

Leadbitter: Heijmans' Engelse springplank

Bouw- en vastgoedconcern Heijmans is blij met de in 2003 overgenomen Engelse aannemer Leadbitter en andersom. Volgens het principe van het kralen krijgen wil Heijmans ook in Engeland groeien.

Bouwsector

door Kees Bechtold

Tip voor minister Dekker van Volkshuisvesting.

Laat woningbouwcorporaties huizen bouwen, waarvan ze voor de helft eigenaar zijn. De andere helft is eigendom van een starter op de woningmarkt met een kleine portemonnee. In de loop der jaren verwerft de startende huizenbezitter een steeds groter deel van de woning, tot hij volledig eigenaar is. Bij verkoop delen beide partijen de winst. Een mooie oplossing voor een nijpend probleem.

In Engeland is dit de normaalste zaak van de wereld. Aannemer Leadbitter uit Abingdon is er goed mee en ook Heijmans legt deze constructie geen windeieren. Het Rosmalense bouw- en vastgoedconcern is sinds 2003 voor honderd procent eigenaar van Leadbitter. De prijs voor een simpel huis is overigens voor Nederlandse begrippen niet misselijk: 250.000 pond (375.500 euro).

Tip voor studenten.

Neem een dikke portemonnee mee als je in Engeland gaat studeren, want de kamers zijn peperduur. In Oxford betaal je 250 pond (375 euro) voor een 'kippenhok' van 3,3 bij 3,3. Voor Leadbitter is het een belangrijke bron van inkomsten en voor Heijmans tikt dit dus ook aardig aan.

In Oxford bouwde Leadbitter een gebouw met 114 studenten-

kamers met een klein theaterzaaltje, leslokalen en een restaurant, waar lezingen kunnen worden gehouden. Een project van ruim 15 miljoen euro.

Leadbitter heeft onder meer complexen gebouwd in Londen, Guildford, Plymouth en Exeter. Studentenhuisvesting zorgt voor 20 procent van de omzet van Leadbitter die vorig jaar circa 140 miljoen pond (210 miljoen euro) bedroeg.

Tip voor minister Hoogervorst.

Laat een ziekenhuis bouwen door een commerciële ziekenhuisexploitant. Laat vervolgens

De studentenkamers in

Engeland zijn peperduur

het ziekenhuis vijf tot tien jaar door de commerciële onderneming exploiteren en neem het ziekenhuis vervolgens als overheid over.

Leadbitter bouwt momenteel voor de Engelse ziekenhuisonderneming Capio een ziekenhuis in Kettering, een plaats ten noorden van Londen. Een aantrekkelijke vorm van private financiering.

„Capio is opdrachtgever, niet de overheid. We voorkomen op die manier een langdurige besluitvorming die je wel hebt als de financiering een publiek/private aangelegenheid is”, zegt C. Chiles van Leadbitter.



„In Birmingham bijvoorbeeld zijn we bezig met de bouw van een gemeentelijk sportcentrum. Het heeft ons 18 maanden gekost om het werk binnen te halen. Vervolgens duurde het nog zes maanden voordat we aan de slag konden”, legt Chiles het verschil uit.

Financiële armslag

Volgens topman Bob Rendell van Leadbitter was zijn bedrijf alleen al 400.000 pond (600.000 euro) kwijt aan aan advocaten- en engineeringkosten voor het werk van omgerekend ruim 18 miljoen euro. „Meedingen naar zo'n klus kunnen we alleen maar dankzij Heijmans. Met Heijmans als moeder hebben we voldoende financiële armslag.” Heijmans is ook blij, want via Leadbitter doet het concern meer ervaring op in de publiek/private financiering van projecten, een van de stokpaardjes van topman Guus Hoefsloot.

Momenteel werkt Heijmans aan het grootste publiek/private gefinancierde project in Nederland in de Harnaschpolder, een waterzuiveringsinstallatie in de buurt van Den Haag.

Met Leadbitter heeft Heijmans een pareltje aan de ketting van tientallen bedrijven geregen die het in de loop der jaren heeft overgenomen.

Trots

Vanaf 1990 laat Leadbitter al vijftien jaar een mooie curve zien in de groei van de omzet: In 1990 bedroeg die nog omgerekend een paar miljoen euro; vorig jaar was die 210 miljoen. „En daarvoor hebben we nooit geld hoeven lenen; daar zijn we trots op”, zegt topman Bob Rendell op het hoofdkantoor van

• Topman Bob Rendell van Leadbitter bij een project van zijn bedrijf in een gemeente in de buurt van Oxford.

Foto Joost Zwaga

Leadbitter in Abingdon, een plaats in de buurt van universiteitsstad Oxford.

Hij verwacht de ononderbroken lijn van omzetgroei in 2008 door te trekken naar 270 miljoen euro. „We zijn in de laatste 15 jaar telkens met gemiddeld 18 à 19 procent gegroeid. Maar we willen de komende jaren meer op de groei van de nettomarge gaan letten.” Die bedroeg vorig jaar 2,6 procent en moet in 2008 op 3 procent liggen, even hoog als de lat die Heijmans zelf legt.

Springplank

Leadbitter werd in 1971 gestart door de vader van Bob Rendell. „Ik heb het bedrijf in 1985 van hem gekocht. Toen telde Leadbitter vier werknemers, inmiddels zijn het er 400”, aldus Rendell. Op de lijst van grootste Engelse aannemers staat Leadbitter inmiddels op een 32e plaats.

Met behulp van de financiële kracht van Heijmans wil Rendell stijgen op de ladder. Voor

Leadbitter laat al vijftien

jaar een mooie curve zien

Heijmans lijkt Leadbitter de ideale springplank om Engeland te ontginnen. „Heijmans maakt er geen geheim van dat het in Groot-Brittannië wil groeien door acquisities van bedrijven, zoals het ook door het rijgen van kralen in Nederland groot is geworden. Leadbitter is het hoofdvehikel van Heijmans in de UK.

Bedrijfscultuur

„Wij wilden een partner hebben om de groei van het bedrijf te waarborgen. Heijmans konden wij goed gebruiken, omdat de Engelse overheid steeds meer kleinere projecten met elkaar combineert. Ik vreesde dat

we steeds vaker naast opdrachten zouden grijpen. Het aanbod dat Heijmans deed, was okay.”

Dat Heijmans met Leadbitter aan de haal ging is opmerkelijk, daar er voldoende Engelse kandidaten waren.

„Leadbitter is een bedrijf dat rekening houdt met zijn mensen. De cultuur van Heijmans past daar prima bij. Ik vreesde dat wanneer we zouden zijn overgenomen door een Brits bedrijf het zou hebben geleid tot ontslagen bij Leadbitter”, aldus Rendell.

De overname duurde in totaal negen maanden. Dat had niets te maken met een ingewikkelde procedure of de vrees voor lijken in de kast. „De procedure kwam stil te liggen omdat Heijmans in die tijd zijn vizier had gericht op de overname van het Duitse Philipp Holzmann.”

Rendell verwacht dat er de komende jaren een hoop werk afkomt voor het bedrijf vooral in de sociale woningbouw een sector waarin Leadbitter 33 procent van zijn omzet haalt.

Olympische Spelen

„De Engelse overheid wil de komende vijf jaar drie miljard pond (4,5 miljard euro) investeren in sociale woningbouw. De marges daarin zijn beter dan in normale woningbouw. We hebben goede contacten met corporaties waarmee we interessante raamcontracten kunnen afsluiten. Bovendien werken we al jaren samen met dezelfde onderaannemers en toeleveranciers. Daardoor kunnen we efficiënt bouwen.”

Ook de Olympische Spelen, die in 2012 in Londen worden gehouden, ziet Rendell als een kans voor zijn bedrijf.

„Er komt een grote stroom bouwprojecten los. Direct zullen we daar niets aan hebben, indirect wel. De grote bouwers die zich op de Spelen storten, zullen andere projecten aan andere bouwers overlaten, aan ons dus.”