

VASTGOED

Opstand Braziliaanse middenklasse speelt Nederlandse gebiedsontwikkelaar in de kaart

Onbevredigde behoeften middenklasse zijn nichemarkt voor Amsterdamse Momentum Capital

Tjabel Daling
Amsterdam

De Braziliaanse middenklasse pikt het niet langer. De Brazilianen eisen meer en betere scholen en universiteiten, betere infrastructurele voorzieningen, betere en betaalbare huisvesting en bestrijding van de alom aanwezige corruptie.

Deze eisen leggen het immense Zuid-Amerikaanse land nu al weken lam, maar spelen de Nederlandse gebiedsontwikkelaar en investeerder Momentum Capital in de kaart. Want in het arme maar zich ook snel ontwikkelende noordoosten van Brazilië koopt het in Amsterdam gevestigde bedrijf grond op voor projecten waar wonen, werken, studeren en recreëren samengaan. 'Wij creëren er de basis voor nieuwe woonwijken', zegt ceo Martijn van Rheenen in zijn kantoor in het oostelijke havengebied van Amsterdam.

De financiële en economische crisis van 2008-2009 en de daaropvolgende malaise in het vastgoed deed Momentum Capital besluiten niet meer in Nederland te investeren. Het bedrijf richtte de blik op de opkomende markten, met name Brazilië, dat de afgelopen jaren onstuimig groeide, maar zich sinds kort met economische tegenwind geconfronteerd ziet. De vraag naar onderwijs, huisvesting en infrastructuur zal echter blijven groeien, meent Van Rheenen.

In 2011 kocht Momentum Capital in de deelstaat Ceará, in de omgeving van de hoofdstad Fortaleza, agrarische grond aan en investeerde het circa € 20 mln in het gebied. Inmiddels ontwikkelt het Nederlandse bedrijf samen met de Braziliaanse partner Urbania International aan de rand van deze miljoenenstad een nieuwe stadswijk, Novo Pacajus genaamd.

Het gaat om een project met een oppervlakte van 304 hectare. De eerste fase, voor circa duizend bewoners, is al opgeleverd. Ook is de eerste steen gelegd voor de bouw van een universiteit die ruimte moet bieden aan 1500 studenten. Uiteindelijk moeten er 4000 woningen worden gebouwd, voor in totaal bijna 15.000 mensen. Er zijn ook plannen voor een ziekenhuis en een tweede (technische) universiteit. Binnen enkele jaren worden bovendien technologiebedrijven aangetrokken. 'Aan deze bedrijven verkopen we grond met moderne glasvezelverbindingen', zegt Van Rheenen. Onlangs kocht Momentum Capital voor een tweede nieuwe stadswijk opnieuw grond aan voor 1600 woningen.

Momentum presenteert zich in Brazilië nadrukkelijk als een Braziliaanse ontwikkelaar en heeft cir-



Boven: impressie van wijkcentrum in het Braziliaanse stadsdeel Novo Pacajus.

Onder: luchtfoto van eerste projectfase van Novo Pacajus, ontwikkeld door het Amsterdamse Momentum Capital.

'Ze hebben geld om de sloppen te verlaten, maar er zijn geen woningen'

ca dertig Braziliaanse werknemers in dienst. Als investeerder weet het zich gesteund door vermogende particulieren en 'family offices'. De rol van Momentum Capital en haar Braziliaanse partner is steeds dezelfde. Grond aankopen, vergunningen regelen, het faciliteren van de benodigde infrastructuur (wegen) en het aanbieden van financiering. Het laatste gaat als volgt. 'Als mensen of bedrijven onze bouwkabels kopen, doen ze dat vaak op basis van huurkoop. Kopers kunnen hun bouwkabel direct benutten en betalen in vijf tot tien jaar een maandelijks bedrag met rente. Bij de laatste termijn wordt het juridisch eigendom overgedragen. Dat levert ons en onze investeerders een goed rendement en

een zekere kasstroom op. Bijna 100% betaalt op tijd.' In de nabije toekomst wil Momentum Capital deze 'cashflowportefeuilles' verkopen aan plaatselijke banken.

De deelstaat Ceará ontwikkelt zich economisch sterk als gevolg van overheidsinvesteringen, nieuwe industrie en havens. Rondom het havengebied van Fortaleza worden honderdduizenden banen gecreëerd, die grotendeels worden ingevuld door mensen uit de nieuwe middenklasse, die nu nog vaak in naburige sloppenwijken wonen. 'Ze hebben het inkomen om te verhuizen naar een betaalbare woning, maar de woningen zijn er niet. Als er meer van dit soort projecten komen, wonen deze mensen ook veel dicht bij hun werk.'

Met de forse stijging van de koopkracht in grote delen van Brazilië neemt ook de vraag naar beter onderwijs en openbaar vervoer en betere huisvesting en gezondheidszorg sterk toe. Ondanks forse overheidsinvesteringen houden die geen gelijke tred met de vergroting van de welvaart. Dat verklaart de plotseling opkomende protesten in Brazilië. Dat de staat miljarden investeert in de organisatie van het WK voetbal (2014) en de Olympische Spelen (2016) helpt ook niet mee. Van Rheenen noemt de protesten gerechtvaardigd. 'In Brazilië staat alles in het teken van werkgelegenheid en vermindering van armoede. Maar de mensen willen nu ook meer kwaliteit van leven.'

De protesten komen Momen-

Markt Polen

Behalve in Brazilië is Momentum Capital ook in Polen actief. De projectontwikkelaar is er betrokken bij het taxeren en aankopen van grond voor woningbouw en een recreatiegebied.

In de omgeving van Warschau wordt het project Zielone Sady gerealiseerd, voor Polen die in een aantrekkelijke woonomgeving naar rust zoeken. Het project behelst woningbouw (480 woningen) voor wat meer vermogende Polen, maar er is ook ruimte voor winkels, horecavoorzieningen, een school, een hotel en medische voorzieningen.

Een ander project is Kownaty Park, een multifunctioneel recreatiegebied van 200 hectare, dicht bij de Duitse grens en bij een natuurgebied met bossen en meren. 'Wij hebben bewust voor deze strategische locatie gekozen', zegt ceo Martijn van Rheenen. 'We wisten dat hier dicht bij de snelweg tussen Poznan en Berlijn zou komen.'

Met grote internationale spelers uit de vrijetijdindustrie worden onderhandelingen gevoerd over de invulling van het project. Hotels, golfbanen, een thema- of pretpark; het is allemaal mogelijk. Van een parallel met het mislukte Poolse pretparkavontuur van technisch dienstverlener Imtech wil Van Rheenen niets weten. 'Wij zitten in dit project als grondontwikkelaar, niet als investeerder. De enige overeenkomst is dat bij beide projecten Nederlanders betrokken zijn.'

tum Capital goed uit. 'De druk op politiek niveau voor nieuwe voorzieningen neemt toe. Wij krijgen nu ook sneller vergunningen.'

De toenemende materiële en immateriële behoeften van de middenklasse in het noordoosten van Brazilië zijn de nichemarkt voor de Nederlandse gebiedsontwikkelaar. Van Rheenen: 'We blijven ons concentreren op dit deel van Brazilië, hier zit nog veel groei. We begeven ons bewust niet op de onroerendgoedmarkt voor rijke Brazilianen, het domein van sterke Braziliaanse zakenfamilies. Dat is een ongelijke strijd, die je alleen maar kunt verliezen. Het is onbegrijpelijk dat zij de marktpotentie van onbevredigde behoeften van de middenklasse niet zien.'