

HET MILJOENENSPEL VAN ROCHDALE VASTNIETGOED

HIJ IS NEERGEZET ALS DE SJOEMELENDEN ZONNEKONING VAN WONINGCORPORATIE ROCHDALE. MAAR HOE DUBIEUS ZIJN DE TRANSACTIES VAN EX-DIRECTEUR HUBERT MÖLLENKAMP EIGENLIJK? EN HAD DE MINISTER NIET EERDER MOETEN INGRIJPEN? PLUS: DE ZEVENTIEN DEALS WAAROVER JUSTITIE ZICH NU BUIGT.

DOOR MARIAN HUSKEN EN HARRY LENSINK

H

ET IS WOENSDAG 9 JUNI 2004 ALS VASTGOEDHANDELAAR JAN-DIRK PAARLBERG belt met zijn zakenpartner David Beesemer.

De Nationale Recherche luistert mee.

Jan-Dirk Paarlberg: 'Hey Daaf!'

David Beesemer: 'Hey, ik heb een zaak net gedaan, jongen.'

Paarlberg: 'Ja?!'

Beesemer: 'Ik denk dat je helemaal gek wordt.'

Paarlberg: 'Och, het is leuk hoor.'

Beesemer (lacht): 'Nou, ben je daar wel tevreden over?'

Paarlberg: 'Ja, er komen weer een beetje eh... En met die deal ook... met het woningbedrijf.'

Beesemer: 'Ja, het is vandaag een betere dag dan gisteren.'

Paarlberg: 'Ik heb maandag die man, die via Rochdale, Patrimonium kwam.'

Beesemer: 'Ja'

Paarlberg: 'Die komt maandag om twee uur. We hebben meneer Van Baalen om één uur staan. Wie is dat?'

Beesemer: 'Dat is die staatssecretaris!'

Paarlberg: 'Staatssecretaris... och.'

Beesemer: (lacht)

Paarlberg: 'Ja, weet ik veel.'

Beesemer: 'Ja dat heeft Neelie geregeld, die hadden we al een keer verzet. Die man heeft het verzet trouwens. Maar luister eens, je hebt dat verhaal met Rochdale, heb je uiteindelijk op de hit?'

Een 'hit' in het vooruitzicht. Volgens een bekende van het vastgoedduo zouden Paarlberg

en Beesemer die maandag een gesprek hebben met Hubert Möllenkamp (1949), directeur van woningcorporatie Rochdale. Maar de afspraak ging niet door. Op die dag, 14 juni 2004, kwam de politie Paarlberg halen voor verhoor op verdenking van betrokkenheid bij de afpersing van Willem Endstra. Wat er met Möllenkamp besproken zou worden, is onbekend. Paarlberg en Beesemer willen vijf jaar na dato geen commentaar geven. De twee vastgoedondernemers hebben geen zin om opnieuw in 'een negatief verhaal' te belanden.

Want dat is inmiddels het geval. Rond de zaken van de corporatiedirecteur hangt de zweem van frauduleus handelen en malafide zelfverrijking. Tot midden vorig jaar was Hubert Möllenkamp een graag geziene gast in het circuit van handelaren, institutionele beleggers en hypotheekverstrekende banken. Maar in het najaar van 2008 leidde een krantenbericht het einde in van zijn vijftienvijftigjarige carrière bij het woningbedrijf. Onder de kop 'Verleid tot foute vastgoeddeal' maakte *De Telegraaf* korte metten met de status van de Rochdale-baas, de eerste man van de corporatie met ruim veertigduizend huurwoningen in Amsterdam.

In het artikel deed de Amsterdamse vastgoedhandelaar David Denneboom een boekje open over een schimmige transactie waartoe Möllenkamp hem zou hebben verleid. Denneboom is een oud-zakenmaatje van wijlen Willem Endstra; hij stond naast Endstra toen deze werd vermoord. Daarbij werd hijzelf in zijn knie geschoten. Denneboom beweerde in de krant dat Möllenkamp hem het woningcomplex Nellestein in de Bijlmer had aangeboden voor een heel scherpe prijs, met de garantie dat de corporatie de appartementen zou terugkopen. Uiterst gunstig voor Denneboom, uiterst ongunstig voor Rochdale. De deal ging uitein-

delijk niet door en de vastgoedhandelaar haalde zijn gram door in *De Telegraaf* te vertellen hoe de Rochdale-directeur hem had proberen te lijmen met allerlei dubieus klinkende beloften.

MASERATI VAN DE ZAAK

Het was het begin van het einde voor Möllenkamp. Na de publicatie dook de rest van de pers op het schandaal en begon het ook intern bij Rochdale te rommelen. Een golf van kritiek rolde over de directeur, deels geventileerd door anonieme bronnen. Ook nu nog zien betrokkenen niet graag hun naam in druk. 'Hij schoof af en toe aan op de bekende plekken waar vastgoedhandelaren samenklitten. 't Kalfje en Vis aan de Schelde in Amsterdam, Klein-Paardenburg in Ouderkerk aan de Amstel,' wil een Noord-Hollandse vastgoedhandelaar kwijt op basis van anonimiteit. 'Ik ben ooit bijna met hem in zaken gegaan. Maar in the end bleek dat er vijf procent onder tafel moest worden betaald aan Möllenkamp persoonlijk. Toen heb ik vriendelijk bedankt.'

Een harde beschuldiging die niet wordt gestaafd met tastbaar bewijs. Dus wat zegt het? Er zijn er ook die het rondit opnemen voor de gevallen directeur. Ze zien in hem een betrokken voorman, een visionair, een flamboyant leider die zich heeft ingezet voor bijvoorbeeld de verbetering van de Bijlmer en die Rochdale heeft laten uitgroeien tot een serieuze speler op de Amsterdamse woningenmarkt. Oud-wethouder in Amsterdam Duco Stadij in *De Telegraaf*: 'Ik heb meegemaakt hoe hij in de Bijlmer heeft geopereerd, hoe hij zich heeft ingespannen om de boel daar op te knappen en ben daarom nog steeds van mening, ondanks alle negatieve publiciteit, dat Amsterdam hem veel dank verschuldigd is.'

Maar bij Rochdale zelf waren ze er begin 2009



EVERETT/INGA/ANP

BESCHULDIGD VAN CORRUPTIE ROCHDALE-DIRECTEUR MÖLLENKAMP MET ADVOCATE JOLIEN VAN WOUDENBERG

na een intern onderzoek wel uit: Möllenkamp werd gewipt. Zijn voormalige werkgever beschuldigde de directeur van corruptie. Hij zou zijn pensioen eigenhandig hebben verhoogd door een handtekening van een medewerker te vervalsen en zichzelf bonussen hebben toegekend. De advocaat van de corporatie meldde verder dat Möllenkamp zich op kosten van de zaak in een Maserati liet rondrijden, met een blauw kenteken, 'zodat hij over de Amsterdamse tramrails mocht rijden'. Daarnaast zou hij zijn wagenpark hebben onderhouden met de creditcard van Rochdale en zou zijn vrouw haar rondjes op het golfparcours door de woningcorporatie hebben laten bekostigen.

Exit Möllenkamp. Na zijn val besloot verantwoordelijk minister Eberhard van der Laan (Wonen, Wijken en Integratie) om een tijdelijke raad van commissarissen te installeren bij Rochdale, bestaande uit heren van onberispelijk gedrag: Gerrit Aquina, oud-voorzitter van der raad van bestuur van het Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting, René Craemer, oud-hoofdofficier van justitie, en Goos Minderman, hoogleraar public governance. Zij bestuderen samen met interim-bestuursvoorzitter Gerard Erents de

'puinhopen' van Rochdale en zijn inmiddels met de eerste voorstellen gekomen om dergelijke faux pas in de toekomst te voorkomen.

AANGIFTE GEDAAN

Het zijn niet alleen het vermeende creditcard-misbruik en het 'gepimpte' pensioen die Möllenkamp worden aangewreven; dat zijn 'slechts' arbeidsrechtelijke misstappen op grond waarvan Rochdale haar directeur kon ontslaan. De afdeling Forensic and Dispute Services van Deloitte heeft op verzoek van Rochdale een aantal vastgoedtransacties doorgelicht (zie kader) waar Möllenkamp verantwoordelijk voor was.

Het gaat om zo'n zeventien deals. De koop van het Elsevier-kantoor langs de Amsterdamse A10 bijvoorbeeld roept vragen op: hoe kan het dat de verkopende partij (Vondel Vastgoed) in korte tijd zoveel winst maakte bij de levering aan Rochdale? De forensische accountants zetten ook vraagtekens bij de aankoop van kantorencomplex De Heerd in de Bijlmer. Waarom betaalde Rochdale meer dan er door een onafhankelijke taxateur was berekend? Of deze: samen met onder meer AM Vastgoed kocht Rochdale het voormalige GAK-gebouw in Amsterdam. Het pand staat leeg terwijl de corporatie zelf

om de hoek een nieuw hoofdkantoor koopt.

Rochdale heeft de bevindingen van Deloitte voorgelegd aan advocaat Hendrik Jan Biemond, een bekende fraudespecialist van het kantoor Allen & Overy en oud-officier van justitie die eerder onder meer het onderzoek tegen de voormalige Ahold-bestuurders leidde. 'Ik heb dat pak papier bekeken en geconcludeerd dat het een zaak voor het Openbaar Ministerie is,' zegt Biemond. 'Ik ben ermee naar het OM gestapt en heb daar namens Rochdale aangifte gedaan.'

De resultaten van het Deloitte-onderzoek worden nu bestudeerd door het financieel-economisch researcheteam van de Amsterdamse officier van justitie Jos van Leijen. Samen met de FIOD-ECD onderzoekt hij of en wie het OM zal vervolgen. Welke namen er worden genoemd in het Rochdale-stuk wil Biemond noch het OM kwijt, maar logischerwijs zit daar in elk geval die van de van corruptie betichte directeur bij.

ONDER DE MAAT

Dat is de resultante van een half jaar commotie rond Rochdale, vanaf het eerste bericht in *De Telegraaf* tot de aangifte bij het OM.

Maar zijn die miljoenentransacties inderdaad in achterkamertjes geregeld en is er onder de tafel smeergeld betaald ten koste van de woningcorporatie en in het voordeel van de vastgoedhandelaren en hun vermeende partner in crime Hubert Möllenkamp?

Betrokkenen zijn, als gezegd, hangende het justitieel onderzoek huiverig in hun reacties. Ze willen afwachten wat het OM gaat doen. Maar *off the record* uiten sommigen hun frustratie. Ze zijn gepikeerd over de 'onjuiste berichtgeving' als zouden ze een-tweetjes hebben gehad met Möllenkamp. 'Op grond van anonieme bronnen zijn zaken verdraaid in de krant gekomen,' zegt een handelaar die een van de onderzochte deals deed. 'Alle commissarissen hebben de transactie goedgekeurd. Er zaten mensen bij van de gemeente die het project toejuichten. En we hebben ons bij de prijsafspraken met Rochdale netjes gehouden aan de bandbreedte van de taxaties.'

Het is een veelgehoord tegenargument: niet alleen Möllenkamp en zijn zakenrelaties waren op de hoogte van de deals, maar ook andere betrokken partijen als de gemeente en toezichthouders. Daar dient zich een nieuw, pijnlijk element aan: wie is er eigenlijk verantwoordelijk voor de handel en wandel van de corporatie? Toch niet alleen de directeur, ondanks de hem toegedichte zonnekoningstatus?

Neem de transactie met de flat Geldershoofd in de Bijlmer, een van de vermeende ondoorzichtige deals. Al in 2004 vraagt Rochdale toestemming om dit project te mogen verkopen aan de Nationaal Woning Bezit Groep BV (Nawon), een partij waar ze vaak zaken mee doet. Bij zo'n transactie geeft het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) advies. Het CFV is een onafhankelijke financieel toezichthouder die het ministerie van VROM advies geeft over de woningcorporaties.

Het CFV let goed op als corporaties een deal sluiten met derden. Uiteraard zijn particuliere en institutionele beleggers alleen geïnteresseerd als er wat te verdienen valt. Maar het is niet verboden voor corporaties – die een maatschappelijk doel nastreven: het creëren van betaalbare huurhuizen – om zaken te doen met commerciële marktpartijen, mits het 'geldelijk gewin' binnen de perken blijft. Daarom zijn er strikte regels voor de verkoop van woningen door corporaties en het CFV houdt in de gaten of die regels worden nageleefd.

Wat schrijft het CFV in 2005 aan Rochdale over de geplande verkoop van Geldershoofd? 'Het Centraal Fonds heeft niet kunnen achterhalen waarom Rochdale niet de verkoop in eigen beheer neemt. Rochdale schept zijn eigen concurrent op de verkoopmarkt en afkoop van verkooprisico's aan beleggers kost geld.'

NIET ALLEEN MÖLLENKAMP, MAAR OOK DE GEMEENTE EN TOEZICHTHOUDERS WAREN OP DE HOOGTE VAN DE DEALS

Ook begrijpt het Centraal Fonds niet waarom bij de verkoop aan niet-particulieren de laatste jaren door het voormalige Patrimonium alleen of overwegend is verkocht aan Nawon.'

En daar blijft het niet bij: 'De wijze waarop Rochdale omgaat met risico's bij projecten is onduidelijk. De rol van de raad van commissarissen kan niet uit de jaarstukken worden afgeleid en vragen over de betrokkenheid en behandeling van het bestuur en de Raad bij belangrijke besluiten worden niet beantwoord.' Verder vermoedt het CFV dat Rochdale niet voldoende vlees op de botten ('borgingsruimte') heeft: 'Tien die overwaarde wordt afgezet tegen de genomen onrendabele investeringen in de periode tot en met 2007 ad. 103 miljoen euro, investeringen in studentenhuisvesting, de woningbouw in de Bijlmer, de aankoop van het nieuwe kantoor, de deelname in de herontwikkeling van het GAK-gebouw [...] dan is duidelijk dat het investeringsprogramma ook financieel-technisch onder druk staat.' Kortom, deugt bij Rochdale van geen kanten, concludeert het CFV in 2005. 'De verslaglegging is onder de maat. De commissarissen geven er onvoldoende blijk van dat zij een rol hebben bij de verantwoording van het doen en laten van de corporatie jegens de samenleving.'

Maar wat blijkt? Een jaar later stuurt datzelfde CFV een brief naar de minister van VROM waarin het fonds adviseert om onder strikte voorwaarden akkoord te gaan met de deal. Terwijl er in diezelfde brief toch de volgende pikanterie is opgetekend. 'Van belang is ook te weten dat de Inlichtingen- en Opsporingsdienst van het ministerie betrokken is bij een onderzoek naar de relatie tussen Nawon en Rochdale bij onroerendgoedtransacties.'

VINGER IN DE PAP

Hoe kan het dat als er bij de toezichthouder in 2005 al allerlei vermoedens van onverkwikkelijke zaken zijn, er pas in 2009 wordt ingegrepen vanuit Den Haag? 'Wij geven slechts advies over de financiële kant van de zaak,' legt CFV-directeur Jan van der Moolen uit. 'Het ministerie geeft uiteindelijk al dan niet goedkeuring. En over de maatschappelijke prestaties en de rechtmatigheid van het handelen van corporaties oordeelt het ministerie sowieso zelf.' Wat de Geldershoofd-deal betrof, vol-

deed Rochdale aan de financiële voorwaarden, zegt Van der Moolen: 'Maar ondanks dat was er bij ons wel degelijk het vermoeden dat voor de zakenpartners bij deze transactie gold: krab ik jouw rug, krab jij de mijne.' Van der Moolen zegt dat het CFV al eerder signalen heeft gegeven aan het ministerie dat het niet deugde bij Rochdale. 'We hebben in 2005 ook een klokkenluider, een werknemer van Rochdale, doorgestuurd naar het ministerie. Die man meldde dat er intern grote onrust was over de rol van de raad voor commissarissen en de hoogte van salarissen voor het topmanagement. Of daar bij het ministerie iets mee is gebeurd? Dat weet ik niet. We geven nu tien jaar adviezen en ik ben opgehouden om me dat af te vragen.'

Dat de zaken bij Rochdale nu wél microscopisch worden doorgelicht en uitgekamd door justitie, is zeker deels veroorzaakt door het felle optreden van WWI-minister Van der Laan.

Volgens CFV-directeur Van der Moolen is nu het moment daar om het toezicht te verscherpen. 'Dat advies is eerder al gegeven. Onder andere in 2006, toen een ministeriële adviescommissie oordeelde dat het raadzaam is om het toezicht op de woningcorporaties onder één noemer te brengen.' Van der Moolen zou het toejuichen. 'Ik pleit ervoor dat er toezicht komt op enige afstand van de politiek. Het is die politiek geweest die jarenlang heeft gepleit voor zelfregulering in de sector. Maar er is grote onduidelijkheid over de taak van corporaties. Er zijn daardoor dingen gebeurd, waar nu verontwaardiging over is ontstaan.' Duidelijke wet- en regelgeving kan daar volgens de CFV-directeur een einde aan maken.

'Het zou mij niets verbazen als de overheid deze schandalen aangrijpt om de greep op de woningcorporaties te verstevigen,' zegt een Amsterdamse handelaar. 'Ik denk dat Den Haag met lede ogen heeft aangezien hoe bij die clubs enorm veel geld is weggeprivatiseerd. Dit geeft de overheid de kans om opnieuw een vinger in de pap te krijgen.'

Zowel Rochdale als oud-directeur Huub Möllenkamp hebben besloten hangende de juridische procedures te zwijgen. Het OM laat weten dat het onderzoek in volle gang is – zie de volgende pagina's.



GEEN TOESTEMMING HET COMPLEX HOGEVECHT (234 FLATS) IN DE BIJLMER



MINISTER OMZEILD HUURWONINGEN, LUCELLES

SLORDIG OF BEWUSTE MISLEIDING?

ZEVENTIEN OPMERKELIJKE TRANSACTIES VAN HUUB MÖLLENKAMP/ROCHDALE WAAROVER JUSTITIE ZICH BUIGT

FOTO'S HANS VAN DEN BOGAARD

1. GEEN TOESTEMMING

Voor huizenverkoop op de vrije markt hebben woningbouwcorporaties toestemming nodig van de minister. Maar dáár trok Rochdale-directeur Huub Möllenkamp zich in 2006 weinig van aan. Het complex Hogevecht (234 flats) in de Bijlmer ging buiten VROM om naar het bedrijf Nawon van zijn beste zakenrelatie Arie van Erkel. Minister Ella Vogelaar ontdekte de verkoop pas achteraf in het jaarverslag van 2007. Dat Van Erkel er met de buit vandoor ging, verbaasde ook andere gegadigden. Het Woning Investeringsfonds (WIF) dat is opgezet om krap bij kas zittende woningbouwverenigingen te helpen, had ook een bod uitgebracht op de flats. WIF werkt met onafhankelijke makelaars voor taxatie van de te kopen projecten. Directeur Marcel Prop: 'Wij hebben enige tijd onderhandeld met Rochdale. Bij verkoop aan ons was geen toestemming nodig geweest van de minister, maar de huizen werden ons niet gegund.' Ook eerder bood WIF aan om woningen te kopen van Rochdale. 'Ook toen kozen ze liever voor een andere partij.'

Prop is benaderd door de accountant van Deloitte die onderzoek deed naar mogelijke onregelmatigheden bij Rochdale toen Möllenkamp er de scepter zwaaide.

2. OPNIEUW MINISTER OMZEILD

Het was de grootste verkoop van Rochdale in 2007. Voor maar liefst 34 miljoen euro verkocht de corporatie drie pakketten huurwoningen in Amsterdam-Zuidoost en -West aan het beleggingsfonds RVG

uit Oosterbeek. Voor deze opmerkelijke transactie werd zelfs helemaal geen verantwoording afgelegd in het jaarverslag van 2007. Er was bovendien nog iets opmerkelijks rond deze deal. Uit akten blijkt dat de woonblokken uit de Bijlmer eigenlijk al in 2000 waren verkocht aan Möllenkamps kennis Van Erkel (Nawon).

RVG zegt desondanks alleen zaken te hebben gedaan met Rochdale. RVG-directeur Faruk Kinran: 'Als woningbouwcorporaties hun bezit willen verkopen, nodigen ze partijen uit om te bieden. Rochdale heeft ons niet altijd uitgenodigd, maar in 2007 konden we in een gesloten envelop wel een bod doen. We hadden geluk en kregen die drie blokken.' Kinran heeft 'geen idee' waarom deze transactie niet in het jaarverslag van Rochdale is vermeld. 'Dat moet u aan Rochdale vragen.' Over de rol van Nawon bij deze transactie is Kinran niets bekend. RVG onderhandelde overigens niet met Möllenkamp alleen. 'We zaten met meerdere vertegenwoordigers van de corporatie aan tafel.'

Arie van Erkel: 'Het klopt dat Nawon indertijd die blokken in Amsterdam-Zuidoost verwierf. Het juridisch eigendom bleef echter bij Rochdale, omdat daarmee overdrachtsbelasting kon worden bespaard. Daarom werd Rochdale ook betrokken bij de juridische levering aan RVG, maar het economische belang lag bij onze organisatie.' Met andere woorden: de RVG-miljoenen werden rechtstreeks overgemaakt aan Nawon. RVG en Nawon zijn (nog) niet door een van de onderzoekers (VROM of accountantskantoor Deloitte) benaderd over deze aankoop.



HOEZO ONAFHANKELIJK? GELDERSHOOFD, FLATCOMPLEX IN DE BIJLMER (502 WONINGEN)

3. HOEZO ONAFHANKELIJK?

Opnieuw een transactie met een flatcomplex in de Bijlmer waarover de toezichthouder, het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), zich in 2006 achter de oren krabde. Weer werden er zaken gedaan met Nawon van Arie van Erkel. Maar volgens Rochdale moest daar niets achter worden gezocht. Dit keer ging het om het Geldershoofd (502 woningen).

Rochdale kocht na mondelinge instemming van de gemeente het blok van corporatie Eigen Haard. Vervolgens bood directeur Möllenkamp het flatgebouw aan aan Van Erkel. Vreemd, vond het CFV: waarom zou Rochdale zijn eigen concurrent scheppen op de woningmarkt?

Volgens Rochdale kon men met de verkoop een boekwinst behalen van 11,9 miljoen euro. Dat geld was hard nodig voor nieuwbouwplannen in de Bijlmer. Maar de minister wilde voor de vrije verkoop geen toestemming geven omdat informatie over taxatieprijzen ontbrak. Daar wist men bij de corporatie wel raad op. Die taxaties kwamen er: van Rochdales eigen makelaarskantoor Van Capelle en een zogenaamde onafhankelijke tweede makelaar in Almere die na enig onderzoekwerk toch banden blijkt te hebben met Rochdale.

Verrassend genoeg adviseerde de toezichthouder de minister uiteindelijk toch om in te stemmen met de verkoop aan Nawon, mits er goed werd toegezien op de financiering.

Het CFV laat desgevraagd weten dat men niet op de hoogte was van de verwevenheid van het tweede makelaarskantoor met Rochdale: 'Het verrast ons.'

4. ABC-CONSTRUCTIE

Aan wiens strijkstok bleef wat hangen? Het lijkt erop dat Rochdale met de aankoop van flatcomplex Nellestein (Amsterdam-Zuidoost) in 2007 een kat in de zak kocht. Voor een kleine veertig mil-

joen euro kocht Möllenkamp dit pakket van Straet Holding van de Brabantse vastgoedbaronnen Tom Moeskops en Harrie van de Moesdijk. Straet had kort daarvoor Nellestein gekocht van de Holland Immo Group (HIG).

In zeer korte tijd bleek het pakket enorm in waarde gestegen. Zoiets roept vraagtekens op. Mogelijk was er sprake van een ABC-constructie: het kunstmatig opwaarderen van onroerend goed. Over deze operatie ontstond argwaan. Zeker toen Möllenkamp probeerde om het complex na een maand al weer door te verkopen – met verlies – aan een koper (David Denneboom) die zaken deed met wijlen Willem Endstra. Die koop ging echter niet door omdat Denneboom het maar een vreemd aanbod vond. In *De Telegraaf* bond hij de kat de bel aan. De Holland Immo Group reageerde als door een wesp gestoken op de beschuldiging betrokken te zijn bij een ABC-constructie. Onzin, er zijn goedkeurende verklaringen afgegeven door KPMG-accountants, meldde HIG op zijn website. De snelle waardevermindering van Nellestein is te wijten aan het kabinet-Balkenende, meent het fonds. In 2006 werden er namelijk grenzen gesteld aan de hoogte van de huren. De in 2006 aangekochte huurwoningen waren daarvoor in 2007 ineens minder interessant voor hun beleggers en daarom deed HIG Nellestein van de hand.

Niets aan de hand, zo lijkt het. Maar volgens *De Telegraaf* speelden de andere twee partijen wel onder een hoedje. Een vriend van Möllenkamp had een curieuze rol bij de transactie tussen Rochdale en Straet. Het betrof oud-minister Willem Vermeend. Die had bij deze verkoop een bemiddelende rol gespeeld, tekende de krant op uit de mond van de Rochdale-directeur. Ook was Möllenkamp een commissariaat bij Straet Holding beloofd voor na zijn pensioen. Vermeend, die inderdaad in de adviesraad van Straet Holding zat, deed dit alles af echter af als 'flauwekul'. 'Ik houd me daar alleen bezig met fiscale kwesties.'



VERDACHTMAKINGEN VOORMALIG KANTOOR ELSEVIER, GEKOCHT VAN VONDEL VASTGOED



NIEUWE MEER JACHTHAVEN DRIESSEN

Möllenkamp zelf doet er voorlopig vanwege alle juridische procedures het zwijgen toe, maar deze vastgoeddeal heeft zeker de belangstelling van het OM.

5. MILJOENEN TE VEEL BETAALD?

Nog eentje. Rochdale kocht in 2008 kantoreengebouw De Heerd à 46,5 miljoen van Solidiam (komt leeg in 2010). Volgens de gemeente Amsterdam was De Heerd nog niet de helft waard. Hun taxatie: zo'n 20 miljoen. Anonieme bronnen suggereerden in de kranten dat Möllenkamp bij deze transactie mogelijk persoonlijk belang had gehad. Hij zou de directeurs van Solidiam – Ronald Egger en Sjaak van Vliet – goed kennen. Die verbleven net als hij regelmatig in het Spaanse Altea. Ook de gemeente Amsterdam bij monde van de burgemeester plaatste 'vraagtekens' bij de snelle totstandkoming van de deal tussen beide partijen.

Solidiam noemt de ophef over deze Rochdale-transactie 'onterecht'. De waarde van het onroerend goed is gestegen nadat er overleg was geweest met de gemeente over een bestemmingsverandering voor het kantoorgebouw De Heerd. Amsterdam stelde zich 'welwillend' op bij het plan om hier woonhuizen te laten verrijzen. Van de vier partijen met wie Solidiam onderhandelde, bood Rochdale niet het meeste geld, maar kon wel het snelst handelen. Ook een eentwintig met Möllenkamp wordt ontkend door Solidiam. De voltallige directie van Rochdale zat aan tafel en werd bijgestaan door KPMG. 'De taxatie geschiedde door een onafhankelijke taxateur van DTZ Zadelhoff.'

6. VERDACHTMAKINGEN

Wie zaken deed met Huub Möllenkamp, cq Rochdale, belandde de afgelopen maanden zelf ook in het publieke verdachtenbankje. Dat gold vooral voor Vondel Vastgoed. In 2006 kocht Rochdale het voormalige

kantoor van Elsevier voor 11,5 miljoen van deze vastgoedfirma. Zelf had Vondel Vastgoed datzelfde jaar 9,5 miljoen betaald voor dit complex bij de stadsring. Een snelle winst dus. In *Het Parool* werd deze zakenrelatie van Möllenkamp daarna in een slecht daglicht gesteld. Er zou sprake zijn van verwevenheid met de onderwereld. Een van de eigenaren van Vondel Vastgoed, Jan 't Hoen, zou een goede relatie zijn geweest van *godfather* Klaas Bruinsma. Ook zouden er banden zijn met een 'witwasser' in het dossier-Holleeder, schreef de krant. 't Hoen spande een kort geding aan tegen de krant en won glansrijk. De beschuldigingen konden niet worden gestaafd, *Het Parool* moest rectificeren. De publicatie is van de website verwijderd. Overigens doet Rochdale vaker zaken met Vondel Vastgoed.

7. WESTERGASFABRIEK

Het is een mooie woondroom: 121 huizen, ook beschikbaar voor starters, op de Buyskade bij de hippe Westergasfabriek in Amsterdam. Vondel Vastgoed sloot hiervoor in juli 2008 een joint venture met Möllenkamp en Rochdale. Opnieuw een opmerkelijke samenwerking, zo ontdekte het *FD*. De overeenkomst was namelijk vooral zeer lucratief voor Vondel Vastgoed.

Het fabrieksterrein was in 2006 gekocht door Amplan. De ontwikkelaar legde 5 miljoen neer voor de vervuilde grond en stapte naar de gemeente voor een bouwvergunning. Vier maanden later nam Vondel het terrein over voor 8 miljoen euro en klopte vervolgens aan bij Möllenkamp voor samenwerking.

Vondel onderhandelde scherp. Want op voorhand kreeg het vastgoedkantoor al een voorschot van 3 miljoen op de straks te behalen winst met de verkoop van de huizen. Een royaal gebaar van Rochdale, want de grond moest nog gereinigd worden en de bouwvergunning is zelfs nu nog niet rond. 'Zelf zouden wij beoogde winst nooit van tevoren afdragen,' stelt een zegsman van Vondel in



BRUGGEBOUW DE EIGEN BEHUIZING VAN ROCHDALE BOVEN DE RINGWEG VAN AMSTERDAM

het FD. 'Maar Rochdale hoeft geen winst te maken. Ze moeten huizen creëren en dat doen ze.' Volgens de vastgoedhandelaar stonden er voor Rochdale trouwens voldoende zekerheden tegenover. De vergunningen zijn in aantocht. En mocht de huizenverkoop tegenvallen en de winst daardoor lager worden, dan betaalt Vondel een deel van de gecashte miljoenen weer terug. Wat Rochdale betreft, ligt dit project op dit moment stil. 'Wat niet wil zeggen dat er iets mis is met de partners.'

8. JACHTHAVEN, NIEUWE MEER

Voor Möllenkamp was jarenlang de *sky the limit*, zo lijkt het. In 2005 had hij zijn oog laten vallen op jachthaven Driessen aan de Nieuwe Meer. Voor 3,95 miljoen nam Rochdale dit complex over van vastgoedhandelaar Henk Oudt, iemand met wie de directeur wel vaker zaken had gedaan. Möllenkamp wilde op deze plek een hotel voor expats ontwikkelen.

Opnieuw dringt het ons kent ons-gevoel zich op. Oudt (ook genoemd als een van de financiers van Rita Verdonk) zit in de bouw en mocht eerder al voor Rochdale de onrendabele Bijlmerflats slopen. Ook naar aanleiding van deze transactie verschenen er beschuldigingen in de media over de reputatie van de zakenpartners van de Rochdale-directeur. De tweede eigenaar van het jachthaventerrein is een bedrijf (Libra) van een makelaar die een grote afnemer was van het vastgoed van de vermoorde Willem Endstra. Hij had onder meer een van de panden aangekocht waarover Willem Holleeder en de in 2005 vermoorde Kees Houtman ruzie maakten.

Peter ter Borch (Libra) wil desgevraagd niet reageren op de commotie rond dit Rochdale-project: 'Zolang er een juridisch onderzoek loopt, doe ik geen mededelingen.'

Rochdale zelf zwijgt om die reden ook. Al eerder had men laten weten dat de plannen voor de Nieuwe Meer zijn stilgelegd.

Uiteraard voegde men er ook hier aan toe: 'Wat niet wil zeggen dat er iets mis is met de partners.'

9. BRUGGEBOUW

Het kon niet op. Dat lijkt ook te gelden voor de eigen behuizing van Rochdale in een megalomaan kantoor boven de rondweg van Amsterdam, het zogenaamde Bruggebouw. Het is aangekocht in 2003 van Multi Vastgoed voor 11,5 miljoen. Mede-eigenaar is AWV en een deel is aan derden verhuurd. De corporatie werd daarna meteen op de vingers getikt door de toezichthouder CFV omdat door de aankoop de exploitatiekosten van 2003 naar 2004 sterk waren gestegen: van 33 miljoen naar 46,7 miljoen. Volgens Multi-topman Hans van Veggel betrof het hier overigens een 'reguliere transactie' (FD).

10. STUDENTEN: GAK-GEBOUW

Nog een doorn in het oog van de toezichthouder CFV. Financieel stond Rochdale er in 2003 niet al te best voor en toch stortte Möllenkamp zich met hart en ziel in de huisvesting voor studenten: een risicovolle investering. Möllenkamp was betrokken bij de aankoop van het GAK-gebouw voor 34 miljoen euro. Een kwart ervan – ruim 8 miljoen – werd door Rochdale bijgedragen. Maar voordat de studenten erin konden, moest er nog wel heel wat gebeuren. Dat wilde Rochdale doen samen met woningbouwcorporatie AWV en AM-Vastgoed.

Het CFV verweet Möllenkamp destijds al roekeloos gedrag, want het GAK-gebouw was niet de enige investering in studentenhuishuizing. Rochdale zelf vond dat ze op die manier aan 'spreiding van risico' deden, maar de toezichthouder vond het totaalrisico. Het CFV lijkt gelijk te krijgen. Het GAK-gebouw staat steeds leeg.