

Vreemd kapitaal

Een Chinese kapitaalinjectie in een vastgelopen vastgoedproject in Limburg kan het verschil betekenen tussen draaiende betonmolen en een verlaten bouwterrein. Risico's zijn er echter ook. Een Chinese investeerder wil misschien nog wel meer inspraak en rendement dan een Europese.

door **Hans Straus**

Het meest prangende voorbeeld van Chinese inmenging in een Nederlands project heeft niets met vastgoed te maken. Het recent invliegen van een Chinese oud-bondscoach bij profvoetbalclub ADO Den Haag geeft echter wel aan hoe Chinezen zaken doen. Op keiharde wijze. Na puntverlies moet de Haagse hoofdtrainer Henk Fraser een Chinees naast zich dulden op het trainingsveld onder het motto: wie betaalt bepaalt. De kans is aanwezig dat het zo ook zal gaan bij de Limburgse vastgoedprojecten die de provincie Limburg en industriebank Liof aan gaan dragen bij Chinese investeerders. Die staan volgens China-deskundige Robbert Lambriks van de provincie nog net niet te drin-

gen bij de poorten van het provinciehuis. En zijn gretiger dan ooit nu de eigen vastgoedmarkt door een economisch dipje wat minder interessant is geworden. Vastgoedprofessor Piet Eichholtz van de Universiteit Maastricht vraagt zich echter af of Chinese investeerders vastgelopen vastgoedprojecten echt willen gaan redden. „Komen Chinese beleggers wel over de brug waar Nederlandse afhaken? Hebben die geen rendement nodig? Die zullen ook gewoon hun geld veilig willen stellen. In Londen en Amsterdam kopen Chinezen vastgoed op en doen er vervolgens weinig mee. Daarmee drijven ze de prijzen op en daar zit niemand op te wachten. Zeker niet als de grond of het vastgoed daardoor langere tijd niet beschikbaar is voor ontwikkelingen. Lokale bestuurders zoals burgemeester Eberhard van der Laan

luiden daar nu de noodklok over.” Ook over de rol die de provincie Limburg nu kiest - het aandragen van vastgoedprojecten voor Chinese investeerders - heeft Eichholtz vragen. „Koning Willem-Alexander gaat voor Nederland op handelsmissie, de provincie Limburg wil vastgoedprojecten een steuntje in de rug geven. Dat is dus niet uniek in Nederland. Maar het is de vraag of de provincie dat beter kan dan bijvoorbeeld grote makelaars als CBRE, DTZ Zadelhoff en Ruijters. Ik zou Chinese investeerders vooral adviseren daar naar toe te gaan met hun vragen.” Chinese zakenlieden zijn echter gewend om via overheden zaken te doen, weet Robbert Lambriks. Vandaar ook de hang naar handelsmissies. De gemeenten Weert en Venlo, de provincie Limburg zelf, ze krijgen regelmatig bezoek uit China. In dat land hebben veel bui-

tenlandse bedrijven - waaronder ruim 20 Limburgse - inmiddels vaste voet aan de grond gekregen, maar de Chinese investeerder wil meer. Zeker nu de economie in eigen land minder hard groeit, willen investeerders met hun kapitaal de boer op. De eigen overheid ziet dat echter met lede ogen aan. En daar zit ook het grootste verschil met West-Europese landen. De Chinese economie wordt gestuurd door de overheid. Daar is bij de provincie Limburg geen sprake van zegt Lambriks. „Ik ben in overleg met Liof over

een investment project portfolio om aan Chinese investeringsdelegaties te kunnen voorleggen. Dat moet een brede lijst worden van vastgoedprojecten waarvoor de projectontwikkelaars investeerders zoeken, dat is dus geen politieke voorkeurslijst.” Lambriks ziet het opstellen van de lijst als een verdere professionalisering van het zaken doen met Chinese delegaties en sluit een 'effectief samenwerkingsverband' met de makelaars die Eichholtz noemt niet uit. „Duidelijk is dat Chinese delegaties zich hebben gemeld bij

de provincie Limburg en niet bij die makelaars. Zij zoeken hier naar investeringsroutes die meer opbrengen dan in China. De vraagstelling van die delegaties is echter zo breed dat je er niets mee kunt. Met het Liof kijken we nu naar vastgoedprojecten. In China liggen er zogenaamde investment guides per stad klaar. Zoiets hebben wij niet centraal. In gesprek met individuele projectontwikkelaars willen we komen tot feitenmateriaal per project, zodat we investeerders een overzichtelijk portfolio kunnen aanbieden.”

CHINESE INVESTEERDERS



Het Frans klooster in Sittard wordt een Chinees zorgcentrum.

foto Roger Dohmen