

21061 RvT Amsterdam

**RAAD VAN TOEZICHT AMSTERDAM VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.**

**Aankoop voor belegging. Beweerdelijke belangenverstrengeling.**

*Klagers hebben in 2006 ieder een appartementsrecht gekocht in een hotel waarbij zij de plicht hadden dit ter beschikking te stellen voor hotelaccommodatie, waartegenover zij deelnamen in de exploitatiewinst. Nadat de exploiterende vennootschap failliet ging, vond een eigendomsoverdrachten plaats. Het eindresultaat was dat de appartementseigenaren onder wie klagers, certificaten van aandelen kregen, derhalve alleen een winstbewijs en geen zeggenschap meer. Tussen de eigenaars en het administratiekantoor van de aandelen ontstonden grote problemen waardoor de waarde en de verhandelbaarheid van de appartementsrechten enorm kelderden. De VvE-administratie wordt op zeker moment gevoerd door een holding waarvan de beklagde makelaar mede-aandeelhouder is. In die holding zit ook de makelaardij. De holding koopt in 2021 een appartementsrecht voor een aanzienlijk lager bedrag dan klagers destijds betaalden. Zij menen dat beklagden – de makelaar en de makelaardij - handelen in onroerend goed.*

*De raad van toezicht constateert dat de klacht tegen de makelaardij niet-ontvankelijk is. Weliswaar is deze onderdeel van de holding waarvan de makelaar mede-eigenaar is, maar de makelaardij is niet betrokken bij de transactie. Verder is het college van oordeel dat de aankoop onweersproken belegging als oogmerk heeft. Wel acht de raad het discutabel dat de makelaar formeel ook betrokken is bij de VvE-administratie en door zijn aankoop ook certificaathouder is geworden, maar dat maakt de klacht nog niet gegrond.*

25/21      **DE LOOP VAN DE PROCEDURE**

De Raad van Toezicht van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: de Vereniging), heeft kennis genomen van de klacht van de heren **K. P.** en **T. P.** en mevrouw **D.H.** (hierna gezamenlijk te noemen: klagers, dan wel respectievelijk klager sub 1, klager sub 2 en klaagster sub 3), gericht tegen de heer **P. van der B.** aangeslotene bij de Vereniging, en de besloten vennootschap **Van der B Makelaardij B.V.**, lid van de Vereniging, (hierna te noemen: beklagde sub 1 en beklagde sub 2).

De klacht is door klagers ingediend bij klachtschrift d.d.29 november 2021 met 10 bijlagen Namens beklagde is op de klacht gereageerd door mr. W. Mollema, advocaat te Leeuwarden, bij verweerschrift d.d. 22 januari 2022, voorzien van 2 bijlagen.

Klagers hebben hun standpunt nader uiteen gezet bij e-mail d.d. 10 februari 2022, waarna mr. Mollema voornoemd namens beklaagden nog heeft gereageerd bij dupliek van 28 februari 2022.

Daarmee was de schriftelijke behandeling van de klacht gereed.

Ter zitting van de Raad van 1 juni 2022 is klaagster sub 3 in persoon verschenen. Klagers sub 1 en 2 werden ter zitting vertegenwoordigd door mr. D.S. Teitler. Beklaagde sub 1 is tevens in persoon verschenen, bijgestaan door mr. W. Mollema voornoemd. Klagers hebben ter gelegenheid van de mondelinge behandeling nog een korte notitie overgelegd.

## **DE FEITEN**

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting is voor de Raad het navolgende komen vast te staan.

- Klagers zijn ieder eigenaar van een appartementsrecht in een appartementencomplex, gelegen aan het [...]strand te T. In het complex wordt een hotel geëxploiteerd, genaamd Hotel P.

Het complex bestaat uit 56 hotelkamers, -suites en - appartementen. Van de 56 appartementsrechten zijn er 5 uitsluitend bestemd voor privégebruik door de eigenaren daarvan. Op de overige 51 appartementsrechten, waaronder die van klagers, rust een verplichting voor de eigenaren om deze ter beschikking te stellen voor hotelaccommodatie.

- Afgezien van bovengenoemde 56 appartementsrechten bevat het complex nog een zogeheten Algemeen Deel waarin de receptie van het hotel is gevestigd, alsmede een restaurant en een zwembad.

- In 2006 vond de oplevering van het complex plaats. Klagers werden in dat jaar eigenaar van de door hen gekochte appartementsrechten. Het Algemeen Deel werd eigendom van een rechtspersoon, die tevens belast was met de exploitatie van het hotel. Klagers ontvingen vanaf de start van de exploitatie 60% dan wel 70% van de met hun appartementsrecht gegenereerde hotelverhuuropbrengst. De exploiterende rechtspersoon is in 2008 failliet gegaan.

- Na het faillissement van laatstbedoelde rechtspersoon is een nieuwe constructie voor de exploitatie van het hotel tot stand gekomen. Met de appartementseigenaren werden nieuwe huur- en verhuurovereenkomsten gesloten, alsook werd bepaald dat voor vervreemding van een appartementsrecht de toestemming was vereist van 80% van de overige appartementseigenaren. In de nieuwe constructie (een zogeheten Stak-constructie)

droegen de appartementseigenaren op wie de verplichting rustte om hun appartement voor hotelaccommodatie te verhuren, hun eigendomsrechten over aan de Stak in ruil voor de verkrijging van 'certificaten'. Zij verloren daarbij hun stemrecht, doch behielden wel hun recht op winstdeling. De nieuwe constructie leidde er uiteindelijk toe dat voor de appartementseigenaren, waaronder klagers, nog sporadisch huurinkomsten overbleven. Ook ging de onderhoudstoestand van het complex achteruit. Een en ander had tot gevolg dat er grote problemen ontstonden tussen het bestuur van de Stak/VvE enerzijds en de appartementseigenaren anderzijds.

- Sedert 2017 is het grootste deel van de appartementsrechten van de 'verplicht verhuurende' eigenaren alsmede het Algemeen Deel, in eigendom verworven door de besloten vennootschap Buro L W G BV (verder: BLWG) dan wel door haar bestuurder de heer J. K en/of diens dochter, zulks tegen beduidend lagere bedragen dan de verkopende appartementseigenaren destijds voor die rechten hadden betaald.

Bij de overdracht van het Algemeen Deel aan de besloten vennootschap BLWG (dan wel aan de dochter van de heer K) is geen exploitatieplicht van het hotel overeengekomen.

- Inmiddels bezitten genoemde vennootschap dan wel de heer K het merendeel van de appartementsrechten in het complex. Zij bepalen daarmee het bestuurlijk beleid binnen de Stak/VvE.

- Op 11 juni 2021 heeft P. van der B Holding B.V. - een vennootschap waarvan beklagde sub 1 en zijn echtgenote de bestuurders zijn - het tot het complex behorende appartementsrecht met kadastraal nummer T [...] in eigendom verworven. Dit appartementsrecht, dat door de toenmalige eigenaar in 2006 was aangeschaft voor € 500.000,--, werd sinds 24 november 2020 via een makelaar te koop aangeboden voor € 375.000,--. Enige maanden later is de vraagprijs verlaagd naar € 299.000,--. P. van der B Holding BV heeft het appartement uiteindelijk gekocht voor een bedrag van € 269.696,-- kosten koper.

- P. van der B Holding B.V. is enig aandeelhouder van beklagde sub 2. De bestuurders van beklagde sub 2 zijn beklagde sub 1 en zijn echtgenote. Beklagde sub 2 is enig aandeelhouder van VVE Management N B.V. Deze laatste vennootschap heeft behalve beklagde sub 1 nog een andere bestuurder, alsmede een gevolmachtigde.

## **DE KLACHT**

De klacht van klagers houdt in - kort samengevat en voor zover van belang - dat beklagden niet hebben gehandeld zoals een goed makelaar betaamt doordat zij in 2021 een appartementsrecht in het complex Hotel P hebben gekocht. Klagers stellen zich op het standpunt dat een makelaar(skantoor) die/dat als administrateur bij een VvE is be-

trokken, niet mag handelen in appartementsrechten binnen die VvE. Volgens klagers hebben beklagden artikel 6 van de Erecode van de Vereniging overtreden door het appartement met kadastraal nummer T [...] aan te kopen. Klagers wijzen er daarbij op dat beklagden op grond van de door VVE Management N BV gevoerde VvE-administratie op de hoogte waren van de problemen die speelden tussen de appartementseigenaren, waaronder klagers, en het bestuur van de Stak/VvE. Dit bestuur heeft voor klagers en de andere appartementseigenaren een uitzichtloze situatie gecreëerd nu deze geen concreet recht op huurinkomsten kunnen doen gelden en niet of nauwelijks in privé gebruik mogen maken van hun appartement, terwijl zij wel de overheidslasten voor hun appartement dienen te betalen. Als gevolg daarvan zijn volgens klagers de appartementen op de vrije markt onverkoopbaar geworden, omdat aan kandidaat-kopers geen rendementsoverzichten en een marktconforme exploitatie-overeenkomst kunnen worden getoond. Eigenaren die van hun appartementsrecht af willen, zijn op die wijze gedwongen hun appartement voor een bodemprijs te verkopen aan BLWG, aldus klagers. Door genoemd appartement voor een bodemprijs aan te kopen hebben beklagden bewust geprofiteerd van de door de bestuurders van de Stak/VvE en de familie K veroorzaakte onverhandelbaarheid van de appartementen waarop een verhuurverplichting rust en daarmee schaden beklagden de belangen van de eigenaren van die appartementen, waaronder klagers.

## **HET VERWEER**

Beklaagden hebben zich als volgt verweerd.

Allereerst stellen beklagden dat VVE Management N BV alleen in algemene zin bekend is met de problematiek die speelt tussen klagers en de verschillende juridische entiteiten binnen Hotel P. Beklaagde sub 1 is weliswaar een der bestuurders van laatstgenoemde vennootschap, maar hij bemoeit zich feitelijk niet of nauwelijks met de gang van zaken in deze vennootschap, die wordt verzorgd door de andere bestuurder van de vennootschap en haar gevolmachtigde, aldus beklagde sub 1.

Beklaagden zijn van mening dat de klacht voor zover deze is gericht tegen beklagde sub 2 - de makelaardij - in ieder geval ongegrond dient te worden verklaard, aangezien beklagde sub 2 volledig buiten de aankoop van het appartementsrecht staat en hier dus niets mee van doen heeft.

Beklaagde sub 1 stelt dat hij en zijn echtgenote het appartement louter voor privé-doeleinden en bij wijze van belegging hebben gekocht. Beklaagde sub 1 en zijn echtgenote komen al jaren in T en zij wilden daar graag een recreatiewoning of -appartement bezitten, die/dat tevens verhuurd kon worden. Om fiscale redenen hebben beklagde sub 1 en zijn echtgenote het appartement aangekocht in P. van der B Holding B.V.

Beklaagde sub 1 wijst er voorts op dat het appartement gewoon door een makelaar te koop werd aangeboden en dat hij dit bij toeval op de website van die makelaar aantrof.

## **DE BEOORDELING**

Voor het antwoord op de vraag of beklagden tuchtrechtelijk laakbaar hebben gehandeld overweegt de Raad als volgt.

Allereerst gaat de Raad in op de stelling van beklagden dat de klacht voor zover deze is gericht tegen beklagde sub 2, niet ontvankelijk dan wel ongegrond dient te worden verklaard.

Uit hetgeen door klagers en beklagden is aangevoerd en toegelicht is voor de Raad niet komen vast te staan dat beklagde sub 2 betrokken is geweest bij de aankoop van het appartement. Het appartement is aangekocht door P. van der B Holding BV. De omstandigheid dat beklagde sub 2 een 100% dochter van deze vennootschap is, maakt niet dat zij op enigerlei wijze bij de aankoop betrokken is geweest.

Voor zover de klacht is gericht tegen beklagde sub 2 verklaart de Raad de klacht dan ook **niet-ontvankelijk**.

### De klacht tegen beklagde sub 1

Beklaagde sub 1 heeft gesteld dat het appartement door hem en zijn echtgenote is aangekocht voor privé-gebruik en belegging, maar dat de aankoop om fiscale redenen is geschied door P. van der B Holding BV, van welke vennootschap beklagde en zijn echtgenote de bestuurders zijn. De Raad is dan ook van oordeel dat de aankoop van het appartementsrecht een privé aangelegenheid voor beklagde betrof. Dit betekent dat klagers in hun klacht tegen beklagde sub 1 kunnen worden ontvangen.

Op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Erecode van de Vereniging is het een makelaar die is aangesloten bij de Vereniging niet toegestaan om direct of indirect belang te hebben bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. De handel in onroerend goed is de makelaar niet toegestaan. De makelaar dient op grond van genoemd artikel ook te voorkomen dat hij betrokken raakt in een verstrengeling van belangen.

Nu beklagde onbetwist heeft gesteld dat hij het appartement heeft aangekocht als belegging alsmede om er bij tijd en wijle zelf in te kunnen verblijven, kan niet gesteld worden dat hij heeft 'gehandeld' in onroerend goed. Ter zitting heeft beklagde verklaard dat het appartement nog steeds in zijn bezit is. Op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Erecode is het hem ook toegestaan onroerend goed aan te kopen bij wijze van belegging.

Vast staat dat het appartement al gedurende circa zeven maanden op de vrije markt te koop stond voordat beklaagde het appartement kocht. In die periode van zeven maanden had een ieder het appartement kunnen kopen. Beklaagde heeft het appartement dus niet 'voor de markt uit' verworven. Van 'vriendjespolitiek' met BLWG en/of de familie K, zoals klagers suggereren, is dan ook niet gebleken. De Raad acht het overigens wel discutabel dat beklaagde tegelijkertijd een der bestuurders is van de besloten vennootschap die de VvE-administratie voert alsook door de aankoop van het appartement de positie van aandeel- dan wel certificaathouder in de Stak/VvE heeft verkregen, maar die omstandigheid leidt niet tot het oordeel dat er sprake is van belangenverstremming aan de zijde van beklaagde.

De klacht is **ongegrond**.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., mr. drs. W. Aardenburg, G.W.J.M. van den Putten en mr. J.M. Bakx-van den Anker, op 24 juni 2022.

W. Aardenburg, Voorzitter

J.M. Bakx-van den Anker, secretaris