkter. Ook de toekomstige groei van de huurinkomsten is daarom bepalend voor de houdbaarheid van het dividend.

