



BELGEN ONTDEKKEN EEN NIEUWE AZIATISCHE TIJGER

Met zicht op zee en business

Sri Lanka werpt zich na dertig jaar burgeroorlog op als een nieuwe Aziatische Tijger en een brug tussen Europa en Azië. Het Vlaamse Havicus investeert 20 miljoen dollar in vastgoedprojecten op het paradijselijke eiland. "Na dertig jaar stilstand, moet alles gebeuren. Het Land van Melk en Honing? Dat bestaat niet, maar het doet er toch aan denken." **KAREL CAMBIEN IN SRI LANKA**

Het is ochtend in de Sri Lankaanse hoofdstad Colombo. Alain Tijtgat, CEO van Havicus Group, is amper wakker als zijn business-

partner Raf Jonckheere enthousiast komt aanlopen. "De Daily News gelezen Alain?" "Neen, iets bijzonders?" vraagt hij. "Als een buitenlands bedrijf met foto en een artikel de grootste lokale krant haalt, bete-

kent dat misschien wel iets", zegt Jonckheere doodgemoedereerd.

Veel tijd om van die persaandacht te genieten heeft Tijtgat die morgen niet. Als hij in de vroege ochtenduren de lokale



SRI LANKA
Paradijselijke omgeving trekt de
aandacht van investeerders.



“Natuurlijk moet je door een proces waarbij je van wel tien instanties andere vergunningen nodig hebt. Anderhalf jaar heeft dat gekost. Dat valt mee, denk ik”

de verkoop van mijn bedrijf in Waregem en Antwerpen en een toeristische uitstap naar Sri Lanka”, zegt Tijtgat.

Geen nachtmerrie

Matara is de meest zuidelijke punt van Sri Lanka. “Ik heb heel Sri Lanka geprospecteerd”, zegt Tijtgat. “Nergens was het zo mooi als hier. Hoewel de twee andere locaties aardig in de buurt komen.”

In Matara ziet Tijtgat zijn droom letterlijk uit de grond komen. ETI, veruit het best aangeschreven bouwbedrijf van

Sri Lanka, is aan de grondwerken begonnen. De bouwvakkers zijn aan de slag bij temperaturen van 35 graden en een vochtigheidspercentage dat vlotjes de 60 overstijgt. “Hier wordt in alle omstandigheden doorgewerkt”, weet Tijtgat. “We hebben geen tijd te verliezen.”

Havicus Sri Lanka heeft in Matara 12.000.00 vierkante meter grond verworven waarop negen hotelvilla's moeten verrijzen, met alles erop en eraan. In Nilaveli komen vijf vakantiewoningen, in Kalpitiya 26. In oktober moet de eer- ➔

Hilton verlaat, heeft hij samen met een twintigtal andere Belgische investeerders een afspraak met Basil Rajapaksa, de minister van Economie en Toerisme en broer van de president. De kennismaking kabbelt rustig voort tot Tijtgat het woord neemt en zijn kritische stem laat horen aan de minister. “Havicus investeert in drie jaar 20 miljoen dollar op Sri Lanka, maar paperasserie voor de eigendommen van grond en bouwvergunningen blijft te groot”, zegt Tijtgat zonder omwegen. De minister belooft het dossier op te volgen, en laat niet na om ook een bloemetje te werpen: “Ik ken Havicus, een prachtig investeringsdossier.”

Tijtgat spoedt zich opgelucht naar de Pajero die buiten op hem wacht. “Matara”, zegt hij aan de chauffeur. De rit van Colombo naar Matara duurde tot een jaar terug ruim drie uur. Vandaag ligt er een autosnelweg die de hoofdstad met de zuidkust verbindt in pakweg een uur. Matara is een van de drie locaties (naast Kalpitiya en Nilaveli) waarop Havicus zijn oog liet vallen voor een vastgoedproject. “En zeggen dat alles begon met

De wederopbouw

Havicus was een van de circa twintig Belgische bedrijven die eind maart in Colombo deelnamen aan Expo 2012, een internationale handelsbeurs die bedrijven wist te lokken van over de hele wereld. Sri Lanka organiseerde de beurs voor het eerst in 1992 en voor het laatst in 1997. Daarna eiste de burgeroorlog met de Tamil Tijgers te veel energie en aandacht op. Tijdens de oorlogsjaren beleefde het land één langgerekte economische stilstand. De regering wil dat nu zo snel mogelijk goedmaken door onder meer buitenlandse investeerders aan te trekken. Sri Lanka wil zich opnieuw aan de wereld tonen als exportland, als investeringsland of als logistieke brug. Niemand minder dan president Rajapaksa zelf kwam de internationale ondernemerswereld kond doen van de blijde mare dat Sri Lanka weer hot is.

Sri Lanka wordt om zijn economische groei (8%), aantrekkelijk investeringsklimaat, goedkope maar goed geschoolde arbeidskrachten en forse economische heropleving afgeschilderd als een nieuwe Aziatische Tijger.

Op Expo 2012 liepen vertegenwoordigers rond van grote multinationals zoals Nestlé of Ikea, op zoek naar opportuniteiten. Sommige Belgische bedrijven hebben het 'land van de glimlach' al ontdekt in de woelige jaren tachtig en negentig. De sigarenfabrikant Vandermarliere streek in 1987 neer in de vrijhandelszone van de hoofdstad Colombo en heeft er nog altijd een fabriek met meer dan 1300 werknemers. “Een investering waar we nog geen seconde spijt van kregen”, zegt Fred Vandermarliere. “De ligging tussen Azië en Europa, en het meer dan behoorlijke niveau van de arbeidskrachten zijn evenveel plussen.”

Het Brusselse Bluecorp richtte er in 1997 een filiaal op, toen de oorlog stilaan naar een driest en triest hoogtepunt evolueerde. Maar Bluecorp kon zijn activiteiten altijd voortzetten en stelt vandaag 160 softwareontwikkelaars en IT-specialisten ter beschikking van de markt.

ste modelwoning er staan. “De belangstelling is nu al overweldigend”, zegt Tjigtgat die duidelijk mikt op de beter begoede burgers, ongeacht hun land van oorsprong. “De aanvragen komen van over de hele wereld. Zelfs minister Rajapaksa fluisterde me in het oor dat hij ons aanbod al bekeken had.”

Terwijl Alain Tjigtgat zijn blik laat vallen op dit stukje paradijs in de tropen, blijft de ondernemer in hem cijferen. “Al 5 miljoen dollar en twee lange jaren van minimaal twaalf uur werken per dag, heb ik hier al in geïnvesteerd”, zegt hij. “Zweet en tranen, hoop en wanhoop waren mijn deel. Maar nu weet ik dat de tijd van oogsten gekomen is na het lange en soms pijnlijke zaaien.”

“Grote investeringen in Sri Lanka passeren best bij de Board of Investment (BOI)”, weet Tjigtgat. “Ik ben er maandenlang dagelijks geweest en niet zonder resultaat. Buitenlandse investeerders worden met open armen en met rood tapijt ontvangen. Ze krijgen gunsten zoals vrijstelling van taksen gedurende de eerste vijf jaar, vrijstelling van belastingen op internationaal betaalde winsten, of vrijstelling van heffingen op de invoer van luxegoederen. In Matara doet het lokale bestuur ook inspanningen om de toegangsweg naar het domein in orde te hebben. Maar natuurlijk staan daar ook plichten tegenover. Zo konden we niet van start gaan zonder dat er een contract werd getekend met belofte van een minimuminvestering van 20 miljoen dollar binnen drie kalenderjaren. Ik raad ook iedereen aan om de kleine lettertjes van het contract goed te lezen. Of Sri Lanka voor investeerders het liberale klimaat biedt dat het pretendeert? Natuurlijk moet je sowieso door een proces waarbij je van wel tien instanties andere vergunningen nodig hebt. Anderhalf jaar heeft dat gekost. Dat valt mee, denk ik. En vooral: al het voorbereidende werk is ook bedoeld om het de klanten — de kopers van het vastgoed — naar hun zin te maken. Wij zorgen ervoor dat hun droom geen nachtmerrie hoeft te worden. Alles wordt netjes voorgedraaid.”

Investeren in een sociale context

Havicus heeft zich in Sri Lanka één groot doel gesteld: het wil zich onderscheiden van het andere vastgoedaan-

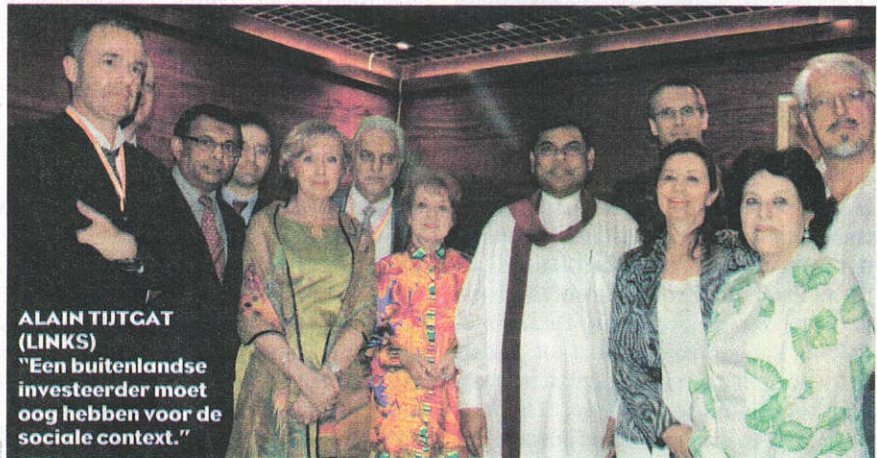
De pro's en contra's van Sri Lanka

✓ Pro

- sterk groeiende economie met veel uitdagingen
- bevolking van 20 miljoen mensen
- professionele Board of Investors (BOI) voor buitenlandse investeerders
- tax incentives gedurende vijf tot zeven jaar
- 100 procent buitenlandse investering mogelijk
- geen beperking op uitvoer van winsten en kapitaal
- aantrekkelijke loonlast (gemiddeld jaarloon van 1584 dollar voor arbeider)
- productiviteit en scholing op niveau
- handelsakkoorden met India en Pakistan
- prioriteit voor toerisme

✗ Negatief

- nog altijd 500.000 soldaten, een restant van de burgeroorlog
- zeer complexe wetgeving die niet altijd transparant is en dus studie en zoekwerk vergt
- het overheidsapparaat is nog log maar maakt snel progressie
- infrastructuur moet inhaalbeweging maken
- Verenigde Naties willen onderzoek naar schending van de mensenrechten tijdens de laatste maanden van de oorlog (2008)



bod. Dat gebeurt door de ligging, de niet-alledaagse architectuur van de Vlaamse architect-ingenieur en businesspartner Geert Deviaene, door de luxematerialen, door de beveiliging tegen tsunami's (de villa's liggen op zeer zware grondvesten en een meter boven de grond, door het beoogde publiek (“Sri Lanka lovers”, zegt Tjigtgat) en natuurlijk door de hoge prijs.

Voor de verkoop rekent Havicus op gespecialiseerde *brokers*, zowel in Sri Lanka als in Frankrijk en de Verenigde Staten. Op vastgoedbeurzen — onder meer in China — wordt ook uitgetapt. “In 2013 willen we de eerste commerciële vruchten plukken”, zegt Tjigtgat. “De eerste modelwoning in Matara zal ongetwijfeld het beste argument zijn voor

kapitaalkrachtige kopers. Wie eigenaar wil worden van een residentiële woning in Matara zal daar om en bij de 700.000 dollar voor betalen? Ik vind dat niet veel geld voor een *unique selling proposition*. Sommige woningen op de andere locaties kosten tot 4 miljoen dollar.”

“Ik zou nooit een buitenlandse investeerder kunnen zijn zonder aandacht voor de sociale context”, besluit Tjigtgat. “Ik wil kunnen praten met de mensen die voor me werken. Dat is een normale vorm van respect waar ik bijzonder veel belang aan hecht. Je investeert niet vanuit een cocon, maar met je hart en ziel. De context is belangrijk en dus leer ik ook volop de lokale taal. En zo kan niemand me ook nog iets wijsmaken.” ☉