

# Texaf-baas laat Warren Buffett een serieus poepje ruiken

25 februari 2017 00:00

Marc De Roo

**Philippe Croonenberghs stapt op als CEO van Texaf. Summa cum laude. Sinds hij in Congo een textiel fabriek omturnde tot vastgoedsite voor de 'happy few', ging het aandeel maal 671.**

Textiles Africains - Texaf - was ooit een glorieuze textielgroep met katoenvelden in heel Congo. Het bedrijf werd in 1925 opgestart door Valère Lecluse uit Ronse, die in Kinshasa, toen Léopoldville, katoenstoffen wou maken. Texaf baatte langs de Congostroom decennialang een van de grootste stoffenfabrieken van Afrika uit: Utexafrica. Het controleerde alles: van katoenzaadje tot verkoop. Eind jaren tachtig ging bij de textiel fabriek nog 1 miljoen meter doek per maand de deur uit. Maar in de jaren negentig ging het mis. Plunderingen en concurrentie uit Azië brachten de groep op de rand van de afgrond en de toenmalige eigenaar, de holding Cobepa, wilde ervanaf.

Ze klopte aan bij het management: Philippe Croonenberghs. Hij weigerde eerst, maar Cobepa drong aan. Croonenberghs hapte uiteindelijk toe nadat hij stevige financieringsvoorwaarden had gekregen.

De kersverse Texaf-topman gooide het onmiddellijk over een andere boeg. Hij staakte de textielactiviteiten en vormde de 54 hectare grote fabriekssite in hartje Kinshasa om tot een vastgoedproject. De rest is geschiedenis. Texaf bouwde er meer dan 200 luxe flats en villa's en 45.000 m2 kantoren, commerciële gebouwen en magazijnen.

De 'gouden grond' naast de ambassadewijk met zicht op de Congo-stroom levert jaarlijks meer dan 15 miljoen euro huuropbrengsten op. Een optrekje met vier kamers kost al gauw 8.000 dollar per maand. Dergelijke huurprijzen kunnen de vastgoedbonzen uit Knokke alleen maar doen watertanden. Tegen 2025 wil Texaf zijn Congolese huurinkomsten verdubbelen. Dat vergt 120 miljoen euro investeringen.

De naar Afrikaanse normen paradijselijke stulpjes aan de Boulevard du 30 juin - de belangrijkste weg van de hoofdstad - blijven gegeerd bij expats en rijke Congolezen. Verwonderlijk is dat niet. De site is volledig ommuurd, bevat volgens smulpapen het beste restaurant van Kinshasa, en heeft eigen elektriciteitsgeneratoren, zwembaden, tennisvelden en tuinen. Het heeft zelfs een eigen atelier om ramen en deuren te maken, omdat, zo vertelde Texaf-voorzitter Dominique Moorkens op de algemene vergadering, 'de Chinese producten die in Congo te koop zijn langs alle kanten rammelen'.

Texaf heeft ook nog 20 hectare bouwgrond in het centrum van Kinshasa en 104 hectare op 12 kilometer van de hoofdstad. Ook een steengroeve zit nog in de holding.

De omschakeling naar vastgoed legde Croonenberghs geen wind- eieren. In 2001 - op het dieptepunt - kon je een Texaf-aandeel kopen voor 5 cent (omgerekend). Nu is het meer dan 33 euro waard, na splitsing in tien. Met een winst van 67.000 procent (maal 671) is Texaf het beste Belgische aandeel van deze eeuw. Dat is exclusief dividenden, want Texaf heeft de gewoonte zijn coupon elk jaar met een vijfde te verhogen. Net als dit jaar trouwens. Met die spectaculaire beursprestatie doet Texaf het vele keren beter dan Berkshire Hathaway, het vehikel van de Amerikaanse superbelegger Warren Buffett.

Voor Croonenberghs' opvolger, Texaf-getrouwe Jean-Philippe Waterschoot (een spilfiguur bij de uitvoering

van het veranderingsproces), wordt het aartsmoelijk om beter te doen. Hij zal de hulp van Croonenberghs, die op 9 mei voorzitter wordt én van Herman De Croo, die nog twee jaar langer bestuurder blijft, zeker kunnen gebruiken.

Wegens de politieke impasse zijn de investeringen in Congo opgedroogd en is de staatskas leeg. Maar ondanks alle politieke en economische problemen blijft Croonenberghs in het economische potentieel van het land geloven. 'Onze strategie blijft ongewijzigd', zegt hij.

---

Copyright De Tijd