

## REPORTAGE VASTGOEDSECTOR EN STAATSFONDS PERSTEN 23 MILJOEN UIT 252 HUURFLATS

**Slimme vastgoedjongens en gehaide, internationale fondsen** boekten in 2017 in Utrecht een onwaarschijnlijk groot succes. Zij verdienden geld als water aan 252 huurflatjes op Kanaleneiland. 23 miljoen euro. Hoe was dat mogelijk?



FOTO ANGELIEK DE JONGE

Cees Grimbergen

**H**et is een bizar verhaal. Meer dan 250 jarenzestigflats, sociale huurwoningen waar Utrecht een groot tekort aan heeft, worden voor o euro uitgevent. De vragen buitelen over elkaar heen. Hoe verdien je in no time 23 miljoen euro aan sociale huurflats? Wat doet het staatsfonds van oliestaat Qatar in de renovatie van jarenzestigflatjes in de Utrechtse wijk Kanaleneiland? Wat brengt de Zwitserse Wall Streetbank Credit Suisse ertoe miljoenen in een Utrechtse achterstandsbuurt te investeren? En waarom pakt de nieuwe Canadese eigenaar technische gebreken in de woningen niet aan?

Begin 2016 verschijnen twee financiële grootheden plots in de Utrechtse stadsvernieuwing. Hun joint venture Aventicum zegt van Kanaleneiland een prachtwijk te zullen maken. Wat maakt deze Utrechtse huurflats zo aantrekkelijk voor Qatar Investment Authority en Credit Suisse? Het antwoord is simpel. Gratis woningen! Vier flatgebouwen met 252 appartementen voor o euro. Niet eerder vertoond in Nederland. De vrijgevigheid van Mitros en Portaal doet Arabisch oliegeld als investering naar de Domstad stromen. De twee corporaties bieden elk twee flatgebouwen voor niks, nada, noppes ter renovatie aan. Het verdienmodel ligt klaar.

Belegger Aventicum belooft als tegenprestatie de renovatie te zullen betalen. Ook betaalt de belegger voor de grond onder de gebouwen. Dat geld gaat als bijdrage naar GEM Kanaleneiland. Deze by levert de projectorganisatie en zorgt voor bestrating en de aanleg van binnentuinen rond de flats.

Daarna zal Aventicum als verhuurder van deze vrijesectorwoningen een goed rendement kunnen maken. Hoe dat uitpakt, zal later blijken.

**Dat Mitros en Portaal de woningen gratis ter beschikking stellen**, versterkt de hoge rendementsverwachting bij Qatarzen en Zwitsers. Het zijn gratis flatwoningen, géén krotten, die op tien

minuten fietsen van de gewildste binnenstad van Nederland liggen.

De financials in Qatar en bij Credit Suisse hebben dan al een scenario klaarliggen dat voorziet in nóg hogere rendementen. Maar dat weet dan nog niemand bij gemeente, Mitros en Portaal.

Het begint allemaal eind 2015. De Arabisch-Zwitserse investeerder zal van dit stadsvernieuwingproject een feest maken. Het is ook het idee van SP-wethouder Paulus Jansen. Hij is blij met de in zijn ogen serieuze, duurzame langetermijnbelegger Aventicum. Bouwbedrijf Heijmans zal vier vierhoog flats, met 252 woningen, aan de Auriolaan, Marshallaan en Monnetlaan opknappen en verduurzamen. Kanaleneiland-Noord, in de buurt van het Grootwinkelcentrum en het Amsterdam-Rijnkanaal krijgt een 'kwaliteitsimpuls'.

De voormalige sociale huurwoningen (ongeveer 450 euro huur) gaan een maandhuur van 850 à 1000 euro opleveren. In verhuurjargon heet dat 'middeldure huur'. Een jongere, hipper, koopkrachtigere groep huurders zal de samenstelling van de achterstandswijk doen wijzigen.

Waarom doen de corporaties Mitros en Portaal, die elk twee van de flatgebouwen bezitten, de verbouwing niet zelf? Woningcorporaties moeten zich na de aan het licht gekomen schandalen in de corporatiewereld nog uitsluitend bezighouden



**Op de huidige woningmarkt, die geheel vastzit, kunnen dit soort uitwassen zich voordoen**

- Prof. Dick Brounen, Universiteit Tilburg

▼ **Het blok aan de Marshallaan ziet er keurig uit.**

FOTO ANGELIEK DE JONGE



met hun kerntaak: sociale woningen verhuren. Het is een conclusie van de parlementaire enquête uit 2014.

Het probleem van Kanaleneiland is de eenzijdige bevolkingssamenstelling; er wonen bijna uitsluitend Utrechters die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. De middeldure woningen van Aventicum, waarvoor geen huursubsidie zal gelden, trekken een ander publiek: net afgestudeerde hoogopgeleide alleenstaanden, tweeverdieners en jonge gezinnetjes.

Zo kan Kanaleneiland, waar werkloosheids- en criminaliteitscijfers hoog liggen, een gemengde wijk worden. Naast de middeldure huurwoningen van Aventicum worden rond het Aventicumproject koopwoningen gerealiseerd.

Bouwbedrijf Heijmans vindt het renovatieproject interessant, ook al omdat het grenst aan nieuwbouwprojecten van Heijmans. De crisis in de bouw is voorbij. Heijmans draagt in Kanaleneiland bij aan 'een nieuwe dynamiek', 'gebiedsontwikkeling', 'levendigheid' en een 'mix van leefstijlen'. Kanaleneiland wordt een leuk gebied. *Your Urban Space* is de hippe benaming van het project.

### Wolves en muppets

De financiële wereld van Wall Street kent de term *wolves*, wolven, naar de gelijknamige film. Een ander *financials*-begrip is: *Big Swinging Dick*, voor de man of vrouw die enorme hoeveelheden geld voor de *firm* binnensleept door klanten simpelweg te naaien. De klanten die dat overkomt, heten in het wolvesjargon *muppets*.

Zijn oude huurders, nieuwe huurders, corporaties en de gemeente Utrecht de *muppets* die door de *Big Swinging Dicks*, de *financials* van deze wereld, bij de neus genomen? En is dat erg, nu de eerste tekenen van leefbaarheid, diversiteit en elan op Kanaleneiland zichtbaar worden? Is deze 'publiek-private samenwerking dé briljante oplossing voor het gebrek aan werkkapitaal en daadkracht bij Nederlandse corporaties?

Spil in de contacten tussen gemeente, corporaties, bouwbedrijf Heijmans en belegger Aventicum is de Hilversumse vastgoedman Feike Sie-

# Hoe Qatar en Wall Street toesloegen op Kanaleneiland



## DE TRANSACTIES

**25 mei 2016.** Mitros en Portaal dragen de vier flatgebouwen voor 0 euro over aan GEM Kanaleneiland BV. De renovatie begint.

**27 juni en 24 november 2016.** Aventicum's dochterbedrijf Kanaleneiland (niet te verwarren met GEM Kanaleneiland BV) betaalt in drie transacties 9.119.063,62 euro en is nu formeel eigenaar. Het geld gaat naar GEM Kanaleneiland, dat er aanleg van straten en tuinen en algemene voorzieningen van betaalt. Aventicum investeert daarna in de renovatie van de 252 huurflats. Directeur Flink van GEM Kanaleneiland stelt dat bouwbedrijf Heijmans per flat voor 75.000 euro verbouwt. Totaal 18.900.000 euro. Deze twee bedragen vormen dus de investering van de Qatarzen en de



Zwitsers van Aventicum, opgeteld is dat 28.019.063,62.

**7 juli 2017** Aventicum (opnieuw in

de rechtspersoon Kanaleneiland) splitst de vier gebouwen in 252 aparte appartementsrechten. Het per flat uitverkopen aan be-

woners wordt nu mogelijk. De akte meldt dat het 'uitponden' (het per flat verkopen) pas na 1 september 2017 mag plaatsvinden.

De Amersfoortse notaris mr. Veenhof stelt dat de gemeente Utrecht diezelfde 7 juli 2017 in een 'aan deze akte gehechte verklaring' toestemming heeft gegeven voor de splitsing. In het kadaster ontbreekt deze verklaring.

**12 juli 2017** Aventicum verkoopt alle 252 appartementen aan de Canadese belegger Capreit NL II en het Amsterdamse LLS Capital. Opbrengst: 51.150.658,00 euro. Winst: meer dan 23 miljoen euro. Het levert het Qatarese staatsfonds en Credit Suisse een jaarrendement van 83 procent op, ruim boven de rendementsdoelstelling van 12 procent.

wertsz van Reesema, in het begin van deze eeuw compagnon van Prins Bernard jr. op de Amsterdamse vastgoedmarkt.

**Een tweede hoofdpersoon is de voormalige Hilversumse PvdA-wethouder Jesse Flink.** Flink is directeur en enig bestuurder van GEM Kanaleneiland, een BV waarvan de gemeente Utrecht, Mitros, Portaal en Heijmans aandeelhouders zijn.

In november 2015 wilden Mitros en Portaal tegenover deze krant over de gratis woningen geen openheid van zaken geven. „Dat is bedrijfsgevoelige informatie”, zei Mitroswoordvoerder Roetert. „Natuurlijk een geheim proces”, stelde Portaalwoordvoerder Wiense. Sociale verhuurders gin-



**Iedereen wil geld verdienen. Ik heb zelf ook in de bouw gewerkt**

– Paulus Jansen (SP-wethouder)

gen mee in de schimmigheid die de beleggerswereld kenmerkt.

Wel erkennen de corporaties toen dat de huurwoningen op een en dezelfde dag twee keer verkocht zouden worden. Eerst gratis aan GEM Kanaleneiland en daarna voor een geheim bedrag aan Aventicum. Nu liggen de bedragen op tafel en blijkt de werkwijze een tikje anders te zijn geweest.

**Wie zijn de nieuwe eigenaren? En wat gebeurt er met de flats?**

Vanaf april 2017 trekken de nieuwe huurders de ge-

Zie verder pagina 10



## WETHOUDER JANSEN

‘Dit is nieuw voor mij’

De Utrechts wethouder Wonen Paulus Jansen (SP) is politiek verantwoordelijk voor deze unieke publiek-private samenwerking.

**Bent u te spreken over deze nieuwe, grote verhuurder?**  
„Ik heb geen enkele aanwijzing dat Aventicum geen goede verhuurder is.”

**Aventicum is geen eigenaar meer. De 252 flats werden op 12 juli 2017 met 23 miljoen euro winst doorverkocht.**  
„Dit is nieuw voor mij.”

**Wat vindt u daarvan?**  
„Het is veel, maar ook in de rest van Utrecht zijn de huizenprijzen flink gestegen.”

**Bent u als gemeente opgewassen tegen Wall Street en de Amsterdam Zuidas, de wereld van het grote geld?**  
„Dat zal de geschiedenis leren.”

**Sociaal kapitaal van de corporaties kwam in oliestaatje Qatar en bij Credit Suisse terecht. Heeft u hier als SP'er een moreel oordeel over?**  
„Nee, dat heb ik niet. Misschien moeten we de volgende keer betere afspraken maken.”

**Verbazingwekkend voor een SP-politicus...**

„Iedereen wil geld verdienen. Ik heb zelf ooit in de bouw gewerkt. Je leert van zo'n zaak wellicht dat je betere afspraken moet maken.”

**De gemeente Utrecht gaf vijf dagen voor de lucratieve doorverkoop van 12 juli 2017 schriftelijk toestemming voor splitsing. De nieuwe eigenaar kan gaan 'uitponden'. (Verkopen aan zittende huurdersred). Waarom gaf u die toestemming?**

„Ik heb die splitsingstoestemming niet gegeven en ben hier niet van op de hoogte.”

**Is dat niet gek bij zo'n belangrijk project?**

„Ik kan als wethouder niet van alles op de hoogte zijn. Ik wil alleen dat de nieuwe eigenaar zich als rechtsopvolger aan de regels houdt. Volgens mij mogen de huurappartementen de komende tien jaar niet uitgeponnd worden.”

**Volgens de toestemmingsverklaring van uw eigen ambtenaren grondzaken en volgens de notariële splitsingsakte van 7 juli 2017 is 'het uitponden' sinds 1 september 2017 toegestaan.**

„Dat is interessant. Ik zal het uitzoeken.”





▲ De achterzijde van flats aan de Auriollaan en de voorzijde van flats aan de Marshallaan (rechts) na renovatie. FOTOS ANGELIEK DE JONGE

# ‘Het is netjes. En goedkoop’

Vervolg van pagina 9

renoveerde flats aan de Auriollaan in. Het vierde en laatste flatgebouw aan de Monnetlaan wordt deze maand betrokken. Dagelijks sjouwen bewoners verhuisdozen naar binnen.

In juli vorig jaar krijgen de eerste huurders aan de Auriollaan, nauwelijks verhuisd, bericht over een nieuwe eigenaar. Aventure heeft de woningen inmiddels doorverkocht, terwijl de gemeente dacht dat het de woningen zou gaan verhuren.

Het Canadese Capreit NL II en het Nederlandse LLS Capital zijn de nieuwe eigenaren. LLS Capital is een belegger, gevestigd op de 26ste verdieping van het Symphonygebouw aan de ZuidAs. Het blijkt bezit van weer een ander bedrijf: Rubens Capital Partners. Wat is Rubens Capital van plan met de 252 huurflats? Assetmanager Jan Nab van Rubens Capital: „Dan vraagt u naar onze strategie en daar doen wij geen mededelingen over.” Ook Nabs baas Jan Arend de Vos van Steenwijk wil geen toelichting geven.

De andere eigenaar, het Canadese Capreit lijkt de échte verhuurder. Deze vastgoedbelegger heeft meer dan 50.000 huurflats in Canada (Montreal, Ottawa en Quebec). Buiten Canada is Capreit sinds kort alleen in Nederland actief. Het bedrijf schafte afgelopen jaar ook 465 flatjes in Overvecht (Rubicondreef) aan.

De Nederlandse tak heet Capreit NL II. Wie het nummer van Capreit NL II belt, wordt als volgt verwelkomd: ‘Met Intertrust, goedemiddag, wat kan ik voor u betekenen?’ Intertrust is Nederlands marktleider in het aanbieden van constructies voor belastingontwijking.

Behalve Capreit, de nieuwe eigenaar van 252 flats op Kanaleneiland, zijn bij Intertrust vele duizenden andere firma’s, zogeheten brievenbusfirma’s, gevestigd.

Capreit heeft een Amsterdamse beheerder onder de naam ‘CANliving by Capreit’. Woordvoerder is Senior operations manager Andrew Charney. In een Engelstalige mail laat hij weten dat we het hoofdkantoor in Toronto moeten bellen. De ‘spokesperson’ daar reageert, na herhaalde verzoeken, niet op onze vragen. Onduidelijk is of Capreit de woningen aan de zittende huurders gaat verkopen.

## 83 procent rendement

Dirk Brounen is hoogleraar vastgoedeconomie aan de Universiteit Tilburg. Hij bestudeert onder andere ‘het financieel bewustzijn van vastgoedbeslissers’. Over de transacties met de vier flats en de hoge winstmarges zegt hij: „Op de huidige imperfecte woningmarkt, die geheel vastzit, kunnen zich dit soort uitwassen voordoen. Dat vastgoedbeleggers op dit moment hoge rendementen maken verbaast me niet. De woningmarkt is een soort snelkookpan geworden. Maar 83 procent rendement in een jaar is wel heel erg veel. Moreel gezien vraag ik me af of we dit wel moeten willen.”

**De woningmarkt is een soort snelkookpan geworden, maar 83 procent rendement in een jaar is wel heel erg veel**

– Prof. Brounen (Universiteit Tilburg)

De gemeente Utrecht en de twee corporaties hadden niet door welke winstmarge er in dit project verborgen lag. Zo lekte 23 miljoen uit de Utrechtse volkshuisvesting naar Qatar en Zwitserland weg. Hoe verklaart hij dit?

„Lokale overheden en woningcorporaties spreken niet dezelfde taal als beleggers. Ze kijken vanuit een ander perspectief naar hetzelfde project. De beleggers zien mogelijkheden en een verdienmodel waar de corporaties in termen als ‘leefbaarheid en diversiteit in de wijk’ denken.”

### Had het anders gekund?

„Ja, bijvoorbeeld via de kluswoningconstructie. De corporatie draagt het eigendom aan een bewoner of een coöperatieve vereniging over. Als ze dat voor dezelfde prijs van 0 euro of voor de grondprijs van 30.000 euro doen, dan gaan winst en waardevermeerdering naar die zelfklussende bewoners in plaats van naar beleggers in Qatar en Zwitserland.”

### Wat heeft deze unieke constructie opgeleverd? En hoe goed is het resultaat?

Volgens directeur Flink van GEM Kanaleneiland heeft Hijmans voor 75.000 euro per flat verbouwd. Onder andere nieuw sanitair, tegelwerk, een keukenblok (inclusief oven/magnetron en vaatwasser), negen deuren, nieuwe elektriciteitsleidingen, een nieuwe cv-ketel en radiatoren.

De nieuwe ramen met dubbele beglazing zijn in de oude, nog goed bruikbare kozijnen geplaatst. Is werkelijk 75.000 euro aan de verbouwing en inrichting besteed?

We vragen de ervaren Utrechtse aannemer Dick van Rees (67) een taxatie te maken. Van Rees werkte meer dan 45 jaar in stadsvernieuwing en renovatie, ook in jarenzestigflats als in Kanaleneiland.

Van Rees bezoekt de gerenoveerde flat van Berry Ververs aan de Auriollaan. Hij vindt de flat er net-

jes uitzien en constateert dat niet te dure apparatuur is geïnstalleerd. Vijf ramen met dubbele beglazing à 1.500 euro is 7.500 euro. Een nieuwe eenvoudige keuken met blad, keukenkastjes, oven/magnetron, vaatwasser en kraan komt op maximaal 4.500 euro.

De aannemer: „Het is netjes, maar goedkoop uitgevoerd. Neem de thermostaat. Dat is er een van ongeveer 35 euro. Voor 125 euro hadden ze een slimme thermostaat kunnen plaatsen. Datzelfde geldt voor de ventilatie zonder terugkoppeling, wat minder zuinig is. Het ‘scanbehang’ (een spuittechniek die het midden houdt tussen stucwerk en behang) vindt de aannemer netjes gedaan.”

### Winstmarge

Zijn kostenberekening: maximaal 45.000 euro. Wat vindt hij van de 75.000 euro die volgens de woordvoerder van het project per flat geïnvesteerd is?

„Die winstmarge gun ik die jongens van Heijmans Bouwbedrijf graag. Maar voor 75.000 euro hadden ze veel meer kunnen doen.”

Bijvoorbeeld een moderne energiezuinige warmtepomptechniek. In plaats daarvan zijn (ouderwets) gas-cv-ketels geplaatst. Twee van de vier flatgebouwen hebben geen zonnepanelen. Bij de andere twee zijn de platte daken voor ongeveer eenderde bedekt met zonnepanelen.

Van Rees: „Met een lagere winstmarge voor Heijmans hadden deze 252 woningen een energielabel A gekregen, in plaats van B dat nu geldt. In 2017-2018 noem ik dat een misser.”

Sander Willemsen van de Utrechtse Energiecoöperatie *Energie-U* is verbaasd dat de 252 huurflats niet volgens de laatste inzichten zijn gerenoveerd. Willemsen: „Er is volgens een achterhaalde energiestandaard gerenoveerd. Ook voor een investeerder, die er niet zelf woont, zouden zonnepanelen op alle vier gebouwen rendabel zijn.”

Sociale woningbouw is hier vrijsectorhuur geworden. Willemsen: „Met een energieprestatie die op het niveau van enkele jaren geleden ligt in plaats van in de toekomst. Dat willen we in Utrecht niet. Als een investeerder geld steekt in de Utrechtse woningvoorraad, moeten wij ervoor zorgen dat hij er niet alleen zelf wat aan overhoudt. Het renovatiebudget is 75.000 euro per flat!”

Directeur Flink van GEM Kanaleneiland stelt dat sprake is van ‘minimaal energielabel B’. Maar op de hippe website waarin de woningen worden aangeprezen stelt GEM Kanaleneiland (waarin de gemeente Utrecht) nog steeds dat energielabel A geldt. Van Rees: „Dat ruikt naar bedrog.”

**Maandag deel 2. Oliegeld uit Qatar kwam naar Kanaleneiland. Huurders worden niet serieus genomen.**

(Deze productie kwam tot stand in samenwerking met website [followthemoney.nl](http://followthemoney.nl))



▲ Binnen aan de Auriollaan. Het ziet er netjes uit, al is er niet al te dure apparatuur geïnstalleerd. FOTO ANGELIEK DE JONGE