

# Belg en de steen in zijn buik

De Belg is van nature meer een bouwer. De markt is er, anders dan hier, nog gezond.

door Alex van Lanen

**TILBURG/POPPEL** - Een Belg? Die wordt geboren met een steen in zijn buik. „Tja, zo zeggen ze dat hier.” Op het gebied van woningbouw laat Nederland zich niet met België vergelijken, wil Marc van Eerd (52) er maar mee zeggen.

En hij kan het weten. Geboren en getogen in Tilburg woont hij nu al bijna twintig jaar ten zuiden van de grens, waarbij hij de laatste veertien jaar zijn brood verdient als projectontwikkelaar, gevestigd in Poppel.

Die steen in de buik, die slaat op het gebruik in België om zelf een woning te bouwen. „Een Belg koopt een stuk grond, verzamelt de hele familie om zich heen en bouwt dan zijn eigen vrijstaand huis. Zo ging het hier altijd. Nu wordt dat minder, er komt steeds minder grond beschikbaar.” En... ook in België laat de economische tegenspoed zich voelen.

Maar voor Van Eerd pakt dat laatste juist goed uit. Neem het bouwproject Colours, dat hij in hartje Herentals realiseerde. „Voor Belgische begrippen was dat heel vooruitstrevend, met 36 één-slaapkamerappartementen. Heel klein, zeker voor Belgische begrippen. We verkochten ze voor minder dan 90.000 euro. Ik had het voor



Even fietsen en we staan in België. Het is zo dichtbij, en toch zijn veel dingen daar nét even wat anders. In deze serie gaat het Brabants Dagblad op zoek naar die verschillen in het dagelijks leven. Vandaag: bouwen en wonen.

de crisis verzonnen, zag dat er in zijn geboortestad Tilburg zo al meer werd gebouwd voor studenten en starters. Maar dan is het toch de vraag: is België daar klaar voor? Daar heb ik wel wat slaap over verloren.” Maar de crisis hielp een handje: ook de jonge Belgen gingen meer en meer op zoek naar goedkope appartementen en inmiddels is heel Colours (86 appartementen) verkocht. In Geel nam Van Eerd Parkdomein Lindehof (195 appartementen) voor zijn rekening, hij werkt nu aan een nieuw project in Mol. „Ik leer in de markt steeds meer mensen kennen en hier in België weten ze mij ook steeds beter te vinden.”



■ De KBC-bank in Poppel, met erboven

appartementen. Het eerste project dat Marc van Eerd (rechts) in België deed. foto Jeroen de Jong/PVE

Natuurlijk, Van Eerd kent de verhalen over België: daar is achter de schermen alles te regelen, als je maar de goede mensen te vriend houdt of met de juiste politieke beweging sympathiseert. Maar dat is echt iets van het verleden, stelt hij. „Er ligt hier echt veel vast in regels, net als in Nederland. Als je met schepenen (de Belgische naam voor wethouders, red.) in gesprek gaat, kun je daar soms nog best wat aan verander-

“ De grondprijs ligt in België een stuk lager. Dan is het dus ook goedkoper bouwen

Ontwikkelaar Marc van Eerd

ren, maar dan zul je met goede argumenten moeten komen.” België heeft zelfs zijn eigen variant op de welstandscommissie, genaamd Gecoro (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening). En: het is er, ook voor particulieren, in veel gevallen verplicht om een architect in de arm te nemen bij een bouwplan, als ‘voor de verbouwing constructieve ingrepen aan de bestaande woning nodig zijn (zoals bijvoorbeeld het maken van nieuwe gevelopeningen, of openingen in dragende muren)’.

De Nederlandse markt kent Van Eerd niet uit eigen ervaring, maar een aantal opmerkelijke verschillen tussen de beide landen heeft hij inmiddels wel gevonden. Voorbeeldje? „De infrastructuur moet je hier als ontwikkelaar zelf aanleggen. De weg, nutsvoorzieningen, brandweerkraan, straatverlichting, openbaar groen, noem het allemaal maar op. En

als de klus af is, neemt de gemeente dat vervolgens ‘om niet’ van je over.”

In Nederland worden over dit soort dingen vooraf afspraken gemaakt tussen de bouwer en de gemeente. Al komen ook daar de kosten doorgaans (tenzij de gemeente actief bij het bouwproject is betrokken) voor rekening van de ontwikkelaar.

Inclusief zijn naamgever telt Van Eerd Vastgoed vier personeelsleden. „Mijn bedrijf is niet groot, een bewuste keuze”, zegt Van Eerd. „De laatste jaren hebben we toch honderden appartementen gebouwd.” Hij is er best trots op, ook omdat hij weet dat dat in Nederland veel minder vanzelfsprekend is. „Daar ligt de markt compleet op zijn gat.”

Het verschil zit hem volgens Van Eerd voor een groot deel in de grondprijs. „Die ligt in België een stuk lager. Ik denk omdat het hier dunner bevolkt is. Dan is het dus

ook goedkoper bouwen.” Het leidt ertoe dat Nederlandse bedrijven zich voortaan steeds meer op België oriënteren, op zoek naar klussen. Al dreigen daar ook problemen, stelt Van Eerd. „Je ziet wel dat banken hier nu moeilijker worden met hypotheek. En als starters geen hypotheek meer krijgen, gaat heel de markt op slot. Dat zie je wel aan wat er in Nederland is gebeurd.”

“ Het is hier anders dan in België. Maar het is wel een heel transparant verhaal

Tom Daelman, gemeente