

Rabo Vastgoedgroep
De heer J.H.P.M. van Lange
Postbus 15
3870 DA HOEVELAKEN

Datum 30 januari 2011
Referentie 2012.035
Betreft NEPROM-bestuursbesluit betreffende fraudegevallen rechtsvoorganger Rabo Vastgoedgroep

Geachte heer Van Lange,

Wij berichten u in deze brief over het besluit dat het NEPROM-bestuur genomen heeft naar aanleiding van een reeks van zeer ernstige fraudegevallen over een langere periode vanaf 1995 tot medio 2005 bij Bouwfonds Vastgoedontwikkeling CVG (commercieel vastgoed), een van de rechtsvoorgangers van de Rabo Vastgoedgroep. In deze brief informeren wij u over de bevindingen van het integriteitsonderzoek dat het NEPROM-bestuur naar aanleiding van de fraudezaak heeft ingesteld en het besluit dat het bestuur hierover heeft genomen.

Inleidend

Eind 1995/begin 1996 is het toenmalige Bouwfonds Vastgoedontwikkeling B.V. lid geworden van de NEPROM. Sindsdien hebben diverse wijzigingen in de opzet en structuur van de (omvangrijke) onderneming plaatsgevonden. De fraudegevallen hebben betrekking op het voormalige bedrijfsonderdeel Commercieel Vastgoed, dat is opgegaan in een fusie met MAB. Op dit moment zijn Bouwfonds Ontwikkeling (dat zich nagenoeg uitsluitend op de ontwikkeling van woningen richt) met FGH Bank en MAB Development - alle drie onderdeel van de Rabo Vastgoedgroep - aangesloten bij de NEPROM.

De vastgoedfraudeaffaire die zich bij een rechtsvoorganger van de Rabo Vastgoedgroep heeft voorgedaan is in november 2007 in de openbaarheid gekomen. In de afgelopen jaren is steeds meer over deze zeer omvangrijke zaak naar buiten gekomen. Met een aantal verdachten heeft het Openbaar Ministerie inmiddels schikkingen getroffen en de uitspraak in de rechtszaak tegen de hoofdverdachte(n) heeft 27 januari 2012 plaatsgevonden.

Bij het in de bekendheid komen van deze zaak heeft het toenmalige NEPROM-bestuur zich hierover gebogen. De conclusie was toen, gezien het feit dat uitvoerige gerechtelijke onderzoeken gestart waren naar deze ernstige zaak, dat het voor de NEPROM niet opportuun was om zelf onderzoek naar deze zaak te doen. Bovendien beschikte de NEPROM op dat moment nog niet over een uitgewerkte procedure rond integriteitsschendingen. Hierin is de afgelopen jaren verandering gekomen.

Het bestuur is in 2011 tot het inzicht gekomen dat een integriteitsonderzoek door de NEPROM, ook bij zaken die onder de rechter zijn, wel degelijk mogelijk en zinvol is. Daar komt bij dat van de branchevereniging, bij een fraudezaak van dergelijke omvang en ernst die zich bij een van

haar leden heeft voorgedaan, ook verwacht mag worden dat zij aan haar leden, de sector en aan de maatschappelijke omgeving duidelijk maakt wat haar oordeel daarover is.

Om bovenstaande redenen heeft het NEPROM-bestuur zich in het afgelopen jaar opnieuw gebogen over deze fraudezaak. Het bestuur heeft zich een oordeel gevormd over het gebeurde en op basis hiervan een besluit genomen ten aanzien van de Rabo Vastgoedgroep. Dit besluit is in deze brief verwoord. Het bestuur is over deze zaak in contact getreden met de onafhankelijke Commissie Gedragscode van de NEPROM, die hierover advies zal uitbrengen aan het NEPROM-bestuur.

Nu de rechter op 27 januari 2012 tot een uitspraak in deze omvangrijke zaak is gekomen met betrekking tot de hoofdverdachten, meent het bestuur dat dit het gepaste moment is om zijn oordeel in deze zaak naar buiten te brengen.

Het bestuur is zeer tevreden dat dit omvangrijke strafproces heeft plaatsgevonden en dat de verdachten publiekelijk ter verantwoording zijn geroepen. Het gehele strafproces en de uitspraak van de rechter dragen sterk bij aan het bevorderen van de integriteit binnen de vastgoedsector.

Het bestuur wil er geen enkel misverstand over laten bestaan dat zij de overtredingen die door de rechter zijn vastgesteld zeer scherp veroordeelt en alle suggesties dat dergelijk handelen tot de dagelijkse en geaccepteerde praktijk van de vastgoedsector zou behoren verre van zich werpt. Dergelijk gedrag tolereert het NEPROM-bestuur niet.

In de afgelopen periode heeft het NEPROM-bestuur in het kader van het integriteitsonderzoek een aantal gesprekken gevoerd met de directies van Bouwfonds Ontwikkeling, MAB Development en de hoofddirectie van Rabo Vastgoedgroep. Tevens heeft de Rabo Vastgoedgroep schriftelijke informatie ter beschikking van het bestuur gesteld. De directies hebben volledige medewerking aan het onderzoek verleend en hebben alle informatie waar het NEPROM-bestuur om heeft gevraagd op eerste verzoek verstrekt. Gezien de omvang en de aard van de zaak is het echter onmogelijk voor het NEPROM-bestuur om hierin een compleet inzicht te krijgen.

In het hierna volgende brengen wij verslag uit van onze bevindingen en lichten we ons oordeel toe over wat zich heeft voorgedaan bij een rechtsvoorganger van de Rabo Vastgoedgroep en de wijze waarop de Rabo Vastgoedgroep met de affaire is omgegaan. Wij ronden het besluit af met de lessen die uit deze affaire te trekken zijn.

Het vervolg van deze brief is als volgt opgebouwd:

1. Bestuurlijke historie van Bouwfonds
2. Fraudesignalen en strafprocessen
3. Getroffen maatregelen door Rabo Vastgoedgroep
4. Geleerde lessen Rabo Vastgoedgroep
5. Lessen die de NEPROM verbindt aan de affaire
6. Oordeel NEPROM-bestuur

Ad 1 Bestuurlijke historie van Bouwfonds

Bouwfonds is een voormalig Nederlands semioverheidsbedrijf, waarvan de aandelen in handen van gemeenten waren. De organisatie heette N.V. Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Dit is veranderd nadat in 2000 de verzelfstandiging van Bouwfonds in gang werd gezet. In 2005 werden de laatste aandelen overgedragen aan ABN AMRO. Per 1 december 2006 nam Rabobank Bouwfonds over van ABN AMRO, met uitzondering van de Property Finance-activiteiten die werden gekocht door SNS. De fraudegevallen waar het in voorliggend besluit om gaat hebben zich voornamelijk voorgedaan in de periode 1995-2005 binnen het onderdeel Bouwfonds Vastgoedontwikkeling CVG (commercieel vastgoed).

Ad 2 Fraudesignalen en strafprocessen

Medio november 2007 werden door de FIOD op meerdere locaties invallen gedaan in verband met de vastgoedfraude rondom Bouwfonds en Philips Pensioenfonds. Deze zaak is bekend geworden als de 'Klimopzaak'. Tientallen bedrijven en personen zijn als verdachten aange-merkt. De hoofdverdachten zouden honderden miljoenen hebben weggesluisd van Bouwfonds en Philips Pensioenfonds. Directeuren zouden zijn omgekocht om vastgoed te kopen en verkopen tegen zeer ongunstige prijzen. Anderen werden ingezet om tegen betaling spookfacturen en veel te hoge facturen bij Bouwfonds in te dienen, om het geld daarna weer terug te sluisen naar de verdachten. Deze vastgoedfraude wordt gezien als een van de meest omvangrijke zaken uit de Nederlandse geschiedenis.

Ad 3 Getroffen maatregelen door Rabo Vastgoedgroep

In de gesprekken met het NEPROM-bestuur en publiekelijk hebben de huidige directies van de divisies en van de Rabo Vastgoedgroep met kracht afstand genomen van de misstanden uit het verleden en deze krachtig veroordeeld.

Voor het NEPROM-bestuur is het van groot belang dat de directies binnen de Rabo Vastgoedgroep aannemelijk en inzichtelijk hebben gemaakt dat zij zich hebben ingespannen en zullen blijven inspannen om door middel van onderzoek alle in dit kader van belang zijnde feiten boven water te krijgen. Tevens hebben de directies aannemelijk en inzichtelijk gemaakt dat zij alle medewerking verlenen en hebben verleend aan strafrechtelijke en fiscale onderzoeksprocedures. Bij het vermoeden van strafbare feiten is door de Rabo Vastgoedgroep aangifte gedaan, onafhankelijk van de vraag om wie het gaat. Ten slotte is aannemelijk en inzichtelijk gemaakt dat de directies alles in het werk stellen om geleden schade te verhalen bij verdachten. Met een aantal van de betrokkenen is een civielrechtelijke schikking overeengekomen.

Voorts is van belang dat de directies voor het NEPROM-bestuur inzichtelijk en aannemelijk hebben gemaakt dat zij alles in het werk stellen om daadwerkelijk met het verleden af te rekenen en maatregelen te treffen die herhaling onmogelijk maken. Het is duidelijk dat de Rabo Vastgoedgroep een bijdrage wil leveren aan een integere en transparante vastgoedmarkt.

Tevens constateert het NEPROM-bestuur dat de divisie waarbinnen de fraudeaffaire zich heeft afgespeeld niet meer bestaat. De activiteiten van deze divisie zijn overgenomen en worden waar opportuun voorgezet door een nieuwe entiteit: MAB Development. Daarbij is waar mogelijk gebroken met het verleden. Zo zijn nagenoeg alle oud-medewerkers van de divisie die het betrof niet langer meer werkzaam binnen de Rabo Vastgoedgroep. De personen die nog wel

werkzaam zijn, zijn zeer uitvoerig gescreend en zijn bovendien niet meer betrokken bij projecten van de voormalige entiteit.

Tevens constateert het NEPROM-bestuur dat de oude werkwijze van het bedrijfs onderdeel waar het om gaat niet langer wordt gehanteerd binnen de Rabo Vastgoedgroep. Die werkwijze werd gekenmerkt door het gedelegeerd opdrachtgeverschap buiten de onderneming in combinatie met een solitaire werkwijze, geen goede 'checks and balances' binnen de organisatie en een groot gebrek aan deskundigheid.

De werkwijze van het oude MAB van voor de overname is nu gemeengoed geworden binnen het nieuwe MAB Development. Kenmerkend is dat ontwikkelaars binnen MAB ook daadwerkelijk zelf ontwikkelen, vanuit de omvangrijke expertise die aanwezig is binnen de organisatie. Daarbij worden de risico's binnen de organisatie met kennis van zaken beoordeeld. Groot belang wordt gehecht aan integriteit en er zijn procedures uitgewerkt en in werking gebracht die daar op toezien. Ten slotte worden vanuit collectief bestuur door de hoofddirectie van de Rabo Vastgoedgroep de divisies aangestuurd.

Ad 4 Geleerde lessen Rabo Vastgoedgroep

De Rabo Vastgoedgroep heeft haar compliance en integriteitbeleid adequaat aangescherpt. Zo is een gedragscode ingevoerd die door middel van dilemmatrainingen en workshops onder de aandacht gebracht is en wordt van medewerkers. Deze code sluit aan op de NEPROM-gedragscode. Periodiek wordt aandacht besteed aan specifieke items uit de (interne) gedragscode. Uit onderzoek in 2010 is gebleken dat het integriteit- en complianceklimaat is versterkt ten opzichte van de meting in 2009. Aan de aandachtspunten die naar voren kwamen is en blijft gewerkt worden.

Regelingen over de juiste handelwijze werden verder aangescherpt, uitgebreid en geïncorporeerd in de Gedragscode Rabo Vastgoedgroep. Het bestaande Customer Due Diligence-beleid is versterkt. Verder is de procedure voor screening van nieuwe medewerkers aangescherpt en de klokkenluidersregeling vernieuwd.

Ad 5 Lessen die de NEPROM verbindt aan de affaire

Deze affaire en de maatschappelijke onrust die daardoor is ontstaan, is reden voor het bestuur van de NEPROM om te reflecteren op het integriteitbeleid van de vereniging. Het komt daarbij tot de volgende constatering en overwegingen.

Integriteit is - als ethische notie en als beleidsonderwerp - onverminderd belangrijk. Het onderwerp staat daarom hoog op de NEPROM-agenda en de komende jaren zal het ook hoge prioriteit blijven genieten.

Kwesties als deze berokkenen derden en de projectontwikkelingsector grote schade. Het bestuur ziet het als een zeer belangrijke taak om de branche 'schoon te houden', vanwege de negatieve effecten en ongunstige uitstraling die relevante voorvallen op anderen hebben.

Eind 2008 hebben de NEPROM-leden - mede naar aanleiding van de Klimopzaak - unaniem ingestemd met belangrijke wijzigingen en aanscherpingen in het integriteitbeleid van de NEPROM. Recent zijn zij opnieuw akkoord gegaan met een verdere aanscherping. Laatstbedoelde intensivering behelst onder andere een uitbreiding van toe te passen sancties door het bestuur bij schending van de Gedragscode door een lidbedrijf.

Het bestuur vindt het daarnaast belangrijk lessen - getrokken uit onaangename ervaringen uit het verleden - te noteren en te delen.

Het bestuur streeft ernaar de transparantie richting de buitenwereld zo te borgen en te vergroten.

Ad 6 Oordeel NEPROM-bestuur

Het bestuur kwalificeert het gebeurde bij het toenmalige Bouwfonds Vastgoedontwikkeling CVG als een uiterst ernstige schending van de (destijds geldende en huidige) NEPROM-gedragscode. Door het gedrag van de toenmalige directie en medewerkers van Bouwfonds Vastgoedontwikkeling CVG is zeer grote schade toegebracht aan de relaties van Bouwfonds, Bouwfonds zelf en - mede als gevolg van de grote maatschappelijke onrust die hierdoor ontstaan is - ook aan de gehele vastgoedsector.

De ernst en de duur van de overtredingen zijn van een zodanige orde dat zij van een NEPROM-lid niet getolereerd mogen en kunnen worden. Als het oude Bouwfonds Vastgoedontwikkeling CVG nog had bestaan, dan was het vanwege deze fraudegevallen onmiddellijk het NEPROM-lidmaatschap ontnomen. Het bedrijfsonderdeel dat zich schuldig heeft gemaakt aan de overtredingen bestaat echter niet meer. Nagenoeg alle oud-medewerkers die het betref zijn niet langer meer werkzaam binnen de Rabo Vastgoedgroep. Alle werkwijzen, procedures en de gehele governance zijn ingrijpend aangepast. Kortom, er is sprake van een geheel nieuw bedrijf.

Alles afwegende komt het NEPROM-bestuur tot de conclusie dat sanctionering door het ontzeggen van het NEPROM-lidmaatschap van (entiteiten binnen) de Rabo Vastgoedgroep thans niet aan de orde is.

Het NEPROM-bestuur is van mening dat de Rabo Vastgoedgroep, vanwege het zeer omstrede verleden van een van haar rechtsvoorgangers, de plicht heeft om met kracht afstand te blijven nemen van wat zich in het verleden heeft voorgedaan en zich moet blijven inspannen om met het verleden af te rekenen en de integriteit binnen de organisatie naar de toekomst toe bij voortduring te blijven bevorderen.

Het NEPROM-bestuur vindt het van groot belang te benadrukken dat de hoofddirectie van de Rabo Vastgoedgroep heeft toegezegd dat zij in jaarlijks overleg met het NEPROM-bestuur in de komende jaren inzicht zal blijven geven in de wijze waarop de governance-structuur is vormgegeven en in de praktijk wordt toegepast, en in de specifieke maatregelen en activiteiten die ter bevordering van het integer handelen zijn getroffen en de praktische uitwerkingen daarvan.

Gezien de omvang en de maatschappelijke impact van het gebeurde binnen de rechtsvoorganger van Rabo Vastgoedgroep en de belangrijke positie die de Rabo Vastgoedgroep in de sector inneemt, voelt de hoofddirectie van Rabo Vastgoedgroep ook de maatschappelijke verantwoordelijkheid om dit inzicht te geven.

De NEPROM zal de kennis en ervaring die binnen de Rabo Vastgoedgroep worden opgedaan benutten ten behoeve van de gehele sector.

Het bestuur vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over het oordeel waartoe het is gekomen. Het NEPROM-bestuur zal op korte termijn zowel de NEPROM-leden als derden informeren over het besluit waartoe het is gekomen.

Met vriendelijke groet,



Wienke Bodewes
voorzitter