

# V&D-verhuurder ruziet met ING over derivatendebacle

Ivo Bökkerink  
Amsterdam

Vastgoedbelegger Metroprop vecht voor de rechter een hooglopende ruzie uit met huisbank ING. De bank staat op het punt een deel van het vastgoed van Metroprop — onder meer de V&D-panden in Den Bosch en Heerlen — via een executieverkoop te gelde te maken.

Dat bleek dinsdag uit een zitting bij het Gerechtshof in Amsterdam. Metroprop wil executie voorkomen en vindt dat ING zijn bijzondere zorgplicht niet is nagekomen. Metroprop heeft voor miljoenen aan rentederivaten van de bank gekocht die nu voor € 14,8 mln in het rood staan. Het bedrijf zou destijds onvolledig en onjuist over die producten zijn geïnformeerd.

Metroprop is het bedrijf van ondernemer Jos van Mortel. Naast enkele V&D-panden heeft het in zijn portefeuille van € 400 mln ook vastgoed in de Kalverstraat en aan het Rokin in Amsterdam. In januari bleek dat V&D in ernstige financiële problemen verkeert. De warenhuisketen eiste een tegemoetkoming van financiers, verhuurders en personeel. Metroprop ging uiteindelijk schoorvoetend overstag.

Zelf heeft Metroprop al sinds 2010 een uiterst moeizame relatie met zijn huisbank, zo bleek dinsdag. ING spreekt zelf van een 'vechtrelatie'. Volgens Metroprop zijn de problemen in 2008 ontstaan, toen het op leningen van ruim € 100 mln rentederivaten kocht bij ING. Dit soort derivaten worden gebruikt om de variabele rente op een lening toch vast en voorspelbaar te maken.

Als de marktrente echter daalt, ontwikkelen de derivaten een negatieve waarde. Die loopt aan het einde van de looptijd weer naar



Een V&D-filiaal in Den Bosch. ING wil het pand via een executieverkoop te gelde maken.

FOTO: GERLO BEERNINK

**Moeizaam**  
ING heeft een 'vechtrelatie' met Metroprop

**Bodemprocedure**  
Metroprop wil ING ervan weerhouden tot executieverkoop over te gaan

nul, maar als het krediet voor die tijd wordt opgezegd, moet er afgekeurd worden met de bank.

Tot 2010 werden de leningen van Metroprop telkens doorgerold, maar sinds dat jaar heeft het vastgoedbedrijf last van liquiditeitsproblemen en verslechterde de relatie met ING. Nu de bank de kredietrelatie niet meer wil verlengen en het geld teruggeist, dreigt Metroprop ook de € 15 mln op de nog lopende derivaten te moeten betalen.

Advocaat Jerry Hoff stelde namens Metroprop dinsdag dat ING tijdens de verkoop van de derivaten geen enkele rentevisie heeft tentoongespreid. Hij karakteriseerde het vastgoedbedrijf als een 'niet professionele wederpartij' inzake financiële producten. De gedwongen executieverkoop van een deel van het vastgoed is volgens Hoff 'een poging van ING om Metroprop als bedrijf te slopen'.

ING ontkende en stelde dat Metroprop bijna anderhalf jaar heeft gekregen om een andere financier te zoeken. Metroprop wil meer tijd om andere geldschieters te vinden.

