

Hans Verbraeken

De vrije val van Vestia

Miljardendrama door hoogmoed en wanbeleid

Het Financieele Dagblad / *Uitgeverij* Business Contact

Bij de productie van dit boek is gebruikgemaakt van papier dat het keurmerk Forest Stewardship Council® (FSC®) draagt. Bij dit papier is het zeker dat de productie niet tot bosvernietiging heeft geleid. Ook is het papier 100% chloor- en zwavelvrij gebleekt.



Tweede druk oktober 2014

© 2014 Hans Verbraeken/FD

Omslagontwerp Studio Jan de Boer

Omslagbeeld © Phil Nijhuis/Hollandse Hoogte

Foto auteur © Marthein Smit

Typografie binnenwerk Elgraphic bv, Vlaardingen

Alle foto's binnenwerk © AP

Drukkerij Ten Brink

ISBN 978 90 470 0744 9

D/2014/0108/773

NUR 740

Uitgeverij Business Contact maakt deel uit van

Uitgeverij Atlas Contact

www.businesscontact.nl

www.fd.nl

Inhoud

Inleiding 7

1. De huiszoeking 11
2. Een eigen 'onderneming' 17
3. Tomeloze geldingsdrang 29
4. De betovering van schaalgrootte 37
5. Grootse ideeën, grootse projecten 53
6. De vuurwerkfabriek 73
7. Intern toezicht: de raad van commissarissen 103
8. Extern toezicht: het Waarborgfonds Sociale Woningbouw 123
9. Extern toezicht: het Centraal Fonds Volkshuisvesting 137
10. Vestia in de problemen 149
11. Verscherpt toezicht 167
12. Miljardenrisico voor de schatkist 179
13. Wisseling van de wacht 195
14. Fraude 211
15. De deal 229

Epiloog 251

Gebruikte terminologie 263

Register 268

Inleiding

Op vrijdag 27 januari 2012 rond halfvijf – ik kwam net uit een interview met een van de wethouders van Zaanstad – ging mijn telefoon. Een goede bron. ‘Weet jij dat Vestia op twee miljard verlies staat door speculatie met derivaten? Het is al maanden bezig, maar het dreigt nu echt verkeerd te gaan. Faillissement is niet uitgesloten en de klap die de corporatiesector kan krijgen is gigantisch.’

Die vrijdagavond en de daaropvolgende dagen heb ik rondgebeld, maar kreeg maar moeizaam een beeld van de zaak. ‘Ja, ik heb ook wel zoiets gehoord, maar ik weet niet veel.’ Direct gingen de door mij gebelden ook weer naar elkaar bellen met de boodschap: ‘Pas op, het *FD* is op de hoogte.’ Iedereen was erg angstig en voorzichtig. Op zondagochtend belde ik de toenmalige directeur Woningmarkt van het ministerie van Binnenlandse Zaken, Merijn van Giessen. ‘Ik ga er niks over zeggen, het is al erg genoeg,’ klonk het benauwd aan de andere kant van de lijn. ‘We moeten er heel voorzichtig mee omgaan.’ Het gaat nu in de publiciteit komen, realiseerden de toezichthouders zich. Ruim vier maanden al hadden ze in stilte geprobeerd de crisis te beheersen, en hij was alleen maar heviger geworden. Er dreigde een serieuze systeemcrisis.

Rond twaalfen op zondag zocht ik contact met Erik Staal, de directeur-bestuurder van Vestia. Ook hij hield af. ‘Sorry,’ zei hij. ‘Ik zit hier met familie en er is net iets ernstigs gebeurd. Dan moet je morgen maar even terugbellen.’ Maandagochtend 30 januari bracht *Het Financieele Dagblad* als eerste het nieuws van het derivatendrama.

De Vestia-affaire heeft een aardverschuiving teweeggebracht in de corporatiesector. Het imago van die sector, en zelfs van de hele semipublieke sector, is erdoor geraakt. De grootste corporatie van Nederland, met bijna 90 000 woningen, stond op omvallen. Vestia: een gerenommeerd volkshuisvester, een voorbeeld in de sector, een rolmodel voor corporaties die actief zijn in de stedelijke herstructurering, toeverlaat van wethouders van diverse grote gemeenten zoals Rotterdam en Den Haag, corporatiedokter voor zieltogende corporaties. In negatieve zin was Vestia alleen bekend vanwege het salaris van Erik Staal.

Vestia was de druppel die de emmer deed overlopen. De sector werd al volop geplaagd door schandalen van avontuurlijke corporatiedirecteuren die te grote projecten startten: een campus, woningen in het Belgische Luik, een jachthaven, een stoomschip, projecten die uit de hand liepen, directeuren die zich in gedrag en honorering lieten inspireren door de grote vastgoedwereld waarmee steeds meer werd samengewerkt. Maar wat met Vestia gebeurde was een drama van de buitencategorie. Dat zette iedereen op scherp. Een brede meerderheid in de Tweede Kamer stemde dan ook voor een parlementaire enquête naar de misstanden in de sector.

De corporatiesector was midden jaren negentig te veel losgelaten, slechts gecontroleerd door een verbrokkeld toezicht van drie instanties die elkaar niet bepaald ondersteunden bij hun werkzaamheden. Het waren de hoogtijdagen van de zelfregulering in de corporatiesector. De overheid, ook haar toezichthouders, moest maar op grote afstand blijven. Tegelijk werden de corporaties van alle kanten aangemoedigd te bouwen en de leefbaarheid in de wijken te verbeteren, want die stonden bijna in brand. De corporaties hadden daarvoor voldoende geld, of in elk geval voldoende onderpand om zich stevig te financieren. Ze hadden al jaren de wind in de rug gehad van een lage rente en sterk stijgende vastgoedprijzen.

Vestia is hét voorbeeld van het uit de hand gelopen ondernemerschap in de corporatiesector, van bestuurders die zich bo-

ven hun interne toezichthouders verheven achtten. Erik Staal van Vestia was zo iemand. Hij leidde zijn 'toko' als zijn privé-bv (zonder overigens als een echte ondernemer voor eigen risico te handelen). Onder zijn leiding ging Vestia tot het uiterste; in de grootsheid van de projecten – die overigens goed gemanaged werden – en in het aanwenden van derivaten, financiële instrumenten die bedoeld zijn om renterisico's beheersbaar te houden, maar al snel ingezet werden om de rentekosten te verlagen, en uiteindelijk zelfs puur om geld te verdienen. Dat spel liep verkeerd af.

Op 18 juni 2012 moest Vestia, onder regie van de Rijksoverheid, met de banken een overeenkomst sluiten. Vestia en daarmee de hele corporatiesector moesten een verlies nemen van bijna 3 miljard euro. Dat is een enorm bedrag, dat de komende jaren wordt onttrokken aan de Nederlandse volkshuisvesting. De dupe daarvan zijn in de eerste plaats de huurders van Vestia en van alle corporaties die via huurverhogingen en uitstel van onderhoud moeten meebetalen aan het verlies. En dan is er ook nog het negatieve effect van de noodzakelijke massale verkoop van vele honderden woningen. Dat merken de huurders, die worden geconfronteerd met een kleiner aanbod aan betaalbare huurwoningen, en ook de huiseigenaren, die de prijs van hun koopwoningen door het grote aanbod zien dalen.

Vestia moest bovendien inkrimpen en werknemers ontslaan. Ook zij betaalden de rekening. Het echech sloeg vervolgens ook gaten bij de ontwikkelaars en aannemers, die juist in de economische crisis sterk leunden op de opdrachten uit de corporatiewereld. Vestia was een zeer actieve bouwer.

Dit boek is een reconstructie van de opkomst en bijna-ondergang van Vestia over een periode van twintig jaar. Ik heb daarvoor zo'n zestig direct betrokkenen gesproken. Waar ik een citaat gebruik is dat ofwel afkomstig uit deze gesprekken, ofwel uit openbare bronnen.

Daarnaast heb ik geput uit het vele materiaal dat ik in de afge-

lopen tweeënhalft jaar heb verzameld als verslaggever rond deze affaire. Ook heb ik gebruikgemaakt van de diverse stukken die werden uitgewisseld tijdens de vele juridische procedures rond Vestia. Sommige betrokkenen waren zeer terughoudend of absoluut niet bereid te praten. Een enkeling was niet in staat over de kwestie te spreken, omdat die nog steeds te aangrijpend was.

In de loop van 2014 startte de parlementaire enquête naar de opzet en de werking van het corporatiestelsel, op grond van de reeks van incidenten die erop wezen dat het slecht functioneerde. Ook daar kwamen tal van betrokkenen aan het woord. Hun antwoorden onder ede heb ik, voor zover relevant voor de Vestia-casus, meegenomen.

Ik heb de gebeurtenissen zo getrouw mogelijk beschreven. Soms spraken bronnen elkaar tegen. In dat geval heb ik geprobeerd beide gebalanceerd weer te geven, voorzien van een eigen interpretatie. De reconstructie blijft mijn interpretatie. Die heb ik bij vele actoren in het proces gecheckt. Soms moest ik invullen wat aannemelijk was, omdat nog niet alle feiten boven tafel zijn. Een aantal wetenswaardige feiten zit nog verscholen in onderzoeksrapporten. Die zijn voor het journaal diep weggestopt in een bureaula of moeten nog vertrouwelijk blijven omdat ze een rol gaan spelen in de juridische procedures.

Ik dank *Het Financieele Dagblad* voor de kans die ik heb gekregen om dit boek te schrijven, in het bijzonder hoofdredacteur Jan Bonjer en adjunct-hoofdredacteur Roy op het Veld. Dank ook aan de vele collega's die mij hebben gesteund, in het bijzonder Jeroen Piersma en Thieu Vaessen voor hun sturende opmerkingen. Jeroen stond mij ook terzijde bij een aantal interviews. Ook dank ik 'corporatiekenner' Aldert Dreimüller voor zijn kritische opmerkingen.

Niet in de laatste plaats bedank ik mijn vrouw Marga, mijn dochters Marit en Karlijn en mijn zoon Thomas voor hun steun, geduld en luisterend oor als ik laaiend enthousiast was of juist even vast zat. Zij kennen de Vestia-affaire als geen ander.

De huiszoeking

Vijf auto's rijden stapvoets in Krimpen aan de Lek van de dijk de Lekdreef in. Het is dinsdag 10 april 2012 negen uur 's avonds. Het is net donker. Ze houden halt bij de villa van Erik Staal, tot voor kort de hoogste man van woningcorporatie Vestia. Functionarissen van het landelijk parket, de nationale recherche en de FIOD onder leiding van een rechter-commissaris bellen aan bij het hek.

Het blijft stil, ook na herhaaldelijk aanbellen. In het huis is het donker. De mannen aan het dichte hek begeven zich naar een huis iets verderop en bellen ook daar aan. Navraag bij de beveiligingsdienst had uitgewezen dat zich daar reservesleutels bevonden, voor noodgevallen, als er iets met het huis zou zijn. De familie Staal is immers geregeld in het buitenland.

Ze moeten thuis zijn, vertelt de buurvrouw het gezelschap. Ze zijn gewoon in Nederland. Dat klopt, weten de heren. Bij observatie van het huis eerder op de avond hebben ze Staal in huis gesignaleerd. De buurvrouw aarzelt om de sleutels af te geven, waarna de rechter-commissaris een bevel tot huiszoeking toont.

Tegelijkertijd vervoegen zich ook teams bij nog drie andere adressen. Bij Kees Wevers, financieel directeur van Vestia, in het West-Brabantse Oudenbosch, bij Vestia's treasurer Marcel de Vries in Hazerswoude-Dorp, en bij Vestia zelf aan het Kruisplein in Rotterdam. Een gecoördineerde actie.

Erik Staal ligt op dat moment op bed. Hij is alleen thuis. Zijn vrouw Anita zal tot tien uur weg zijn. Hij voelt zich niet best. Het feest is voor hem voorbij. Vestia zit in zware problemen en hij is eruit gewerkt. Hij is nog geen maand eenenzestig. Hij is

met pek en veren besmeurd, terwijl hij juist Vestia zo groot heeft gemaakt, tot een corporatie met bijna 90000 woningen. Vestia is binnen de sociale huisvesting hét voorbeeld. Noem maar iets op wat niet klopt. Dat vind je niet. En hij loste ook nog de problemen voor de sector op. Geregeld kwam er vanuit het borgingsinstituut, het sectorale Waarborgfonds Sociale Woningbouw of vanuit het departement de vraag aan Staal of Vestia niet een in de problemen geraakte corporatie kon overnemen. Vorig jaar kwamen ze nog aandragen met Wherestad in Purmerend, en ook nog met de Woningstichting Geertruidenberg (wsg), die zich gigantisch had verslikt in projecten en grondaankopen.

En dan de ophef over die 3,5 miljoen euro. Alsof hij dat geld gestolen heeft. Het is gewoon pensioengeld, eindloonregeling. Daar heeft hij recht op. Het behoorde al lang tot zijn arbeidsvoorwaarden en is gewoon keurig voor hem in depot gestort. En de helft gaat nog naar de belasting ook, dus waar praten ze over? Die Spies doet alsof hij zich dat onrechtmatig heeft toegeëigend. Een minister zou zich eens beter in de materie moeten verdiepen voor ze zulke uitspraken doet.

Vestia in zware liquiditeitsproblemen door derivaten? Ja, de rente heeft zich het afgelopen halfjaar volslagen idioot ontwikkeld, maar wie had dat kunnen denken? Dat renteverzekeringen door de scherp dalende rente een negatieve waarde krijgen en dat dan aan de banken geld als onderpand moet worden gestort, dat is normaal. Dat zijn afspraken. Dat was in december 2008 ook gebeurd. Een aantal corporaties was toen in liquiditeitsnood geraakt, maar Vestia niet. Ook toen moest er fors onderpand worden gestort, een kleine half miljard. Maar dat kon dankzij de buffer.

De rente ging na de zomer vorig jaar wel erg hard naar beneden. Vestia had een halfjaar daarvoor nog enkele miljarden als buffer. Maar die hebben Kees en Marcel in het voorjaar van 2011 flink afgebouwd. Hijzelf was toen zwaar ziek, lag zelfs in het ziekenhuis. Bij terugkomst op de zaak in juni was hij er behoorlijk pissig over. Maar – en daar had Kees Wevers gelijk in – er was nu een-

maal geld nodig voor de aflossingen. Er was zelfs vervroegd afgelost.

Toen was het wachten op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dat was laks geweest en had al die tijd nog geen nieuwe garanties voor nieuwe financiering afgegeven. Met die garanties had Vestia weer volop leningen kunnen aantrekken. Wevers ging er bij het inzetten van de buffer voor aflossingen van uit dat het allemaal wel goed zou komen met die garanties. Ze waren bij het wsw nooit snel, zoiets kwam vaker voor.

Vervolgens kwam de nieuwe riskmanager van het Waarborgfonds in augustus opeens met de boodschap dat Vestia eerst het miljard aan liggende buffergelden maar eens moest opmaken. Pas dan zou het wsw garanties afgeven op nieuwe leningen. Eerst het oude brood opmaken voordat er nieuw komt. Want zo zijn nu eenmaal de regels.

Ja, de regels... Maar Vestia had daar altijd wat soepeler mee mogen omspringen van het wsw. Maar in augustus zat die riskmanager opeens met een A4'tje voor zijn neus waarop stond dat er van alles bij Vestia niet zou kloppen. Nooit eerder waren er aanmerkingen geweest, en nu opeens was er van alles niet goed.

Toen ging het in sneltreinvaart. Vanaf augustus daalde de rente almaar verder, en zonder die buffer kwam Vestia dus geld tekort voor de onderpandstortingen aan de banken. Eind september ging het bedrijf aan een noodinfuus bij het wsw. Ja, nogal wiedes, als je niet de borgingsruimte krijgt waar je recht op hebt. Vervolgens vroegen het wsw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), de financieel toezichthouder, bij Vestia allerlei gegevens op en lichtte een extern bureau in opdracht van het wsw de derivatenportefeuille door. In november werd Vestia plotseling onder verscherpt toezicht gesteld. De derivatenportefeuille moest worden verkleind om het liquiditeitsrisico te verkleinen, maar toen eisten ze op een gegeven moment herstelplannen, Roland van der Post van het Waarborgfonds en die ambtenaren in Den Haag. En ook Jan van der Moolen van het CFV. Iedereen keerde zich opeens tegen hem. Toen ging de minister zich er per-

soonlijk mee bemoeien. Eind januari werd duidelijk dat Spies hem weg wilde hebben. Hij, Staal, had nog een paar mensen een hand gegeven, onder wie Marcel, en was vertrokken.

‘Ik werk dag in dag uit met hem’

Staal trekt zijn badjas aan om te kijken wat er aan de hand is. Hij laat het licht uit. Via de bewakingsmonitor ziet hij verscheidene auto's en wat lui voor het hek. Verdomd, het lijkt wel recherche. Komen die voor een huiszoeking? Er is toch niets strafbaars gepasseerd? Zijn ze gek geworden? Ze komen echt mijn huis niet in, schiet het door Staal heen. Dat nooit – het enige wat van hem nog privé is. Er ligt al te veel over zijn persoon op straat.

Staal doet niet open. Hij schiet een kamer in, doet de deur op slot en belt met zijn mobiel in allerijl naar Jurjen Lemstra, de advocaat die hij net heeft aangezocht voor eventuele claimzaken vanuit het nieuwe Vestia-bestuur. Lemstra is er niet. Hij krijgt een piketadvocaat aan de lijn. Die vertelt Staal dat hij de mensen moet toelaten.

Maar dat hoeft al niet meer. Het huis is omsingeld en er lopen al mensen op het dak. De voordeur wordt van buitenaf geopend en de rechercheurs zwermen naar binnen. Staal is inmiddels tevoorschijn gekomen. Hij protesteert, maar moet in de woonkamer gaan zitten met twee functionarissen bij zich, die zich legitimeren. De anderen gaan alle kamers in; overal in huis gaat het licht aan. Buren verderop denken dat er bij Staal een feestje is. Alles wordt doorzocht: kasten, bedden, de bedjes voor zijn kleinkinderen – overal onder en achter. Staal moet toekijken hoe ze van alles meenemen: computers, mobiele telefoons, laptops, papieren. Hij voelt zich behandeld als een crimineel. In zijn badjas in zijn eigen huis onder bewaking.

‘Kent u een zekere Arjan Greeven?’ vraagt een van de rechercheurs.

Staals gezicht is één groot vraagteken. Hij pijnigt zijn hersens. Ik ken bijna iedereen bij Vestia, denkt hij. Ik zal toch geen black-out hebben? 'Nee,' antwoordt hij met enige aarzeling. 'Zou ik hem moeten kennen?'

Arjan Greeven blijkt een van de eigenaren van een bemiddelingskantoor in Bussum te zijn. Fifa-Finance, dat werkt als tussenpersoon bij de verkoop van derivaten tussen banken en klanten, aldus de rechercheur.

'Wij werken niet met tussenpersonen,' reageert Staal resoluut. 'Vestia heeft zelf voldoende derivatenkennis. We hebben tussenpersonen echt niet nodig. Onze treasurer doet zelf rechtstreeks zaken met de banken. Dus dat is onzin.'

Dan noemt de rechercheur de naam van Marcel de Vries. 'We hebben toch aanwijzingen dat Greeven volop zakendeed met Vestia, met uw treasurer Marcel de Vries. Greeven zou naar De Vries geld hebben doorgeschoven, in verband met derivaten-transacties voor Vestia. Hij is gaan praten omdat hij wroeging had.' Het gaat volgens de rechercheur om niet-geringe bedragen: meer dan 9 miljoen euro. Staals mond valt open. Fraude? Marcel? Hij kent hem al zo lang, werkt dag in dag uit met hem samen. En nu leggen ze zelfs een link met de directeur-bestuurder?

'Dus u denkt dat ik hier ook bij betrokken ben?'

'Dat onderzoeken we. Dat doen we ook bij Kees Wevers, uw financieel directeur.' Wevers is Marcells directe baas.

Staal wil de opsporingsambtenaren nu zo snel mogelijk zijn huis uit hebben. Hij heeft niets met fraude van doen. 'Laten we dan naar Marcel gaan, nu, dan kan hij vertellen dat ik er niks mee te maken heb,' zegt hij. 'Ik word hier aangesproken op andermans daden.' Maar ze kunnen niet naar Marcel, zegt de rechercheur.

Intussen is Staals vrouw Anita het woonerf op gekomen. Op het moment dat ze vanuit haar auto al die busjes en mensen ziet staan, raakt ze in paniek. Het zal toch niet... Erik was er de afgelopen weken niet best aan toe... Ze wordt opgevangen door een buurvrouw, die haar even meeneemt naar haar eigen huis.

Staal is verbijsterd. Twintig jaar heeft hij de benen uit zijn lijf gelopen en meer dan gemiddelde werkdagen besteed aan die club. Een tent die alleen maar goede dingen deed. Alle fusies die Vestia heeft gedaan, zijn perfect verlopen. Alle gemeenten zijn altijd achteraf vreselijk blij geweest over het investeringsniveau van Vestia. En met de impulsen die Staal in hun wijken en buurten, en aan hun bewoners, heeft gegeven. Het was allemaal hossanna. En nu wordt hij behandeld als een crimineel.

Als de rechercheurs met al Staals spullen het huis eenmaal hebben verlaten, belt hij onmiddellijk Kees Wevers. Met de vaste telefoon, want zijn mobiel is meegenomen. Wevers, die ook woest is, vertelt Staal eenzelfde verhaal. Hij kwam met zijn vrouw terug van een wandeling. Net toen hij zijn huisdeur wilde openen, kwamen er een man en een vrouw aan die zich legitimeerden als opsporingsambtenaren van de FIOD. Even later zat het echtpaar Wevers in zijn eigen huis op de bank, met twee mensen naast zich, en doorzochten rechercheurs het hele huis, tot onder de vloeren aan toe.

Toen ze vertrokken, had Wevers nog wat sarcastisch gevraagd of ze ook in het tuinhuisje hadden gekeken. 'Nee,' had een van de rechercheurs gezegd. 'Waarom vraagt u dat?' 'Nou, daar staat ook een computer, weliswaar een oudje, maar toch. Bovendien, als ik het niet zeg, dan is het ook verdacht, nietwaar?' Met de rechercheur was hij de tuin in gelopen naar het houten huisje. De rechercheur monsterde het oude, met stof bedekte apparaat en zei: 'Die laten we staan.'

Wevers en Staal delen hun woede en verbijstering. Ze kunnen het beiden niet begrijpen. Marcel, met wie ze allebei jaren hebben samengewerkt.

De Vries wordt die dag gearresteerd op verdenking van witwassen, niet-ambtelijke omkoping en belastingfraude. De dag daarop haalt de FIOD met twee vrachtwagens zijn huis in Hazzerswoude-Dorp leeg.