

Vestia vergrootte haar derivatenportefeuille met nog € 3,5 mrd

Omvang bruto derivatenportefeuille is € 22 mrd

Hans Verbraeken
Amsterdam

De in financiële problemen geraakte woningcorporatie Vestia heeft sinds begin 2011 haar bruto derivatenportefeuille met € 3,5 mrd vergroot van € 18,5 mrd tot € 22 mrd. Dat heeft Vestia gisteren bekendgemaakt in reactie op eerdere berichtgeving in deze krant. Daarin werd gesproken van een verdubbeling van de derivatenportefeuille tot € 20 mrd.

De nieuwe sinds eind 2010 afgesloten derivatencontracten zijn door Vestia onder meer ingezet als tegentransacties tegen eerder ingenomen derivatenposities. Met haar verklaring gisteren gaf Vestia voor het eerst enige helderheid over de derivatenposities die de corporatie afgelopen 14 maanden heeft ingenomen.

Rentederivaten worden alom gebruikt om rente op leningen voor de verre toekomst vast te zetten. Maar Vestia is in de problemen gekomen doordat de corporatie verkeerd heeft gegokt, met zeer omvangrijke posities.

Vestia maakt gisteren op haar website melding van 'tegengestelde posities'. 'Dit houdt bijvoorbeeld in dat op het ene contract een vaste rente wordt betaald en op het andere contract een vaste rente wordt ontvangen', aldus de Rotterdamse corporatie.

Een aantal grote derivatencontracten van Vestia is in de loop van 2010 en 2011 fors 'onder water' komen te staan. Anders gezegd: ze kregen een negatieve marktwaarde. Dat kwam doordat Vestia geen of te weinig rekening hield met de mogelijkheid dat de rente nog verder zou dalen. Toen de rente toch verder daalde, van-

af april 2011, kwam Vestia enkele miljarden euro's tekort op haar posities. Daardoor raakte de corporatie, de grootste van Nederland, in liquiditeitsproblemen.

Vestia moest volgens ingewijden al in 2008 en opnieuw in 2011 en 2012 bijstorten op een derdenrekening, omdat haar posities 'onder water stonden'. Dat is op zich een gebruikelijk verschijnsel. Als een bedrijf zich indekt tegen een rentestijging en de marktrente stijgt inderdaad, dan kan dat bedrijf daarvoor maandelijks of per kwartaal van de banken compensatie krijgen, afhankelijk van het contract. Daalt de marktrente echter onder het niveau van de afgesproken rente, dan moet het bedrijf betalen. Dat laatste is in het geval van Vestia gebeurd.

Mogelijk heeft Vestia in 2011 extra contracten ter waarde van € 3,5 mrd afgesloten om nog meer te profiteren van de sinds 2011 gedaalde rente. 'Het was een koopje. Dus daar is extra op ingestoken', aldus de woordvoerder op maan-



Vestia hoofdkantoor Foto: HH

dag 30 januari, toen deze krant de Vestia-affaire voor het eerst naar buiten bracht.

Duidelijk is dat Vestia op zijn minst een deel van de extra contracten heeft ingezet om eerdere posities te repareren via tegen-sluiting. Dat kan urgent geweest zijn, omdat bepaalde contracten een negatieve marktwaarde kregen waardoor bijstorting noodzakelijk was.

De vraag gisteren aan Vestia of bij de nieuwe contracten sprake was van 'reparatie' van de effecten van eerdere contracten, kon een woordvoerder van Vestia niet beantwoorden. 'Ik kan het niet toelichten. Zolang de portefeuilles nog niet zijn afgewikkeld, doen we geen mededelingen.'

Het gaat bij de door Vestia genoemde € 18,5 mrd en € 22 mrd om een bruto stand (bruto nominale waarde) van derivatencontracten. Vestia stelt dat er in de verschillende posities tegentransacties waren opgenomen, waardoor de netto waarde van de derivaten tot dusver op € 9,9 mrd is blijven staan, hetzelfde niveau als per ultimo 2010. Daarnaast is er ook sprake van optelling van diverse derivatencontracten op één lening. 'Zo kan een vijftigjarige lening van € 100 mln afgedekt worden met tien vijfjarige contracten die samen tot € 1 mrd optellen', aldus de uitleg van Vestia op haar website.

Een interim-bestuur saneert momenteel de portefeuilles. Ook wordt een zogenoemde 'doorzakoperatie' uitgevoerd. Daarbij worden derivaten die op verlies staan, met onderliggende leningen omgezet in kredieten met een hogere rente, als premie voor het eenzijdig opzeggen van de contracten.



Dichtgetimmerde woningen in de Afrikaanderwijk, die deel uitmaakt van het verpauperde zuiden van Rotterdam.

Foto: HH

Debacle Vestia is domper voor Rotterdamse achterstandswijken

Alexander Weissink
Rotterdam

De ambitieuze plannen om Rotterdamse achterstandswijken te revitaliseren, dreigen ernstige averij op te lopen door het financiële debacle bij de Rotterdamse woningbouwcorporatie Vestia. De Rotterdamse gemeenteraad vreest dat de problemen bij Vestia een streep zullen zetten door de renovatie van het zeer verwaarloosde zuidelijke deel van de stad.

'Ik houd mijn hart vast voor de gevolgen', verklaart Tom Harreman van de PvdA. 'Vooral de toekomstige investeringen in de volkshuisvesting Op Zuid zullen hard worden getroffen.'

Vorig jaar september werd het nationale programma Kwaliteitsprong Zuid gelanceerd voor de grootste achterstandswijk van Nederland. De nationale overheid stelde samen met de gemeente een reddingsplan op vanwege de ernstige verpaupering. Het aantal verwaarloosde woningen, de werkloosheid, het aantal bijstandsuitkeringen en het percentage voortijdige schoolverlaters in Rotterdam-Zuid is hoger dan waar dan ook in Nederland.

Onderdeel van het plan is de sloop en nieuwbouw van vierduizend woningen. Daarvoor is naar schatting € 400 mln nodig. Vestia was de meest actieve woningbouwcorporatie in dit achterge-

stelde gebied en werd gezien als de belangrijkste voortrekker van het reddingsplan.

'Vestia is bijvoorbeeld zeer voortvarend te werk gegaan om de Afrikaanderwijk te vernieuwen', zegt Jan Willem Verheij van de VVD. 'Maar dat is slechts gedeeltelijk in gang gezet en nu lopen we het risico dat meer projecten niet meer van de grond komen.'

Wethouder Wonen Hamit Ka-

rakus benadrukt dat er geen onzekerheid is over bestaande projecten. Vandaag geeft hij een nadere toelichting aan de gemeenteraad. 'Vestia heeft ons verzekerd dat aangegane verplichtingen worden nagekomen', verklaart zijn woordvoerder. Die toezegging werd weliswaar gedaan door de directie die eind vorige week werd vervangen, maar zou zijn bevestigd door het nieuwe bestuur van Vestia.

De huidige directie van Vestia wil echter geen uitspraken doen over het al dan niet doorgaan van individuele woningbouwprojecten in Rotterdam, verklaart een woordvoerder. 'Het nieuwe bestuur is zich aan het inwerken en de zaken aan het inventariseren'

Groeiende twijfel over reddingsplan voor 'Op Zuid', het meest verwaarloosde gebied van Nederland