

VJ Commentaar: Terugkeer VolkerWessels op beurs is niet zonder risico

12-01-2017 10:14

De kogel is door de kerk: na een afwezigheid van 14 jaar kan er weer ter beurze in aandelen VolkerWessels worden gehandeld. Althans, de mogelijkheid voor een beursgang wordt nu onderzocht. Maar is de beurs wel zo'n fijne plek voor bouwers?

Het is interessant om eens te kijken naar de motieven om [VolkerWessels op de Amsterdamse beurs](#) terug te laten keren. De familie Wessels onder aanvoering van bouwondernemer Dik Wessels wil de beursgang aangrijpen om haar 'kapitaal meer te spreiden'. Wessels heeft vrijwel alle aandelen in VolkerWessels in bezit. Normaliter wordt een beursgang beschouwd als een moment waarbij de oorspronkelijke aandeelhouders willen cashen. Voor de familie Wessels is dit geen ter zake doende motief meer omdat ze al decennia vermogend zijn.

Straten openbreken

Wel kan het zo zijn dat ze snel veel meer kapitaal willen vrijmaken om andere ondernemingen uit de Wessels-stal verder vooruit te helpen. Ik denk aan Reggefiber, onderdeel van het familie investeringsvehikel Reggeborgh van de Wesselsfamilie. Reggefiber - foto boven betreft het hoofdkantoor in Rijssen - heeft de ambitie om heel Nederland aan te sluiten op glasvezel zodat iedereen tegen lage kosten supersnel en stabiel kan internetten. Daar is heel veel behoefte aan en kan Nederland in de voorhoede brengen van de meest moderne landen. Het kost echter flink wat geld om overal de straten voor open te breken. Dan kan het handig zijn dat je vermogen niet vastzit in moeilijk te verhandelen aandelen.

Dik Wessels (bijna 71) heeft al vaker laten zien dat hij een goede neus heeft om op het juiste moment in te stappen. Zo werd hij in 1990 al rijk door zijn bouwbedrijf Wessels via een omgekeerde overname te fuseren met het veel kleinere, maar wel beursgenoteerde IBB Kondor. Maar de echte klapper volgde bij de beursgang van internetbedrijf World Online van Nina Brink tien jaar later: toen vloeiende in één klap €590 miljoen – toen nog 1,3 miljard in ouderwetse guldens – Reggeborgh binnen.

Vrees voor overname

In 2003 haalde Wessels zijn bouwbedrijf van de beurs omdat [hij baalde van de toen aanhoudende lage aandelenkoersen](#) – ondanks de goede bedrijfswinsten - en een onvriendelijke buitenlandse overname vreesde. Ook de administratief kostbare beursverplichting om kwartaalcijfers te publiceren terwijl het bedrijf meerjarige projecten uitvoert was voor Wessels een reden voor een beursexit. Opgeteld met de toen slechte ervaringen met banken die Wessels niet serieus namen werd VolkerWessels dat jaar voor €650 miljoen van de beurs gehaald.

Bovenstaande argumenten gelden 14 jaar later nog steeds onverkort. De beurs blijft een gure omgeving voor bouwers omdat beleggers de wispelturige winstontwikkeling van de bouwsector niet naar waarde kunnen schatten.

Lijdensweg

Kijk maar naar de huidige waardering van de bouwers. Een aandeel BAM komt niet boven de €5 uit en de marktwaarde schommelt rond een miljard terwijl BAM een bedrijfsomzet van bijna €8 miljard heeft. Heijmans staat er nog beroerder voor met een koers van iets meer dan €6 en een extreem lage marktwaarde van rond de €100 miljoen. En dat voor een bedrijf met een jaaromzet van circa €2 miljard. Over Ballast Nedam hoeven we het niet eens te hebben, dat bedrijf ging anderhalf jaar geleden voor slechts zes miljoen naar de nieuwe Turkse

eigenaar Renaissance die daarmee een einde maakte aan de lijdensweg van Ballast Nedam op de beurs.

Het is twijfelachtig of VolkerWessels wel de beurskoers krijgt die het 'verdient'. Bovendien moet het bedrijf weer kwartaalcijfers publiceren wat extra verslaggevingskosten met zich meebrengt. Aan de prestaties van VolkerWessels zal het niet liggen. Het is met afstand momenteel de meest florerende bouwer/ontwikkelaar die bovendien de meeste (duurzame) huizen van allemaal bouwt in Nederland.

Iets te kiezen

Positief is dat beleggers weer wat te kiezen hebben nu Ballast Nedam niet meer op het koersbord prijkt. En veel bouwers zijn er toch trouwens niet aan de Amsterdamse Euronext. Ook weinig vastgoedbeleggingsbedrijven trouwens. Er zijn meer vastgoedfondsen vertrokken dan erbij zijn gekomen.

De familie Wessels zal niet alle aandelen op de markt gaan brengen. Het zal me niets verbazen als Reggeborgh iets meer dan de helft in bezit houdt. Dan hoeft er niet gevreesd te worden voor een buitenlandse overname. We zullen het zien.

Rogier Hentenaar
Hoofdredacteur Vastgoedjournaal

Rogier Hentenaar