

De ontwikkelingen bij Ballast vielen beleggers rauw op het dak. Zowel de winstwaarschuwing als de afboeking op de grondposities werd gevolgd door een fikse koersdaling. Bestuursvoorzitter Theo Bruijninx was degene die de onheils-tijdingen moest brengen. Hoe kijkt hij terug op het tegenvallende jaar en wat zijn zijn verwachtingen?

1 **Begin vorig jaar kwamen er vooral positieve geluiden over de resultaten vanuit Ballast. De marge zou op peil blijven en het bedrijfsresultaat stabiel. Dat kantelede plotseling in de zomer. Wat is er gebeurd?**

Echt optimistisch waren we begin vorig jaar niet. We gingen uit van eenzelfde bedrijfsresultaat als in 2011. Halverwege het jaar werd duidelijk dat de prijzen in de regionale markt voor infrastructuur gigantisch onder druk stonden. Zo erg zelfs dat je je moet afvragen of die markt ooit weer aantrekkelijk kan worden voor een bedrijf als Ballast Nedam. Uiteindelijk is het resultaat niet uitgekomen op 19 miljoen euro, zoals in 2011, maar 30 miljoen negatief. Daarin zit wel 20 miljoen euro afschrijving op grondposities (de grondbank) en 15 miljoen euro reorganisatiekosten.

2 **Wat is er precies mis op de markt voor infrastructuur?**
Het is een verliesgevende markt. Er zijn steeds meer partijen die deze pro-

jecten willen uitvoeren, terwijl de vraag van vooral lokale overheden onder druk staat. Gemeentes beginnen zich te realiseren dat ze geen geld meer hebben. Dat is ook een afgeleid effect van de ingezakte nieuwbouw. En als je geen wijkje aanlegt, heb je ook geen weg en riolerings nodig.

3 **Ballast heeft voor een kapitaal aan grondposities. Begin 2012 zei u dat het niet nodig was hier verder op af te schrijven, maar enkele maanden later ging er toch weer circa 20 miljoen euro van de waarde af. Hoe staat het er nu voor?**

Wij hebben inderdaad moeten afwaarderen op onze grondposities, opgeteld ongeveer 40 miljoen euro over de laatste drie jaar. Dat heeft boekhoudkundige redenen. Maar het had veel erger kunnen zijn. Wij hebben onze grondposities altijd voorzichtig gewaardeerd. Als we dat niet gedaan hadden, hadden we de afschrijving moeten verdubbelen. In principe hoeven wij nu niet meer af te schrijven. Maar als de woningprijzen nu nog door tweeën gaan, zul je nog een stukje afwaardering in de grondprijs vinden. En als we met z'n allen besluiten dat we in Nederland geen nieuwbouw meer mogen plaatsen, dan heb je niet zoveel meer aan die grond. Dat zijn overigens vrij onwaarschijnlijke scenario's.

4 **Wat doet u met uw grondposities nu de markt op zijn gat ligt?**
We hebben 150, 160 miljoen euro in de grondbank en daar moet wel een beetje voor gezorgd worden, daar moeten slimme dingen mee gedaan worden. We blijven dus nieuwe plannen ontwikkelen. We kijken dan naar nieuwe woningconcepten. Sommige dingen verkopen we gewoon. Uiteraard tegen een lagere prijs. Maar er is amper han-

“JE MOET JE AFVRAGEN OF DEZE MARKT VOOR INFRASTRUCTUUR OIT WEER AANTREKKELIJK WORDT VOOR EEN BEDRIJF ALS BALLAST NEDAM”

del in deze wereld, dus de prijzen worden wel gezet door bedrijven die gedwongen eruit moeten.

5 **Hoe lang blijft het nog kwakkelen op de Nederlandse woningmarkt?**

Het belangrijkste is het consumentenvertrouwen. Als mensen denken dat dit de bodem is, dan gaat het wel weer lopen. Wij denken dat dat nog wel even gaat duren. We stellen het bedrijf er niet op in dat het in 2014 weer hosanna is. Maar op de middellange en lange termijn ziet het er demografisch gezien goed uit. Het aantal voordeuren zal stijgen. En ook wat prijzen betreft ziet het er op langere termijn goed uit. De prijsniveaus in Nederland zijn niet extreem hoog.

6 **Wat denkt u van de vastgoedmarkt?**

Commercieel vastgoed is structureel anders dan de woning-

bouw. Er is heel veel leegstand, en door het nieuwe werken gaat het aantal meters per medewerker omlaag. Er moet nog een hoop gebeuren voordat kantoren klaar zijn voor hergebruik in nieuwe concepten zoals dat nieuwe werken. In herontwikkeling is dus wel wat werk, maar voordat de nieuwbouw herstelt, zijn we wel een tijd verder.

7 **De overheid heeft een aantal maatregelen voor de woningmarkt aangekondigd. Onder meer een nieuwe grens voor de huurprijs van sociale huurwoningen. Welke invloed hebben dergelijke maatregelen op Ballast Nedam?**

Een politiek besluit als dit is nou niet meteen de meest briljante maatregel. We hadden er meteen last van. We stonden op het punt een project te tekenen voor vijfhonderd studentenwoningen. Er was een huurder, een belegger die wilde afnemen en wij wilden ervoor bouwen. Toen kwam die prijsmaatregel waardoor de huur lager wordt. Dat zou goed zijn voor die studenten, ware het niet dat het project nu helemaal niet doorgaat en er dus helemaal geen studentenwoningen komen. Dat is absurd. Wij hebben alles gepland, ik heb mensen klaar staan. Politici zeggen dan 'het komt wel goed', maar wat moet ik in de tussentijd met die mensen doen? Het zal wel

WIE IS THEO BRUIJNINCKX?

Theo Bruijninx [1961] werkt sinds 1990 voor Ballast Nedam. Daarvoor studeerde hij bedrijfs-economie en werkte hij als accountant. In 2002 trad Bruijninx als financieel topman toe tot de raad van bestuur. Samen met ceo René Kottman leidde hij begin deze eeuw een vergaande reorganisatie die het bedrijf uit een bestaanscrisis hielp. In 2007 nam Bruijninx het roer over.

