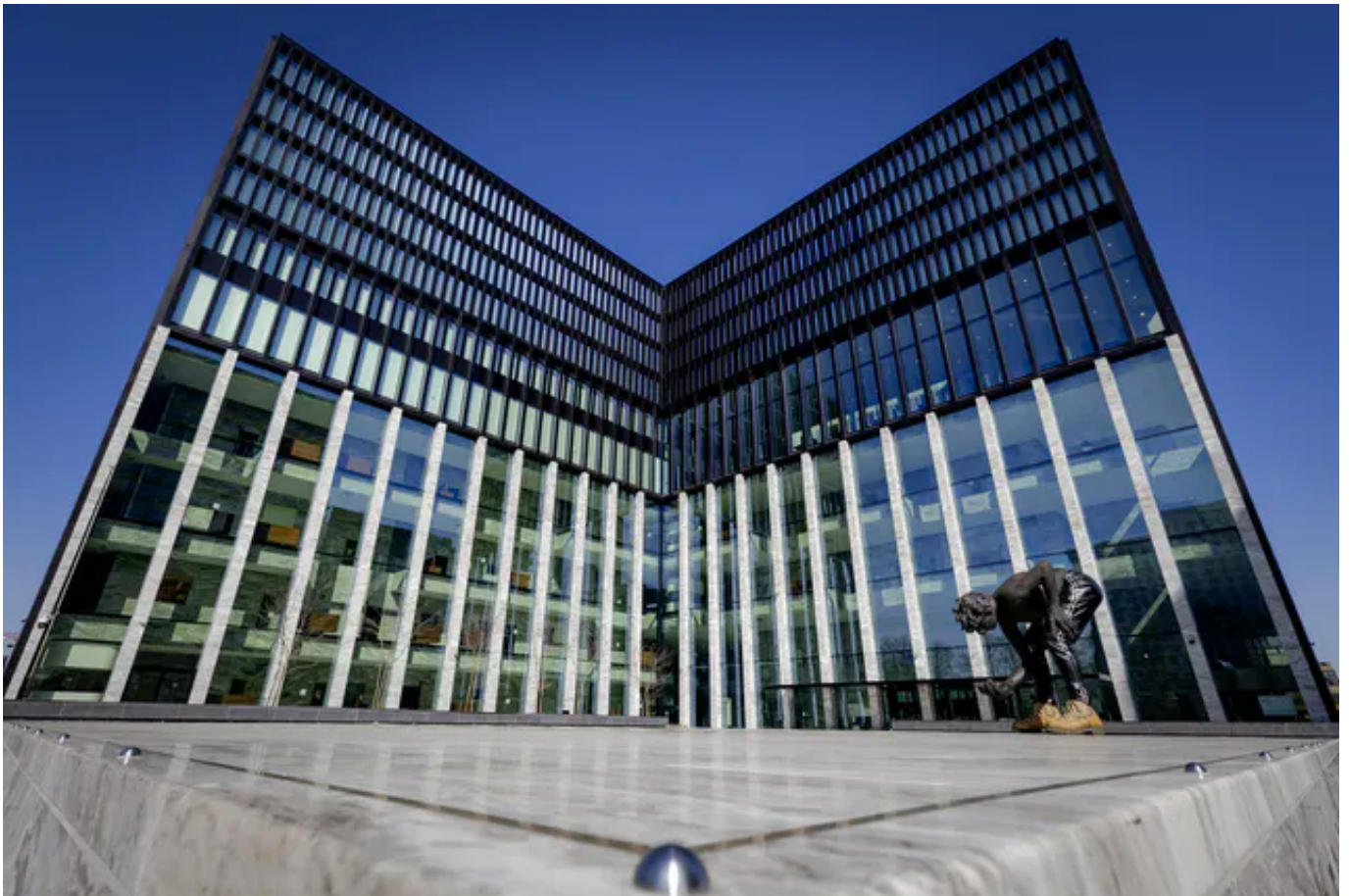


Beleggers eisen miljoenen vanwege 'misleiding' bij Bouwfonds-kantorenfonds

Sonny Motké 29 nov 18:46



In de rechtbank van Amsterdam vond maandag een zitting plaats in een langspekend conflict over het Bouwfonds Office Value Fund. Foto: Robin van Lonkhuijsen/ANP

In het kort

Boze particulieren claimen te zijn misleid door Bouwfonds Office Value Fund.

Beleggers legden €55 mln in bij kantorenfonds, dat tijdens kredietcrisis ineen zeeg.

Oud-fondsbeheerder stelt dat een claimstichting niet volgens de regels te werk gaat.

Een groep van 45 gedupeerde beleggers voelt zich belazerd door de voormalig fondsbeheerder van het Bouwfonds Office Value Fund. Verenigd in een claimstichting stellen de investeerders niet goed te zijn voorgelicht over beleggingsrisico's en de kosten van het kantorenfonds, dat tijdens de wereldwijde kredietcrisis fors aan waarde verloor.

De stichting hoopt maximaal €35 mln schade te claimen bij de voormalig fondsbeheerder, een bedrijf dat nu eigendom is van Rabobank. De hoogte van de uiteindelijke claim is afhankelijk van het aantal bij de stichting aangesloten beleggers. Op dit moment wordt circa 10% van het door beleggers ingelegde fondskapitaal, van €55 mln, vertegenwoordigd.

'Laag risicoprofiel'

Bij het in 2004 opgerichte Office Value Fund stapten duizend beleggers in, onder wie veel vermogende particulieren. Zij kregen het fonds aangeboden als 'belegging met een laag risicoprofiel', stelden enkelen maandag in de rechtbank van Amsterdam. Maar in plaats van een beloofd jaarrendement van gemiddeld 6,5% zitten ze nu vast aan certificaten waarvan de waarde dik 50% onder de uitgifteprijs van €10.000 ligt.

De claimstichting betoogt dat sprake is van onvolledige en dus misleidende informatieverstrekking. In het prospectus en reclamebrochures werd niet voldoende benoemd dat het kantorenfonds met 60% vreemd vermogen was gefinancierd. Dit vormt een zogenoemd hefboomrisico, dat bij eventueel verlies extra terugslaat naar de deelnemers.

Ook hekelt de stichting dat de kostenstructuur van het kantorenfonds zwaar drukte op rendementsuitkeringen. Met de schatting dat de fondsbeheerder €9,2 mln verdiende, acht de stichting een voorgespiegelde rendementsberekening 'niet correct en reëel', zo staat in de dagvaarding.

Traineren

De stichting werkt al zes jaar aan de zaak, die nog niet inhoudelijk behandeld is door de rechter. Ook maandag hoefde de oud-beheerder van het Bouwfonds-kantorenfonds zich niet in detail te verweren. Tijdens een hoorzitting trachtte een advocatenteam van NautaDutilh de procedure in de kiem te smoren. De advocaten voerden aan dat de stichting niet ontvankelijk is in haar vorderingen, omdat in strijd wordt gehandeld met de Claimcode.

Namens de stichting doet advocaat Han Beekhuizen de argumentatie af als traineren, met als doel de groep uit elkaar te spelen. 'De tegenpartij weet ook dat het voor beleggers te kostbaar is om individueel schade te verhalen.' Daarnaast benadrukt hij 'de realiteit' dat de claim afhankelijk is van de ondersteuning van een beperkt aantal personen.

Miljoenenvergoeding

Gedupeerden kunnen zich kosteloos aansluiten bij de stichting, maar moeten wel een kwart van een eventuele schadevergoeding afstaan. De procedure wordt gefinancierd door een tiental fondsdeelnemers, die bij succes ook aanspraak maken op 15% van de netto-opbrengst.

De opzet wordt gehekelde door de oud-fondsbeheerder, die de afdracht van minimaal 25% niet marktconform acht. Ook wordt erop gewezen dat de stichting lange tijd slechts één bestuurder kende die 'het voor het zeggen had' namens het collectief. Iemand die dus mogelijk aanspraak maakt op een miljoenenvergoeding. Advocaat Ralph Ubels: 'Dit verhoudt zich niet met het principe dat de stichting geen winstoogmerk heeft.'

'Schunnig'

De bewuste bestuurder is claim-initiatiefnemer Frank van Ammers, een vleeshandelaar uit Badhoevedorp. Hij zegt uit ergernis te handelen. 'Ik doe dit omdat ik de gang van zaken in deze zaak schunnig vind. Ik bezit maar drie fondscertificaten, dus mijn schade is ook niet groot.'

De stichting wijst erop dat de opbrengstverdeling 'transparant' staat vermeld op internet, en de verdeelsleutel aangepast kan worden indien 'het resultaat' groter is dan verwacht. Ook wordt benadrukt dat de meerderheid van haar directie en raad van toezicht geen financier is.

Korte geschiedenis Office Value Fund

De oprichter van het Office Value Fund was ABN Amro, destijds nog eigenaar van Bouwfonds. Het bedrijf kwam later in opspraak door de affaire die bekendstaat als 'de Vastgoedfraude-zaak'. Sinds 2009 is Bouwfonds een merk binnen Rabobank, en kwam de beheerder van het Office Value Fund onder de boerenleenbank te vallen.

In 2016 werd een nieuwe beheerder benoemd voor het kantorenfonds, waarvan de waarde dat jaar naar nagenoeg nul daalde. Het fonds werd gereanimeerd met hulp van een noodfinanciering, en de verkoop van vastgoedobjecten.

Het Office Value Fund bezit nu nog vier verhuurde kantoorgebouwen, en kent een omvang van circa €26 mln, zo meldt huidig beheerder Profound Asset Management desgevraagd. Deze beheerder is geen partij in het lopende juridisch geschil met de claimstichting, en wil het fonds op termijn afwikkelen.