

BAM: CRISIS VASTGOED GAAT DIEPER

TEKST: MARTIN VOORN

Bam schokte beleggers door te melden dat het herstel van de vastgoedmarkt nog niet doorzet. Een interview met bestuursvoorzitter Joop van Oosten.

Eerst was u optimistisch, nu niet meer?

“Tja, die vraag heb ik me natuurlijk ook gesteld. Wat is er gebeurd? Misschien was het een zomeridylle? In elk geval hadden we rond de halfjaarcijfers een optimistischer kijk op de wereld van Bam dan nu. We hebben moeten constateren dat de crisis aan de vastgoedkant dieper gaat dan we dachten. En het herstel gaat langer duren. Dat betekent dat je anders tegen de resultaten van je ontwikkelingsbedrijf aan kijkt en tegen de waardebeoordeling van je vastgoed. De vraag is: ga je voor de verwachte verkoopsommen projecten verkopen? Daar kijken we somberder tegen aan dan drie maanden geleden.”

Was hier de wens de vader van de gedachte?

“Wij dachten dat het ergste voorbij was. De

eerste drie maanden verkochten we tweehonderd woningen, daarna vijfhonderd, dan denk je dat het aantrekt. Een aantal projecten liep lekker qua verkoop. Maar in het derde kwartaal zette de stijgende lijn niet door, we verkochten zelfs minder, net geen vierhonderd. En dan hoor je om je heen hoe moeilijk het is om klanten te interesseren. Ik zie in Nederland op de vastgoedmarkt niet veel lichtpuntjes. Dat banken nauwelijks geld uitlenen versterkt het sombere beeld. We hebben op projecten afgeschreven en op de goodwill van ons vastgoedbedrijf in Nederland. Ik kan meer afschrijvingen niet uitsluiten als het herstel nog langer uitblijft. De grootste problemen doen zich voor aan de vastgoedkant en de woningbouw in Nederland.”

Koopt uw grondbank nog steeds grond?

“Nee, oude contracten worden ingevuld, we nemen eerder aangekochte grond af. Dat zijn beperkte getallen. We acquireren niet meer actief op de grondmarkt, integendeel, we proberen stukken grond te verkopen. Dat doen we door met overheden – meestal gemeenten – afspraken te maken dat ze grond van ons kopen en dat wij dan ontwikkelrechten op die grond houden. De boekwaarde van onze grondbank bedraagt 600 miljoen euro.”

Bieden gemeenten een mooie prijs?

“Een aantal niet, dan gaat het niet door. Een aantal gemeenten biedt een redelijke prijs. Mooie prijzen zijn er niet. Bij een redelijke prijs moet je afwegen of je het doet, als je de ontwikkelrechten houdt kan het reden zijn het toch te doen. Dan vinden we soms het verlagen van de balanspositie belangrijker. Maar we gaan niet met verlies verkopen.”

Bam is laatcyclisch, komt ergste nog?

“Ja, Bam is laatcyclisch. Dat betekent dat we het effect van een recessie als een van de laatste sectoren merken. Om nieuwe orders wordt nu heel hard gevochten. Ons orderboek is lager dan het record van 14,3 miljard, het is nu 11,6 miljard. Een orderboek van een jaar en vijf maanden is in de bouw helemaal zo slecht niet. Maar het orderboek loopt langzaam terug. Het ligt voor de hand dat die 11,6 miljard ook minder wordt. Ik doe geen voorspellingen, maar overall lopen de bouwvolumes terug. In vastgoedontwikkeling en woningbouw zie je een hele forse krimp. Over de kwaliteit van het orderboek hebben we geen uitspraken gedaan. Maar de nieuwe orders zijn in een hele strijdslustige markt opgehaald, met lagere marges. Er zitten echter ook nog orders in uit een andere tijd.”

ID JOOP VAN OOSTEN

Geboren:

30 maart 1948 te Den Haag

Functie:

ceo Koninklijke Bam Groep

Koersrendement:

-52,6% sinds aantreden op 1-10-2005

Basissalaris:

587.000 euro

Opleiding:

civiele techniek, TU Delft

Externe functies:

lid raad van commissarissen Wereldhave

Werkervaring:

in dienst bij Bam sinds 1976

Burgerlijke staat:

gehuwd, vier kinderen

Hobby's:

Den Haag

ID BAM

Koninklijke Bam Groep nv initieert, ontwikkelt, bouwt en onderhoudt projecten op het gebied van wonen, werken, transport en recreatie. Bam verenigt werkmaatschappijen die actief zijn in de sectoren Bouw, Vastgoed, Infra, Publiekprivate samenwerking, Installatietechniek, alsmede Consultancy en engineering. Bam heeft een belang in een wereldwijd opererende, leidende baggeronderneming.

Koninklijke Bam Groep behoort tot de grootste bouwondernemingen van Europa. Het concern is marktleider in Nederland en neemt in Groot-Brittannië, Ierland, België en Duitsland sterke marktposities in. In deze landen opereren werkmaatschappijen met een eigen winstverantwoordelijkheid. Bam voert met circa 28.000 werknemers wereldwijd projecten uit in meer dan dertig landen.