

Wilma en Bam in donkere dagen voor Kerst bij elkaar

6 min 15 april 1997, 02:00

Twee dagen voor Kerst besloot Wim van Vonno (Bam) Luud Maas (Wilma) te bellen. De vraag was simpel. "Zullen we onder het genot van een kop koffie bepraten of we samen ke gaan." Verrast besloot Maas in te gaan op de uitnodiging. Krap drie maanden later wordt bekend dat de Nederlandse activiteiten van Wilma onderdeel gaan uitmaken van Koninklijke Bam Groep. Na de Kondor Wessels Groep en Koninklijke Volker Stevin is de volgende verrassende fusie een feit.

"In de herfst van 1996 waren we bij Bam bezig met de uitwerking van onze toekomststrategie. Hoe realiseer je snel een aantal doelstellingen vroegen wij ons af. Zonder steun van externe adviseurs hebben we een lijstje namen opgesteld en daar stond Wilma op. En van het een komt het ander", aldus een nuchtere Bam-directievoorzitter, Wim van Vonno. Hij lichtte gisteren zichtbaar tevreden samen met Luud Maas in het Amsterdamse Hilton Hotel de fusie toe.

Nog geen week geleden had Van Vonno in deze krant uit de doeken gedaan waar het Bam aan ontbreekt. Een van de zaken is een krachtige ontwikkelaar. Het zelf opbouwen van dergelijke activiteiten is niet alleen duur, maar vooral tijdrovend. Daarnaast speelt mee dat Bam Woningbouw nog steeds aan het herstellen is van het verlies in 1995. De Bam-topman zei over de laatste activiteit dat het herstel hem te traag ging. Door de verwerving van Wilma Bouw, dat bestaat uit woning- en utiliteitsbouw en overige activiteiten en Wilma Vastgoed is de Koninklijke in een klap uit de zorgen. "Er ontstaat nu een bijna ideaal bedrijf. We missen nog baggeren en wegenbouw en utiliteitsbouw wordt nog krachtiger", aldus Van Vonno. "Wilma is een zeer goede poontwikkelaar, een activiteit die wij aan het opbouwen zijn. Daarnaast is bouwer Wilma actief op alle Vinex-locaties, terwijl wij het juist de andere gebieden hebben opgezocht."

De bestuursvoorzitter van de nieuwe combinatie denkt een jaar nodig te hebben om de twee bedrijven aan elkaar te laten wennen. "Maar $1+1=$ plus 2. Het is echter nog veel te vroeg om de vraag te beantwoorden of we kantoren bij elkaar zullen schuiven." Als er iets gaat plaatsvinden, gebeurt dat heel geleidelijk. Bam is zelf namelijk een product van overnames en een fusie: Bam en Bredero. Opvallend hierbij is dat men de culturen heel lang in stand laat.

Verrast

Luud Maas erkent dat hij na dat eerste telefoontje van Van Vonno heeft getwijfeld, of dit wel de juiste weg was om zijn strategie tot een goed eind te brengen. "Net als iedereen hadden wij het idee dat er sprake moest zijn van forse overlap. De omzetten die door beide woningbouwers/ontwikkelaars worden gerealiseerd logen er namelijk niet om. Niets bleek minder waar. Slechts op een plaats is overlap. Dat weinige heeft me wel verrast."

Voor Wilma komt de deal op een goed moment. Het bedrijf is betrokken bij de ontwikkeling van meer dan 2000 ha Vinex-gronden, hetgeen volgens het bedrijf een productie oplevert van twintigduizend woningen tot over de eeuwgrens. De financiële risico's die hieraan kleven zijn alleen nog maar te dragen door de sterkste schouders. Maas beweerde gisteren op de persconferentie dat enorme grondkosten hem niet de armen van Bam hebben gedreven. "Alles is voortreffelijk afgedekt. Er is sprake van een zeer klein vermogensbeslag van 15 procent." Maar laatst kwam uit het bancaire circuit de waarschuwing dat, als een groot aantal Vinex-locaties gelijktijdig aan snee komt en de rente loopt nog eens op een behoorlijk aantal middelgrote en grote bouwers in de problemen zullen komen.

Om de grote productie te ke managen was Wilma al begonnen de zes bouwrayons van Wilma Bouw te versterken met poontwikkelaars. Hiervoor werd de meer centrale structuur - alles op het vlak van poontwikkeling vindt plaats in Nieuwegein - verlaten. In Nieuwegein blijft alleen het risicomanagement van de woningbouw en bedrijfshuisvesting achter.

Maas hoeft zich na deze deal niet te vervelen. Voordat Bam langs kwam, waren de families Maas namelijk al bezig zich op afstand te plaatsen van hun bouwbedrijven. "Het begon met een AA-krediet van de NIB en vorig jaar zijn de Duitse en Belgische activiteiten op afstand geplaatst."

Via het op Curacao gevestigde Wilma International, dat in handen is van de families Maas, bestuurt hij de bouw- en ontwikkelactiviteiten in België (Wilma Po Development) en Duitsland (Wilma Immobilien AG). Tevens wordt het belang van maximaal 35 procent in Bam Wilma Groep door deze holding beheerd en zijn er activiteiten in Amerika. "België is te klein om te verkopen en de Duitse activiteiten zijn we na een grondige reorganisatie aan het opbouwen. In Duitsland hebben we ons een gunstige uitgangspositie voor de toekomst verworven. Eind mei komen we met de resultaten naar buiten. Ik sluit niet uit dat we op termijn ook deze twee bedrijven afstoten."