

OIRSCHOTS SUCCES IN CHINA

Oirschots globetrotter Peter Kuppens landt in Chengdu en bouwt daar gestaag aan zijn imperium.

TEKST: JOEP CROLLA

FOTO'S: DIETER VANONCKELEN EN JOEP CROLLA

En tijd geleden heette het dat je gemakkelijker in de hemel kon komen dan in Chengdu. De stad ligt bijna in hartje China. Was vroeger niet of nauwelijks te bereiken. Ook vanuit China zelf was het 'een lange mars'. Dat is nu anders: alle grote Europese luchtvaartmaatschappijen vliegen inmiddels op Chengdu. Ook de KLM. Dagelijks en rechtstreeks, vanaf Schiphol. Peter Kuppens (41) uit Oirschot woont er zes jaar. Hij noemt Chengdu de 'hemel op aarde'. En hij kan het weten. Tenslotte heeft hij de hele wereld gezien.

Kuppens is mede-oprichter, directeur en eigenaar van acht van de tien Maxxelli Real Estate kantoren in de Volksrepubliek China. Gevestigd in Chengdu, Wuxi Chongqing, Suzhou, Dalian, Xi'an, Hangzhou en Wuhan. Steden die snel groeien. In Chengdu en omgeving wonen nu twaalf miljoen mensen. Dat worden er twintig miljoen. Maxxelli verkoopt en verhuurt huizen en appartementen aan expats van Intel, KLM, Philips, Akzo, DSM, Shell, Total en Arcelor Metal. Maxxelli bouwt fabrieken en beheert prestigieuze villaparken in opdracht van rijke Chinese beleggers.

Kuppens: „Het grootste deel van de vastgoedontwikkelingen in China wordt in steden als

Peter Kuppens voor het grootste bouwproject van de wereld in Chengdu



‘de onze’ uit de grond gestampt. Omdat de grootste steden als Shanghai en Beijing nauwelijks meer kunnen uitdijen.”

Maxxelli's zusterbedrijf Marco Polo richt zich op vastgoedontwikkeling. „Eerste project: de herontwikkeling van een complex rond een eeuwenoude tempel in de stad Luoyang. Een combinatie van ateliers, een kunstacademie, hotels, kantoren en appartementen, en een Europese winkelstraat, in opdracht van de overheid. Kosten: meer dan 500 miljoen. Euro's.”

Op zijn vijftiende kocht Peter Kuppens een Interrailkaart. Een maand ‘tienertoren’ door heel Europa. „Ik zat vooral in de trein. Om te reizen, ver weg van huis, zo ver ik kon. Tot dan toe was ik niet verder geweest dan het erf van de boerderij van mijn vader in Oirschot, het schoolplein en het voetbalveld van Oirschot Vooruit. Eieren rapen, varkens voeren, koeien melken. Dag in dag uit, voor en na school. Daar heb ik leren aanpakken. Ik heb nooit veel huiswerk gemaakt. Wat ik toen had, heet tegenwoordig waarschijnlijk dyslexie. Als het even kon, ging ik voetballen. Dat kon ik goed. Dacht ik. Ik meende prof te kunnen worden. Uiteindelijk heb ik zelfs het eerste elftal van Oirschot niet kunnen halen.” Alsof de teleurstelling nog nagalmt.

Tussen de rails ging de wereld voor hem open. De hele wereld. Amper drie jaar later maakte Peter Kuppens zijn eerste wereldreis. Hij pakte zijn biezen nadat hij een jaar als pompbediende en autoverkoper had gewerkt. Bij Van Zelst in Oirschot. Kuppens zette alle geld opzij. Ging een half jaar naar Australië. Er zouden later nog zeven van die wereldreizen volgen. Uiteindelijk heeft de trein, vanuit Best hem via Kazachstan en Mongolië naar Chengdu gebracht. Daar is hij blijven hangen.

Peter Kuppens is in Chengdu getrouwd met zijn Chinese Vivian. Zij is arts, maar ze werkt voor Maxxelli. Ze verwachten in februari hun eerste kind. Een zoon, weet de vader inmiddels. „En als het aan mij ligt, wordt hij de eerste Chinese profvoetballer in Europa.”

En nu? Voorlopig lijkt het afgelopen met reizen, vader?

Kuppens: „Nee joh! Ben je mal. Als ons menneke kan lopen, kan die mee. Bovendien: ik reis nog volop. Voor Maxxelli. Even pauze als het gaat om backpacken is niet onoverkome-

lijk. Ik heb m'n draai gevonden in China. Chengdu is – bij wijze van spreken – net Brabant. „Bourgondisch. De Shuzuan-keuken is goed van eten en drinken, er zijn gezellige Chinese theehuizen, Europese expat-café's. Chengdu is meer relaxed dan de rest van China. In Shanghai word je beoordeeld op je horloge en je auto. In Chengdu op hoe je met mensen omgaat. Dat bevalt me beter.”

De boerderij van vader en moeder Kuppens in buurtschap de Notel in Oirschot was maar klein. Wat varkens, kippen, paar koeien, beetje landbouw, „Mijn ouders hebben zich de pleuris gewerkt”, zegt hij. „Hun hele leven lang hebben ze krom gestaan. En krom gelegen om rond te komen. Ze hebben veel pech gehad. Veel pech. In de jaren tachtig raakten ze alles kwijt. De boerderij moest weg, vanwege een uitbreidingsplan van de gemeente. Mijn vader werd uitgekocht. Dat leverde nauwelijks wat op. Mijn ouders gingen uit elkaar. Ik heb drie broers en een zus. Ik ben de een na jongste. Ik ben opgevoed door mijn oudere broers. De een was tien, de ander zeven jaar ouder. Maar ik liet me niet bemoederen door m'n broers. Nog niet misschien. Dus botste het vaak. Jeetje! Als ik daar aan terugdenk; toen heb ik leren incasseren.”

Reizen was dus een manier om ‘weg te kunnen lopen’. Weg van thuis?

„Nee. Nou, ja, misschien. Misschien wel. Van de andere kant. Ik had al vroeg iets met andere mensen. Met andere culturen, andere ideeën, andere gebruiken, rituelen. Ik was geen kanjer op de lagere school. Maar bij geschiedenis en aardrijkskunde... Ja, dan was ik een en al oor. Als er werd verteld over vreemde mensen, vreemde landen. Daarover kon ik fantaseren. Ik wilde het allemaal zien. Zien en beleven. Ik wilde de wereld ontdekken. Ik ben na de lagere school nog even naar de landbouwschool gegaan. Gestuurd. Dat lag me helemaal niet. Daarom ging ik al vlug werken. Bij die benzinepomp in Oirschot. 's Zaterdags verkocht ik er ook auto's. Al gauw verkocht ik op een enkele zaterdag meer occasions dan de baas in een hele week. Ik was – al zeg ik het zelf – een goede autoverkoper. Klinkt misschien protserig, maar als ik mensen zie, weet ik in één oogopslag welke auto ik ze kan verkopen. Negen van de tien keer zat ik goed.”

„Uiteindelijk kwam ik bij het autobedrijf van



‘ALS IK VOOR MIJN GEVOEL GENOEG VERDIEND HAD, WERD IK ONRUSTIG’

Herman Driessen in Eindhoven terecht. Klikte meteen met Herman. Ik denk dat ik al met al een kleine drieduizend auto's voor hem heb verkocht in al die jaren die ik voor hem heb gewerkt. Maar ik heb niets met auto's. Dus wilde ik steeds weer weg. Als ik voor mijn gevoel genoeg had verdiend, werd ik onrustig. En pakte ik mijn rugzak. Vertrok ik. Zonder concreet plan. Was het geld op dan kwam ik terug. Belde ik Herman Driessen op zaterdagmiddag vanaf Schiphol. „Ik ben er weer; kan ik maandag weer beginnen? Verkocht ik weer auto's, totdat het opnieuw ging kriebelen. Herman vond het allemaal oké. Uiteindelijk heb ik nog een jaar voor Mercedes gewerkt. Maar daar kreeg ik zoveel administratie te verstouwen; dat vond ik helemaal niks.”

Kuppens trok zes maanden door Australië, twee jaar door Latijns-Amerika, zes maan-

den door Afrika, een jaar door Europa en drie jaar door Azië. „Ik had nauwelijks geld, maar ik kan met heel weinig toe. Ik was bijna een jaar in China toen ik besloot daar te blijven. Ik heb eerder ook nog een jaar in Noorwegen gewoond. Daar was ik pizzabakker. Ik heb de menukaart uit dat restaurant bewaard. Een Hollandse Italiaanse pizzabakker in Noorwegen... Overigens: ik kon heel goed pizzadeeg de lucht in gooien en weer opvangen.”

Wat is de mooiste reis die je hebt gemaakt?

Zonder aarzeling: „In Panama en Colombia heb ik weken door de jungle gelopen. Levensgevaarlijk bleek achteraf, vanwege rivaliserende drugsbenden en de guerilla. Maar prachtig. Echt in het midden van niets. Overweldigende natuur. Stilte. Helemaal alleen.”

In Chengdu kwam hij pardoes twee Oostenrijkers tegen die er Chinees studeerden. „Een vriend van een van hen zocht een appartement; ‘of we wellicht konden helpen’. Dat appartement hebben we voor hem gevonden, gehuurd en ingericht. Zo is Maxxelli geboren. Van het ene moment op het andere. Want wat we voor de een konden, konden we ook voor anderen. Nu werken we met ‘n man of veertig soms voor zestig klanten tegelijk. We hebben in vier, vijf jaar tijd zo’n drieduizend expats – de een alleen, anderen met hele gezinnen – aan huisvesting geholpen. Appartementen van omgerekend drie- tot vijfduizend euro huur per maand. Huizen van vier tot achtduizend euro per maand. We hebben contact met Chinese investeerders die appartementencomplexen willen bouwen. We helpen hen bij de ontwikkeling van de bouwplannen, naar Westerse maatstaf, verhuren de woningen voor hen, helpen bij de inrichting. Regelen visa, helpen bij het aanvragen van telefoon, zorgen dat gas en elektriciteit worden aangesloten, regelen betalingen, vergunningen, of zoeken een plek op internationale scholen voor kinderen van die expats.”

„Omzetten? Ik ben nooit zo van getallen. Aan verhuurde objecten zetten we zo’n vijftien miljoen euro per maand om. Onze *fee*? Een maand huur per jaar en extra *charge* voor allerlei vormen van service die we bieden. Daar staat tegenover dat we nogal wat kosten maken. Omdat we alles tot in de puntjes verzorgen. Daardoor hebben we een goeie naam. Die reputatie is een groot goed. Voor Maxxelli; en dus ook voor mij. Inmiddels helpen we ook



‘IK ZOEK ALTIJD MENSEN DIE MIJN TEKORTKOMINGEN AANVULLEN’

Chinezen die zich in Europa willen vestigen en Westerse bedrijven die productievevestigingen willen opzetten in China. We helpen bouwterreinen zoeken, toeleveranciers, of loodsen. Maxxelli is bezig met een eigen human resourcesafdeling, die in China personeel zoekt voor buitenlandse bedrijven. We beschikken over een groot netwerk, van Europese en Amerikaanse Kamers van Koophandel en consulaten tot Chinese overheidsinstanties.”

„Ik ben in China begonnen met duizend euro. Zonder bank, zonder investeerder. Met een Chinese jongen die Engels sprak en Chinees naar Engels kon vertalen. Die dingen voor me kon uitzoeken. Ik spreek nog steeds geen Chinees. Als buitenlander zul je de Chinese taal moeilijk leren doorgronden. Finesses kun je nooit echt aanvoelen. Dieter, een Belgische Maxxelli-collega en Adam, een collega uit Canada, studeerden Chinees en beheersen de taal. Die ‘begrijpen’ het Chinees. Ik zal nooit een Chinees worden. Ik kan me wel met de beste Chinese collegae omringen. Lachend naar zijn vrouw: ‘Zo is het, toch, Vivian?’”

„Ik weet wat ik kan, ik weet ook waar ik absoluut niet goed in ben. Daarom zoek ik altijd naar mensen die mijn ‘tekortkomingen’ aanvullen. Je bent zo goed als de mensen om je heen. Geef collega’s aandelen in het bedrijf, verbind ze aan je. Geef ze vertrouwen en je krijgt vertrouwen. Dat is de basis voor succesvol zaken doen. Ik kijk zelden naar cv’s. Ik pluk mensen desnoods van de straat. Dan moet je goed kunnen luisteren. Alleen als je echt luistert, hoor je wat mensen zeggen en waar het om gaat. Goeie motivatie, eerlijkheid. Voor ‘gladde praat’ van snelle jongens koop ik niks. Misschien is het wel dezelfde intuïtie. Ik kan mensen ‘lezen’. Net als toen ik auto’s verkocht. En: in China gaat het er niet alleen om wat je kunt, maar vooral ook wie je kent.”

Ben je rijk? Of word je rijk?

„Rijk willen worden? Daar ben ik niet mee bezig. Ik ken een hoop mensen die geld verdienen het allerbelangrijkste vinden. Als hen dat al lukt, blijkt achteraf vaak dat ze een boom hebben verdiend, maar een bos hebben verloren... Dat zal mij niet overkomen! Ik heb een paar appartementen en geen schuld. Dát is ook bezit. Dat is ook echt Chinees. Chinezen gaan niet naar de bank voor geld. Die lenen van familie. Op een paar vierkante meter kan ik volmaakt gelukkig zijn. Het gaat me om de omgeving, om de mensen om me heen. Een tijd geleden kwamen mijn moeder, mijn zus en broer naar China. Mijn moeder, in China! Dat soort dingen, daar gaat het om. Om dingen die je raken, die je leuk vindt. Niet om geld. Met geld kun je ‘vrijheid’ kopen. Maar daarvoor hoef je niet meteen over een vermogen te beschikken. Ik kon als backpacker rondkomen van een paar euro per dag. Ik blijf een Oirschotse boerenzoon. Ik hou nog steeds van Oirschot. Ik ga graag bij mijn moeder op



Impressies van miljoenenstad Chengdu

vakantie. Logeren bij haar thuis, in het appartement in hartje Oirschot, vlakbij de Markt. Ik heb er nog steeds vrienden. Op mijn internet-site, mr-peter.com staan foto's van de Markt in Oirschot, van kapel de Heilige Eik, klooster Nazareth, de vroegere brouwerij de Kroon en de Grote Stoel. Daar heb ik nog steeds iets mee."

„Wat ik geleerd heb tijdens al die reizen? Ik heb ervaren dat mensen hier, in Nederland, in Zuid-Amerika of in het Midden-Oosten nauwelijks van elkaar verschillen. Moslims zijn niet zoveel anders als wij vaak denken. Chinezen evenmin. Wat ik heb ervaren, is dat China niet (meer) op ons zit te wachten. China ontwikkelt zich giga snel. Hier gebeurt in tien jaar tijd wat zich in Europa in de afgelopen vijftig jaar voltrok. De welvaart neemt toe. Nu is het niet alleen produceren in China,

maar ook vóór China. Meer dan de helft van wat Apple in China maakt, wordt in China verkocht. Ikea verdient nergens zoveel geld als hier. Voor Audi en Ferrari is China de grootste markt. China maakt hogesnelheidstreinen, loopt voorop in groene technologie. Natuurlijk; er gaan dingen mis. Maar er gaat ook heel veel goed. Veruit het meeste gaat goed."

Hoe gaat het verder met die Oirschotse boerenzoon met een Chinees bedrijf?

„We staan op het punt om fors te kunnen groeien. Als we snel willen schakelen, hebben we financiers nodig. Ik ben nog even niet zover, maar misschien zal het er wel van moeten komen dat ik geld van anderen nodig heb voor de verdere expansie. Misschien gaan we een franchiseketen opzetten. Misschien moet ik het bedrijf verkopen."

„Ik ben bezig met Taxibook, een app voor

buitenlanders die China aandoen en met de taxi ergens naar toe willen. Veelbelovend! Je zoekt je bestemming op, een hotel, of restaurant, klikt op de naam en laat via je smartphone in het Chinees zeggen waar je naar toe wil. In Chinese karakters op je telefoonscherm kan de taxichauffeur dat adres ook lezen. Eventueel kun je via gps op je telefoon kijken of je niet al te ver omrijdt. Die taxibooks zijn er inmiddels voor dertig steden in China. Ik wil ze ook gaan maken voor Chinezen die in Europa rondreizen. Ook voor Taxibook geldt, dat ik financiers nodig heb als we verder willen uitrollen."

„Ach. Soms lopen dingen zoals ze lopen. Ik kijk meestal niet ver vooruit. Wat ik morgen ga doen? Ben ik nu niet mee bezig. De enige zekerheid die ik heb is dat ik ooit doodga. Maar dan wil ik wel geëld hebben." 