Uitspraak Geschillencommissie Kifid nr. 2024-0142

(mr. M.E.J. Bracco Gartner, voorzitter en mr. D.M.A. Gerdes, secretaris)

Datum uitspraak	15 februari 2024
Klacht van	De consument
Tegen	Hanzevast Capital N.V., gevestigd te Groningen, verder te noemen Hanzevast
Aard uitspraak	Bindend advies
Uitkomst	vordering afgewezen

Samenvatting

Belegging in vastgoedmaatschap. Volgens de consument moet de beheerder opening van zaken geven en omvang en tijdstip van de slotuitkering mededelen. Naar het oordeel van de commissie is niet gebleken dat de beheerder meer informatie moet geven dan al is verstrekt. Verder heeft de beheerder inmiddels de omvang en het tijdstip van de slot-uitkering medegedeeld. Vordering afgewezen.

1. Procedure

1.1 De commissie beslist volgens haar reglement en op basis van de door partijen ingediende stukken.

1.2 Naar het oordeel van de commissie is een mondelinge behandeling niet nodig.

1.3 De consument en Hanzevast hebben gekozen voor een bindend advies. Dit betekent dat zij elkaar aan de uitspraak kunnen houden.

2. Het geschil

Wat is er gebeurd?

2.1 De consument heeft in 2000 voor een bedrag van (afgerond) € 11.350,- een participatie aangeschaft in Vastgoedmaatschap MPC Holland 21. Deze vastgoedmaatschap belegde in een kantoorpand in Arnhem.

2.2 In 2011 zijn de door Hanzevast beheerde vastgoedmaatschappen gefuseerd. De door deze fusie ontstane vastgoedmaatschap heet Vastgoed Fusiefonds Hanzevast C.V. (hierna: Vastgoed Fusiefonds)

2.3 In de daarop volgende jaren zijn veel panden van Vastgoed Fusiefonds verkocht, waaronder het pand van de vastgoedmaatschap waarin de consument aanvankelijk participeerde. De consument heeft dit eind 2018 tijdens de participantenvergadering geconstateerd.

2.4 In de jaren na 2018 heeft de consument bij herhaling aan Hanzevast gevraagd wanneer hij een slotuitkering zou ontvangen en wat het bedrag daarvan zou zijn. Op 6 juli 2022 heeft hij aan Hanzevast gemaild:

> *(...) Bij deze wil ik gaarne weten wanneer nu eindelijk eens de financiële afwikkeling plaatsvindt en (...) het geld op mijn rekening wordt bijgeschreven (...)*

2.5 Op 10 augustus 2022, na een herinnering van de consument, heeft Hanzevast geantwoord:

> *(...) Uiterlijk a.s. vrijdag mag u de kwartaal rapportage ontvangen voor het Fusiefonds met een statusupdate. Als beheerder is Hanzevast in gesprek met de financier over de definitieve afronding en vergoeding. Wanneer wij meer informatie hebben ontvangt u deze zo spoedig mogelijk (...). (...)*

2.6 Op 29 augustus 2022 heeft de consument gemaild:

> *(...) In uw mail van 10 augustus schrijft u dat uiterlijk vrijdag 12 augustus de kwartaalrapportage zou worden toegezonden. De werkelijkheid is dat de ontvangst heden 29 augustus was. (...)*
> *Maar wat mij nog meer steekt is dat de (...) financiele afronding wel onbegrijpelijk lang duurt. Moet er misschien met het steeds maar uitstellen geld worden gegenereerd voor deze en gene, wat weer ten laste wordt gebracht van de investeerders, zodat de investeerders steeds minder gaan ontvangen.*
> *Ik verzoek u (...) een duidelijke reactie te geven en ook wanneer verwacht mag worden dat de (...) afronding ook definitief is afgerond. Verder verwacht ik van u dat ik nu niet weer zolang op een antwoord hoef te wachten als de vorige keer (...). (...)*

2.7 Op 13 juni 2023 heeft Hanzevast de participanten van Vastgoed Fusiefonds bericht:

> *(...) [Wij] brengen (...) u graag op de hoogte van (...) de afwikkeling van Vastgoed Fusiefonds Hanzevast CV. (...)*
> *Op 3 mei heeft het (...) fonds (...) de laatste uitstaande gelden van Goldman Sachs ontvangen.*
> *Slotuitkering en afwikkeling van het fonds*
> *Het uit te betalen bedrag per participatie verschilt per maatschap en is gerelateerd aan de winstdelende rentedragende lening die iedere maatschap heeft verstrekt. De berekening[en] van de slotuitkering zijn (...) door Hanzevast opgesteld en liggen ter controle bij accountantskantoor [naam]. Zodra de accountant zijn controle heeft afgerond, wordt overgegaan tot uitbetaling van uw slotuitkering. U mag de slotuitkering in de loop van het derde kwartaal van 2023 verwachten. Wij informeren u daarover in een apart rondschrijven. (...)*

Klacht, vordering en verweer

2.8 De consument vordert dat Hanzevast wordt veroordeeld (a) volledige opening van zaken te geven en (b) op schrift te vermelden welk bedrag hij als (slot)uitkering uit het fonds tegemoet kan zien en wanneer hij dit bedrag zal ontvangen. In zijn reactie op het verweerschrift vermeldt hij dat met 'opening van zaken' wordt bedoeld dat Hanzevast een overzicht verstrekt van alle sinds 2000 aan hem uitgekeerde bedragen en hem het totale bedrag mededeelt dat per participatie aan het fondsbeheer is besteed.

2.9 De vorderingen berusten op de stelling dat Hanzevast de participanten toereikend moet informeren over het gevoerde beheer, waaronder begrepen de kosten van het beheer en de uitkeringen aan de consument.

2.10 Hanzevast heeft verweer gevoerd. Voor zover relevant zal de commissie bij de beoordeling daarop ingaan.

3. De beoordeling

3.1 De commissie zal de vorderingen van de consument – tot opening van zaken en tot vermelding van de omvang en het tijdstip van de slotuitkering – hieronder afzonderlijk beoordelen.

Opening van zaken

3.2 In zijn reactie op het verweerschrift heeft de consument uitgelegd dat hij met 'volledige opening van zaken' bedoelt dat Hanzevast een overzicht moet verstrekken van de aan hem uitgekeerde bedragen en het totale bedrag van de beheerkosten (per participatie) moet mededelen.

3.3 De commissie constateert dat een overzicht van uitgekeerde bedragen is opgenomen in de dupliek (brief van Hanzevast van 15 september 2023) en vervolgens door de consument niet is tegengesproken. Op dit punt kan de vordering daarom niet worden toegewezen.

3.4 De volgende vraag is of Hanzevast, zoals de consument stelt, de totale beheerkosten per participatie moet mededelen. Hanzevast voert aan dat deze kosten te vinden zijn in de door de accountant goedgekeurde jaarverslagen, waarin ze afzonderlijk in de winst- en verliesrekening zijn opgevoerd. Verder stelt Hanzevast dat het lastig is, als gevolg van de fusie van vastgoedmaatschappen in 2011 (zie 2.2 hiervoor), de beheerkosten per participatie te specificeren. Volgens de consument is het alleszins mogelijk de kosten per participatie te berekenen.

3.5 De commissie overweegt als volgt. Anders dan de consument veronderstelt is het niet doorslaggevend of het aanleveren van de gewenste opgave van totale beheerkosten per participatie mogelijk is, maar of Hanzevast daartoe verplicht is.

De gebruikelijke werkwijze bij een fonds is immers, zoals Hanzevast ook aanvoert, dat de beheerkosten in het jaarverslag staan. Vervolgens kunnen de participanten desgewenst tijdens de jaarvergadering vragen daarover stellen. De stukken bevatten geen aanwijzingen dat Hanzevast zich daarnaast heeft verplicht om, geruime tijd na de participanten-vergadering waarin het jaarverslag is besproken, op verzoek van een individuele participant aanvullende informatie zoals het totale bedrag van de beheerkosten per participatie te verstrekken.

Omvang en tijdstip slotuitkering

3.6 Verder vordert de consument dat Hanzevast wordt veroordeeld het tijdstip en de omvang van de slotuitkering mede te delen.

3.7 Uit de stukken leidt de commissie af dat Hanzevast deze informatie over de slotuitkering inmiddels heeft verstrekt, wat meebrengt dat deze vordering niet kan worden toegewezen. In haar verweerschrift heeft Hanzevast immers vermeld dat in de week van 7 augustus 2023 een nieuw rondschrijven zou worden gepubliceerd, met daarin het bedrag en tijdstip van de uitkering per participatie. Daarna, in haar dupliek, heeft Hanzevast het bedrag van de slotuitkering vermeld. In zijn reactie op de dupliek heeft de consument dit bedrag niet tegengesproken.

Slotsom

3.8 Gezien het voorgaande zullen de vorderingen van de consument worden afgewezen.

3.9 Een opmerking tot slot. De commissie heeft de indruk dat deze klacht mede is ingegeven door de wijze waarop met de consument is gecommuniceerd. Het heeft immers lang geduurd tot de consument over de slotuitkering werd geïnformeerd. In de tussentijd kreeg hij niet altijd spoedig antwoord op zijn vragen en bleven vragen soms onbeantwoord. Zoals hiervoor is geconstateerd leidt dit niet tot toewijzing van de vorderingen, maar de commissie heeft er begrip voor dat de wijze van communiceren voor de consument aanleiding is geweest om een klacht in te dienen.

4. De beslissing

De commissie wijst de vorderingen van de consument af.

Deze uitspraak is bindend. Of u tegen de uitspraak beroep kunt instellen, kunt u nalezen in regel 7 van het Reglement Commissie van Beroep Kifid – vanaf 1 oktober 2023, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten. In regel 18.1 van dat reglement staat dat beroep kan worden ingesteld tot zes weken na de dag van de uitspraak. Meer informatie over het instellen van beroep kunt u vinden op www.kifid.nl/in-beroep-gaan-bij-kifid.

Binnen twee weken na verzending van de uitspraak kunt u verzoeken een overduidelijke vergissing in de uitspraak zoals een schrijffout, een verkeerde naam/datum of een rekenfout te herstellen. De beslissing in de uitspraak kan hiermee niet ter discussie worden gesteld. Ook kunt u binnen twee weken na verzending van de uitspraak verzoeken de uitspraak aan te vullen als u vindt dat niet op alle onderdelen van uw vordering is beslist. Dit ziet niet op de situatie waarin u meent dat de Geschillencommissie Kifid niet op al uw argumenten is ingegaan. Meer informatie hierover staat onder vraag 58 en 59 van het Reglement Geschillencommissie Kifid – vanaf 1 april 2022, te vinden op www.kifid.nl/reglementen-en-statuten.

Contactgegevens Klachteninstituut financiële dienstverlening

Telefoonnummer: 070 - 333 8 999
Website: www.kifid.nl