

Door onze redacteurs  
**Eppo König** en **Oscar Vermeer**

Tijdens vergaderingen en borrels krijgt hij als nieuwe bestuursvoorzitter van Vestia nog weleens een „snerende of zogenaamd leuke opmerking”, zegt Arjan Schakenbos. Sommige collega’s van andere woningcorporaties herinneren hem er graag aan dat de sector 675 miljoen euro moet opbrengen om Vestia te redden. „Dit biertje krijg je van mij hoor, zeggen ze dan.”

Hij lacht. „Soms is het serieuzer van toon. Het gaat om veel geld.”

Vestia is de grootste corporatie van Nederland met 90.000 woningen. Maar het bedrijf staat ook voor het grootste schandaal in de geschiedenis van sociale volkshuisvesting. In de periode 2011-2012 viel Vestia bijna om door miljarden-speculatie met derivaten (rentecontracten). Na zware onderhandelingen met internationale banken kocht de corporatie de contracten af voor 2 miljard euro. Om te voorkomen dat andere corporaties opnieuw vele miljoenen in Vestia moeten steken, gaat de corporatie veel fors in-grijpen dan het eerder van plan was.

Zo trekt Vestia zich terug in de thuisregio Den Haag-Rotterdam, kreeg het personeel deze week te horen. De corporatie wil eenderde van alle woningen verkopen (30.000 van de 90.000) en gaat eenderde van alle arbeidsplaatsen schrappen (380 van de 1.050). Als Vestia al die woningen verkoopt, wordt de organisatie nog kleiner. Op termijn gaan dan nog eens 300 banen verloren. Het grote Vestia, dat jarenlang corporaties opslokte, wordt, zo zeggen ze zelf, een „krimporganisatie”.

Sinds hun aantreden zomer vorig jaar is dit het eerste interview van Schakenbos en financieel directeur Willy de Mooij. Ze doen het samen. Om het signaal af te geven dat een éénkoppig bestuur, zoals bij hun voorganger Erik Staal, passé is. Ze hebben zich de afgelopen maanden be-

Vestia was gewend om in de top van de Eredivisie te spelen

wust stilgehouden, zeggen ze in het hoofdkantoor nabij het centraal station van Rotterdam. Schakenbos: „We wilden eerst rust in de tent. Niet na dertig dagen al rondbazuinen wat we allemaal zouden gaan doen.”

**Hoe reageerde het personeel op uw plannen?**

De Mooij: „Dat we efficiënter moeten worden, had iedereen zich wel gerealiseerd. Maar dat we ook werkelijk inkrimpen, dat is verschrikkelijk. Dat komt heel heftig over.”

Schakenbos: „De club is ongelofelijk flexibel geweest na alles wat is gebeurd. Maar er is ook veel verdriet en teleurstelling. Vestia was gewend om in de top van de eredivisie te spelen. Nu gaan we van bouw en ontwikkeling naar woningbeheer. Daar past een zekere bescheidenheid bij.”

**In welke divisie speelt Vestia straks nog?**

Schakenbos: „Met 60.000 woningen zitten we straks qua omvang nog steeds bij de top-10 in de corporatiesector. Ik denk zelfs de top-5.”

**Waarom wilt u terug naar 60.000 woningen?**

Schakenbos: „We zitten nu in heel Nederland, van Delfzijl tot Vaals, van Doetinchem tot Hoek van Holland. Maar minister Blok wil dat corporaties zich beperken tot één regionale woningmarkt. Wij vinden dat zelf ook belangrijk. We doen straks ook geen zorgvastgoed, bedrijfsroerendgoed of studentenhuisvesting meer. We hebben onze handen vol om een gezonde, gewone woningcorporatie te worden.”

**Maar juist in Den Haag en Rotterdam moet fors worden gesloopt, gebouwd, en gerenoveerd. En u heeft al financiële problemen.**  
Schakenbos: „Er liggen enorme volkshuisvestelijke opgaven daar. Maar het is te behappen. Al hebben we er natuurlijk beperkt geld voor.”  
De Mooij: „In het verleden sloopte en bouwde Vestia duizenden woningen per jaar. Dergelijke aantallen gaan we nooit meer doen, dat kunnen we vergeten. Maar we kunnen door woningen te verkopen geld vrijmaken voor investeringen.”

**Wie moeten die 30.000 woningen van Vestia eigenlijk kopen in deze slechte markt?**  
Schakenbos: „Dat is inderdaad de vraag. Het zijn

# ‘Vestia zal alleen nog maar krimpen’

## Interview

### Arjan Schakenbos en Willy de Mooij

Vestia wil 30.00 woningen verkopen en honderden banen schrappen na het derivatenschandaal. De trotse corporatie die altijd groeide, wordt een ‘krimporganisatie’: „Ons past nu een zekere bescheidenheid.”

#### ARJAN SCHAKENBOS



**Bestuursvoorzitter Arjan Schakenbos (56) van Vestia kent zowel de sociale huisvesting als de commerciële vastgoedmarkt.** Hij studeerde bestuurskunde in Nijmegen en was in het verleden managing partner bij organisatieadviesbureau Twynstra Gudde (1996-2004). Als bestuursvoorzitter fuseerde hij in 2007 het Woningbedrijf Rotterdam met de

Nieuwe Unie tot de corporatie Woonstad Rotterdam. In 2011 werd hij topman van de Amsterdamse vastgoedbelegger Vesteda. Hij slankte Vesteda af en richtte het meer op het middensegment dan op luxe. Schakenbos is bestuursvoorzitter van de Kunsthal in Rotterdam en lid van Equipe Zorgbedrijven. Hij houdt van sport (kijken) en is filmfanaat.

#### WILLY DE MOOIJ



**Financieel bestuurder Willy de Mooij (55) van Vestia is een domineesdochter** uit Friesland, en woont al twintig jaar in Rotterdam. Na haar studie bedrijfseconomie in Groningen deed ze een postdoc accountancy. Ze was de eerste vrouwelijke registeraccountant bij een voorloper van Ernst&Young. In 2007 trad ze aan als financieel directeur bij de Rotterdamse

corporatie PWS die na vastgoedfraude onder verscherpt toezicht stond. Ze begeleidde de fusie van PWS met Com.wonen tot Havensteder. De Mooij houdt van lezen, zeilen en fietsen. Ze zit in het bestuur van het Theater Walhalla in de Rotterdamse wijk Katendrecht.

**Willy de Mooij:** „Duizenden woningen per jaar slopen en bouwen, dat gaan we nooit meer doen.”

enorme aantallen. Ik verwacht meer kapitaal van institutionele beleggers en pensioenfondsen uit binnen- en buitenland. Meer dan tien partijen hebben belangstelling getoond in ons vastgoed. Dat zullen er nog wel meer worden.”

**En hoeveel woningen heeft u al verkocht?**

Schakenbos: „Ongeveer 4.000, vooral aan individuele huurders. Echt grote transacties moeten nog plaatsvinden. Er komen nu 7.000 woningen in één keer op de markt. Ik benieuwd of daar genoeg *appetite* voor is.”

**En als dat er niet is?**

Schakenbos: „Dan moeten we ons meer concentreren op de verkoop aan collega-corporaties.”

**Die hadden nauwelijks interesse en boden te weinig, zei Vestia eerder.**

De Mooij: „In eerste instantie waren er veel gelukszoekers. Corporaties en beleggers die dachten: Vestia moet verkopen, dus we bieden hele lage prijzen. Toen zijn er heel veel partijen bij ons langs geweest. Die hebben we afgewezen.”

**Als hongerige wolven doken ze op Vestia?**

De Mooij: „Ze wilden voor een dubbelkje op de eerste rang zitten. Inmiddels is ook bij collega-corporaties duidelijk dat wij uit de liquiditeitsproblemen zijn. Dat wij verkopen om ons vermogen te versterken, dus dat er een redelijke prijs voor ons bezit moet worden betaald.”

Oud-collega’s versleten Schakenbos en De Mooij voor gek toen ze bij Vestia gingen werken. Maar voor hen was het juist een logische keuze. De

Mooij noemt het „buitengewoon boeiend” om organisaties „die een enorme dreun hebben gehad” weer op te bouwen. Eerder stelde ze al orde op zaken bij de sociale dienst en de corporatie PWS in Rotterdam na fraude.

Schakenbos deed eerder zaken met Vestia toen hij bestuursvoorzitter van de Rotterdamse corporatie Woonstad was. Hij kende de verguisde oud-topman Erik Staal goed: „Niet vriendschappelijk, we waren zakenpartners. Ik was altijd heel jaloers op hem. Zelf moest ik dikwijls ieder dubbeltje zes keer omdraaien. Vestia kon in veel hoger tempo bouwen.”

Achteraf werd duidelijk dat Vestia haar bouwprojecten niet alleen heel goedkoop, maar ook risicovol financierde. Vestia had voor 23 miljard euro aan derivaten, waar de meest exotische producten tussen zaten. De voormalige kasbeheerder van Vestia, Marcel de V. en tussenpersoon Arjan G., hebben heimelijk miljoenen verdiend aan de transacties, zo denkt justitie. Schakenbos: „Ik was *flabbergasted* toen ik hoorde van dit debacle.”

Naast de sanering van Vestia zijn Schakenbos en De Mooij druk met allerlei rechtszaken. Zo vordert Vestia 3,5 miljoen bruto pensioengeld terug van Erik Staal. De oud-topman en oud-commissarissen zijn aansprakelijk gesteld voor het debacle. En tegen Marcel de V. voert Vestia zelf ook nog een civiele procedure.

Daarnaast begint maandag een proces in Londen van Credit Suisse tegen Vestia. De Zwitserse bank was de enige van die niet meedeed aan de gezamenlijke deal met de banken. Credit Suisse eist 83 miljoen euro na het voortijdig ontbinden van de derivatencontracten.

De nieuwe bestuurders van Vestia willen niet inhoudelijk op de lopende procedures ingaan. „We willen voor zover mogelijk de schade verhalen op degenen die die veroorzaakt hebben”, zegt De Mooij. „Het wordt natuurlijk wel een complex juridisch gevecht, hè, gezien alle partijen die erbij betrokken zijn. Omdat partijen ook naar elkaar wijzen. Je moet rekenen op procedures die zich jaren en jaren kunnen voortspelen. En daar zijn we op voorbereid.” De Mooij zegt dat Vestia ook „publiekelijk kenbaar wil maken wat er gebeurd is, en wie verantwoordelijk is. Dat is de morele kant.”

**Moeten de banken zich ook verantwoorden voor hun rol in de affaire?**

Schakenbos: „Banken en andere financiële instellingen moeten zich in principe ook verantwoorden. Voor het soort en de hoeveelheid producten die ze hebben verkocht. Niet alleen aan Vestia, maar in de hele corporatiesector.”

**Intussen loopt ook de parlementaire enquête naar de sector. Wat verwacht u daarvan?**

Schakenbos: „Ik hóp dat ook goed onderzoek wordt gedaan naar de toezichthouders. De rol van het Centraal Fonds Volkshuisvesting [de financiële toezichthouder, red.], maar ook die van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw [die borgstaat voor leningen van corporaties, red.] en het ministerie. En ik hoop dat we niet overgaan tot verdere afbraak, versobering en nog meer regelgeving. *Shaming and blaming* mag, want een aantal mensen heeft er een potje van gemaakt. Maar we moeten wel blijven geloven in de kracht van het systeem.”



FOTO ANDREAS TERLAAK