

# Accountants voor de bouw

PricewaterhouseCoopers (PWC) behoort met 4.800 medewerkers tot de vier grootste accountantskantoren van Nederland. Om de kennis van de diverse markten te vergroten heeft de organisatie sectorgroepen opgezet, die dwars door de organisatie sturen op specifieke bedrijfstakken. In Rotterdam zetelt Edmond Verstraete, voorzitter sectorgroep Bouw. De bouw is binnen PWC een belangrijke poot, er zijn zo'n 200 medewerkers door het hele land bij betrokken. De organisatie verricht voornamelijk diensten voor de wat grotere bouwbedrijven, vanaf ongeveer 20 miljoen omzet.

Verstraete licht toe: 'Sinds acht jaar vergelijken we een tiental grote bouwbedrijven, zowel beursgenoteerde bedrijven als familiebedrijven, en twee baggeraars met elkaar op financiële performance. Deze benchmarking kunnen we ook voor andere bedrijven uitvoeren.

Wat we zien is dat vanaf het tweede kwartaal 2008 er al een kentering aan de gang is. De verkoop van huizen stagneerde en de vraag begon op te drogen. Toen de slechte financiële berichten uit Amerika ons bereikten, kwam de markt in een vrije val terecht.'

## SCHIJN BEDRIEGT

In de eerste helft van 2009 ging het nog redelijk goed. Maar schijn bedriegt volgens Verstraete, er zijn te weinig nieuwe projecten bijgekomen. 'De orderportefeuille is belangrijk beschadigd omdat projecten zijn uitgesteld of geannuleerd. Veel aannemers hebben moeite om hun bouwvakkers aan het werk te houden. Werk dat gepland is voor de tweede helft van 2009 is naar voren gehaald. Toeleveranciers van bouwmaterialen hebben in de eerste helft van 2009 al 15% minder



Edmond Verstraete

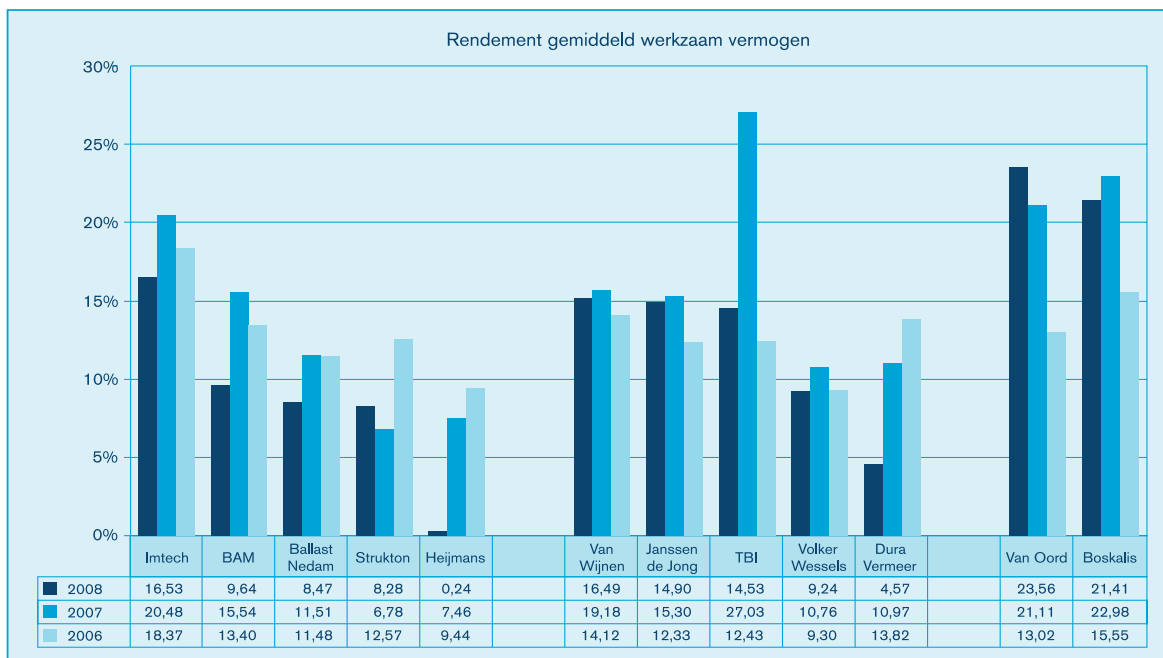
omzet gemaakt. Projectontwikkelaars die meer dan voldoende geld hebben, krijgen het ene na het andere project aangeboden. Ze hebben meer dan genoeg geld, maar toch kopen ze niet. Simpelweg omdat de kans dat het project morgen goedkoper is groot is, of nog erger: dat de ondernemer omvalt en ze het project helemaal voor een prikkie kunnen kopen. Tja, de ene z'n dood...'

## LIQUIDITEIT

Verstraete is niet optimistisch voor de tweede helft van het jaar: 'In mei zijn de vakantiegeden uitbetaald, de afgelopen zomer is er door vakanties minder geproduceerd terwijl de kosten wel gewoon doorliepen. Ik denk dat in de tweede helft van 2009 veel bedrijven in liquiditeitsproblemen zullen komen en failliet gaan. De banken zijn de enige die hen kunnen helpen, maar die geven geen krediet meer. Tja, een zwart verhaal, de 50.000 voorspelde werklozen worden in mijn ogen dan ook zeker werkelijkheid. Bedenk daarbij dat de gevolgen op de arbeidsmarkt eerder het dubbele zullen zijn. Immers, vorig jaar hadden we nog 30.000 vacatures in de bouw, die zijn zeker al geschrapt. Bovendien is het gemakkelijk om afscheid te nemen van de zzp'ers en buitenlandse werknemers.'

## SOLVABILITEIT

In de benchmark is te zien dat ook de solvabiliteit daalt. Immers veel bouwers hebben grondposities gekocht, die gefinancierd zijn. Nu de prijzen van onroerend goed dalen, trekt dat het eigen vermogen mee naar beneden en neemt bij gelijkblijvende schulden de solvabiliteit af. In de figuur (p. 5) is te zien dat in 2008 de rendementen op het vermogen over de hele linie al aan het dalen zijn ten opzichte van 2007. Bovendien moet voor de bouw, met een laag eigen vermogen en hoge risico's, uitgegaan worden van een gewenst rendement van 15% en dat is bij niemand terug te zien, zelfs nog maar sporadisch in 2007. Alleen de twee baggeraars doen het goed en dat heeft te maken met de marges. Als baggeraars (zie de onderste tabel op p. 5) marges hebben van 10%, moeten bouwondernemingen het doen met een kwart daarvan. Bovendien is ook hier een



daling te zien in 2008, die veroorzaakt werd door de grote stijging van de inkoopkosten. De kern van dit verhaal is dat de bouw al een beetje mager de crisis is ingegaan en nu dus extra harde klappen krijgt.



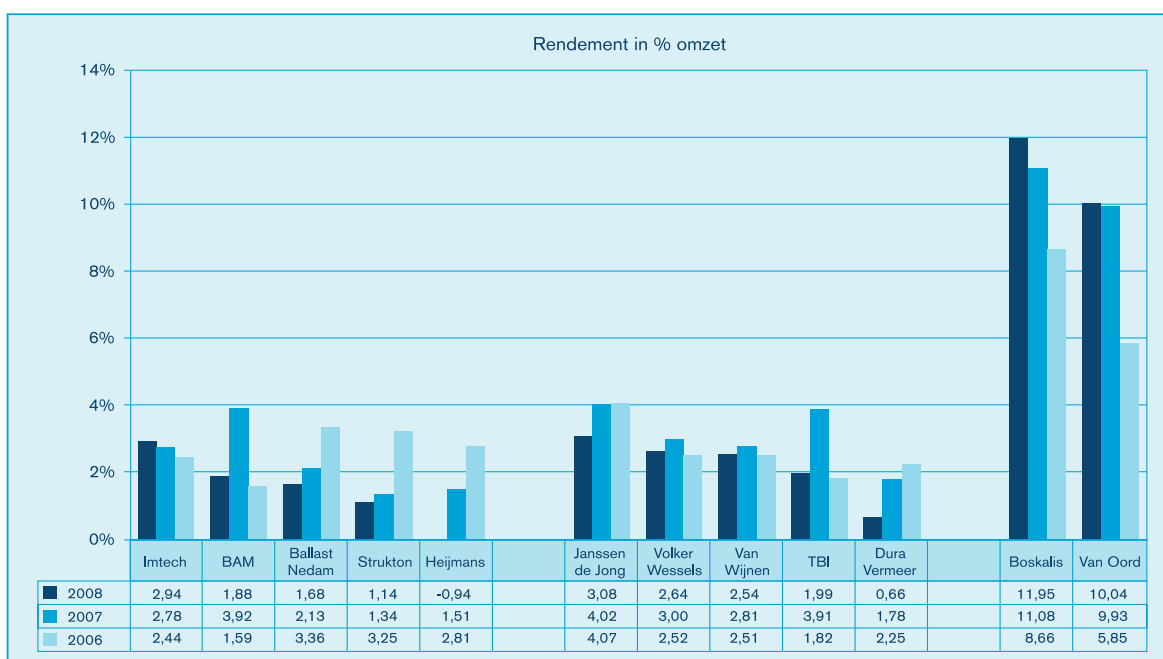
#### LENEN

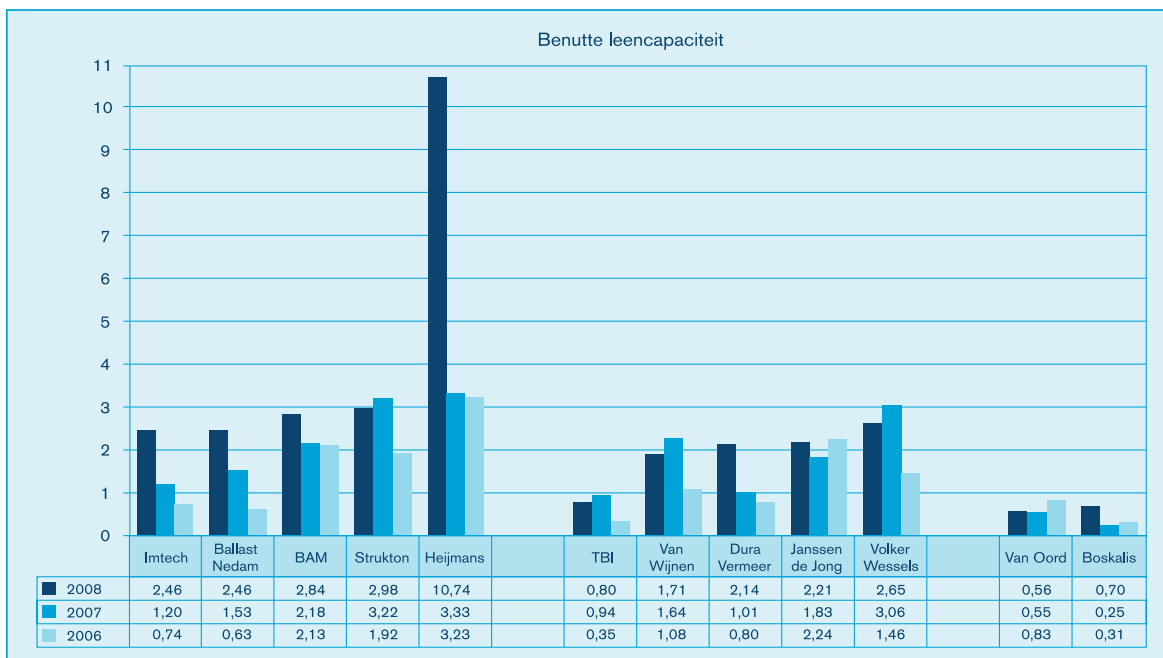
Interessant is volgens Verstraete ook de benutte leencapaciteit, dus in hoeverre een onderneming de ruimte op zijn krediet al verbruikt heeft. 'In de tabel op p. 6 is duidelijk te zien dat met name de beursgenoteerde bouwbedrijven hier slecht scoren. Het aandeel is in 2008 gestegen en ze zitten bijna aan het plafond. De familiebouwondernemingen hebben blijkbaar een gelijkmatigere groei gehad en hebben minder een beroep hoeven doen op de kredietmarkt. Dat-

zelfde geldt voor de solvabiliteit. Ook hier scoren de familiebedrijven beter dan de beursgenoteerde ondernemingen.'

#### SNIJDEN

Wat te doen? Verstraete: 'Helaas, dit is de harde realiteit voor de bouwbranche en ondernemers moeten hier wat mee doen. Wij verwachten dat eind 2010 de vraag weer zal stijgen. Dat betekent echter dat pas in de





tweede helft van 2011 het volume zal toenemen. Kortom: er zal moeten worden gesneden in het personeelsbestand. Daarbij wil ik wel waarschuwen voor al te rücksichtsloze bezuinigingen. Vorig jaar hadden we thema's als meer mensen in de bouw, kwaliteit, etc. Deze thema's komen terug, dus gooi niet het kind met het badwater weg.'

Daarnaast is er nog laaghangend fruit. Volgens de berekeningen van PWC bedragen de faalkosten tussen de 10% en 15% van de omzet. Een waanzinnig hoog percentage als je kijkt naar de gemiddelde marge. Verstraete: 'Als nu de markt daalt met 15%, en je kunt door efficiëntere productiemethodes een hoger rendement realiseren, dan heb je een deel van

de kwantitatieve daling al kwalitatief gecompenseerd. Iets wat je ook nog kunt gebruiken als de markt weer aantrekt.'

#### LEREN DELEN

Dat klinkt inderdaad klinkt logisch, maar hoe moet de bouw dat voor elkaar krijgen? Volgens Verstraete is het simpel: stoppen met verkokerd denken en leren delen. 'Er zijn ideeën genoeg om efficiënter te produceren, maar als bijvoorbeeld een architect nu iets verzint wat de aannemer helpt, dan heeft die architect er niets aan. Ik zeg dus: als de aannemer een tientje kan besparen door toedoen van zijn architect, dan moeten ze delen. Dit stimuleert de efficiëntie en het wederzijdse rendement: als je kunt delen, kun je ook vermenigvuldigen.'

