

Bouwbedrijf BAM zit nog altijd klem op de woningmarkt

Onderneming moet opnieuw afboeken op grondposities

Prisco Battes
Amsterdam

Bouwbedrijf BAM heeft voor de derde keer sinds het begin van de crisis in 2008 forse verliezen geleden op zijn grondposities voor de woningmarkt. De grootste bouwer van Nederland slaagt er ondanks het voorzichtige herstel van de woningmarkt nog altijd niet in om voldoende huizen te verkopen. BAM verkoopt vrijwel uitsluitend goedkope en kleine woningen. Dat leidt tot lager dan verwachte inkomsten waardoor moet worden afgeboekt op grondposities.

Dat blijkt uit de jaarcijfers die BAM donderdag bekendmaakte. De bouwer beschikte na eerdere afboekingen in 2008 en 2012 nog altijd over grondposities in Nederland ter waarde van ongeveer € 620 mln. Daar is nu nog eens € 93 mln op afgeschreven. De totale grondverliezen komen hierdoor volgens BAM op € 600 mln.

BAM worstelt net als veel andere bouwers met dure grond doordat op het hoogtepunt van de markt grootschalig is ingekocht. Voor de meeste huizenkopers zijn de gevraagde grondprijzen ondanks verlagingen nog altijd te hoog. Bestaande woningen zijn vergeleken met nieuwbouw vaak goedkoper. Doordat de prijzen van bestaande woningen met 20% zijn gedaald, moeten de grondprijzen met minstens het dubbele omlaag om de prijzen van nieuwbouw gelijke tred te laten houden.

Bouwers, gemeenten en andere marktpartijen met grondposities kunnen hun grondprijzen vaak niet verder verlagen doordat de financiële buffers ontoereikend zijn om meer verliezen op te vangen. De nieuwbouw ligt hierdoor nu vrijwel stil.

BAM realiseerde als gevolg van de afboeking op grond over het hele jaar een verlies van € 108 mln. De solvabiliteitsratio daalde hierdoor van 20% tot 19%. In de markt wordt een financiële buffer van 20% gezien als minimum om voor nieuwe opdrachten in aanmerking te komen. Opdrachtgevers willen niet het risico lopen dat een bouwer halverwege een project failliet gaat.

Ceo Rob van Wingerden verwacht ondanks de afboeking op grond ook dit jaar geen forse toename van de verkopen. 'Als we de prijzen niet hadden verlaagd, zouden we helemaal niets verkopen.'

Hij wijt de tegenvallende woning-

BAM komt liquiditeit tekort doordat de omzet tegenvalt en banken zuinig zijn met nieuwe leningen



verkoop vooral aan de strenge hypotheeknormen waardoor huishoudens minder kunnen lenen. 'Als de leencapaciteit omhooggaat, zal de vraag naar iets duurder woningen vanzelf toenemen.' De leencapaciteit gaat omhoog als de lonen stijgen of de hypotheekrente verder daalt. Ook kan de overheid de hypotheeknormen versoepelen. Heel waarschijnlijk lijkt dit niet.

BAM probeert de schade op de woningmarkt te beperken door zo veel mogelijk goedkope huizen op kleine percelen te bouwen. Hierdoor blijft de gerealiseerde vierkantemeterprijs voor de grond nog enigszins op peil. 'Je wilt zo min mogelijk verlies maken op de grond. Door niet de duurste woningen weg te zetten, lukt het verkopen nog wel.' BAM verkocht vorig jaar 1877 huizen, 38% meer dan in 2013. In de goede jaren verkocht BAM

BAM worstelt net als veel andere bouwers met dure grond doordat op het hoogtepunt van de markt grootschalig is ingekocht.

FOTO: PETER HILZ/HH

1877

BAM verkocht vorig jaar 1877 woningen, 38% meer dan in 2013.

echter zo'n 5000 woningen per jaar. Vaak ging het om grotere huizen.

BAM zegt op schema te liggen om structureel € 100 mln aan kosten te besparen. Eind 2014 was € 8 mln gerealiseerd. Ook het kasbeheer wordt verbeterd, waardoor het werkkapitaal met € 300 mln omlaag kan. BAM komt net als veel andere bouwers liquiditeit tekort, doordat de omzet tegenvalt en banken terughoudend zijn met nieuwe leningen.

Van Wingerden zegt vol vertrouwen te zijn dat beleggers dit jaar niet worden verrast door tegenvallers. In totaal heeft BAM nog voor € 3 mrd aan projecten lopen die zijn gestart in een tijd dat het bedrijf bereid was meer risico's te nemen om de omzet te stutten. Dat leidde tot twee grote tegenvallers in 2014. Eind dit jaar zit naar verwachting nog voor € 1,5 mrd aan oude projecten in de pijplijn. Het laatste wordt afgerond in 2017.

