

Vastgoedbedrijf pioniert in Vietnam

Gerben van der Marel
Amsterdam

Het Nederlandse vastgoedbedrijf ECC ontwikkelt in Vietnam het eerste multifunctionele winkelcentrum met bioscopen. Het is een omvangrijk project ter waarde van \$100 mln, dat volgens directeur Tjeert Kwant zijn gelijke niet kent in de socialistische eenpartijstaat.

ECC is een vastgoedbedrijf van ondernemer Dion Heijmans. Circa achttien jaar geleden begon hij met de ontwikkeling in vooral Polen. Sinds enkele jaren is Kwant directeur en medeaandeelhouder.

De overstap naar Azië is al in 2006 gemaakt. Maar tot concrete ontwikkeling kwam ECC niet.

Kwant zegt dat dit nu in hun voordeel werkt, omdat het vastgoedbedrijf profiteert van de gedaalde constructie- en grondprijzen. 'De markt is momenteel afgekoeld.'

ECC zegt een voorsprong te hebben met hun project waarvoor aan de rand van Saigon de eerste palen al zijn geslagen. De grond is \$ 19,5 mln waard. 'Huurders hebben nog niet getekend maar we willen een kwart hebben voordat we dit na-

jaar willen bouwen.' De eerste fase moet in 2011 zijn afgerond.

In Vietnam wonen vijf keer zoveel mensen als in Nederland, maar het bbp is negen keer kleiner. Met het 'shopping&entertainment centrum' hoopt Kwant Vietnamesezen in het midden en hogere segment te lokken 'die nu nog gaan shoppen in Bangkok. Er zijn hier nauwelijks moderne faciliteiten en zeker niet van het formaat dat wij willen neerzetten.' Het gaat om netto 60.000 m².

Kwant erkent dat bestedingen ook in Azië teruglopen. 'Maar als pionier heb je minder last van de moordende concurrentie in andere Aziatische steden.'

Met hun plannen kreeg ECC vorige maand veel aandacht in de Aziatische pers. Het bedrijf wil meer dan een enkel complex. Samen met de Singaporese 20%-aandeelhouder Guocoland en een andere lokale partner wil ECC nog eens een handvol 'multifunctionele winkelcentra' voor in totaal circa \$400 à 500 mln neerzetten in Vietnam. Om de ambities te verwezenlijken zoekt ECC onder meer kapi-

taalkrachtige investeerders in Nederland in de institutionele hoek.

Vietnam heeft als nieuw WTO-lid beperkingen voor buitenlandse ondernemers deels losgelaten. Pas sinds een jaar kan zonder de overheid of private lokale partners als aandeelhouder een onderneming gestart worden.

Een belangrijke beperking voor projectontwikkelaars en vastgoedbeleggers blijft dat de overheid eigendom van percelen niet toestaat. Grond kan voor vijftig jaar gehuurd worden. Dangaat het perceel terug naar de overheid als niet met vijftig jaar wordt verlengd.

