

# Belgische priester Daens zegent ontwikkelaar Wilma

bouwbreed

**Projectontwikkeling in België is moeilijk, zeer moeilijk, maar niet onmogelijk. Wilma bewijst dat. Stapje voor stapje verovert Wilma Po Development (WPD) een plaats in het grillige Belgische bouwlandschap. Moeilijk is dat niet want in het land der blinden is eenoog koning. Onafhankelijke poontwikkeling bestaat bij onze Zuiderburen nauwelijks. Een tocht met Luc Plasman, directeur Promotion Immobiliere WPD, langs twee projecten die, nog voordat ze klaar zijn, tot een succes mogen worden gerekend.**

De stad Aalst is bekend vanwege priester Daens, het hoogste biergebruik in België tijdens carnaval en een redelijk goede voetbalclub. Nadat het project van Wilma klaar is, wordt daar als vierde aan toegevoegd, een geslaagde revitalisering van een verpauperd winkelgebied.

In de stromende regen wandelt Luc Plasman door het deels overdekte winkelcentrum in Engelse stijl. De BV Nederland is goed actief in deze stad gelegen tussen Brussel en Gent. Het lattenbord toont IBC (aannemer) en Fugro (constructeur). “Toevallig hoor. Op ons werk in Antwerpen werken we met Besix en Abeb,” zegt hij en passant en praat even met de opzichter. “Alles verloopt voorspoedig en dat moet wel want volgend jaar maart moet het centrum opengaan.” De aannemer zet alles op alles om geen vertraging op te lopen. De boete van 20 miljoen franken bij een te late oplevering is voor Belgische begrippen niet mis. Aannemer IBC kan dat niet hebben. Dit jaar wordt een kleine winst gemaakt, nadat men vorig jaar voor tientallen miljoenen in België heeft afgeschreven. Plasman: “In maart begint het modeseizoen. Bij een vertraging moeten de winkeliers een halfjaar wachten voor het volgende seizoen.”

Op het hoofdkantoor van WPD in Antwerpen heeft hij eerder die dag uit de doeken gedaan hoe het werk als poontwikkelaar in België in elkaar steekt. “Totaal anders als in Nederland”, zegt hij nuchter. “De overheid speelt nauwelijks een rol en heeft onvoldoende kennis op dit gebied. Daarnaast moet grond en vastgoed eerst worden verworven alvorens begonnen kan worden. Het stadsbestuur heeft namelijk geen middelen ter beschikking om actief te participeren. Het bestuur van de stad moest wel in het kader van de Grendelwet ontheffing verlenen, omdat we meer dan 1000 vierkante meter winkelruimte toevoegde aan het centrum van de stad. Deze wet beschermt zittende winkeliers tegen de sociaal-economische effecten van bijvoorbeeld de weidewinkels.”

## Verpaupering Godshuis

Vanuit een balkon van een van de achttien appartementen, allen gelegen boven de winkels, is te zien wat de ontwikkelaar heeft gedaan. In de druilerige regen slingert de passage zich tussen twee winkelstraten. “De verpauperde kapel, waarvan de oorsprong teruggaat tot 1200, is gerestaureerd en daar komt een chique modezaak in”, zegt Plasman en wijst vanaf de eerste verdieping naar de kapel. De kwaliteit van de appartementen is hoger dan in Nederland. De vloeren worden standaard opgeleverd met tegels. Net als in Duitsland is dat gewoon een eis van de consument.

Plasman: “Revitalisering van binnensteden is in België nog onbekend. We hebben heel simpel twee straten – Nieuwstraat en Kattestraat – verbonden met deze nieuwe winkelstraat. In het totaal is er 3000 vierkante aan toegevoegd. Hiervoor is wel eerst door ons een demografische analyse gemaakt om te kijken wat voor winkels erin moesten gaan komen. Doordat de overheid nauwelijks een rol speelt, kom je aan dit soort poen door goede contacten te hebben met makelaars en architecten. Zo is het ons ook vergaan met het andere binnenstedelijke po in Antwerpen.”

## Sleutel op deur

Volgens Plasman is hier in Aalst nu al van een succes te spreken. In een zeer moeilijke appartementenmarkt – “Je bent hier snel als je twee appartementen per maand verkoopt” – is Wilma er in geslaagd de appartementen met een gemiddelde prijs van 3,6 miljoen frank op drie na te verkopen. “Sleutel-op-de-deur-bouwers (turn-key) voor eengezinswoningen hebben een veel kleiner marktaandeel dan in Nederland, maar zijn wel in opkomst. Traditioneel bouwt de Belg zijn eigen huis op een stuk kavel. Het gebeurt weleens dat zwart geld op deze manier wordt gebruikt”, zegt het lachend. “De winkels, een belegger wordt nog gezocht, zijn al voor tegen de 80 procent verhuurd. Met het gehele po is een bedrag gemoeid van circa f. 30 miljoen.”

## Naar de film

Laat in de middag legt hij vanaf de 24ste verdieping van de WPD-hoofdkantoor in Antwerpen het tweede binnenstedelijke po uit, nadat hij eerst snel heeft aangegeven nog betrokken te zijn bij woningbouwpoen in

Waterloo (54 appartementen) en Nivelles (150 appartementen). Hij wijst naar de kelder van het bioscoopcomplex, waarin een aantal torenkranen is verankert. Voor f. 60 miljoen wordt aan de beroemde Keyserlei een nieuwe bioscoop gebouwd met ook nog eens de nodige horeca.

Plasman: “Naast ons kantoor stond vroeger Rex-bioscoopcomplex, nadat het failliet is gegaan heeft een consortium, waarin wij voor 50 procent zitten, het opgekocht. We zijn daarom ook penvoerder. De andere deelnemers zijn Betonimmo, zusje van aannemer Besix en B.P.I. De laatste is voor 50 procent in handen van de aannemingsfamilie Blaton en het Franse nutsbedrijf CGE. Hierin zitten wij sec als poontwikkelaar. Dat is uniek omdat de meeste projectontwikkelaars in België verbonden zijn aan een aannemer. Wij zullen er echt voor waken om ook als aannemer hier actief te worden. De bouwmarkt is zo slecht dat er geen droog brood valt te verdienen.”

Goed rendement

Het Franse filmconcern Gaumont heeft de zeventien bioscoopzalen gekocht, de 224 ondergrondse parkeerplaatsen zijn ook al verkocht. De 5500 vierkante meter commercieel vastgoed zal worden geplaatst bij een belegger. In beide projecten valt op dat de architecten uit België komen. “Wij sturen de architecten Ro Berteloot (Aalst) en Buro Jaspers (Antwerpen) direct aan,” zegt Plasman. “In België is het zo dat er ook gewoon veel minder geld wordt uitgegeven aan bouwmanagement en -adviseurs. Het ingenieursbureau hier in Antwerpen, Atenco, werkt gewoon onder onze vleugels.”

In vergelijking met de Nederlandse en Duitse activiteiten van Wilma is de omzet van WPD gering. Alleen zullen op dit moment de Duitsers van Wilma jaloers zijn op het resultaat van WPD. In de twee andere landen is men op grote schaal actief als poontwikkelaar en aannemer van kantoren, winkels en woningen. Plasman is tevreden over de voortgang van deze kleine Wilma-onderneming. “Het succes van ons schuilt in het feit dat we zeer selectief de poen uitzoeken. We hoeven namelijk niet als een aannemers verplicht omzet te draaien. Er werken zes mensen bij WPD, die naar een jaarlijkse omzetriveau werken van rond de f. 50 miljoen. De overhead is laag en daardoor zitten we met onze activiteiten in de winst.”

Enigszins geheimzinnig meldt de Belg dat hij analoog aan Antwerpen betrokken is geraakt bij een bioscoopcomplex (10 zalen) in Gent met 3500 vierkante commercieel vastgoed. Zijn wens is nog in het Brusselse een Transpolispo te realiseren. “Als ik naar Nederland kijk, laat ik me door dat kantoor in de buurt van Schiphol inspireren.”

Eerste publicatie door [Van een onzer verslaggevers](#) op 2 dec 1996