

## **Beleggers dagvaarden telg uit bekende bouwfamilie wegens ‘misleiding’.**

Ex-aannemer Age Vermeer zou als bestuurder van een start-up beleggers een te rooskleurig verhaal hebben verteld over zijn innovatieve woningbouwbedrijf. Een miljoenenclaim is het gevolg, blijkt uit een dagvaarding.

Stichting Obligatiehoudersbelangen heeft namens honderd particuliere beleggers de bestuurders van het failliete woningbouwbedrijf Elements Netherlands voor de rechter gedaagd wegens ‘misleiding’ bij de informatievoorziening over het bedrijf.

Elements maakte fabrieksmatig energiezuinige woningen. Het werd in 2018 opgericht door Age Vermeer, telg uit een van de families achter bouwbedrijf Dura Vermeer. Elements kwam tot verrassing van de beleggers al een jaar na de emissie in zware problemen en ging eind 2022 failliet. De obligatiehouders van het bedrijf werden tussen oktober 2021 en april 2022 over de streep getrokken met een te mooie voorstelling van zaken, zo luidt het verwijt van de belangenbehartiger van obligatiebeleggers.

Age Vermeer, die tot zijn pensioen in 2019 diverse hoge functies bij Dura Vermeer bekleedde, was behalve oprichter ook bestuurder van Elements Netherlands. Hij stak enkele miljoenen van zijn eigen geld in de onderneming. In gesprek met het FD noemt hij het ‘een heel vervelende zaak’. Het energiezuinige huis was een nieuw concept en het is volgens hem niet vreemd dat een startend bedrijf daar optimistisch over is.

Kinderziektes komen vaker voor, zegt hij, niet alleen in de bouw maar ook bij producten als een auto. Er waren onder meer problemen met warmtepompen, met isolatiematerialen en met de omvormers die gelijkstroom van zonnepanelen omzetten in elektriciteit voor huishoudens. Vermeer noemt ook de coronatijd als oorzaak van de problemen: daardoor konden onderdelen niet tijdig worden geleverd.

Op dit moment vorderen honderd van de in totaal 119 beleggers hun geld terug via de stichting die de collectieve belangen van obligatiehouders behartigt. In de dagvaarding die het FD inzag, staat dat het om een schadevergoeding gaat van ruim €5 mln. Dat bedrag bestaat onder meer uit niet terugbetaalde leningen en misgelopen rente daarop.

### **Orderportefeuille.**

In de dagvaarding van de stichting staat dat er beduidend minder woningen definitief in de orderportefeuille bleken te zitten dan de genoemde 235 in het informatiememorandum. ‘Er waren alleen afspraken voor de bouw van veertien rijwoningen door Dura Vermeer’, zegt Stephan van de Vusse, penningmeester van Obligatiehoudersbelangen. Age Vermeer bevestigt dat er voor veertien woningen een opdracht was, en dat de overige ‘geen getekende opdrachten’ waren.

Een ander pijnpunt voor de obligatiebeleggers is dat er al in oktober 2022, een half jaar nadat de obligatie-uitgifte werd afgerond, een kapitaalinjectie van €3,5 mln nodig was om

het bedrijf te redden. In het herstructureringsdocument om die investering aan te trekken is te lezen dat Elements eind 2021 een 'pauze' inlaste om 'kinderziekten op te lossen'. Dat was precies in de periode dat de obligatiebeleggers instapten. In het informatiedocument dat aan hen werd gepresenteerd, stond zo'n pauze niet vermeld.

In hetzelfde document, in handen van het FD, is te lezen dat het zelf ontworpen energiesysteem dat tussen 2019 en 2021 in vijftien woningen was gebruikt, niet voldeed. In dertien woningen moesten de energiesystemen vervangen worden. Dat leidde tot 'veel herstelkosten'. De historische projecten kenden bovendien 'fouten in ontwerp' en waren 'niet goed bestand tegen vervoer.' De kapitaalinjectie van €3,5 mln is er uiteindelijk niet gekomen.

### **Hoge vergoeding.**

Bemiddelaar Hannibal bv werd aangetrokken om de obligaties te plaatsen bij beleggers. Voor dat werk kreeg het bedrijf een vergoeding van €1,3 mln. Dat is bijna 26% van de waarde van de geplaatste obligaties. Volgens het memorandum werden de marketingkosten voor de obligaties begroot op €290.000. Hannibal wordt in het informatiedocument ook niet genoemd.

Samen met de vergoeding voor een andere certificatenemissie die voor de obligatie-uitgifte plaatsvond, ontving Hannibal in totaal €2,8 mln. Navraag in de markt leert dat dat als een bijzonder hoge vergoeding voor bemiddeling wordt gezien. De stichting maakt in de dagvaarding bezwaar tegen de fee.

Door de hoge vergoeding stroomde een deel van het opgehaalde geld direct weer Elements Netherlands uit. Dat versnelde volgens de stichting aanzienlijk het liquiditeitstekort, dat op 27 december 2022 tot het voor de beleggers verrassende faillissement leidde.

'Als het werkelijk zo is dat de vergoeding te hoog was en een faillissement veroorzaakte, is het logisch om te kijken naar de bestuurders van de vennootschap', zegt advocaat Michiel van Eersel. Hij verdedigt het Amsterdamse Hannibal bv, volgens het handelsregister actief met 'advisering op het gebied van management en bedrijfsvoering'.

Ook Hannibal is gedagvaard door Obligatiehoudersbelangen. Of de bestuurders van Elements uiteindelijk moeten opdraaien voor het bankroet, is volgens Van Eersel nog maar de vraag.

Hij verwacht dit jaar nog geen zitting. Age Vermeer laat zich niet uit over de vraag of er sprake was van te hoge vergoedingen aan Hannibal. Hij wijst erop dat banken ook 'heel hoge percentages' aan fees vragen.

Elements klopte vergeefs bij de banken aan voor financiering. Om toch kapitaal binnen te halen, werden uiteindelijk certificaten van aandelen en de bewuste obligaties geplaatst.

### **Prospectus.**

In totaal werden voor €5,09 mln aan obligaties in Elements verkocht. Dat is meer dan de €5 mln die als grens geldt voor een prospectusplicht. Een prospectus gaat in de regel verder met informatievoorziening dan een memorandum en bovendien staat de belegging dan onder toezicht van toezichthouder AFM.

Van de Vusse vindt dat door overschrijding van de limiet goedkeuring van de AFM voor het prospectus nodig was, een aanklacht die ook in de dagvaarding is terug te lezen.

Een belangrijke overweging van velen om in te stappen was de goede reputatie van Age Vermeer en diens vermogenspositie, zegt hij. Beleggers vinden het teleurstellend dat een gesprek over een vorm van compensatie niet mogelijk blijkt.

Het Elements-project is helaas teleurstellend geweest, zegt Vermeer. 'Niet alleen voor bepaalde personen, maar voor alle betrokken, onder wie wijzelf.' Voor hem is de tijd van praten voorbij. 'We zijn het gewoon niet eens met elkaar en de meningen liggen te ver uiteen. Ze willen gewoon geld zien. Vandaar dat de zaak nu bij de rechter ligt. We zullen moeten afwachten wat die ervan vindt.'