

Bestuur Vereniging van Eigenaren. Gebrekkig beheer? Overdracht van stukken naar nieuwe beheerder.

Nu het appartementencomplex bestaat uit meerdere VvE's en behalve woningen ook uit bedrijfsruimtes en waar een deel van het complex ten tijde van de oprichting van de VvE's nog in aanbouw was, was sprake van een complexe situatie waardoor voorstelbaar is dat bepaalde kostentoerekeningen niet duidelijk waren waardoor discussies ontstonden.

Aan de makelaar is jaarlijks décharge voor zijn beleid verleend waaruit opgemaakt kan worden dat de makelaar voldoende op vragen en kritiek heeft gereageerd.

Nu geen opzegtermijn tussen partijen was overeengekomen en de gesloten overeenkomst jaarlijks werd verlengd, kan worden verdedigd dat een opzegging eerst tegen het einde van het kalenderjaar kon plaatsvinden. De makelaar heeft op veel kortere termijn de stukken aan zijn opvolger overgedragen.

De Centrale Raad van Toezicht geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

appellanten/klagers, gevestigd te M

tegen

beklaagde, voorheen lid van de vereniging, thans aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te G,
beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Op 29 oktober 2007 hebben appellanten (de besturen van twee VvE's) bij de NVM een klacht ingediend tegen beklaagde. De NVM heeft de klacht doorgeleid naar de Raad van Toezicht 's-Gravenhage. Deze heeft bij beslissing van 27 november 2008, aan partijen verzonden op 28 november 2008, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen beklaagde ingediende klacht ongegrond verklaard.
- 1.2 Appellanten zijn bij brief van 29 december 2008 tijdig in hoger beroep gekomen van de beslissing. In hun beroepschrift van 9 januari 2009 hebben appellanten de gronden aangevoerd waarop hun hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Beklaagde heeft in zijn verweerschrift van 25 maart 2009 verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 Appellanten hebben bij brief van 31 maart 2009 gereageerd op het in hoger beroep gevoerde verweer en nog verschillende producties in het geding gebracht.
- 1.5 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.

- 1.6 Ter zitting van 17 november 2009 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
- namens appellanten de heren J. de K., C.L.M. V., A.N. K. en A.J. S.;
 - beklagde in persoon bijgestaan door mr. B.J. Roodenburg.
- 1.7 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.
- 1.8 Bij brief van 17 november 2009 hebben appellanten nog enkele notulen van gehouden ledenvergaderingen in het geding gebracht. Een fotokopie van deze brief met bijlagen is aan mr. Roodenburg doorgezonden. Deze heeft in zijn brief van 25 november 2009 gereageerd op de inhoud van voormelde notulen. Een fotokopie van deze brief is doorgeleid aan appellanten.

2. **De feiten**

2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voorzover niet betwist, staat het navolgende vast.

2.2 Beklaagde ontvangt in het voorjaar van 2000 het verzoek van de Woningstichting M. om een offerte te doen met betrekking tot de kosten die zullen zijn verbonden aan het besturen van de nog op te richten Vereniging van Eigenaren "Parkhof" in M.. In zijn brief van 17 maart 2000 doet beklagde terzake een voorstel. In zijn brief wijst beklagde op het feit dat sprake zal zijn van een omvangrijk complex waarvan belangrijke delen zullen openstaan voor gemeenschappelijk gebruik van de gezamenlijke eigenaren en voorts sprake zal zijn van verschillende bestemmingen (huur, koop, wonen en werken). Beklaagde stelt daarom een splitsing naar gebruiksfuncties voor, ondermeer met het oog op het verkrijgen van inzichtelijkheid ten aanzien van de kostensoorten. In het voorstel van beklagde zal sprake zijn van de navolgende onderdelen:

- een apotheek;
- een zorgcentrum;
- 105 koopappartementen;
- 91 huurappartementen;
- 24 begeleid wonen woningen;
- garage.

Met betrekking tot de op jaarbasis verschuldigde kosten die zullen zijn verbonden aan het besturen van de verschillende nog op te richten Verenigingen van Eigenaren (hierna: VvE) doet beklagde per VvE een prijsopgave.

2.3 K. Makelaardij B.V. (later: K. Vastgoed Management B.V.) wordt aangesteld tot bestuurder/beheerder van de hoofdvereniging en de na te melden vier onderdelen daarvan:

- VvE I en VvE III, verenigingen van particuliere eigenaren die een

- appartementenrecht hebben;
- VvE II, een vereniging die betrekking heeft op een aantal appartementen van de Woningstichting M. (later genoemd Woningcorporatie M.);
 - VvE IV, een vereniging van eigenaren met betrekking tot een 12-tal bedrijfsruimten.

Onder de tuchtrechtelijke verantwoordelijkheid van beklagde hebben verschillende medewerkers van diens kantoor uitvoering gegeven aan de opdracht tot bestuur/beheer.

- 2.4 In de loop van 2004 delen appellanten aan beklagde mee dat zij niet tevreden zijn over het niveau van de dienstverlening. Beklagde zegt op 20 april 2007 met betrekking tot VvE I de beheersovereenkomst op tegen 31 december 2007. Appellanten zeggen de beheersovereenkomsten van de VvE I en VvE III op tegen 1 oktober 2007.
- 2.5 Tussen appellanten en beklagde wordt vervolgens getwist over de vraag tegen welke datum een rechtsgeldig einde komt aan de overeenkomsten en de datum waarop hij de administratieve bescheiden aan appellanten zal moeten overdragen. Het standpunt van appellanten is dat zij op 1 oktober 2007 de beschikking moeten verkrijgen over de bescheiden, waartegenover beklagde aanvoert dat tot en met 31 december 2007 de verplichting bestaat om het beheer te blijven voeren. Hij draagt uiteindelijk op 12 november 2007 de administraties over. Nadat appellanten hem er op wijzen dat de overgedragen administratieve bescheiden niet compleet zijn, draagt beklagde de resterende onderdelen daarvan korte tijd nadien alsnog over.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 Beklagde heeft de belangen van de VvE I en de VvE III gemanipuleerd en heeft zich schuldig gemaakt aan gebrekkig (financieel) beheer en belangenverstrengeling. Na het einde van de beheersovereenkomsten heeft beklagde er niet voor zorg gedragen dat tijdig de administratieve bescheiden van de VvE I en VvE III ter beschikking zijn gesteld aan de besturen daarvan.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 Appellanten hebben in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 Beklagde is betrokken geweest bij de oprichting van de Hoofd VvE en de ondersplitsing daarvan. Hij heeft zich in die fase maar ook nadien geconcentreerd op de belangen van de Woningcorporatie M. ten koste van de belangen van appellanten. Bij de start van het Parkhofcomplex zijn fouten gemaakt en het is niet aanvaardbaar dat een professionele bestuurder drie jaar nodig heeft gehad om orde op zaken te stellen. Nagelaten is om aandacht te besteden aan de opbouw van de technische installaties en de verdeling van de aan het gebruik daarvan verbonden kosten. Regelmatig is beklagde daarop aangesproken en gewezen op het feit dat een aangepaste verdeling van deze

kosten ook moest leiden tot een aanpassing van de financiële administratie van de VvE's met betrekking tot de jaren 2002, 2003 en 2004.

- 4.3 Beklaagde heeft geen goed financieel beheer gevoerd. In strijd met het in de splitsingsakte opgenomen voorschrift heeft hij de financiële administraties van de VvE's niet (volledig) gescheiden gevoerd. Daardoor werd geen goed inzicht verkregen in de tussen de VvE's bestaande financiële verhoudingen. Beklaagde heeft ook nagelaten om ontvangen facturen ter goedkeuring aan appellanten voor te leggen alvorens deze facturen werden betaald. Als gevolg daarvan zijn er bedragen ten laste van de bankrekening van de Hoofd VvE gebracht terwijl daarvoor geen basis bestond. Voorts heeft beklagde ondermeer nagelaten om startersbijdragen tot een bedrag van € 1.100,-- te innen, geleden schade tot een bedrag van € 6.000,-- te verhalen, huurpenningen met betrekking tot een terras en bergingen niet te innen evenals diverse creditfacturen. Hij heeft ook verzuimd om creditgelden op een rentedragende bankrekening te storten. Nagelaten is voorts om de opstallen adequaat te verzekeren en zorg te dragen voor het testen en certificeren van de droge brandblusleidingen. Door toedoen van beklagde zijn ook betalingsachterstanden ontstaan bij diverse leden. Hij is ook niet opgetreden tegen het feit dat de Woningcorporatie M. niet tijdig de door haar verschuldigde financiële bijdragen aan de Hoofd VvE heeft voldaan.
- 4.4 Door beklagde is een concept gemaakt van een overeenkomst waarin was opgenomen welke diensten en handelingen verleend zouden worden. In het concept was voorts vermeld welke uurtarieven in rekening zouden worden gebracht ingeval van bijkomende handelingen. Dit concept is nooit aanvaard omdat dit betrekking had op alle VvE's in plaats van elke afzonderlijke VvE. Beklaagde heeft indertijd een offerte toegezonden aan de grootste VvE, de stichting M., maar ondanks navraag bij deze stichting is aan appellanten nooit duidelijk geworden welke financiële afspraken met hem zijn gemaakt. De gesloten beheersovereenkomsten konden krachtens artikel 5:131 BW en artikel 41 lid 2 van het modelreglement te allen tijde worden opgezegd.

5. **Het verweer**

- 5.1 Beklaagde heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Appellanten hebben in strijd met de goede procesorde in hoger beroep talrijke nieuwe feiten aangedragen. De procedure in hoger beroep biedt beklagde onvoldoende gelegenheid om daarop te reageren danwel naar deze nieuwe feiten nader onderzoek te (laten) verrichten. Beklaagde wordt ook beperkt in zijn mogelijkheden om daartegen verweer te voeren omdat hij geen toegang meer heeft tot de door hem overgedragen dossiers. Voorts blijkt niet dat de leden van de VvE's een rechtsgeldig besluit hebben genomen waarbij aan appellanten is opgedragen om een klacht in te dienen.
- 5.3 Beklaagde is betrokken geweest bij de voorbereidende werkzaamheden die hebben geleid tot de oprichting van het complex. Al voorafgaande aan de financiële splitsing moesten beslissingen worden genomen over de aan te leggen technische installaties en de verdeling van de aan het gebruik daarvan verbonden kosten. Aangezien nog niet alle delen van het complex in aanbouw waren voorzien van elektriciteitsmeters, zijn er ten aanzien van de (energie)kosten noodgedwongen schattingen gemaakt. Nadat na verloop

van tijd inzicht was verkregen met betrekking tot de werkelijke kosten zijn corrigerende maatregelen en boekingen uitgevoerd.

- 5.4 Gedurende de periode 2003-2007 zijn appellanten tevreden geweest over de uitvoering van de werkzaamheden door beklaagde. Na personele veranderingen binnen de organisaties van appellanten is kritiek geuit op het gevoerde beheer waarna door opzegging van zowel beklaagde als appellanten een einde is gekomen aan de beheersovereenkomsten. Hij heeft de volledige financiële administraties van appellanten overgedragen – hiermee was enige tijd gemoeid – en de opvolgend administrateur heeft zich nooit beklaagd over gebrek aan medewerking van beklaagde of over het ontbreken van financiële stukken.
- 5.5 Beklaagde heeft het financiële beheer en de door hem uit te oefenen controlewerkzaamheden op juiste wijze uitgevoerd. Zijn werkzaamheden zijn ook gecontroleerd en beoordeeld door de kascommissies en telkens is decharge verleend. Hij heeft melding gemaakt van het feit dat in de door de notaris in één bedrag overgeboekte startersbijdragen niet alle verschuldigde bedragen waren begrepen, maar ook voor hem niet inzichtelijk werd gemaakt welke leden hadden verzuimd om deze bijdrage te betalen. Ten aanzien van de door beklaagde gesignaleerde schades hebben appellanten verzuimd om rechtsmaatregelen te treffen tegen de desbetreffende partijen. Het complex was naar behoren verzekerd en de blusapparatuur is bij oplevering getest en nadien zijn om de twee jaar controletests uitgevoerd. Ten aanzien van de verdeling van de kostenbijdragen, de huurpenningen en creditnota's zijn correcties uitgevoerd nadat na verloop van tijd na de oprichting over deze punten meer duidelijkheid was komen te bestaan.
- 5.6 De stelling dat beklaagde de VvE's zou hebben gemanipuleerd hebben appellanten niet onderbouwd. Hij betwist ook in hoger beroep deze stelling. Door beklaagde zijn jarenlang op basis van de door haar op 17 maart 2000 uitgebrachte offerte werkzaamheden uitgevoerd. Onjuist is de stelling van appellanten dat hij verschillende bedragen heeft overgeboekt van de bankrekeningen van de VvE's in verband met de uitvoering van beheershandelingen en de daaraan verbonden kosten, zonder dat voor deze betalingen een grond bestond. Gedurende een reeks van jaren is op deze handelwijze nooit kritiek geuit.
- 5.7 Een door de Hoofd VvE opgesteld concept van een beheersovereenkomst is door de Woningcorporatie M. niet geaccepteerd ondermeer omdat daarin geen rekening was gehouden met een juiste splitsing van het complex. De tot stand gekomen beheersovereenkomsten konden met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden worden opgezegd tegen het einde van een kalenderjaar. Een opzegging tegen een eerder moment leidt er wel toe dat de contractuele verplichtingen over een geheel kalenderjaar moeten worden nagekomen. Beklaagde heeft op praktische gronden aan appellanten voorgesteld om tegen het einde van het kalenderjaar de overeenkomsten te beëindigen.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 In oktober 2007 is de klacht tegen appellant ingediend. Op 1 januari 2009 is de

regelgeving van de NVM gewijzigd. De Centrale Raad van Toezicht zal eerst ingaan op de vraag aan de hand van welke regelgeving de klacht moet worden beoordeeld. Artikel 92 van de statuten van de NVM die met ingang van 1 januari 2009 van kracht zijn, bepaalt dat ondermeer zaken met betrekking tot het tuchtrecht die aanhangig zijn op de dag voor het in werking treden van de gewijzigde statuten, worden afgehandeld overeenkomstig de op dat moment geldende regels en procedures door de toen daartoe bevoegde instanties. Aangezien de klacht tegen appellant is ingediend op 29 oktober 2007 is de vóór 1 januari 2009 geldende regelgeving van de NVM van toepassing.

- 6.2 Het appartementencomplex Parkhof te M. bestaat uit een Hoofd VvE en daarvan afgeleid vier VvE's. Naast twee verenigingen van in totaal 105 particuliere eigenaren is sprake van een vereniging die betrekking heeft op een aantal appartementen van de Woningcorporatie M. en van een vereniging met betrekking tot een 12-tal bedrijfsruimten. Beklaagde heeft onbetwist gesteld dat ten tijde van de splitsing van het complex de opstallen voor een deel nog in aanbouw waren en daarom op dat moment nog niet alle technische installaties waren aangebracht en mede als gevolg daarvan ten aanzien van de verdeling en toerekening van kosten deels schattingen moesten worden gemaakt. Daardoor, maar ook als gevolg van het feit dat sprake is van vijf VvE's en een bouwkundige situatie met meerdere gemeenschappelijke ruimtes, is uit een oogpunt van beheer sprake van een complexe situatie. Voorstelbaar is, zeker ook nu sprake is van zowel woonruimte als bedrijfsruimte, dat eerst na verloop van geruime tijd is gebleken dat de kostentoe rekening waarover is besloten in het kader van de splitsing van een deels nog in aanbouw zijnd gebouwencomplex, moest worden aangepast en daarover veel meningsverschillen kunnen rijzen en uitvoerige discussies kunnen worden gevoerd.
- 6.3 Uit het dossier blijkt dat binnen de organisaties van appellanten sprake is van een structuur waarvan onderdeel is het houden van vergaderingen, het in notulen verslaan van het verloop daarvan en de vastlegging van de besluitvorming. Voorts is sprake van een jaarlijks proces van beraadslaging over de jaarrekening, alsmede de mogelijke goedkeuring daarvan en het verlenen van decharge.
- 6.4 Appellanten hebben niet weersproken dat aan beklagde jaarlijks decharge is verleend voor het gevoerde beheer en ook de jaarrekeningen telkens zijn goedgekeurd. Dat neemt niet weg dat uit de door appellanten overgelegde stukken volgt dat over het gevoerde beheer schriftelijk vragen zijn gesteld in 2004, 2005 en 2007, maar uit het dossier ook blijkt dat door beklagde schriftelijk op deze vragen is geantwoord. In het feit dat aan beklagde jaarlijks decharge is verleend voor het door hem gevoerde beheer ligt dan ook naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht besloten dat de op hem geuite kritiek, na zijn daarop gegeven toelichting, niet werd gehandhaafd, danwel van te weinig gewicht werd geoordeeld om geen decharge te verlenen danwel aan de jaarrekeningen goedkeuring te onthouden.
- 6.5 Naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht is in het dossier geen steun te vinden voor de – door beklagde betwiste – stelling dat de beide VvE's zouden zijn “gemanipuleerd”. Een door appellanten in de administratie aangetroffen ongedateerde handgeschreven notitie over de wens om een gevel van één van de gebouwen te wijzigen is daarvoor onvoldoende. Daarbij geldt niet alleen dat in deze notitie een zakelijke uiteenzetting is gegeven over de stemmenverhouding tussen de VvE's, maar daarin ook is vermeld dat de intentie van beklagde is om een oplossing te bieden ten aanzien van de bij de wijziging van de gevel betrokken belangen van enerzijds de

Woningcorporatie M. en anderzijds de belangen van de VvE's. Ook het feit dat de Woningcorporatie M. gedurende de jaren 2002, 2003 en 2004 niet volledig heeft voldaan aan haar financiële verplichtingen tegenover de Hoofd VvE is onvoldoende – gegeven de omvang van de achterstand in de betalingen die is opgetreden – om te concluderen dat beklagde zich zou hebben schuldig gemaakt aan manipulatie of belangenverstrengeling.

- 6.6 Nu tussen partijen met betrekking tot de opzegging van de beheersovereenkomsten geen opzegtermijnen waren overeengekomen, kan op grond van hetgeen door appellanten is aangedragen niet zonder meer worden geconcludeerd dat beklagde gehouden zou zijn geweest om op 1 oktober 2007 de financiële administraties over te dragen. Aangezien beklagde onbetwist heeft gesteld dat de beheersovereenkomsten jaarlijks werden verlengd met een periode van een jaar kan ook worden verdedigd dat opzegging eerst kon plaatsvinden tegen het einde van ieder kalenderjaar. Dit punt kan naar het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht echter in het midden blijven nu vaststaat dat beklagde medio november 2007 – en derhalve betrekkelijk korte tijd na 1 oktober 2007 – de financiële stukken heeft overgedragen. Niet is gebleken dat de belangen van de VvE's hierdoor eniger mate zijn geschaad.
- 6.7 Aangezien niet is gebleken dat beklagde zich heeft schuldig gemaakt aan tuchtrechtelijk laakbaar gedrag en alle onderdelen van de klacht derhalve ongegrond zijn, dient de beslissing van de Raad te worden bekrachtigd.
- 6.8 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Bekrachtigt de beslissing van de Raad van Toezicht 's-Gravenhage van 27 november 2008.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J.T. Anema, mr. H.W. Pot, K. Hoen en R. Wijmenga in aanwezigheid van en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 23 maart 2010.