

RUUD JOOSTEN

BAM bouwt aan beleggersvertrouwen

Een zeer moeilijke toestand met dieprode cijfers en geldschietters die zorgen hadden over het voortbestaan van de organisatie. Zo beschrijft Ruud Joosten wat hij aantrof toen hij in 2020 begon als bestuursvoorzitter van BAM. Inmiddels staat het bedrijf er beter voor. De bouwer kromp in, kwam uit de rode cijfers en keert dit jaar zelfs weer dividend uit. “Dat is een heel duidelijk signaal dat het echt is, dat aandeelhouders er ook iets aan gaan hebben.”

Er is onder Joosten stevig ingegrepen. Het bedrijf ontsloeg duizend man personeel en BAM neemt geen Nederlandse projecten meer aan met een vaste aanneemsom boven de 150 miljoen euro. Dit moet grote verliezen zoals met de nieuwe zeesluis bij IJmuiden voorkomen. Activiteiten in Duitsland en België werden verkocht en BAM richt zich nu voornamelijk op Nederland en het Verenigd Koninkrijk en Ierland. De omzet is ongeveer gelijk verdeeld over deze twee takken. In 2022 boekte BAM 177 miljoen euro nettowinst op 6,6 miljard euro omzet.

Tegelijkertijd hebben zich nieuwe donkere wolken samengepakt: de teruglopende woningbouw en de hoge inflatie. Joosten, eerder werkzaam bij AkzoNobel, vertelt in dit interview hoe hij kijkt naar de uitdagingen van dit moment. Hij zet de winstgevendheid in de bouw af tegen die van een verfprouder en vertelt hoe BAM het vertrouwen van beleggers wil terugwinnen.

1 De situatie in de bouw is nog steeds erg onzeker. Rijkswaterstaat doet geen investeringen in nieuwe infrastructuur door de stikstofproblemen, de woningbouw

stagneert. Wat betekent dat voor BAM? “Ik denk dat de situatie bij ons fundamenteel anders is dan een paar jaar geleden. Het bedrijf is veel stabielier. Die grote projecten in Nederland doen we niet meer, dus zijn we er niet nerveus over dat ze stilliggen. Op de woningmarkt is het afgelopen jaar onzekerheid ontstaan bij consumenten en investeerders. Zij nemen een afwachtende houding aan, maar er is een fundamenteel tekort aan woningen in Nederland. BAM heeft de kennis en vaardigheden om die woningen te bouwen.”

2 Denkt u dat het een tijdelijke dip is op de woningmarkt? “De woningbouwproductie zal dit jaar en waarschijnlijk ook volgend jaar lager zijn dan vorig jaar. Consumenten hebben heel nerveus gereageerd op de stijgende rente. We zien nu wel dat mensen loonsverhogingen hebben gekregen en opnieuw gaan rekenen. Op investeerders, zeker buitenlandse investeerders, heeft de discussie over huurregulering een negatieve impact gehad. Zij houden niet van onzekerheid. Over een project waar middenhuurwoningen in zitten, moeten ze echt even nadenken. Het gaat bijvoorbeeld om projecten met

winkels en een combinatie van grote en kleine appartementen. Als je maximaal achthonderd euro huur kunt vragen voor bepaalde appartementen, dan moet je de mix opnieuw bekijken. Die herberekening vindt nu plaats. Wij helpen daarbij. Dat betekent alleen wel dat we zomaar een jaar verder zijn voordat de investeringen weer op het oude niveau zijn.”

3 En hoe zit het met de gevolgen van de stikstofcrisis? “Dat helpt de Nederlandse bouw natuurlijk niet, maar de impact is erg afhankelijk van waar je bouwt. Wij hebben posities op plekken waar stikstof op dit moment geen grote invloed heeft. Het is voor BAM op dit moment dus niet de grootste zorg. Mijn grootste zorg is eerder het tempo waarin vergunningen voor woningbouwprojecten worden afgegeven. Dat duurt heel erg lang.”

4 Hoe gaat BAM om met de snel stijgende bouwkosten? “We hebben een enorme inflatie gehad, met name voor bouwmaterialen, maar ook voor lonen. Wij nemen die stijgingen honderd procent mee in onze projectaanbiedingen en daarom zijn we er eigenlijk prima doorheen gekomen. Dat is ook niet ons grootste probleem geweest de afgelopen periode. Hopelijk neemt de inflatie nu af. We zien dat al een beetje. In de prijs van materialen zien we echt een stabilisatie.”

5 De FIOD en het Openbaar Ministerie onderzoeken projecten van BAM International. Is dat een donkere wolk boven het bedrijf? “Wat ik kan zeggen, is dat het gaat om een beperkt aantal projecten binnen BAM International die allemaal zijn afgerond. BAM International, dat

‘STIKSTOF IS NU GEEN GROTE ZORG VOOR ONS. WE BOUWEN MOMENTEEL VOORAL OP PLEKKEN WAAR DIE PROBLEMEN NIET SPELEN’