

► februari 2001

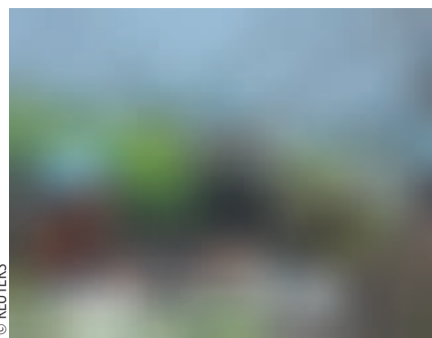
Joseph Kabila en de Rwandese president Paul Kagame ontmoeten elkaar in Washington. Rwanda en Uganda beginnen met de terugtrekking van hun troepen uit Oost-Congo.

► 17 december 2002

In Pretoria in Zuid-Afrika wordt na maanden onderhandelen een vredesakkoord gesloten. Dat impliceert de vorming van een overgangsregering, die in functie treedt op 30 juni, in afwachting van verkiezingen.

► oktober 2004

Het aantal VN-soldaten in Oost-Congo wordt tot 16.700 opgevoerd. Daarmee is de Monuc-missie de grootste ter wereld.



► 19 december 2005

De Congolezen scharen zich in een referendum achter een nieuwe grondwet, die de weg vrijmaakt voor verkiezingen.

► 30 juli 2006

De eerste vrije parlementsverkiezingen in veertig jaar vinden plaats. De eerste stemronde van de presidentsverkiezingen levert geen duidelijke winnaar op. In een tweede stemronde verslaat Kabila de oppositiekandidaat Jean-Pierre Bemba.

# Van katoen naar beton en terug

Belgisch beursgenoteerd **TEXAF** bouwt de 'paradijzen' van Kinshasa, maar heeft heimwee naar textielverleden



FRÉDÉRIC ROHART, KINSHASA

Ooit was de Belgische beursgenoteerde vastgoedholding Texaf een glorieus textielbedrijf met katoenvelden in heel Congo. Maar door de oorlogen zag zij zich verplicht in te zetten op luxueus vastgoed in Kinshasa. Met succes. Al ziet bestuurder Philippe Croonenberghs voor zijn lieveling toch ook weer een toekomst in het verleden. 'In de landbouw liggen enorme kansen te rapen. We willen graag iets doen met onze katoengebieden.'



Vastgoedinvesteringen zijn in Kinshasa snel terug te verdienen. De huur voor 160 m<sup>2</sup> bedraagt ongeveer 4.000 euro per maand. Dat is twee keer duurder dan in Knokke.

En paradijselijke stadswijk die lijkt op te rijzen uit de Congostroom. Een luxueus zaken centrum in twee tweelingtorens in het hartje van Kinshasa. Een ultramodern vijfsterrenpaleis met internationaal conferentiecentrum. De Congolese hoofdstad trekt de gekste projecten aan van investeerders uit de Emiraten of het Verenigd Koninkrijk die in Kinshasa al de toonaangevende megapool zien van een continent in vol herstel.

Kinshasa staat nog ver van die droom. Maar wat een immense krottenwijk geworden was, is stilaan aan het veranderen. Het einde van het politieke overgangsproces heeft gezorgd voor stabiliteit, die een vruchtbare bodem is voor de bouwondernemingen. De flatgebouwen van het Libanese Congofutur schieten uit de grond langs het golfsterrein van Kinshasa, vlak bij de twee torens in aanbouw van Achour, een andere Libanees. En de Emirati Rakeen probeert de vertraging bij de bouw van zijn luxehotel goed te maken. Gelijktijdig rijzen een tiental torens op in het stadscentrum. En dan zijn er nog de gloednieuwe villacomplexen en de grote herenhuisen gebouwd door de zakenlui, ambtenaren, parlementsleden en andere nieuwe rijken. Na veertig jaar stilstand bloeit het vastgoed van Kinshasa volop.

In deze omgeving navigeert de Belgische holding Texaf. De enige maatschappij die exclusief actief is in Congo én op de Belgische beursnoteert, heeft in 2002 gewed op baksteen en beton. En dat is goed uitgedraaid voor de smalle: het aandeel op Euronext Brussel steeg van 2 euro in 2002 tot 165 euro vandaag. Nochtans kan Texaf zich niet de extravagantie permitteren van projecten die gevoed worden met oliedollars. Het Belgische bedrijf, een gevallen textielreus, heeft een niche gevonden om de crisissen te overleven: de verhuur van villa's en residentiële appartementen. Vandaag is Texaf een van de grote spelers in de sector. Maar het droomt maar van één ding: zijn imago van industriële pijler van Congo terugvinden.

**PLUNDERINGEN**

Texaf, voluit Textiles Africains, ontstond in 1925 in het katoen. Zijn stoffenfabriek in Kinshasa werd snel een van de grootste van Afrika. 'Wij hadden de hele keten onder controle, van het zaadje tot de verkoop van stoffen in de detailhandel', zegt Jean-Philippe Waterschoot, bestuurder van het bedrijf. Eind jaren 80 produceerde de groep nog 1 miljoen

meter doek per maand. Het bedrijf deed toen enorme investeringen om zijn productieketen te moderniseren. Maar het werd ingehaald door de geschiedenis.

'In maart 1991 waren we klaar om 2 miljoen meter per maand te produceren. Maar zes maanden later braken de eerste plunderingen uit.' De plunderaars die de Congolese economie op de knieën dwongen, hadden het niet rechtstreeks op Texaf gemunt. 'Er was een zeker respect tegenover ons, we waren een van de grootste werkgevers van Kinshasa', zegt CEO Philippe Croonenberghs. Maar de kleine leveranciers werden bijna allemaal geplunderd en het hele distributienetwerk zakte onmiddellijk in elkaar. De volgende golf van plunderingen in 1993 zou heviger zijn: een technisch directeur werd neergeslagen toen hij probeerde de toegang van de fabriek te versperren.

Texaf, volop in de schulden, kreeg vervolgens ook nog eens af te rekenen met de massale komst van Aziatische concurrenten. 'Stoffen uit China, India of Thailand kwamen het land binnen zonder invoerrechten. En de nieuwelingen begonnen onze producten na te maken', zegt Waterschoot. 'We hadden nog maar net een nieuw gamma stoffen uit of het succesmodel werd al gescand en naar China gestuurd. Een maand later werd de markt overspoeld door de gekopieerde versie.'

Tegelijk brachten de oorlogen de lokale productie van katoen en de communicatiekanalen schade toe. 'Toen we gedwongen werden onze grondstof in te voeren, waren we niet langer opgewassen tegen de Chinezen: de prijs van hun stof-

fen op de markt was lager dan die van het katoen dat wij in de weefgetouwen laadden.'

Eind jaren 90 stond Texaf aan de rand van de afgrond. Cobepa, de investeringsmaatschappij die de Belgische industrieel op dat moment in handen had, besliste zich terug te trekken. En stelde aan het management voor de aandelen over te nemen. Philippe Croonenberghs weigerde. Maar Cobepa drong aan. 'Uiteindelijk heb ik getekend toen ik voldoende stevige financieringswaarborgen kreeg', zegt de CEO. Dat was in juni 2002, net voor het eind van de oorlog. 'De weg was vrij voor een nieuw begin. En we hebben de juiste keuzes gemaakt. We hebben alles wat we hadden ingezet op vastgoed om Texaf uit zijn as te doen herrijzen.'

De nieuwe baas wilde de eerste roeping van de groep niet loslaten. In 2005 vond hij een Chinese partner die het leven van zijn textiel fabriek moest verlengen. Maar het bedrijf leed schipbreuk en in 2007 ging de fabriek definitief dicht en verloor Texaf zijn imago van industrieel operator.

Het bedrijf focuste op zijn vastgoed. De oude fabriek lag in een droomconcessie: hartje centrum, aan het einde van de Boulevard du 30 juin. Het industrieterrein van 45 hectare had al een solide ba-

sis: een wijk van huizen voor kaderleden gebouwd vóór de onafhankelijkheid, de 'oude concessie'. Langs de rivier werd een nieuwe zone afgebakend voor de gebouwen van de notabelen: je vindt er de villa's van de gouverneur van de centrale bank, de voorzitter van de volksvertegenwoordiging, maar ook succesvolle ondernemers, advocaten en senatoren. En de rest van de 'nieuwe concessie' is bestemd voor vastgoedinnovaties.

## De sterk ondergekapitaliseerde Congolese banksector is niet in staat de ondernemers te ondersteunen.

Texaf heeft er onlangs zes eengezinswoningen met zwembad gebouwd en twee gloednieuwe appartementengebouwen. Een heel rendabele investering: hier bedraagt de huur voor 160 m<sup>2</sup> maar liefst 4.000 euro per maand. Dat is twee keer duurder dan in Knokke. Er zijn weinig investeringen die je zo snel kan terugverdienen: vier of vijf jaar maximum. En het vastgoedpark van de holding groeit zienderogen aan. In vijf jaar zijn de huurinkomsten verdubbeld, in 2009 bereik-

tot het vastgoed. 'In 2009 heeft een rechtbank ons veroordeeld tot het betalen van 46.000 maanden opzegvergoeding aan een van onze vroegere werknemers. Dat betekent dat een rechter, tegen betaling, aanvaard heeft de groep te veroordelen tot een waanzinnige boete.'

Het is dit soort zaken waar de advocatenkantoren blij mee zijn. Die kantoren, in groten getale aanwezig in de hoofdstad, slagen er steeds in de rekening te doen verdwijnen. 'In het algemeen eindigt zo iets ermee dat je iets moet betalen in de orde van grootte van een duizendste van de oorspronkelijke veroordeling.'

Andere zaak, andere dwaasheid. 'Op een dag worden we gedagvaard voor een militaire rechtbank. Stelt u zich voor: de generaal die moet zeten, eist 700 dollar van Texaf om de goedheid te hebben om uit zijn bed te komen en naar de rechtbank te gaan.' Dit soort anekdotes is maar al te goed bekend, in alle bedrijven. 'Je moet het weten en het spel meespelen', glimlacht Croonenberghs. 'Maar vooral: niet toegeven aan de corruptie. Als je in die put valt, raak je er nooit meer uit.' Texaf kan zich verdedigen. Het heeft een sterke rug en hoge bondgenoten. De codirecteur van de holding in Kinshasa is niemand minder dan Albert Yuma Mulimbi, hoofd van de Congolese bedrijfsleiders en bestuurder van de centrale bank van Congo.

De onzekerheid is dus niet het grootste obstakel voor de Belgische groep, suggereren we. De blik van Croonenberghs wordt somber. 'De echte uitdaging is de financiering.' De sterk ondergekapitaliseerde Congolese banksector is niet in staat de ondernemers te ondersteunen. 'Texaf heeft 3 of 4 miljoen euro aan leningen lopen, terwijl we goed zijn voor een omzet van meerdere tientallen miljoenen.' En als de groep gaat aankloppen bij buitenlandse financiers, sluiten die meestal de deur als ze vernemen dat 100 procent van de bezittingen van Texaf in Congo ligt.

'Als u me vandaag 30 miljoen euro geeft, weet ik nochtans precies wat te doen', verzekert de CEO. Want projecten heeft Philippe Croonenberghs genoeg. Alleen al de vastgoedontwikkeling van de concessie in het stadscentrum zou 80 miljoen kosten.

**STEENGROEVES CADEAU**

Maar Texaf kijkt verder dan het beton. De vastgoedboom steunt grotendeels op een klasse van expats die op zoek zijn naar rust en veiligheid. Hij raakt niet tot bij de Congolese bevolking. De holding wil echter zorgen voor een echte toegevoegde waarde voor het land, wil werk genereren en zijn imago van industriële groep terugvinden.

De holding probeert dus opnieuw een industriële portefeuille samen te stellen en houdt het vastgoed als ruggengraat. In 2009 verwierf de groep de steenslagroevewer Carrigres, die nu volledig in haar bezit is. Geen onverdeelde succes op dit moment: Carrigres verdiende vooral geld met de wegenbouw. 'Maar sinds enige tijd hebben de Chinezen zowat een monopolie op deze openbare werken en de Congolese autoriteiten hebben hen drie steengroeves cadeau gedaan. Onze activiteiten hebben er sterk onder geleden', zegt Waterschoot.

Maar Carrigres is er weer bovenop gekomen toen de vieringen voor het vijftigjarig bestaan naderden. 'De druk van de regering op de Chinese maatschappijen is aanzienlijk toegenomen, waardoor die werden gedwongen bij ons terug te komen.' Texaf bezit ook een werkplaats voor het onderhoud van mijnwagentjes in Lubumbashi. Maar de val van de koperkoersen heeft die activiteiten sterk vertraagd.

Het is een begin. Maar de dromen van Croonenberghs gaan een stuk verder dan deze twee bedrijven: de toekomst van Texaf is misschien wel het groene goud. 'Dit land heeft een enorm landbouw-potentieel. Congo is de spons van Afrika. Zijn echte rijkdom is niet de ondergrond, maar het land.' Dat komt goed uit: Texaf bezit nog drie oude katoengebieden. 'We zouden er graag opnieuw iets ontwikkelen. We denken voorlopig aan rijst of maïs, maar we staan nog maar aan het begin.'

