

BAM EN HEIJMANS KRABBELLEN MOEIZAAM OP

De bouw zit in de versukkeling en dat zal nog wel even duren. Bam en Heijmans moesten diep door het stof.

TEKST: JACQUES POTUIJT (FINANCIËEL CONSULTANT)



De bouwsector is bovengemiddeld cyclisch en het zat er dus dik in dat deze door de kredietcrisis en de recessie zwaar getroffen zou worden. Ons beperkend tot de Nederlandse situatie kan

worden vastgesteld dat terwijl de Nederlandse economie in 2009 en 2010 cumulatief kromp met 2,2 procent (het saldo van een krimp van 3,9 procent in 2009 en een door het CBS geraamde groei van 1,75 procent in 2010), de toegevoegde waarde van de bouwsector in dezelfde periode met 10,5 procent afnam. De bouwsector is bovendien laatcyclisch. Ook voor 2011 wordt daarom nog afnemende activiteit voorzien. Pas vanaf 2012 mag gerekend worden op hervatting van een bescheiden groei, volgens de eind november door TNO uitgebrachte Bouwprognose 2010-2015 met nog slechts 0,8 procent groei in 2012 en 1,5 procent in 2013.

De woningbouw liep vooral in 2010 grote klappen op. In 2009 had deze markt op het eerste gezicht nog heel behoorlijk gedraaid als gevolg van de uitvoering van bouwplannen die waren opgesteld toen er nog geen vuiltje aan de lucht leek. Zo kon het gebeuren dat er in 2009 nog 82.900 nieuwe woningen op de markt kwamen, een stijging van ruim 5 procent ten opzichte van 2008. Door prijsdalingen kromp de productiewaarde overigens al wel met 11,5 procent. In 2010 zal het geproduceerde volume pas echt fors zijn gedaald tot zo'n 67.000. Volgens TNO daalt het volume in 2011 verder tot 62.000.

Veel eerder tekende de malaise in de Nederlandse woningbouw zich af bij de in 2009 en 2010 afgegeven vergunningen die

met respectievelijk 16,7 en 7,7 procent daalden, en ronduit dramatisch ontwikkelden zich de actuele verkoopcijfers in de nieuwbouwmarkt. Al in 2007 daalden de verkopen met 15,7 procent, in 2008 met 30,7 procent en in 2009 zette de daling zich voort tot een niveau dat 50 procent onder dat van 2006 lag. Pas in de tweede helft van het afgelopen jaar moet de markt, afgaande op positievere berichten van bouwers, enigszins zijn opgeveerd.

Het geringe verkoopvolume bij een nog lang in stand gehouden productie liet de voorraden onverkochte woningen de laatste drie jaar fors oplopen. De daardoor ontstane prijsdruk verklaart de substantiële bedragen die bouwbedrijven de afgelopen jaren op hun woningvoorraden en landposities hebben moeten afboeken.

Niet alleen de woningbouw maar ook de utiliteits- en de inframarkt staan onder druk. De utiliteitsmarkt vooral door groeiende en, naar men verwacht, structurele leegstand in het kantorensegment, de inframarkt met name door een overheid die de broekriem fors moet aantrekken. Dat alles vindt plaats aan het eind van een decennium waarin de verhoudingen tussen overheid en bouwsector ernstig op de proef werden gesteld.

De in 2001 aan het licht gekomen bouwfraude leidde tot grondige veranderingen in de aanbestedingsprocedures die per saldo ongunstig voor de bouwbedrijven uitpakt. Prestatiecontracten, waarbij de bouwer een groot deel van het risico van kostenoverschrijdingen draagt, worden in toenemende mate de regel. Bij omvangrijke projecten zoeken overheden het noodgedwongen steeds meer in privaat-publieke samenwerking. Het betekent dat bouwmaatschappijen niet alleen verantwoorde-

