

Samenvatting van het project en advies van het Selectiecomité van 08/05/2019

Project BCV CONCEPT

Omvorming van een boerderij tot een plein met 16 wooneenheden in het hart van de driehoek Braine l'Alleud - Nijvel – Genappe

PROJECT

Zeer charmant residentieel project bestaande uit de verbouwing van een boerderij tot ruimte voor horeca en 16 eengezinswoningen in het hart van Waals-Brabant. Het project is gelegen in de rue du Grand Foriest te 1472 Oud-Genepiën.

PROJECTONTWIKKELAAR

Het gaat om BCV Concept bvba (Ondernemingsnummer 0807 005 851), die deel uitmaakt van de CVV Groep geleid door de heer Camille Castagné, al vele jaren actief in vastgoedontwikkeling. De heer Castagné beschikt via zijn holding (een Luxemburgse Soparfi, Chambertan SA) over een tiental vennootschappen. Het betreffende project valt onder de bvba BCV Concept, waarvan hij 90% van de aandelen bezit en zijn Soparfi 10%. De CVV Groep realiseerde onlangs het project CDC140 met 42 appartementen, 3 gelijkvloerse handelspanden en 56 parkeerplaatsen in de Charleroise Steenweg te Sint-Gillis, voor een totale verkoopprijs van €17.500.000. BCV Consult zal ook in 2020 vennoot zijn (via een tijdelijke vennootschap) met de bekende projectontwikkelaar en bouwpromotor Herpain voor 35 wooneenheden waarvan 16 huizen in het centrum van Ukkel (Vanderkinderestraat).

ONDERZOCHT DOSSIER

Het dossier heeft betrekking op de mezzaninefinanciering van € 700.000 georganiseerd door BeeBonds, met BCV Concept bvba als uitschrijver, zodat deze zijn dossier een nieuwe impuls kan geven als de eigen middelen uitgeput raken door de eerste aankopen en werken, en dus zijn bancaire en persoonlijke financiering sluitend kan maken om het project te voltooien.

OMSCHRIJVING VAN HET VASTGOEDPROJECT

LOCATIE

Uitstekend, in het hart van de driehoek Eigenbrakel/Ophain/Lillois – Nijvel – Genepiën. Dus vlakbij alles (hoofdassen Ring of snelle verbindingsweg, winkels of shoppingcentrum, platteland ...) en nabij

de golfclub d'Hulencourt voor de liefhebbers. Een ideale locatie. Op het platteland, zonder verafgelegen te zijn van al wat de moderne mens verlangt. De site van deze ontwikkeling beslaat overigens 2 hectare en is omgeven door landbouwzone.

ARCHITECTUUR

Aangenaam en eigentijds hoewel het om een renovatie gaat. Ze moet de aandacht trekken, net als de tuinen en de directe omgeving.

DE

WONINGEN

16 woningen rond een pleintje, waarvan 8 huizen en 8 duplex/triplex. Op een totale oppervlakte van 3050 m² (50 m² gemeenschappelijke hal in de schuur en 3000 m² aan woongelegenheden), zullen ze 140 m² à 308 m² beslaan met een gemiddelde van 187 m². Vier eenheden met een tuintje van 22 m², de andere 12 met een tuin van 1 à 12 are. Er komen 12 eenheden met 3 kamers en 4 met 2 kamers. Eén woning (lot 9), de grootste, krijgt ook een zwembad. Elke woning zal 2 parkeerplaatsen hebben tegen een prijs van € 7.500 per stuk.

PROJECTPLANNING

Er werd een bouwvergunning verkregen en de eerste werken zijn reeds opgestart. Het project zal naar schatting 18 maanden in beslag nemen vanaf de herneming, verwacht in de zomer van 2019, tot de eerste opleveringen begin 2021. De verkoop wordt verzekerd door Immo Dussart, dé referentiemakelaar in de streek.

FINANCIEEL OVERZICHT

BOUWPRIJS

We zullen draaien op € 1.050 per m² afgewerkt, wat volgens ons een heuse uitdaging is, maar aanvaardbaar gezien het om een zware renovatie van bestaande gebouwen gaat. Gelukkig zal de totale marge ervoor zorgen dat we eventuele meerkosten tot naar ruime schatting € 450.000 aankunnen.

VERKOOPPRIJS

De prijzen die in het begin worden voorgesteld, worden opgesteld door de makelaar Immo Dussart en variëren van € 1.800 tot € 2.000 per m² (bruto) + btw. De tuin is inbegrepen, wat een aantrekkelijk aanbod is. Waan u in een huis (met zwembad) van 308 m² op een terrein van 8,4 are voor slechts € 526.500 + btw + parking. Persoonlijk vinden we deze prijzen te laag en zijn we van mening dat naarmate de verkoop vordert, de prijzen zullen evolueren naar € 2000 à 2.200 per m². Een prijsverhoging volgens het verkoopritme, zoals we dit bij vele projecten zien.

GESCHATTE MARGE

Hoog. Op basis van de hier aangenomen verkoopprijzen die ik als 'lage vork' bestempel (€ 5,7 miljoen na aftrek van de verkoopcommissies) en de hier vermelde kosten (€ 4,96 miljoen), kom ik op een brutomarge op de kosten van 28%. Als ik mijn bovenstaande potentiële meerkost mee opneem, bekom ik nog 21%. Dat ligt volledig in lijn met de verwachtingen en de marktpraktijken (rond de 15 à 20%). Dit voor belastingen en financieringskosten, kosten van de wet Breyne en de obligatie-uitgifte (deze 3 posten vertegenwoordigen 0,3 miljoen euro).

DE BALANS VAN DE BVBA

Zoals u hieronder kunt lezen, is de balans eenvoudig, goed gestructureerd en in staat om bij een verhoging van de vaste activa een bancaire schuld en obligatieschuld te dragen.

JURIDISCHE STRUCTUUR

De aanbevolen onderliggende obligatie zal hier uitgeschreven worden door BCV Concept bvba. Het terrein is niet aangekocht, maar is gebaseerd op een recht van opstal dat iedere koper betaalt naargelang zijn aankoop. BCV Concept heeft niettemin reeds een voorschot van € 325.000 betaald, een tweede voorschot van € 300.000 is voorzien voor mei/juni 2019, op datum van de desbetreffende obligatie-uitgifte. De eigenaar van het terrein wordt namelijk betaald bij de verkoop van elk huis. Dit recht van opstal wordt verlengd tot 09/2022 na de betaling van het tweede voorschot, waarvan hierboven sprake is. De koper van een huis zal dus de registratierechten betalen op het deel 'terrein' van zijn aankoop; de btw op het deel 'bakstenen'. We moeten reeds melden dat de bvba BCV Concept in 2020 deel zal uitmaken van een tijdelijke vennootschap met de bekende projectontwikkelaar en bouwpromotor Herpain voor een gezamenlijk project van 33 appartementen in de Vanderkinderestraat te Ukkel.

BANCAIRE FINANCIERING

Het project wordt tot 3 miljoen euro gefinancierd door Belfius. De ramingen tonen aan dat deze kredietlijn niet volledig zal opgenomen worden. Er is een voorverkoop nodig van 25% alsook een eigen inbreng van 25%. De makelaar heeft er alle vertrouwen in dat dit snel zal worden bereikt, van zodra het dossier kan worden gelanceerd. Als we het nog eens kort samenvatten, hebben we afgerond 5 miljoen euro kosten en 3 miljoen euro aan financieringen, dus 2 miljoen euro aan te brengen door de projectontwikkelaar of door voorverkoop/verkoop. Er is reeds € 625.000 in het project gestoken via het eerste voorschot op het terrein en de eerste werken. BeeBonds stelt voor dat BCV een opname doet van € 700.000, het bedrag dat volgens het liquiditeitsplan ontbreekt. We zitten dus ruim onder de ratio van eigen inbreng die we aan de ontwikkelaar vragen om te dekken.