Uitspraak Geschillencommissie Financiële Dienstverlening nr. 2015-172
(mr. J. Wortel, voorzitter, dr. mr. H.O. Kerkmeester LL.M. en drs. L.B. Lauwaars RA, leden en mr. T.R.G. Leyh, secretaris)

Klacht ontvangen op	: 9 september 2014
Ingesteld door	: Consument
Tegen	: Staalbankiers N.V. gevestigd te Den Haag, verder te noemen de bank
Datum uitspraak	: 18 juni 2015
Aard uitspraak	: Bindend advies

Samenvatting

Belegging in woningmaatschap. De Bank is de initiator van de woningmaatschap en de financier ervan. De Commissie is van oordeel dat de klacht over de informatievoorziening ten tijde van de aanschaf van de participaties in de woningmaatschap niet gegrond is. Datzelfde geldt de klacht dat bij de aanvang van de maatschap woningen voor een te hoge waarde zijn ingebracht. Aldus is niet komen vast te staan dat de Bank haar zorgplicht heeft geschonden noch dat sprake is geweest van wanbeleid van de zijde van de Bank bij het beheer van de maatschap. De Commissie wijst de vordering van Consument daarom af.

1. Procesverloop

De Commissie beslist met inachtneming van haar reglement en op basis van de volgende stukken:

- het door Consument ondertekende vragenformulier met bijlagen;
- de aanvulling van Consument met bijlagen;
- het verweerschrift van de bank;
- de aanvullende reactie van Consument;
- de dupliek van de bank;
- de pleitnota van Consument.

De Commissie stelt vast dat partijen haar advies als bindend zullen aanvaarden.

Partijen zijn opgeroepen voor een mondelinge behandeling op 21 mei 2015 te Den Haag en zijn aldaar verschenen.

2. Feiten

Bij de beoordeling van de klacht gaat de Commissie uit van de volgende – niet betwiste – feiten.

2.1 Consument is een in 1986 opgerichte besloten vennootschap met destijds als doelstelling "deelnemen in een vennootschap die ten doel heeft het optreden als accountant (…)." Een deel van het kapitaal in deze vennootschap betreft de pensioenvoorziening van de directeur ervan, die tot mei 2006 werkzaam is geweest als accountant. Vanaf juni 2006 vinden er pensioenuitkeringen plaats vanuit de vennootschap. Waar hierna over "Consument" wordt gesproken, kan dit tevens haar directeur in persoon betreffen.

2.2 Op 14 juni 2007 heeft er tussen Consument en de Bank een intake gesprek plaatsgehad. Consument is haar account manager gevolgd bij diens overstap naar de Bank en heeft vervolgens een deel van haar elders aangehouden liquiditeiten en effectenportefeuille naar de Bank overgeboekt.

2.3 Eveneens op 14 juni 2007 heeft Consument een overeenkomst effectenbemiddeling gesloten met de Bank waarop de Voorwaarden Effectenbemiddeling van toepassing zijn.

2.4 Consument heeft ter bepaling van het beleggingsprofiel een vragenlijst ingevuld waarna de Bank per brief van 20 juni 2007 heeft bevestigd dat een neutraal profiel van toepassing is. In de bijlage bij deze brief staat ten aanzien van het neutrale profiel onder andere vermeld:
"Profiel: 50% vastrentende waarden, 50% zakelijke waarden
Doel: vermogensgroei bij een gematigd risico
Risico: gemiddeld (…)
Het profiel kent een asset allocatie met minimaal 35% vastrentende waarden (inclusief liquiditeiten) en maximaal 65% zakelijke waarden."

2.5 Naderhand (in november en december 2007) is het risicoprofiel naar boven bijgesteld. Eerst naar offensief en daarna tot zeer offensief. Dit laatste is bevestigd in een brief van de Bank van 10 december 2007 welke Consument op 13 december 2007 heeft geaccordeerd.

2.6 Op 26 juni 2007 heeft Consument een inschrijfformulier voor Woningmaatschap 39 (hierna: de Woningmaatschap) - gedeeltelijk - ingevuld en ondertekend. Consument heeft door inschrijving twee participaties ad € 25.000 verkregen. Op 29 juni 2007 is de Woningmaatschap gestart.

2.7 In de brochure van de Woningmaatschap is onder meer opgenomen:
"- Directe belegging in Nederlands vastgoed. (…)
- *Geprognosticeerd rendement (IRR): circa 6% op jaarbasis.*
- *Door de gekozen financieringsconstructie is het risico in principe beperkt tot uw inleg.*
- *Naar verwachting jaarlijkse inkomsten door uitkering exploitatie- en verkoopresultaat. (…)*
- *Looptijd circa 7 jaar; tussentijds uittreden is niet mogelijk (…)*

Eenmalige kosten:	
Verwervings- en plaatsingskosten	*2% over de koopsom van het vastgoed*
Overige aankoopkosten	*0,35% bij het afsluiten van de financiering*
Afsluitprovisie financiering	*€ 35.000 bij het afsluiten van de financiering*
Jaarlijkse kosten	
Exploitatiekosten	*18% van de huuropbrengst*
Beheersvergoeding	*5% van de huuropbrengst*
Verkoopkosten	*2% van de verkoopopbrengst*
Winstdeling	*10% van het saldo van de verkoopopbrengst minus de kostprijs en verkoopkosten*

2.8 De Bank is de initiator van de Woningmaatschap en de financier ervan. Bij aanvang zijn er 780 participaties geplaatst. De maten hebben ieder € 25.000 per participatie gestort op de rekening van een stichting. Per participatie wordt een bedrag van circa € 75.000 geleend onder eerste hypothecair verband door deze stichting. Hypotheekgever is de stichting, hypotheeknemer is de Bank. Huren en verkoopopbrengsten komen binnen op de rekening van de stichting. Deze betaalt hiervan alle lasten. Het restant komt ten goede aan de participanten. De beheerder – een 100% dochter van de Bank – van de Woningmaatschap heeft jaarlijks een overleg van maten bijeengeroepen. Van deze bijeenkomsten zijn notulen opgemaakt. De Bank heeft de financiering van de Woningmaatschap verlengd tot eind 2019. De maatschapperiode is eveneens verlengd.

3. Vordering, klacht en verweer

Vordering

3.1 Consument vordert een bedrag van circa € 64.000 hetwelk bestaat uit zijn inleg in de Woningmaatschap vermeerderd met rente onder aftrek van ontvangen uitkeringen.

Grondslagen en argumenten daarvoor

3.2 Deze vordering steunt, kort en zakelijk weergegeven, op de volgende grondslagen.

De bank heeft bij de advisering ten aanzien van de participaties in de Woningmaatschap niet aan haar zorgplicht voldaan. Voorts is er sprake van belangenverstrengeling en wanbeleid zijdens de bank. Ten aanzien van het eerste verwijt heeft Consument aangevoerd dat hij voorafgaand aan de ondertekening van het inschrijfformulier geen prospectus dan wel financiële bijsluiter heeft ontvangen. Met betrekking tot het tweede verwijt heeft Consument onder meer te berde gebracht dat de Woningmaatschap niet voldeed aan de brochure. De Woningmaatschap heeft gedurende de aanvankelijke maatschapperiode van 7 jaar geen enkele keer de prognose gehaald die zij jaarlijks vaststelde.

De woningen waren gedateerd en te duur ingekocht, bijvoorbeeld in vergelijking met de gelijksoortige Woningmaatschap 38. Van dit laatste heeft Consument in 2014 kennis genomen.

Verweer van de Bank

3.3 De Bank heeft de stellingen van Consument gemotiveerd weersproken. Voor zover nodig zal de Commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

4. Beoordeling

4.1 Desgevraagd heeft de Bank ter zitting haar formele verweer, dat onderhavige B.V. niet kwalificeert als een Consument in de zin van het Reglement, gehandhaafd.
De Commissie acht het gelet op de in het dossier aanwezige stukken voldoende aannemelijk dat deze B.V. er rechtstreeks en in overwegende mate op is gericht de persoonlijke belangen van haar directeur te dienen. Daarom passeert de Commissie het verweer van de Bank op dit punt.

4.2 Ten aanzien van de eerste klacht van Consument oordeelt de Commissie als volgt. Consument heeft er zelf voor gekozen het advies van zijn account manager bij de Bank te beleggen in de woningmaatschap op te volgen. Hij heeft het betreffende inschrijvingsformulier ondertekend, en Consument heeft tijdens de hoorzitting niet bestreden dat hem bij die gelegenheid in elk geval de brochure van de Woningmaatschap ter hand is gesteld. Indien hij na bestudering van deze brochure nog vragen had of af had willen zien van deelname aan de maatschap, dan had hij na de ondertekening van het inschrijvingsformulier – naar de Bank onweersproken heeft gesteld – nog enkele dagen de tijd om zijn deelname aan de maatschap in te trekken. Er is niet gebleken dat Consument naar aanleiding van de hem ter hand gestelde brochure nog vragen heeft gesteld, en evenmin dat hij naar aanleiding daarvan te kennen heeft gegeven van de participatie af te zien. Wel heeft Consument verklaard dat hij gewoon was de adviezen van zijn account manager zonder meer op te volgen, en desgevraagd ook verklaard niet te kunnen zeggen of hij bij nauwkeurige lezing van de beschikbare stukken betreffende de Woningmaatschap van de investering zou hebben afgezien. De Commissie is van oordeel dat de klacht over de informatievoorziening ten tijde van de aanschaf van de participaties in de woningmaatschap niet gegrond is.

4.3 De tweede klacht van Consument, die er naar de Commissie begrijpt op neerkomt dat bij de aanvang van de maatschap woningen voor een te hoge waarde zijn ingebracht, acht de Commissie evenmin gegrond. De Commissie vindt het niet aannemelijk dat de Bank dit beleggingsvehikel met zodanige lasten heeft opgezadeld dat vanaf de start ervan sprake was van een voor de beleggers onredelijk risico dat het geprognosticeerde rendement niet zou worden behaald. De enkele omstandigheid dat de woningen in deze maatschap zijn aangekocht tegen 20,3 maal de huurwaarde terwijl bij een eerdere maatschap de aankopen zijn verricht tegen 15,8 maal de huur waarde is daartoe niet voldoende.

De Bank heeft gemotiveerd betwist dat de op de huurwaarde toegepaste factor in zo grote mate bepalend is voor het rendement, ook de hoogte van de individuele huur kan heel bepalend zijn. In samenhang zijn deze factoren van invloed op de kans dat woningen voor verkoop beschikbaar komen en dan mogelijk middels een verkoopwinst bijdragen aan het rendement. Overigens zijn jaarlijks de jaarstukken van de maatschap goedgekeurd en is aan het bestuur en toezicht decharge verleend, ook door Consument. Andere aanwijzingen zoals door Consument aangevoerd kunnen ook niet tot de gevolgtrekking dat er sprake is geweest van wanbeleid.

4.4 De conclusie niet is komen vast te staan dat de Bank haar zorgplicht heeft geschonden noch dat sprake is geweest van wanbeleid van de zijde van de Bank bij het beheer van de maatschap. De Commissie wijst de vordering van Consument daarom af.

5. Beslissing

De Commissie wijst de vordering af.

In artikel 5 van het Reglement van de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening is bepaald in welke gevallen beroep openstaat van bindende beslissingen van de Geschillencommissie Financiële Dienstverlening bij de Commissie van Beroep Financiële Dienstverlening. Daarbij geldt een termijn van zes weken na verzending van deze uitspraak. Op de website van Kifid vindt u praktische informatie over het instellen van beroep. Zie hiervoor kifid.nl/consumenten/wie-behandelt-mijn-klacht-1/4#stappen-plan.