

Openbare versie
Aangetekend, per reguliere post en per e-mail
verstuurd

De heer Raedts
per adres Vastgoedfonds Nederland B.V.
[adres]

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	1 van 51
Telefoon	[...]
E-mail	[...]
Betreft	Last onder dwangsom Whc

Geachte heer Raedts,

De Autoriteit Financiële Markten (**AFM**)¹ legt u wegens het feitelijk leidinggeven aan de overtredingen door Vastgoedfonds Nederland B.V. (**VN**), overeenkomstig artikel 3.4, tweede lid, aanhef en onder c juncto artikel 3.4, achtste lid, van de Wet handhaving consumentenbescherming (**Whc**) een last onder dwangsom met voorschriften op, omdat VN oneerlijke handelspraktijken verricht waardoor schade is toegebracht aan de collectieve belangen van consumenten.

De AFM is van oordeel dat VN in strijd handelt met artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, onder a, juncto artikel 6:193d, eerste, tweede en derde lid, Burgerlijk Wetboek (**BW**) doordat VN essentiële informatie – welke informatie de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen – weglaat en op onvindbare en/of onduidelijke wijze verstrekt (misleidende omissie), waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

Dit besluit ziet op het opleggen van een last onder dwangsom met voorschriften (**de Last**). De Last strekt ertoe dat u alle in paragraaf 5 beschreven essentiële informatie alsnog verstrekt aan consumenten die de obligaties van [A] hebben gekocht en/of voornemens zijn te gaan kopen (**de Beleggers**). Aan de Last worden op grond van artikel 3.4, achtste lid, Whc voorschriften verbonden die redelijkerwijs noodzakelijk zijn om een effectieve controle op de uitvoering van de last te verzekeren.

¹ Met “de AFM” wordt in deze brief zowel de AFM zelf, als haar toezichthouder(s) bedoeld.

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	2 van 51

De dwangsom bedraagt EUR 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) voor iedere kalenderdag of gedeelte daarvan na de begunstigingstermijn dat u niet voldoet aan de opgelegde last onder dwangsom met voorschriften, met een maximum van EUR 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

De AFM is voornemens deze Last openbaar te maken op grond van het bepaalde in artikel 3.4a, eerste lid, Whc.

Deze brief, inhoudende het besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom met voorschriften, is als volgt opgebouwd:

- paragraaf 1 beschrijft de feiten die aanleiding gegeven tot het opleggen van de Last;
- paragraaf 2 gaat in op uw zienswijze;
- paragraaf 3 ziet op de beoordeling van de feiten en uw zienswijze;
- paragraaf 4 bevat de belangenafweging;
- paragraaf 5 betreft het besluit;
- paragraaf 6 geeft nadere informatie over de publicatie van de Last;
- paragraaf 7 beschrijft de wijze waarop en de termijn waarbinnen belanghebbende(n) bezwaar bij de AFM kunnen indienen.

Via www.wetten.nl kunt u kennis nemen van de in deze Last genoemde wettelijke bepalingen.

1. Feiten

1.1. Persoons- en bedrijfsgegevens²

Expat Real Estate Fund IV B.V.

Handelsnaam:	Expat Real Estate Fund IV B.V.
Adres:	Wilhelminastraat 50, 2011 VN, Haarlem
KvK-nummer:	69121974
Datum van oprichting:	03-07-2017
Activiteiten:	6420 – Financiële Holdings. Holdingsactiviteiten.
Enig aandeelhouder:	Vastgoedfonds Nederland B.V.
Bestuurder:	Vastgoedfonds Nederland B.V.

Expat Real Estate Fund IV B.V. heeft geen jaarrekeningen bij de Kamer van Koophandel gedeponneerd.

Vastgoedfonds Nederland B.V.

Handelsnaam:	Vastgoedfonds Nederland B.V.
Adres:	Wilhelminastraat 50, 2011 VN, Haarlem
KvK-nummer:	60406410
Datum van oprichting:	04-04-2014
Activiteiten:	6420 – Financiële Holdings. Holding.
Enig aandeelhouder:	[B]
Bestuurder:	[B]

Vastgoedfonds Nederland B.V. heeft geen jaarrekeningen bij de Kamer van Koophandel gedeponneerd.

[B]

Handelsnaam:	[B]
Adres:	[adres]
KvK-nummer:	[nummer]
Datum van oprichting:	[datum]
Activiteiten:	[omschrijving] [omschrijving]

² Gebaseerd op gegevens uit uittreksels van de Kamer van Koophandel, gedateerd 16 augustus 2019.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 4 van 51

Enig aandeelhouder: Raedts, Simon Ernest Maria
Bestuurder: Raedts, Simon Ernest Maria

[B] heeft geen jaarrekeningen bij de Kamer van Koophandel gedeponneerd.

Raedts, Simon Ernest Maria

Naam: Raedts, Simon Ernest Maria
Geboortedatum: [datum]
Geboorteplaats: [plaats]

1.2. Onderzoeksverloop

Begin 2018 is de AFM op grond van het destijds geldende artikel 5:2 van de Wet op het financieel toezicht (**Wft**) een onderzoek gestart naar VN en haar dochterondernemingen [C], [D] en [E]. Aanleiding voor het onderzoek was het vermoeden dat bij de aanbidding van de obligaties van [C], [D] en [E] de prospectusplicht van artikel 5:2 Wft is overtreden door onterecht gebruik te maken van de uitzondering van (destijds) artikel 5:3, eerste lid, sub b Wft (aanbieden van effecten aan minder dan 150 personen). Op 14 maart 2018 heeft de AFM in het kader van het onderzoek telefonisch gesproken met u, indirect bestuurder van VN en [C], [D] en [E]. Tijdens het telefoongesprek is ter voorbereiding van een gesprek met u op 28 maart 2018 op kantoor van de AFM, verzocht bepaalde informatie aan de AFM te verstrekken.

U heeft, als directeur van VN op 21 maart 2018 informatie aan de AFM verstrekt, waaronder het Investeringsmemorandum van de aangeboden obligaties van EREF IV (**Investeringsmemorandum**), de obligatievoorwaarden van EREF IV (**Obligatievoorwaarden**), het Inschrijfformulier voor de aankoop van obligaties van EREF IV en een Bevestigingsbrief³ van EREF IV. Het Investeringsmemorandum, de Obligatievoorwaarden en de Bevestigingsbrief zijn voorzien van het logo van VN.

Tijdens het gesprek op 28 maart 2018 is door u aangegeven dat de aanbidding van obligaties van EREF IV nog niet voltekend is en dat bij de aanbidding van obligaties EREF IV gebruik wordt gemaakt van de vrijstelling van artikel 53 Vrijstellingsregeling Wft (totale aanbidding onder EUR 2,5 miljoen). De AFM heeft

³ In de Bevestigingsbrief bevestigt de heer Raedts, als directeur van VN, een koper van obligaties van EREF IV dat de inschrijving voor de obligaties van EREF IV in goede orde is ontvangen en dat het aantal obligaties kan worden toegekend. Verder is ten aanzien van de betaling vermeld dat het bedrag voor de aankoop van de obligaties van EREF IV over gemaakt moet worden naar bankrekeningnummer [rekeningnummer] ten name van [tenaamstelling] te [plaats] onder vermelding van "deelnamen Expat Real Estate Fund IV".

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 5 van 51

in dit gesprek aangegeven op basis van de verstrekte informatie en de informatie verkregen tijdens het gesprek op dat moment geen aanleiding te zien om vervolgstappen te nemen.

Op 20 maart 2019 heeft de AFM een melding gekregen van een belegger over het niet ontvangen van rente op de obligatie van EREF IV. De melder geeft tevens aan niet geïnformeerd te worden over de besteding van de gelden.

Op 26 maart 2019 heeft de AFM bij [bank A] de mutaties op bankrekeningnummer [rekeningnummer] (**de Bankrekening**) opgevraagd. Op 26 maart 2019 heeft de AFM de mutaties op deze Bankrekening van [bank A] ontvangen. De AFM heeft de mutaties op de voornoemde Bankrekening opgevraagd, omdat beleggers in obligaties EREF IV in de Bevestigingsbrief worden verzocht het investeringsbedrag over te maken naar deze Bankrekening ten name van Vastgoedfonds Nederland B.V. te Haarlem onder vermelding van "deelname Expat Real Estate Fund IV".

Op 12 juni 2019 heeft de AFM u meegedeeld voornemens te zijn een last onder dwangsom op te leggen wegens het feitelijk leidinggeven aan de overtredingen door VN, overeenkomstig artikel 3.4, tweede lid, aanhef en onder c juncto artikel 3.4, achtste lid, Whc (**het Voornemen**, [kenmerk]). De AFM heeft u in de gelegenheid gesteld binnen tien werkdagen na dit Voornemen uw zienswijze te geven.

Op 27 juni 2019 heeft de AFM een e-mail van u ontvangen: *"Ik heb uw brief in goede orde ontvangen. Bij het versturen van de antwoorden gisteren, ontving ik een foutmelding. Ik probeer u vanmorgen de gevraagde informatie nogmaals digitaal te verstrekken. Ik verzoek u dan ook vriendelijk te overwegen om te wachten met uw publicatie, totdat u de gevraagde informatie hebt ontvangen."*

In reactie op de e-mail heeft de AFM u dezelfde dag geattendeerd op de website van de AFM over het vertrouwelijk verzenden van gegevens. U heeft daarna de AFM als volgt geïnformeerd: *"Dank voor uw bericht. Ik had dit niet goed gezien, excuus. U ontvangt vandaag de gevraagde informatie."* De AFM heeft die dag geen gegevens van u meer ontvangen.

Op 28 juni 2019 heeft de AFM de volgende e-mail van u ontvangen: *"Vanaf mijn reguliere computer werkte [naam softwareprogramma] niet (gisteren de hele dag mee bezig geweest); dat heeft/had waarschijnlijk met instellingen op mijn computer te maken. Ik stuur het vandaag vanaf een andere computer, zodat u eindelijk de gevraagde informatie hebt. Excuus voor de vertraging."*

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 6 van 51

De AFM heeft u per e-mail geïnformeerd dat de deadline voor uw zienswijze op het Voornemen inmiddels is verstreken. Omdat het u niet is gelukt via [naam softwareprogramma] uw reactie op het Voornemen aan de AFM te verstrekken, heeft de AFM de termijn voor het geven van uw zienswijze verlengd tot uiterlijk 1 juli 2019. De AFM heeft u erop gewezen dat u uw reactie ook per (aangetekende) post aan de AFM kan verstrekken.

In reactie op het e-mailbericht van de AFM heeft u de volgende e-mail gestuurd: *“Hartelijke dank voor uw bericht. Juist met het oog op de deadline, heb ik u bericht. Dank voor het verlengen van die deadline; ik zal vandaag aangetekend versturen en tevens [naam softwareprogramma] nogmaals trachten te gebruiken, zodat u uiterlijk maandagochtend 10 uur onze zienswijze hebt ontvangen.”*

Op 1 juli 2019 heeft de AFM een e-mail van u ontvangen met 7 bestanden:

- Brief met uw zienswijze op het Voornemen
- Bijlage 1: *Brief [bank B] inzake afwijzing bankrekening Expat Real Estate Fund IV*
- Bijlage 3a: *“Update Q2Q3 Expat Real Estate Fund IV 20180601”*
- Bijlage 3b: *“Update Q4 Expat Real Estate Fund IV 20180901”*
- Bijlage 3c: *“Update Q1 Expat Real Estate fund IV 20190115”*
- Bijlage 3d: *“Update Q2 Expat Real Estate Fund IV 20190401”*
- Bijlage 3e: *“Update Q3 Expat Real Estate Fund IV 20190601”*
- Bijlage 3f: *“Update Q1 Expat Real Estate Fund IV 20190613”*

U heeft hierbij aangegeven: *“Graag benadruk ik dat ik de communicatie richting onze deelnemers juist essentieel vind. Mocht u hier aanmerkingen op hebben, vernemen we dat graag. Naar aanleiding van uw brief van 13 juni jl. is de meest recente update gestuurd. Mijn vraag aan u: is deze gedetailleerd genoeg, of wenst u dat we een onderbouwing sturen, inclusief bijvoorbeeld aantallen bedden en aankoopbewijzen daarvan? Ik verneem graag.”*

De AFM heeft u die dag per e-mail bericht via [naam softwareprogramma] zeven bijlagen te hebben ontvangen en heeft hierbij vermeld:

“Bijlage 2 ontbreekt alsmede documenten, zoals e-mailberichten, waaruit blijkt dat de nieuwsbrieven aan de beleggers zijn gestuurd. Graag attendeer ik u erop dat uw reactie dient te zijn voorzien van onderbouwende documenten. U stelt bijvoorbeeld dat beleggers hebben aangegeven te willen uitstappen, nadat u hen deze mogelijkheid had geboden. Onderbouwing van bijvoorbeeld de wens uit te stappen ontbreekt. Deze eerdergenoemde onderbouwende documenten ontvang ik graag vandaag. Momenteel worden de door u verstrekte gegevens inhoudelijke beoordeeld.”

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 7 van 51

U heeft hierop als volgt geantwoord: *“Dank voor uw bericht. Ik zal u deze aanvullende documenten, alsmede bijlage 2, vandaag doen toekomen.”*

Op 2 juli 2019 heeft de AFM per e-mailbericht van u twee bestanden ontvangen. U heeft hierbij vermeld: *“Het blijft wat moeizaam gaan, maar u hebt zojuist weer 2 bijlagen ontvangen. (...) Tot slot volgen nog de screendumps om te laten zien dat de updates daadwerkelijk naar de deelnemers zijn verzonden per e-mail. Het groeperen, maken van de screendump en het converteren naar .pdf kost veel tijd; u ontvangt deze z.s.m..”*

De twee bestanden betreffen:

- Bijlage 2: Factuur VFNL – Expat Real Estate Fund IV 01 Structureringsfee
- Bijlage 4: Aankondiging deelnemer uitstappen

Naar aanleiding van de door u verstrekte informatie heeft de AFM op 10 juli 2019 per e-mail nog enkele vragen aan u gesteld. De AFM heeft deze aanvullende vragen gesteld om te kunnen beoordelen of u aan de voorgenomen last heeft voldaan. De AFM heeft hiertoe vragen gesteld over de communicatie aan de Beleggers, omdat de AFM tot op heden van u geen bewijs van verzending van de updates aan de Beleggers heeft ontvangen en verzoekt u deze alsnog op te sturen. Daarnaast heeft de AFM medegedeeld dat zij heeft vastgesteld dat de meest recente update van VN van 13 juni 2019 (**de Update**) niet via de website van VN, www.vastgoedfondsnederland.nl (**de Website**), aan een ieder beschikbaar is gesteld, omdat deze Update alleen via een link beschikbaar is aan de AFM. Zonder de link is de Update niet vindbaar op de Website en daarom verzoekt de AFM u de Update via de Website aan een ieder beschikbaar te stellen. Voorts heeft de AFM een nadere onderbouwing gevraagd met betrekking tot de besteding van de gelden van de Beleggers. De AFM heeft u verzocht voornoemde informatie uiterlijk maandag 15 juli aan de AFM te verstrekken.

Op 4 juli 2019 heeft de AFM een e-mail naar een investeerder in EREF IV gestuurd, die eerder aan de AFM kenbaar heeft gemaakt zich zorgen te maken om zijn investering in EREF IV. Ook gaf deze investeerder aan dat hij geen informatie omtrent de voortgang van het fonds heeft ontvangen. De AFM heeft in de e-mail van 4 juli 2019 gevraagd in hoeverre de investeerder in het verleden periodiek (per kwartaal) nieuwsbrieven (updates) heeft ontvangen. Tevens heeft de AFM geïnformeerd of de belegger via de heer Raedts recent informatie heeft ontvangen over de stand van zaken van de investering.

Op 8 juli 2019 heeft de AFM een reactie ontvangen van de investeerder in EREF IV. Deze investeerder heeft in zijn bericht aan de AFM onder meer aangegeven dat hij nimmer informatie omtrent de voortgang van het fonds heeft mogen ontvangen als ook geen informatie of en welke vastgoedobjecten zijn aangekocht.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 8 van 51

Op 15 juli 2019 uur heeft de AFM een e-mail van u ontvangen:

- *“De screendumps van de verzonden mails aan de beleggers zal ik u nogmaals sturen via [naam softwareprogramma].”*
- *“Website: de opdracht die ik de websitebouwer heb gegeven is om de link online te plaatsen. Ik zal bij het overzicht van de fondsen een link ernaar laten toevoegen. Dit zal vandaag beschikbaar zijn online.”*
- *“In mijn beantwoording richting u ben ik kennelijk te snel geweest met de formulering aangaande dit punt. Er zijn feitelijk posten opgenomen in het investeringsmemorandum, die betrekking hebben op de inrichting en meubilering van de objecten: "Interieur" (150.250) en "Inrichting/meubilering" (47.750). De reeds uitgegeven EUR 80.000 behelst een combinatie van beide posten, waarbij er zowel meubilering als interieurzaken zijn gekocht. Onder interieur vallen zaken als: spiegels, fotolijsten, lampen, bloempotten, etc. etc. In het totaal is er voor deze 2 posten dus EUR 198.000 gereserveerd op de totale fondsomvang. Alle woningen van Vastgoedfonds Nederland, worden compleet verhuurd en ingericht verhuurd. Een voorbeeld hiervan ziet u op bijgevoegde foto's: [link]
Onder andere de betalingen aan [naam] (meubels & inrichting), [naam] (televisies, modems, inrichting), [naam] (lampen, keukens en inrichting), [G] (vergoeding voor de geleverde inspanningen ten aanzien van de aankoop van de inrichting etc..) en andere betalingen, hebben hierop betrekking.”*
- *“U ontvangt nu per [naam softwareprogramma] de bewijzen van verzonden nieuwsbrieven aan de beleggers.”*

Op 15 juli 2019 heeft de AFM een bericht ontvangen om via [naam softwareprogramma] bestanden te downloaden. De AFM heeft u verzocht het wachtwoord te sturen om de bestanden te kunnen downloaden. De AFM heeft hierop een e-mail ontvangen van u, waarin u heeft aangegeven het wachtwoord niet te kunnen terugvinden en nogmaals de bestanden en het nieuwe wachtwoord te sturen. De AFM heeft u diezelfde dag om 20.34 uur geïnformeerd nog geen e-mailbericht te hebben ontvangen en heeft in reactie hierop de volgende e-mail van u ontvangen: *“Wat vervelend dat dit u niet goed heeft bereikt. Kan ik u deze afdrukken ook rechtstreeks e-mailen? Dus niet [naam softwareprogramma].”* In reactie op de bevestiging van de AFM dat ook rechtstreeks aan de AFM kan worden gemaïld, ontvangt de AFM een e-mailbericht van u waarin u aangeeft die avond nog te e-mailen. *“Tevens heb ik eerder vanavond nogmaals de websitebouwer verzocht om met spoed de link naar het bericht over Expat Real Estate Fund IV middels een link op de website zichtbaar te maken, zoals u hebt verzocht. Ik verwacht hiervan vanavond nog bevestiging.”*

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 9 van 51

Op 16 juli 2019 heeft de AFM een e-mail van u ontvangen om via [naam softwareprogramma] bestanden te downloaden. Tevens heeft de AFM een e-mail ontvangen van u met het wachtwoord en een toelichting: *“Ik heb nog een poging gewaagd via [naam softwareprogramma]. Wanneer ik 7 schermafbeeldingen tracht te uploaden, blijft deze hangen. Bijgaand de lijst met de 7 verzonden updates en 1 schermafbeelding van de verzonden update. Die schermafbeelding is voor alle 7 de updates gelijk, kunt u zich voorstellen. (...) Graag verneem ik wat uw bevindingen zijn en of en waar we mogelijk zaken zouden moeten aanpassen, bijvoorbeeld qua communicatie. Ik kan niet genoeg benadrukken dat we over alle zaken die wij relevant achten, communiceren richting onze deelnemers. De update over Expat Real Estate Fund IV, staat nu voor iedereen vindbaar op de website van Vastgoedfonds Nederland.”*

Op 19 juli 2019 heeft de AFM via het Centraal Insolventieregister vastgesteld dat op 16 juli 2019 het faillissement is uitgesproken van [F]. Volgens de Website is dit één van de vastgoedfondsen van VN.

Op 23 juli 2019 heeft de AFM contact opgenomen met [bank C]. De AFM heeft twijfels over de brief van [bank B] die gedateerd is op 3 januari 2018 die als bijlage bij de zienswijze van 1 juli 2019 is meegestuurd. Deze twijfels zijn ontstaan door de eigenschappen van het pdf-document (het document is aangemaakt op 16 oktober 2017, dus ruim vóór datering van de brief zelf) en de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van het faillissement van [F] van 16 juli 2019 waaruit blijkt dat u schriftelijke stukken uit naam van [bank B] heeft vervalst.⁴ De AFM heeft [bank C] verzocht om aan te geven of de brief is verstuurd door [bank B] aan EREF IV. Hierop heeft [bank C] geantwoord: *“Naar aanleiding het verzoek tot verificatie, heb ik intern de vraag gesteld of in de bijlage meegezonden brief d.d. 3 januari 2018 door [bank B] was opgemaakt en verzonden. Binnen [bank C] hebben wij deze brief niet kunnen vinden.”*

Vervolgens heeft de AFM op 23 juli 2019 aan [bank C] gevraagd of er momenteel een lopende aanvraag is van EREF IV voor een bankrekening bij [bank B] en zo ja, wat de status hiervan is. Hierop heeft [bank C] geantwoord: *“In de brief wordt verwezen naar client met nummer [kenmerk]. Indien een (-) teken voor het nummer staat, betekent dit dat het om een prospect klant gaat. Expat Real Estate Fund IV BV is dus geen klant van [bank B] geworden. Er zijn geen rekeningen geopend en er loopt ook geen aanvraag voor een rekening.”*

Op 25 juli 2019 heeft de AFM u een e-mail gestuurd met het verzoek de kosten voor de post ‘inrichting’ nader te specificeren en te onderbouwen. Daarnaast heeft de AFM verzocht om bewijzen van verzending van de updates aan de beleggers namelijk het doorsturen van de oorspronkelijk verstuurd e-mails aan

⁴ Rechtbank Amsterdam 16-07-2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:5179.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 10 van 51

beleggers, omdat de opgestuurde screendumps van een inbox naar het oordeel van de AFM hier niet aan voldoen. De AFM heeft aangegeven deze informatie graag uiterlijk maandag 28 juli 2019 te ontvangen.

Op 29 juli 2019 heeft de AFM van u een e-mail ontvangen met daarin het verzoek om uitstel van de aan te leveren informatie in verband met uw vakantie.

De AFM heeft u dezelfde dag per e-mail een reactie gestuurd waarin de AFM u laatstelijk in de gelegenheid stelt om vóór donderdag 1 augustus 2019 de gevraagde informatie aan te leveren. Daarnaast heeft de AFM u bericht dat wanneer u na bovengenoemde datum de verzochte informatie niet heeft verstrekt, de AFM op basis van de op dat moment beschikbare informatie een besluit zal nemen ten aanzien van het opleggen van een last onder dwangsom.

Op 1 augustus 2019 heeft de AFM van u een e-mail ontvangen met daarin het volgende bericht: *“Ik ben momenteel bezig -met een zeer slechte internetverbinding- om de gevraagde informatie bij u te krijgen. Op mijn vakantieadres werkt de internetverbinding echter niet echt mee. U ontvangt de gevraagde informatie en onderbouwing elk moment; excuus dat het iets langer duurt.”*

Op 5 augustus 2019 heeft de AFM van u een e-mail ontvangen met daarin het volgende bericht: *“Ik ga vandaag op zoek naar een plek, vanaf waar ik u kan mailen. Vanaf mijn vakantieadres is het nog niet gelukt om u bijlagen te sturen. Excuus dat het wat langer duurt door mijn vakantie; u ziet de gevraagde informatie zo snel als het lukt verschijnen.”*

Op 7 augustus 2019 heeft de AFM van u e-mail ontvangen met daarin het volgende bericht: *“Ik ben nog steeds bezig met uw vraag. Excuses dat deze nog niet is afgewikkeld, maar ik moet dit echt zelf doen (kan het niet iemand anders laten doen) en wordt gehinderd door het feit dat ik momenteel in Frankrijk ben, met zeer matige infrastructuur. Oprechte excuses dat het langer duurt; zoals gezegd ontvangt u alles zo snel als mogelijk. Dit is mijn laatste vakantieweek; ik ben nog steeds dagelijks bezig om u te proberen te mailen, maar de gebrekkige verbinding staat bijlagen verzenden nog niet toe. Nogmaals excuses; ik blijf proberen u zo snel mogelijk van de laatste informatie te voorzien. De facturen met specificatie en mails staan reeds klaar voor verzending naar u.”*

Op 12 augustus 2019 heeft de AFM van u een e-mail ontvangen waarin u aangeeft weer in Nederland te zijn en de gevraagde informatie die dag zal aanleveren.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 11 van 51

Op 13 augustus 2019 heeft de AFM van u een e-mail ontvangen met daarin een inhoudelijke reactie op het verzoek van de AFM om nadere onderbouwing van 29 juli 2019. U heeft daarbij voorts aangegeven dat u de verzendbevestigingen separaat heeft gemaïld.

De AFM heeft tot op heden geen e-mails met verzendbevestigingen van de updates ontvangen.

Op 30 augustus 2019 heeft de AFM via het Centraal Insolventieregister vastgesteld dat op 20 augustus 2019 het faillissement is uitgesproken van [D]. Volgens de Website is dit één van de vastgoedfondsen van VN.

1.3. Kenmerken van obligatie EREF IV

De Website geeft een overzicht van de vastgoedfondsen van VN, waaronder EREF IV. Op de Website is bij EREF IV de status “inschrijving gestart” vermeld⁵.

Highlights Expat Real Estate Fund IV

- Studio's en Appartementen in de Randstad
- Geprognoseerd rendement van 6,2% per jaar
- Recht van eerste hypotheek
- Looptijd van 7-10 jaar
- Inschrijving is gestart

STATUS:
INSCHRIJVING
GESTART



⁵ Op de Website, bezocht op 28 april 2019 en 24 mei 2019, is met betrekking tot [C], [D], [E] bij status “geplaatst” vermeld.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 12 van 51

In het Investeringsmemorandum wordt de aanbieding van obligaties EREF IV als volgt samengevat:

Samenvatting Expat Real Estate Fund IV

- Studio's en appartementen in de Randstad
- Geprognosticeerd rendement van 6,2%* per jaar
- Vaste uitkering van rendement op halfjaarbasis
- Recht van eerste hypotheek, notarieel vastgelegd
- Fondsvolume van € 2.475.000 opgebouwd uit 99 obligaties met een nominale waarde van € 25.000, exclusief 3% emissiekosten
- Looptijd van 7 tot 10 jaar
- Obligaties zijn beperkt verhandelbaar
- Studio's en appartementen zijn gesitueerd in populaire wijken binnen de Randstad, die in trek zijn bij expats
- Vraag naar huurappartementen overstijgt ruimschoots het aanbod. Verwacht tekort in de Randstad loopt op naar 120.000 appartementen
- Huurprijzen stijgen harder dan de prijzen van koopwoningen
- Studio's en appartementen worden volledig gemeubileerd en full service verhuurd aan expats

Het Investeringsmemorandum, gedateerd 15 september 2017, vermeldt dat EREF IV 99⁶ obligaties op naam met een nominale waarde en uitgifteprijs van EUR 25.000 uitgeeft. Daarmee komt de totale aanbieding uit op EUR 2.475.000.

De looptijd van de obligaties is 7 tot 10 jaren. De obligaties van EREF IV geven een geprognosticeerd rendement van 6,2% per jaar, welke op halfjaarbasis wordt uitgekeerd.

In paragraaf 4.6 van het Investeringsmemorandum is vermeld: *“De obligaties zijn beperkt verhandelbaar en derhalve aan te merken als effecten als hiervoor bedoeld.”*

⁶ In artikel 4.3 van de Obligatievoorwaarden is vermeld dat EREF IV beoogt in totaal 100 obligaties uit te geven.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 13 van 51

Over de verhandelbaarheid van de obligaties EREF IV wordt in het Investeringsmemorandum het volgende opgemerkt:

- pagina 13:

1. “De obligaties worden uitgegeven op naam en zijn beperkt verhandelbaar.

Er wordt geen levendige handel of markt in de obligaties verwacht en voor de obligaties zal geen beursnotering worden aangevraagd.

Er dient derhalve rekening mee te worden gehouden dat een investering in deze obligaties illiquide is.”

- paragraaf 4.2:

Hoewel de obligaties verhandelbaar (overdraagbaar) zijn moet er rekening mee worden gehouden dat een investering in de obligaties illiquide is. Een beursnotering, of een regelmatige of levendige handel in de obligaties wordt niet voorzien. Expat Real Estate Fund IV, noch enig ander zal een (gereguleerde) markt in obligaties onderhouden. De verwachting is dan ook dat de groep van potentiële kopers voor obligaties beperkt is.

Dit geeft een beperking in de mate van verhandelbaarheid van obligaties. Obligatiehouders die hun obligaties wensen te verkopen, dienen daar zelf een koper voor aan te dragen. Bij verkoop van de obligaties dient de koper de obligatievoorwaarden integraal te aanvaarden. Indien gewenst, zal Expat Real Estate Fund IV onder de overige obligatiehouders obligaties aanbieden van obligatiehouders die hun obligaties wensen te verkopen.

In het Investeringsmemorandum is vermeld dat het aanbod van obligaties EREF IV niet onder het toezicht van de AFM valt. Op de eerste pagina van het Investeringsmemorandum is de vrijstellingsvermelding *“Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunning- en prospectusplicht voor deze activiteit.”* opgenomen.

In paragraaf 4.6 van het Investeringsmemorandum is hierover onder meer het volgende vermeld: *“Artikel 5:2 Wft (onderdeel van het eerdergenoemde hoofdstuk 5.1 van de Wft) bepaalt dat het verboden is om in Nederland effecten –zoals obligaties– aan het publiek aan te bieden tenzij ter zake van de aanbieding een prospectus algemeen verkrijgbaar is dat is goedgekeurd door de Autoriteit Financiële Markten. Artikel 5:3 lid 2 Wft bepaalt dat artikel 5:2 Wft niet van toepassing is op het aanbieden van effecten aan het publiek*

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 14 van 51

indien de totale tegenwaarde berekend per categorie en voor een periode van twaalf maanden minder dan EUR 2.500.000 bedraagt.

Het aanbod en de uitgifte van de obligaties door Expat Real Estate Fund IV is zodanig vormgegeven dat deze valt onder de reikwijdte van hetgeen bepaald is in Artikel 5:3 lid 2. De totale tegenwaarde berekend per categorie en voor een periode van twaalf maanden bedraagt minder dan EUR 2.500.000.

Expat Real Estate Fund IV valt voor het aanbod en de uitgifte van de obligaties dientengevolge niet onder het toezicht van de Autoriteit Financiële Markten of De Nederlandsche Bank N.V. en is ingevolge de Wft niet vergunningplichtig voor het aanbod en de uitgifte van obligaties. Dit investeringsmemorandum is niet aan te merken als een door de Autoriteit Financiële Markten goedgekeurd prospectus als bedoeld in artikel 5:2 Wft. Vastgoedfonds Nederland B.V. staat evenmin onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten of de Nederlandsche Bank N.V. en is ingevolge de Wft evenmin vergunningplichtig.”

In het Inschrijfformulier is vermeld dat EREF IV zich het recht voorbehoudt om inschrijvingen zonder opgaaf van reden geheel of gedeeltelijk niet in aanmerking te nemen.

Verder is in de Obligatievoorwaarden over de toewijzing van de obligaties van EREF IV vermeld:

- 3.2 Tegelijkertijd met of nadat de toewijzing van obligaties aan een obligatiehouder door Expat Real Estate Fund IV aan de obligatiehouder is aangekondigd, stelt Expat Real Estate Fund IV de obligatiehouders op de hoogte van de uiterste stortingsdatum.
- 3.3 De obligatiehouder is verplicht het volledige bedrag van de hoofdsom van de obligaties uiterlijk op de stortingsdatum te hebben bijgeschreven op de bankrekening als vermeld in de in het vorige lid bedoelde schriftelijk mededeling van Expat Real Estate Fund IV.

De Obligatievoorwaarden bepalen verder onder meer dat mededelingen schriftelijk aan EREF IV dienen te worden gedaan:

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 15 van 51

Artikel 20 - Mededelingen

Mededelingen, aankondigingen, uitnodigingen en bevestigingen in verband met de obligaties of deze voorwaarden dienen schriftelijk te worden gedaan. Partijen kunnen deze in elk geval verzenden naar het volgende adres (of een ander adres als dit ten minste vijf werkdagen voor de mededeling is verstrekt):

Expat Real Estate Fund IV

Expat Real Estate Fund IV
ter attentie van de heer S.E.M. Raedts
Wilhelminastraat 50, 2011VN Haarlem

De Trustee

Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV
ter attentie van Dhr. P.A.J. Houdijk RA
Wilhelminastraat 50, 2011VN Haarlem

De Obligatiehouders (en pandhouders of vruchtgebruikers)

Als vermeld in het register van obligatiehouders

In de inleiding van het Investeringsmemorandum is vermeld dat met de gelden die middels de uitgifte van obligaties worden aangetrokken, de aankoop van appartementen en studio's in de Randstad wordt gefinancierd. De aangekochte woningen zullen worden geëxploiteerd middels gemeubileerde verhuur.

"Het is voorzien dat de objecten tussen het zevende en het tiende jaar na verkrijgingsdatum worden verkocht. Obligatiehouders ontvangen rendement in de vorm van een uitkering van het exploitatieresultaat. Aan het einde van de looptijd wordt het resultaat van de verkoop van de objecten aangewend ten behoeve van de aflossing van de obligaties. Bij een eventuele opbrengst boven de nominale waarde, komt 50% hiervan ten goed aan de obligatiehouders.

(...)

De aankoop en inrichting van de objecten wordt volledig gefinancierd door de uitgifte van obligaties (EUR 2.475.000). De obligatiehouders verkrijgen het recht van eerste hypotheek op de objecten, dat dient ter meerdere zekerheid van voldoening door Expat Real Estate Fund IV van haar verplichtingen aan de houders van de obligaties (...).

*De obligatiehouders verkrijgen tevens het recht van eerste hypotheek in de stichting: Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV [AFM: **Stichting**]⁷.”*

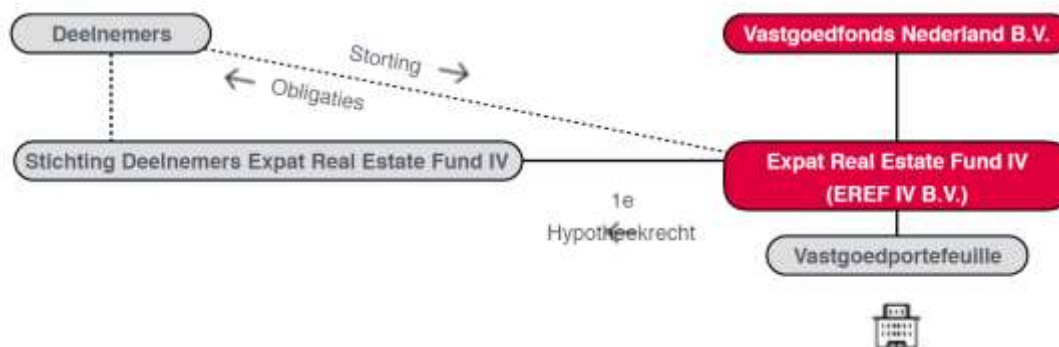
In paragraaf 4.1 van het Investeringsmemorandum is over de besteding van de gelden die worden aangetrokken met de uitgifte van de obligaties het volgende vermeld:

De gelden die worden aangetrokken met de uitgifte van de obligaties, worden geheel aangewend voor de aankoop, exploitatie en uiteindelijke verkoop van de objecten en de daarmee gepaard gaande kosten.

Verwezen wordt naar de aankoopbegroting in hoofdstuk 6 en de prognose voor de exploitatie in bijlage 1 van dit investeringsmemorandum.

(...)

De schematische juridische structuur van het vastgoedfonds, verdeeld over een besloten vennootschap en een stichting, is als volgt:



In paragraaf 4.3 van het Investeringsmemorandum wordt de rol van de Stichting toegelicht.

⁷ De AFM constateert dat de Stichting niet is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Volgens het Investeringsmemorandum en de obligatievoorwaarden is [naam natuurlijk persoon 2] bestuurder van de Stichting.

4.3 Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV

De Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV vervult in het kader van de Obligatielening een belangrijke rol voor de Obligatiehouders.

De Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV verkrijgt eigen vorderingen op Expat Real Estate Fund IV die automatisch telkens identiek zijn aan de vorderingsrechten die alle gezamenlijke obligatiehouders hebben op Expat Real Estate Fund IV. Bij bijvoorbeeld aflossing van een deel van de obligaties, verminderen niet alleen de vorderingen van de gezamenlijke obligatiehouders met het bedrag van de aflossing die zij ontvangen, maar vermindert ook de vordering van de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV met een gelijk bedrag.

Met deze methodiek –de zogenoemde parallel debt of parallelle vordering – krijgt Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV het eerste recht van hypotheek op de objecten, dat in geval Expat Real Estate Fund IV haar verplichtingen niet nakomt kan worden uitgeoefend.

Van de opbrengsten uit een eventuele executoriale verkoop van de objecten worden allereerst de kosten van die executoriale verkoop voldaan, dan de verplichtingen aan de houder van het eerste recht van hypotheek (via Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV).

Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV is statutair gevestigd te Haarlem en houdt kantoor aan de Wilhelminastraat 50. Het bestuur van de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV bestaat uit de heer P.A.J. (Peter) Houdijk RA.

In hoofdstuk 6 worden de financiële aspecten van de aanbidding van obligaties EREF IV en de besteding van de aangetrokken gelden beschreven. Enkele relevante passages zijn hieronder weergegeven:

6.2.2 Aankoop Panden

Een voorbeeld samenstelling van de vastgoedportefeuille is als volgt

Type Object	Aantal
Appartement Groot	1
Appartement Middel	2
Appartement Klein	3
Studio Groot	2
Studio Klein	2

6.2 Financiële overzichten

De opbrengsten uit de uitgifte van de obligaties zijn begroot als onderstaand te worden aangewend. Verder volgt tevens onderstaand een toelichting op een aantal van de kosten.

6.2.1 Aankoopbegroting

Tenzij anders is vermeld, komen afwijkingen van de kostenbegroting niet ten goede of ten laste van de obligatiehouders (of van het exploitatieresultaat van de objecten) maar ten goede of ten laste van Vastgoedfonds Nederland.

Betreft		Kosten
Aankoop objecten	€	2.150.000
Overdrachtsbelasting	€	43.000
Bouwrente	-	
Interieur	€	150.250
Aansluitkosten		-
Structureringsfee	€	70.000
Notariskosten	€	14.000
Inrichting / Meubilering	€	47.750
Totale investering	€	2.475.000

6.2.3 Overdrachtsbelasting

Over het aankoopbedrag van de objecten (bestaande bouw) is| 2% overdrachtsbelasting verschuldigd.

6.2.4 Interieur

Dit zijn de kosten voor o.a. wand- en vloerafwerking, inbouwkasten en andere interieurzaken. Ook alle kosten voor de werkzaamheden om de objecten verhuurklaar te kunnen opleveren vallen hieronder.

6.2.5 Aansluitkosten

De kosten die betaald moeten worden aan de netbeheerder voor het aansluiten van gas, elektra en water, zijn niet van toepassing omdat de woningen reeds over aansluitingen beschikken.

6.2.6 Structureringsfee

Dit betreft een vaste vergoeding voor de initiatiefnemer Vastgoedfonds Nederland B.V. voor de werkzaamheden in verband met de structurering van het fonds en het verwerven van de objecten.

6.2.7 Notariskosten

Dit zijn de kosten, welke betaald moeten worden aan de notaris in verband met het transport van de objecten.

6.2.8 Meubilering

Dit zijn de kosten voor meubilair, bedden, servies- en linnengoed, wand- en raamdecoratie en verlichting.

(...)

6.3.3 Beheervergoeding

In de exploitatie wordt rekening gehouden met een maandelijkse vergoeding voor het beheer van de appartementen en studio's van 5% van de huursom.

(...)

1.4. Bankrekening

De AFM beschikt over de mutaties op de Bankrekening ten name van VN over de periode tussen 9 november 2017 en 26 maart 2019. Geïnteresseerde beleggers dienen, volgens de Bevestigingsbrief, voor de aankoop van obligaties EREF IV gelden over te maken naar deze Bankrekening. De Bankrekening is geopend op 9 november 2017. De eerste mutatie op de Bankrekening heeft op 16 november 2017 plaatsgevonden. Enig gemachtigde op de Bankrekening bent u. Het saldo van de Bankrekening per 26 maart 2019 bedraagt EUR 316,58.

Uit de mutaties op de Bankrekening blijkt de volgende, voor dit Besluit relevante informatie in de periode van 9 november 2017 tot en met 26 maart 2019:

Credit

- er zijn 331 credittransacties;
- voornoemde 331 credittransacties vertegenwoordigen een waarde van EUR 1.044.990,06;
- van de voornoemde 331 credittransacties hebben 10 transacties de omschrijving “deelname Expat Real Estate Fund IV”. De gelden zijn afkomstig van acht verschillende tegenrekeningen op naam van verschillende personen. De betreffende 10 transacties vertegenwoordigen een waarde van EUR 282.625. Daarnaast heeft de AFM waargenomen dat een bedrag van EUR 51.500 met omschrijving “betaling Expat IV” wordt ontvangen. Het bedrag is afkomstig van een natuurlijke persoon met Belgisch rekeningnummer;
- op de Bankrekening wordt een totaal bedrag van EUR 27.087,50 ontvangen die betrekking heeft op inkomsten uit verhuur van een woning op het [adres] te [plaats]⁸;
- op de Bankrekening worden verder gelden ontvangen van diverse aan entiteiten die aan u, de heer Raedts, zijn gelieerd:
 - o Op de Bankrekening vinden in totaal 74 transacties plaats van en naar [G]. Per saldo wordt op de Bankrekening EUR 11.825 ontvangen van [G]. Veelal ontbreekt een omschrijving bij de transacties. Slechts bij 2 transactie (van EUR 20 en 50) is een omschrijving vermeld: “[omschrijving]”. U, de heer Raedts, bent via [B] enig bestuurder en aandeelhouder van [G]. De activiteiten van [G] worden in het handelsregister van de Kamer van Koophandel omschreven als [omschrijving].
 - o Op de Bankrekening vinden in totaal 8 transacties plaats van en naar [B]. Een omschrijving bij de transacties ontbreekt veelal. Slechts bij 1 transactie van EUR 50 is een omschrijving

⁸ De omschrijving bij de diverse transacties varieert van “borg [adres]”, “1^e maand huur [adres]”, “huur [adres]”, “huur [adres]” en “huur [adres]”. Volgens gegevens uit het Kadaster staat het betreffende onroerend goed op naam van [D].

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 22 van 51

vermeld: “[omschrijving]”. Per saldo wordt op de Bankrekening EUR 186.650 ontvangen van [B], waarvan u enig bestuurder en aandeelhouder bent. De activiteiten van [B] worden in het handelsregister van de Kamer van Koophandel omschreven als [omschrijving].

- Op de Bankrekening vinden in totaal 24 transacties plaats van en naar [A]. Per saldo wordt op de Bankrekening EUR 59.900 ontvangen van [A]. Ten tijde van de transacties was [B] bestuurder van [A]⁹. Bij de credit transacties zijn omschrijving vermeld, zoals “Terugbetaling rc vastgoed fonds Nederland [A]”, “terugbetaling lening”, “terugbetaling” en “finale terugbetaling lening”. Eén ontvangen betaling betreft een bedrag van EUR 2.300 met omschrijving “Huur [adres]¹⁰”.

Debet

- er zijn 1.759 debet transacties;
- voornoemde 1.759 debet transacties vertegenwoordigen een waarde van EUR 1.044.673,48;
- van alle debet transacties betreffen 3 transacties uitbetalingen van rente aan Beleggers van EREF IV, ten belope van in totaal EUR 1.755,12 met omschrijving “Halfjaaruitkering Expat Real Estate Fund IV 2018”, “Jaaruitkering Expat Real Estate Fund IV 2018” en “Uitkering Expat Real Estate Fund IV”;
- op de Bankrekening heeft de AFM ook twee betalingen van totaal EUR 2.553,84 waargenomen met omschrijving “Halfjaaruitkering [E] 2018”;
- de AFM heeft waargenomen dat op de Bankrekening via diverse transacties gelden worden overgemaakt naar aan entiteiten die aan u, de heer Raedts, gelieerd zijn, te weten [C], [D], [E] en [H].¹¹:
 - in 31 transacties wordt per saldo EUR 77.044,71 overgemaakt aan [E].
 - In 45 transacties wordt per saldo EUR 23.185 overgemaakt aan [C]¹²
 - In 57 transacties wordt per saldo EUR 52.922,19 overgemaakt aan [D].
 - In 7 transacties wordt per saldo EUR 9.900 overgemaakt aan [H].

Een omschrijving ontbreekt veelal bij de transacties. Bij 13 transacties is “Verrekening” in de omschrijving vermeld;

⁹ Vanaf 5 april 2019 is [I] enig bestuurder en aandeelhouder van [A]. Het is de AFM niet duidelijk wat de relatie tussen [I] en de heer Raedts is.

¹⁰ Volgens de gegevens van het Kadaster staat [adres] op naam van [E].

¹¹ De heer Raedts is via VN enig bestuurder en aandeelhouder van [H].

¹² Gelden worden overgemaakt naar één rekeningnummer. Tegenrekeningnaam van deze rekening varieert, te weten [tenaamstelling] en [tenaamstelling]. In dit Voornemen wordt de afkorting [C] gehanteerd.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 23 van 51

- in drie transacties wordt in totaal EUR 105.005 overgemaakt aan [naam]. De AFM vermoedt dat dit [naam] te [plaats] is. Haar bedrijfsomschrijving is volgens het handelsregister van de Kamer van Koophandel: “[omschrijving]”;
- aan [naam natuurlijk persoon 1] wordt in 15 transacties in totaal EUR 19.570,36 overgemaakt met omschrijving onder meer “salaris” en “onkosten”;
- in 1 debet transactie wordt EUR 22.000 aan juwelier [naam] overgemaakt;
- van alle debet transacties gaan in totaal elf betalingen naar [naam], ten belope van in totaal EUR 10.587,50,-. In het handelsregister van de Kamer van Koophandel is de volgende bedrijfsomschrijving vermeld bij eenmanszaak [naam] te [plaats]: “[omschrijving]”;
- twee debet transacties betreffen betalingen aan Kinderopvang [plaats]: een bedrag van EUR 2.961,55 op 6 februari 2018 en een bedrag van EUR 2.021,04 op 6 maart 2019;
- een debet transactie op 19 oktober 2018 van EUR 23.850 ten name van Amsterdamse voetbalclub [naam voetbalclub] zonder verdere omschrijving;
- een debet transactie op 4 april 2018 van EUR 8.304,50 ten name van [naam]. In de omschrijving is onder meer vermeld “openstaande factuur Tokyo”. In de periode van 8 tot en met 13 augustus 2018 heeft de AFM verder 23 debet transactie van in totaal EUR 1.510,72 waargenomen. Deze transacties hebben in Japan plaatsgevonden. Uit de omschrijving is op te maken dat de transactie in Japanse Yen was;
- in drie debet transacties wordt in totaal EUR 10.350 overgemaakt aan [naam natuurlijk persoon 2] met in de omschrijving “factuur”. De achtergrond van deze betalingen is niet bekend bij de AFM. De AFM heeft in het Informatiememorandum waargenomen dat [naam natuurlijk persoon 2] optreedt als bestuurder van de Stichting. De AFM heeft overigens in het handelsregister van de Kamer van Koophandel geen inschrijving van deze Stichting waargenomen;
- in 15 debet transacties wordt in totaal EUR 17.423,55 overgemaakt aan [naam] met veelal in de omschrijving “huur Vastgoedfonds Nederland”;
- in twee debet transacties is in totaal EUR 9.881,47 overgemaakt naar [naam], een bedrijf gespecialiseerd in carwrapping. De achtergrond van deze betalingen is niet bekend bij de AFM;
- een debet transactie van EUR 8.597 ten name van [naam]. In het handelsregister van de Kamer van Koophandel is de volgende bedrijfsomschrijving vermeld: “[omschrijving]”;
- een debet transactie van EUR 5.276,56 ten name van financieel adviseur [naam] te Croydon. De achtergrond van deze betalingen is niet bekend bij de AFM;
- een debet transactie van EUR 8.294,14 ten name van [naam];
- in 2 transacties wordt in totaal EUR 5.000 overgemaakt naar [naam]. Het is de AFM niet duidelijk in hoeverre deze betalingen ten behoeve van EREF IV zijn verricht. In het handelsregister van de

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 24 van 51

Kamer van Koophandel is [naam] een handelsnaam van de eenmanszaak [naam] met bedrijfsomschrijving: “[omschrijving]”;

- een debet transactie van EUR 9.639,20 aan [naam] met omschrijving “[omschrijving]”. In het handelsregister van de Kamer van Koophandel is de volgende bedrijfsomschrijving vermeld bij [naam]: “[omschrijving]”;
- In drie transacties wordt in totaal EUR 4.963,47 overgemaakt aan [naam]. [naam] is een notariskantoor. De achtergrond van deze betalingen is niet bekend bij de AFM;
- Een bedrag van EUR 3.088,80 wordt op 7 mei 2018 overgemaakt naar [naam], een attractiepark bij Parijs;
- in 4 transacties wordt een bedrag van totaal EUR 22.738,18 overgemaakt aan [naam onderneming]. In het handelsregister van de Kamer van Koophandel is in de bedrijfsomschrijving “[omschrijving]” en “[omschrijving]” vermeld. De achtergrond van deze betalingen is niet bekend bij de AFM;
- EUR 12.593,63 wordt overgemaakt aan [naam incassobureau], een incassobureau. De achtergrond van deze betalingen is niet bekend bij de AFM;
- een bedrag van totaal EUR 9.959,29 wordt in 20 transacties overgemaakt aan [naam onderneming]. [naam onderneming] is, volgens haar website, “de exclusieve hospitality partner van de [naam voetbalstadion]”;
- in twee betalingen wordt in totaal EUR 8.000 overgemaakt naar [naam], een advocatenkantoor, met in de omschrijving “betaling Simon Raedts [E]” en “Aanbetaling [A]/[E]”;
- in twee transacties op 10 en 11 juli 2018 wordt in totaal EUR 11.218,06 overgemaakt naar [naam], gespecialiseerd in “International Car Shipping and Car Transportation”. De AFM heeft waargenomen dat op 25 augustus 2018 tweemaal EUR 5.073,79 met omschrijving “refund” retour wordt ontvangen van [website]. [naam] gebruikt de website [website]. Het is de AFM niet duidelijk of deze 4 transacties aan elkaar gerelateerd zijn.
- ten minste in totaal EUR 15.000 betreft horecabetalingen, waaronder een betaling van EUR 2.400 bij [naam], een nachtclub in Parijs, een betaling van EUR 1.500 bij tweesterrenrestaurant [naam] te Rotterdam, EUR 1.400 bij Hotel [naam] te Amsterdam, EUR 650 bij [naam], een restaurant te Saint Tropez, EUR 517,34 bij vijfsterrenhotel [naam] te Amsterdam en EUR 257,81 bij [naam] Amsterdam.

Bij de analyse van de Bankrekening is het de AFM opgevallen dat vrijwel direct na ontvangst van de gelden van de obligatiehouders EREF IV grote uitgaven worden uitgevoerd. De AFM heeft op de Bankrekening onder meer het volgende waargenomen:

- Op 11 januari 2018 wordt op de Bankrekening in het kader van de deelname aan EREF IV een bedrag van EUR 12.750 ontvangen. Dezelfde dag wordt een bedrag van EUR 12.593,63 overgemaakt

naar [naam], een incassobureau, en EUR 1.000 naar [C], een entiteit die aan u is gelieerd, onder vermelding van "Verrekening".

- Op 12 januari 2018 wordt op de Bankrekening in het kader van de deelname aan EREF IV een bedrag van EUR 12.750 ontvangen. Dezelfde dag wordt een bedrag van EUR 13.400 overgemaakt naar [H], een entiteit die aan u is gelieerd, onder vermelding van "Verrekening".
- Op 16 maart 2018 wordt op de Bankrekening in het kader van de deelname aan EREF IV een bedrag van EUR 51.500 ontvangen. Dezelfde dag wordt een bedrag van EUR 15.000 overgemaakt naar [A], een entiteit die aan u is gelieerd. Op 19 maart 2018 worden EUR 4.000, EUR 1.500 en EUR 4.500 overgemaakt aan respectievelijk [C], [D] en [E], entiteiten die zijn gelieerd aan u. In de periode van 16 maart tot 19 maart 2018 is op de Bankrekening geen andere gelden dan de gelden van de Belegger ontvangen.
- Op 19 maart 2018 wordt op de Bankrekening in het kader van de deelname aan EREF IV een bedrag van EUR 103.000 ontvangen. Op 20 maart 2018 worden EUR 42.350 overgemaakt aan [naam] en EUR 22.000 aan juwelier [naam]. Op 22 maart 2018 wordt EUR 15.000 overgemaakt naar [G], een entiteit die aan u is gelieerd. In de periode van 19 maart tot en met 22 maart 2018 zijn op de Bankrekening geen andere gelden dan de gelden van de Beleggers ontvangen.
- Op 26 maart 2018 wordt op de Bankrekening in het kader van de deelname aan EREF IV een bedrag van EUR 25.375 ontvangen. Dezelfde dag wordt een bedrag van EUR 15.000 overgemaakt naar [G] en EUR 5.500 aan [B]. Beide entiteiten zijn gelieerd aan u.
- Op 10 juli 2018 wordt op de Bankrekening in het kader van de deelname aan EREF IV een bedrag van EUR 25.750 ontvangen. Dezelfde dag wordt een bedrag van EUR 10.000 en EUR 2.500 overgemaakt naar [G], een entiteit die aan u is gelieerd. Ook vindt een transactie van EUR 5.611,79 aan Cars United Kingdom Limited, gespecialiseerd in "International Car Shipping and Car Transportation", plaats.
- Op 27 juli 2018 wordt op de Bankrekening in het kader van de deelname aan EREF IV een bedrag van EUR 25.750 ontvangen. Dezelfde dag wordt een bedrag van EUR 20.000 overgemaakt naar [A], een entiteit die aan u is gelieerd.

1.5. Kadaster

De AFM heeft in het Kadaster geen onroerend goed op naam van EREF IV of de Stichting waargenomen¹³.

¹³ De AFM heeft laatstelijk op 16 augustus 2019 een controle in het Kadaster uitgevoerd.

2. Zienswijze

Op 12 juni 2019 heeft de AFM u meegedeeld voornemens te zijn een last onder dwangsom op te leggen wegens het feitelijk leidinggeven aan de overtredingen door VN, overeenkomstig artikel 3.4, tweede lid, aanhef en onder c juncto artikel 3.4, achtste lid, Whc. De AFM was voorlopig van oordeel dat VN oneerlijke handelspraktijken heeft verricht waardoor schade is toegebracht aan de collectieve belangen van consumenten, doordat VN feitelijk onjuiste informatie had verstrekt en essentiële informatie had weggelaten met betrekking tot het aanbieden van obligaties in EREF IV. De AFM heeft u in de gelegenheid gesteld om uw zienswijze te geven.

De AFM heeft op 1 juli 2019 uw zienswijze (**de Zienswijze**) ten aanzien van het Voornemen ontvangen. In aanvulling hierop heeft de AFM van u informatie verkregen op 2, 15 en 16 juli 2019 en 13 augustus 2019.

In deze paragraaf wordt kort weergegeven welke punten u heeft aangevoerd in uw Zienswijze. Deze informatie heeft de AFM meegenomen in de beoordeling van de feiten en de beslissing over het opleggen van deze Last.

Algemeen

In uw Zienswijze geeft u aan dat de AFM haar voorlopige oordeel op onvolledige informatie baseert en dat er geen sprake is van (misleidende) omissie.

Vastgoedfondsen

U geeft in uw Zienswijze aan dat EREF IV het vijfde vastgoedfonds is van Vastgoedfonds Nederland. De overige fondsen presteren zonder uitzondering boven prognose. De conclusie dat EREF IV kortgezegd niet doet wat het de deelnemers heeft toegezegd, is volgens u onjuist.

Banksituatie

U geeft aan dat, nadat EREF IV in 2018 is gestart met het openstellen van de inschrijving voor het fonds, [bank B] niet bereid was om een nieuwe bankrekening te verstrekken voor EREF IV. U verwijst naar bijlage 1 bij uw Zienswijze waarin een afwijzingsbrief van [bank B] is opgenomen gedateerd op 3 januari 2018. In overleg met de accountant is er toen voor gekozen om de bankrekening van VN beschikbaar te stellen aan personen die reeds hadden ingetekend, mits inkomsten en uitgaven zeer goed zouden worden gescheiden.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 27 van 51

U geeft aan dat in de afgelopen maanden veel tijd is gestoken in het openen van een bankrekening bij een andere bank. Deze pogingen zijn vooralsnog tevergeefs. Verder geeft u aan:

“Kort gezegd willen banken in Nederland liever geen vastgoedBIs klant, waarmee geen hypotheekrelatie bestaat. Momenteel vindt met [bank B] intensief overleg plaats, teneinde de bankrelatie te hervatten. We zijn positief over de uitkomst hiervan. Dit proces heeft veel langer geduurd van was voorzien en dit heeft ervoor gezorgd dat de invulling van Expat Real Estate Fund IV aanzienlijke vertraging heeft opgelopen. Hierover is gecommuniceerd met de deelnemers van Expat Real Estate Fund IV.

In afwachting van het openen van een bankrekening, is Expat Real Estate Fund IV gestopt met het uitgeven van obligaties. Ook hierover is met de deelnemers van Expat Real Estate Fund IV nadrukkelijk gecommuniceerd. Hierbij is de mogelijkheid gegeven om tussentijds uit te stappen, omdat hierdoor de tijdslijn tot de samenstelling van de portefeuille veel langer zou gaan duren. Inmiddels is er voor EUR 150.000 aangegeven dat er vroegtijdig wil worden uitgestapt en dit is deels al geëffectueerd. Ook hier benadrukken we dan er zeer open en transparant wordt gecommuniceerd.”

U geeft aan dat de beschrijving van de mutaties in het Voornemen zien op de bankrekening van VN. Dit is een bankrekening van de tussenholding en houdstermaatschappij van verschillende vastgoedfondsen van VN en dat van deze bankrekening ook andere uitgaven dan voor EREF IV worden gedaan, waaronder kosten voor het beheer en onderhoud van de andere fondsen, algemene kosten (zoals huur- en marketinguitgaven) en enkele privéuitgaven (boekhoudkundig en fiscaal verwerkt als privéonttrekking).

Verder geeft u aan:

“In de structuur van het uitgeven van obligaties, is de volgorde van uitgave van de opgehaalde gelden doorgaans als volgt:

- 1. Structureringsfee (er worden immers werkzaamheden verricht vanaf dag één);*
- 2. Meubilering en inrichting (dit wordt grotendeels klaargezet, zodat een aangekochte woning binnen 2 weken na aankoop geheel verhuurklaar kan zijn);*
- 3. Objecten (doorgaans 8-10 objecten per fonds; veelal studio's en 1/2 slaapkamer appartementen);*
- 4. Overige kosten.*

De conclusie dat nog geen kosten voor inrichting gemaakt kan zijn, is onjuist. De werkwijze van Vastgoedfonds Nederland is zodanig dat er allereerst voor meerdere objecten inrichting wordt aangeschaft, teneinde de inrichting zo snel en efficiënt mogelijk te laten verlopen, zodra er objecten zijn aangekocht.”

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 28 van 51

Communicatie met beleggers

In uw Zienswijze geeft u aan dat EREF IV beleggers steeds heeft geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de investeringen door middel van verschillende updates. Hiertoe verwijst u naar een aantal meegestuurde pdf-bestanden. Samengevat heeft u in deze updates onder meer vermeld dat de samenstelling van de portefeuille vertraging heeft opgelopen in verband met het ontbreken van een bankrekening voor EREF IV, maar dat hiertoe “constructieve” gesprekken zijn met [bank B]. En dat in afwachting van het toekennen van een definitieve bankrekening, VN heeft besloten de inschrijving tijdelijk on hold te zetten, maar dat dit voor de deelnemers geen invloed heeft omdat het rendement is gaan lopen vanaf stortingsdatum.

Voorts geeft u aan dat u naar aanleiding van het Voornemen een nieuwe “*uitgebreide update* [AFM: heeft] *verzonden aan de deelnemers*”. U geeft aan dat deze update van 13 juni 2019 (**de Update**) uiterlijk op 2 juli 2019 op de website van VN zal komen te staan.¹⁴

In de betreffende Update is het volgende over het aantal uitgegeven obligaties vermeld:

Aantal uitgegeven obligaties

Graag bieden we u hier het overzicht van de inschrijvingen tot nu toe:

Initiële inschrijving	
- Aantal uitgegeven obligaties	11
- Aantal obligatiehouders	7
Geretourneerde obligaties	
- Aantal geretourneerde obligaties	5
- Aantal “uitgestapte” obligatiehouders	2
Resterende uitgegeven obligaties	
- Resterend aantal uitgegeven obligaties	6
- Resterend aantal obligatiehouders	5

Over de uitgaven van de gelden van de geplaatste obligaties is in de Update het volgende vermeld:

¹⁴ Zoals reeds bij de feiten in paragraaf 1.2 is opgenomen, kon de Update op 2 juli 2019 niet op de website gevonden worden. Op 16 juli 2019 heeft u de AFM bericht dat Update nu wel op de website getoond wordt.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 29 van 51

Verantwoording uitgaven geplaatste obligaties

De momenteel uitgegeven obligaties, vertegenwoordigen een totale waarde van EUR 150.000.

De verantwoording van de besteding hiervan is als volgt:

- Structureringsfee EUR 70.000
Deze fee wordt gebruikt om de portefeuille samen te stellen en alle relevante werkzaamheden te verrichten, teneinde het fonds te structureren. Hieronder vallen onder andere ook alle inspanningen om vastgoed aan te kopen en de huidige casuïstiek omtrent het openen van een bankrekening.
- Interieur EUR 80.000
Er is reeds voor een groter bedrag dan de genoemde EUR 80.000 aan interieur aangeschaft. Er staat momenteel in een loods in Amsterdam Westpoort voor 8 objecten een nagenoeg complete inrichting klaar. Zodra de eerste objecten zijn aangekocht streven we naar het verhuurklaar maken binnen 2 weken. We streven ernaar om 8 kant-en-klare inrichtingen te hebben klaarstaan, zodat we zeer spoedig de aangekochte objecten kunnen inrichten. Per objecten is plusminus EUR 15.000 – 18.000 gebudgetteerd, conform investeringsmemorandum

Ook is in de Update onder "Aantal uitgegeven obligaties" het volgende opgemerkt:

"Het is belangrijk te vermelden dat er veel geïnteresseerden zijn om in te tekenen voor Expat Real Estate Fund IV. Zodra we van [bank B] een bankrekening tot onze beschikking hebben gekregen, verwachten we binnen 2 weken minimaal 40 obligaties uit te geven en versneld te kunnen aanvangen met de samenstelling van de portefeuille."

Naar aanleiding van de passage in de Update waarin is vermeld dat "een nagenoeg complete inrichting" voor acht objecten is opgeslagen in een loods, heeft de AFM om een onderbouwing gevraagd, omdat de AFM op basis van de mutaties op de Bankrekening niet heeft kunnen vaststellen dat voor EUR 80.000 aan inrichting is aangekocht. Daarbij heeft de AFM verder aangegeven dat de omvang van deze besteding afwijkt van hetgeen in het Informatiememorandum is vermeld, te weten EUR 47.750. De AFM heeft opgemerkt dat de Beleggers niet zijn geïnformeerd over deze overschrijding en de AFM heeft u verzocht toe te lichten wat de reden voor deze overschrijding is.

In uw reactie hierop heeft u het volgende aan de AFM aangegeven:

"In mijn beantwoording richting u ben ik kennelijk te snel geweest met de formulering aangaande dit punt. Er zijn feitelijk posten opgenomen in het investeringsmemorandum, die betrekking hebben op de inrichting en meubilering van de objecten: "Interieur" (150.250) en "Inrichting/meubilering" (47.750). De reeds uitgegeven EUR 80.000 behelst een combinatie van beide posten, waarbij er zowel meubilering als

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 30 van 51

interieurzaken zijn gekocht. Onder interieur vallen zaken als: spiegels, fotolijsten, lampen, bloempotten, etc. etc. In het totaal is er voor deze 2 posten dus EUR 198.000 gereserveerd op de totale fondsomvang.

(...)

Onder andere de betalingen aan [naam] (meubels & inrichting), [naam] (televisies, modems, inrichting), [naam] (lampen, keukens en inrichting), [G] (vergoeding voor de geleverde inspanningen ten aanzien van de aankoop van de inrichting etc.,) en andere betalingen, hebben hierop betrekking.”

Op het verzoek van de AFM om voornoemde kosten nader te specificeren en te onderbouwen, heeft u het volgende aangegeven:

“Conform uw vraag, ontvangt u hierbij de break down inzake de inrichting en meubileringskosten aangaande EREF IV.

1. Interieur

2. Inrichting/meubilair

2. [naam]: dit betreft een (te laat betaalde) factuur inzake meubilering (bedden). (12.593,63)

1. [naam]: dit betreft het in elkaar zetten van meubels (hoofdzakelijk kasten), zodat deze direct kunnen worden geplaatst bij nieuwe woningen. (5.000)

2. [naam]: dit betreft meubilering (zie bijlage) (8.294,14)

2. [naam onderneming restpartij]: overname restpartij meubels (stoelen) (5.276,56)

2. Verrekeningen met [C], [D] en [E]¹⁵ betreffen meubels die waren aangekocht in de betreffende entiteiten en welke niet zijn gebruikt (diverse meubelen en keukenonderdelen). Deze zijn derhalve overgenomen door EREF IV. (24.400)

2. [A]: overname van meubels, die via [A] zijn aangeschaft. (hoofdzakelijk kasten) (15.000)

1/2. [G]: inzet uren voor aankoop etc. (10.000)

Totaal: 80.564,33

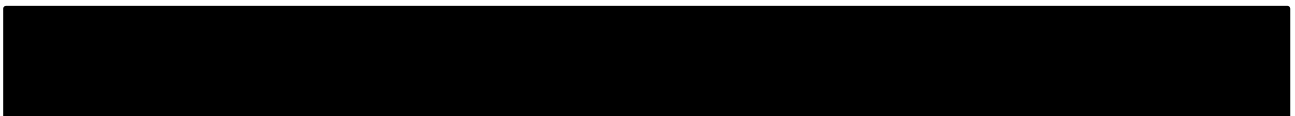
N.B.: omdat diverse facturen of inkopen te maken hebben met meerdere entiteiten, worden de kosten daarvan gealloceerd. Dat verklaart afgeronde bedragen. Datzelfde geldt voor de overnameprijs van meubels van andere fondsen.

¹⁵ De AFM vermoedt dat [E] wordt bedoeld.

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	31 van 51

Het is belangrijk om toe te voegen dat we vanaf september actief verder zullen gaan met de aankoop van vastgoed (waarvoor reeds een aantal opties voorliggen, hoofdzakelijk in Den Haag en Rotterdam) en de verwachting is dat uiterlijk ultimo 2019 de vastgoedportefeuille gevuld zal zijn, conform geschetste structuur.”

U heeft als bewijs van voorgaande één pdf-bestand van [naam] aan de AFM gestuurd waarin een aantal huishoudelijke items zoals glazen, pannen en fotolijstjes staan opgesomd. De AFM constateert hierbij dat het bestand is gecreëerd op 24 augustus 2017 en dat het bestand maar 8 van de 10 pagina's bevat. In de inhoudsopgave van het bestand is opgenomen dat het document bestaat uit de volgende vijf onderdelen: 1) Over ons, 2) Productomschrijving, 3) Kostenoverzicht, 4) Voorwaarden, 5) Extra mogelijkheden. Het opgestuurde bestand bevat enkel de onderdelen 1) Over ons en 2) Productomschrijving. Uit het document blijkt geen kostenoverzicht. Ook is in het document niet opgenomen welke (rechts)persoon de genoemde producten heeft besteld. Tot slot is de titel van de pagina met de tekst 'Bevestiging [naam] en [naam] Items' bewerkt. Dit wordt zichtbaar bij het selecteren van deze tekst (zie onderstaande afbeelding). Bij het plakken komt de navolgende tekst tevoorschijn: “[tekst]”.



3. Beoordeling van de feiten

In deze paragraaf wordt de beoordeling van de feiten gegeven.

3.1. Wet oneerlijke handelspraktijken

Op grond van artikel 3.2 Whc zijn de toezichthouders van de AFM belast met het toezicht op de naleving van de Wet oneerlijke handelspraktijken (**Wohp**), voor zover een inbreuk betrekking heeft op een financiële dienst of activiteit.

Artikel 1.1, onder e, eerste lid, Whc beschrijft een financiële dienst of activiteit onder meer als het aanbieden van effecten aan het publiek als bedoeld in artikel 3, eerste lid, van de nieuwe Prospectus

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 32 van 51

Verordening.¹⁶ Een “effect” is in artikel 1:1 Wft onder meer gedefinieerd als “een verhandelbare obligatie of een ander verhandelbaar schuldinstrument”. Naar het oordeel van de AFM zijn de obligaties die worden uitgegeven door EREF IV aan te merken als verhandelbare obligaties. Van het criterium “verhandelbaarheid”¹⁷ is onder meer sprake, zo blijkt uit de toelichting op artikel 1:1 Wft onder “effect” in de parlementaire geschiedenis, als er een bepaalde mate van standaardisatie en overdraagbaarheid van het product is.¹⁸ Uit de in paragraaf 1.3. van dit Voornemen weergegeven kenmerken van de obligatie volgt dat de obligaties EREF IV eenzelfde nominale waarde, looptijd en rentepercentage hebben. In het Investeringsmemorandum is vermeld dat de verhandelbaarheid van de obligaties beperkt is. De (tussentijdse) overdraagbaarheid van de obligatie wordt echter niet uitgesloten. Hieruit volgt dat de obligatie EREF IV verhandelbaar is, *casu quo* aan te merken is als verhandelbare obligatie als bedoeld onder b in de definitie van effect in artikel 1:1 Wft.

Hieruit volgt dat het aanbieden van EREF IV-obligaties een financiële dienst of activiteit is zoals bedoeld in de Whc. Uit artikel 1.1, onder e, Whc volgt voorts dat onder deze financiële dienst of activiteit mede wordt begrepen de overeenkomsten met betrekking tot EREF IV-obligaties die uit de financiële dienst of activiteit voortvloeien.

Artikel 8.8 Whc bepaalt dat het een handelaar als bedoeld in artikel 6:193a, eerste lid, onderdeel b, BW niet is toegestaan oneerlijke handelspraktijken te verrichten als bedoeld in Afdeling 3A van Titel 3 van dat boek.

In uw Zienswijze heeft u aangegeven dat geïnteresseerden hun interesse kenbaar kunnen maken, maar pas daadwerkelijk kunnen inschrijven, wanneer er een bankrekening op naam van EREF IV staat. De AFM stelt vast dat VN de EREF IV-obligaties al heeft aangeboden en in dit kader gelden heeft ontvangen op de bankrekening van VN onder vermelding van “deelname Expat Real Estate Fund IV”. Daarnaast worden de obligaties nog steeds aangeboden via de Website, aangezien ten aanzien van vastgoedfonds EREF IV is opgenomen ‘status: inschrijving gestart’. De kenmerken van de obligatie, zoals het geprognosticeerde rendement van 6,2%, de looptijd en waarin wordt geïnvesteerd, zijn duidelijk opgenomen op de Website. Daarnaast zijn uitingen, zoals het Investeringsmemorandum, de Bevestigingsbrief en de

¹⁶ Verordening (EU) nr. 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereglementeerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG (PbEU 2017, L 168)

¹⁷ De reikwijdte van het criterium ‘verhandelbaarheid’ wordt nader toegelicht in de Beleidsregel verhandelbaarheid, zie Strct. 2011, 2634.

¹⁸ *Kamerstukken II* 2005/06, 29 708, nr. 19, p. 367.

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	33 van 51

Obligatievoorwaarden, voorzien van het logo van VN en is de Bevestigingsbrief, waarin deelname aan EREF IV wordt bevestigd, getekend door u als directeur van VN.

VN kwalificeert daarmee als aanbieder van effecten in de zin van artikel 3, eerste lid van de Prospectus Verordening.

Volgens artikel 6:193b, eerste lid, BW handelt een handelaar onrechtmatig jegens een consument indien de handelaar een handelspraktijk verricht die oneerlijk is. Het derde lid van artikel 6:193b BW bepaalt dat een handelspraktijk in het bijzonder oneerlijk is indien een handelaar een misleidende handelspraktijk verricht als bedoeld in de artikelen 6:193c tot en met 6:193g BW.

Op grond van artikel 6:193c, eerste lid, BW wordt het verstrekken van informatie die feitelijk onjuist is of die de gemiddelde consument misleidt of kan misleiden – al dan niet door de algemene presentatie van de informatie – aangemerkt als een misleidende handelspraktijk. Op grond van artikel 6:193d, eerste lid, BW wordt een handelspraktijk als misleidend gezien als er sprake is van een misleidende omissie.

Op grond van artikel 6:193d, tweede lid, BW is iedere handelspraktijk waarbij essentiële informatie welke de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen, wordt weggelaten, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen dat hij anders niet had genomen, een misleidende omissie. Van een misleidende omissie is op grond het van het derde lid van dit artikel eveneens sprake indien essentiële informatie verborgen wordt gehouden of op onduidelijke, onbegrijpelijke, dubbelzinnige wijze dan wel laat verstrekt wordt.

De AFM heeft geconstateerd dat VN in strijd handelt met artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, onder a, juncto artikel 6:193d, eerste, tweede en derde lid, BW doordat VN, essentiële informatie – welke informatie de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen – weglaat en verborgen en/of op onduidelijke wijze verstrekt (misleidende omissie), waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

De Beleggers dienen te beschikken over informatie die hen inzicht geeft in (i) de wijze waarop VN uitvoering geeft aan de overeenkomst met de Obligatiehouders en (ii) de financiële positie van EREF IV.

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	34 van 51

3.2. Oordeel ten aanzien van de overtredingen

De AFM is van oordeel dat misleidende handelspraktijken zijn verricht doordat VN essentiële informatie niet en op verborgen en/of op onduidelijke wijze vermeldt. Dit volgt naar het oordeel van de AFM uit de informatie die middels de Website, het Investeringsmemorandum, het Inschrijfformulier, de Bevestigingsbrief, de Obligatievoorwaarden die aan de Beleggers zijn verstrekt alsmede de mutaties op de Bankrekening. Voorts heeft de AFM ook uw Zienswijze op het Voornemen betrokken bij haar oordeel.

De AFM zal dit hieronder toelichten.

3.2.1. Reactie op Zienswijze

Alvorens in te gaan op de onderbouwing van haar oordeel dat VN misleidende handelspraktijken heeft verricht, reageert de AFM allereerst op uw Zienswijze. U stelt dat u de Beleggers voortdurend hebt geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de investeringen die zijn gedaan in het kader van EREF IV. U heeft daarbij als bewijs verschillende pdf-bestanden opgestuurd met updates en twee screendumps meegestuurd als bewijs van informeren. De AFM heeft u per e-mail van 25 juli 2019 aangegeven dat de door u aangeleverde screendumps niet als bewijs van verzending kunnen dienen. Vooral niet omdat dit lijkt te gaan om een 'inbox' en niet om een overzicht met 'sent items'. De AFM heeft u in de gelegenheid gesteld om als bewijs de oorspronkelijke e-mails door te sturen, maar de AFM heeft deze – ondanks uw toezegging – tot op heden niet ontvangen. Daarbij valt het de AFM ook op dat de pdf-bestanden met de updates die door u zijn aangeleverd bij de AFM zijn gecreëerd op 1 juli 2019 en daarmee dus gecreëerd zijn *na* de datum dat deze - naar uw verklaring - zouden zijn verstuurd aan de Beleggers.

De AFM acht het op grond van voorgaande daarom onaannemelijk dat de Beleggers daadwerkelijk door u zijn geïnformeerd op de wijze zoals u stelt. Daarbij heeft een melder de AFM bevestigd geen informatie van u te hebben ontvangen.

Voorts heeft u de laatste Update van 13 juni 2019 op de Website geplaatst. Het is voor de reeds ingestapte Beleggers de vraag of zij uit eigener beweging na inschrijving, nogmaals op de Website de pagina met het overzicht van de verschillende fondsen zullen bekijken en daardoor deze Update zullen aantreffen en lezen. De AFM is bovendien van oordeel dat de Update zeer slecht vindbaar is op de Website gezien de vormgeving. De button met de link naar de Update is lichtgrijs en bevat witte letters tegen een witte

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	35 van 51

achtergrond.¹⁹ De AFM is daarom van mening dat de informatie middels de Update daarmee verborgen en/of op onduidelijke wijze is verstrekt aan de (potentiële) Beleggers.

Op grond van voorgaande concludeert de AFM dat de informatie zoals vervat in de verschillende updates, waaronder ook de Update, niet (of op verborgen en/of onduidelijke wijze) is verstrekt aan (potentiële) beleggers. Hierdoor is niet voldaan aan de voorgenomen last. Daarbij merkt de AFM bovendien op dat zij de informatie uit de updates op verschillende punten als onjuist en onvolledig beoordeelt. Dit wordt in paragraaf 3.2.3 nader toegelicht.

3.2.2 Misleidende omissies

De Website en het Investeringsmemorandum stellen dat met de gelden van de EREF IV-obligaties studio's en appartementen in de Randstad worden aangekocht. Ook staat op de Website en in het Investeringsmemorandum een 'geprognosticeerd rendement van 6,2% per jaar' vermeld.

Voorts staat in het Informatiememorandum dat de aangekochte woningen zullen worden geëxploiteerd middels gemeubileerde verhuur. *'Studio's en appartementen worden volledig gemeubileerd en full service verhuurd aan expats.'* En in paragraaf 4.1 van het Investeringsmemorandum staat dat de obligatiegelden geheel worden aangewend voor *'de aankoop, exploitatie en uiteindelijke verkoop van de objecten en daarmee gepaard gaande kosten'*.

Noch de Website, noch het Investeringsmemorandum maken enige vermelding van de mogelijkheid dat de aangetrokken obligatiegelden gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden dan het investeren in studio's en appartementen in de Randstad. Het aanbiedingsmateriaal wekt de indruk dat alle opgehaalde obligatiegelden worden geïnvesteerd in de exploitatie van studio's en appartementen in de Randstad en de kosten die samenhangen met het opzetten en het beheren van een dergelijk fonds.

De AFM heeft de mutaties op de Bankrekening geanalyseerd om zicht te krijgen op de besteding van de gelden van de Beleggers en hierbij waargenomen dat de Bankrekening van VN niet alleen voor het ontvangen van de gelden voor deelname aan EREF IV wordt gebruikt. Op de Bankrekening zijn bijvoorbeeld andere inkomsten ontvangen waarbij in de omschrijving wordt verwezen naar huurinkomsten, zoals een totaalbedrag van EUR 27.087,50 die betrekking heeft op inkomsten uit verhuur van een woning aan de

¹⁹ Deze pagina van de website bevat ook buttons voor het aanvragen van informatie en voor het aanvragen van een adviesgesprek. Deze buttons vallen door het rode kleurgebruik direct op. Dit in tegenstelling tot de Update.

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	36 van 51

[adres] begane grond en een bedrag van EUR 2.300 met omschrijving “Huur [adres]”. Volgens de gegevens in het Kadaster staan deze panden op naam van respectievelijk [D] en [E], entiteiten die aan u zijn gelieerd. Daarnaast heeft de AFM diverse andere transacties van en naar aan u gelieerde entiteiten, zoals [B] en [C], [D] en [E], waargenomen op de Bankrekening. Veelal zijn deze transacties niet voorzien van een omschrijving en is de reden van overboeking onduidelijk.

De schematische juridische structuur in paragraaf 4.1 van het Investeringsmemorandum toont dat de storting van de deelnemers rechtstreeks naar EREF IV gaat. In de Bevestigingsbrief staat dat consumenten het aankoopbedrag hiervoor dienen over te maken naar de Bankrekening ten name van VN onder vermelding van deelname Expat Real Estate Fund IV. De bedragen die op de Bankrekening van VN zijn ontvangen in het kader van de deelname aan EREF IV-obligaties, zijn niet doorgestort naar (een rekening op naam van) EREF IV.

De AFM stelt hiermee vast dat – anders dan vermeld in het Investeringsmemorandum – de gelden voor de aankoop van EREF IV-obligaties niet door EREF IV zijn ontvangen maar door VN. U heeft hierover verklaard dat is gebleken dat u geen rekening heeft kunnen openen op naam van EREF IV en dat de inleg van de Beleggers daarom tot die tijd op de bankrekening van VN is blijven staan. Het is essentieel dat deze informatie wordt gedeeld met de Beleggers, nu de inleg van Beleggers (tijdelijk) niet op naam van EREF IV staat, maar op een bankrekening van een andere entiteit, namelijk VN. Dit is dan ook een misleidende omissie.

De AFM concludeert verder op basis van de bankafschriften dat geen enkele uitgaande transactie betrekking heeft op investering(en) gerelateerd aan door EREF IV aangekocht onroerend goed. De AFM stelt voorts vast dat de diverse debet en credit transacties op de Bankrekening hebben geresulteerd in een saldo van EUR 316,58 per 26 maart 2019.

De AFM stelt ook vast dat er in het Kadaster geen onroerend goed op naam van EREF IV danwel de Stichting is geregistreerd. Hetgeen ook door u wordt bevestigd in uw Zienswijze. U stelt namelijk in de Zienswijze dat de volgorde van investeren als volgt is:

- “1. Structureringsfee (er worden immers werkzaamheden verricht vanaf dag één);*
- 2. Meubilering en inrichting (dit wordt grotendeels klaargezet, zodat een aangekochte woning binnen 2 weken na aankoop geheel verhuurklaar kan zijn);*
- 3. Objecten (doorgaans 8-10 objecten per fonds; veelal studio’s en 1/2 slaapkamer appartementen);*
- 4. Overige kosten.”*

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 37 van 51

De AFM is van oordeel dat de hiervoor vernoemde volgorde van investeren essentiële informatie is die aan de Beleggers moet worden medegedeeld, daar deze volgorde van investeren risico's met zich brengt voor het rendement van de Obligatielening. Het rendement is immers gebaseerd op de (waarde van het) vastgoed en nu er geen vastgoed is aangekocht, maar eerst andere kosten worden gemaakt, kan er geen rendement worden gegenereerd.

Nu deze informatie niet in het Investeringsmemorandum of op de Website is opgenomen of op andere wijze met de Beleggers is gedeeld, concludeert de AFM dat er sprake is van een misleidende omissie. VN moet de Beleggers informeren over de volgorde van besteden van de ingelegde gelden en het feit dat als gevolg daarvan nog geen vastgoed is aangekocht.

De AFM heeft afgaande op uw informatie in de Zienswijze geconcludeerd dat er - na het uitstappen van twee beleggers - momenteel EUR 150.000 aan obligatiegelden is gestort op de bankrekening van VN ten behoeve van EREF IV.

Het is van belang dat VN de Beleggers informeert over op welke wijze deze ingelegde gelden feitelijk worden besteed, zeker als zij de posten zoals begroot in het Informatiememorandum overschrijdt (zoals lijkt te volgen uit uw Zienswijze²⁰). Zoals in reactie op de Zienswijze in voorgaande paragraaf is aangegeven, is de AFM van oordeel dat u de Beleggers niet heeft geïnformeerd over de besteding van de gelden, omdat de updates niet (of verborgen en/of onduidelijk) zijn verstrekt. VN moet de beleggers informeren over de feitelijke besteding van de obligatiegelden, omdat deze informatie belangrijk is voor Beleggers om een geïnformeerd besluit te kunnen nemen over de EREF IV-obligaties.

Daarbij is de AFM niet gebleken dat informatie aan Beleggers is verstrekt over de (huidige) financiële situatie van de EREF IV. Hierover is ook anderszins geen informatie beschikbaar. Zo zijn er geen jaarrekeningen gedeponereerd bij de KvK. Het is essentieel dat Beleggers op de hoogte zijn van de solvabiliteit en liquiditeit van EREF IV opdat zij een goed geïnformeerd besluit kunnen nemen over het kopen, behouden of verkopen van EREF IV-obligaties of het uitoefenen van een contractueel recht.

Naar aanleiding van het bovenstaande is de AFM van oordeel dat sprake is van meerdere misleidende omissies, te weten het niet vermelden van de volgorde en de feitelijke besteding van de obligatiegelden en het verzuim inzicht te geven in de (huidige) financiële situatie van EREF IV. Daarbij is van belang te

²⁰ Zie voor de onderbouwing van dit punt de volgende paragraaf.

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	38 van 51

vermelden dat er nog geen vastgoed is aangekocht van de ingelegde gelden. Deze informatie heeft de gemiddelde Belegger nodig om een geïnformeerd besluit over zijn obligaties te nemen.

De AFM is dan ook van oordeel dat VN artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, onder a, juncto artikel 6:193d, eerste lid en tweede lid BW heeft overtreden.

3.2.3. Beoordeling van de updates

Zoals reeds in paragraaf 3.2.1. met de reactie van de AFM op uw Zienswijze is aangegeven, heeft de AFM geconcludeerd dat de inhoud van de updates, waaronder de Update, niet of – in geval van de Update - op verborgen en/of onduidelijke wijze is verstrekt aan de Beleggers.

De AFM heeft deze informatieverstrekking wel beoordeeld in het kader van het opleggen van deze Last en daarbij geconcludeerd dat ook de informatieverstrekking in deze updates niet voldoet aan de eisen die de Whc stelt. De updates bevatten namelijk niet alle essentiële informatie zoals in vorige paragraaf is weergegeven waardoor er ook na het sturen van de updates sprake blijft van een misleidende ommissie zoals bedoelt in artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, onder a, juncto artikel 6:193d, eerste lid, Whc juncto artikel 6:193d tweede lid BW. Daarnaast is in paragraaf 3.2.1 in reactie op de Zienswijze reeds opgemerkt dat de informatie uit de Update verborgen en/of op onduidelijke wijze is verstrekt. Dit is een overtreding van artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, onder a, juncto artikel 6:193d, eerste lid, Whc juncto artikel 6:193d derde lid BW. Daarbij bevatten de updates naar het oordeel van de AFM ook onjuiste informatie.

De AFM merkt daarom – wellicht ten overvloede – op dat VN niet aan de Last zoals geformuleerd in paragraaf 5 voldoet indien zij de updates (zoals door de AFM ontvangen) alsnog zou verstrekken aan de Beleggers.

Hieronder onderbouwt de AFM voor de volledigheid waarom er ook sprake zal zijn van onjuiste informatieverstrekking aan de Beleggers, als u de updates verstrekt in de huidige vorm. De AFM merkt hierbij op dat - nu deze informatie nog niet (duidelijk vindbaar) is verstrekt aan de Beleggers - zij in deze Last nog niet concludeert dat VN ook daadwerkelijk onjuiste informatie heeft verstrekt en dus reeds in overtreding is van hetgeen is bepaald in artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, onder a, juncto artikel 6:193c, eerste lid, onder b Whc.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 39 van 51

Bankrekening [bank B]

U heeft in uw Zienswijze aan de AFM en in de updates (waaronder de Update) aangegeven dat EREF IV geen vastgoed kan kopen omdat zij niet beschikt over een bankrekening, maar dat momenteel met [bank B] intensief overleg plaatsvindt, teneinde de bankrelatie te hervatten. *“We zijn positief over de uitkomst hiervan. Dit proces heeft veel langer geduurd van was voorzien en dit heeft ervoor gezorgd dat de invulling van Expat Real Estate Fund IV aanzienlijke vertraging heeft opgelopen. Hierover is gecommuniceerd met de deelnemers van Expat Real Estate Fund IV.”*

Aan beleggers is in de Update gemeld dat er veel geïnteresseerden zijn om in te tekenen op EREF IV. *“Zodra we van [bank B] een bankrekening tot onze beschikking hebben gekregen, verwachten we binnen 2 weken minimaal 40 obligaties uit te geven en versneld te kunnen aanvangen met de samenstelling van de portefeuille.”*

Uit navraag bij [bank C] is het de AFM gebleken dat bovenstaande informatie aan de AFM en de Beleggers onjuist is. [Bank C] heeft in november 2017 een aanvraag voor een bankrekening van EREF IV afgewezen. De brief die u heeft opgestuurd gedateerd op 3 januari 2018 is niet (op dat moment) door [bank C] verstuurd. Ook is er geen sprake van intensief overleg tussen EREF IV en [bank B] om een bankrelatie te hervatten. [bank C] heeft de AFM laten weten dat EREF IV geen klant van [bank B] is geworden. Er zijn geen rekeningen geopend en er loopt ook geen aanvraag voor een rekening. De AFM is dan ook van oordeel dat VN onjuiste informatie aan Beleggers zou verstrekken als zij deze informatie verstrekt. Dit kwalificeert als een misleidende handelspraktijk.

Besteding gelden

Op basis van uw verklaringen heeft de AFM geconcludeerd dat er momenteel EUR 150.000 aan obligatiegelden is gestort op de bankrekening van VN ten behoeve van EREF IV. Van deze gelden is, zoals eerder vastgesteld, geen onroerend goed aangekocht.

Omdat met de EREF IV-obligatiegelden nog geen onroerend goed is aangekocht, stelt de AFM vast dat in dit kader geen kosten kunnen zijn gemaakt zoals genoemd in hoofdstuk 6 van het Investeringsmemorandum terzake aankoopbesteding van studio's en appartementen in de Randstad. Zo kan er geen sprake zijn van notariskosten in verband met transport van de objecten en overdrachtsbelasting zijn verschuldigd, het betalen van courtage voor het inschakelen van een verhuurmakelaar, kosten voor het voeren van de verhuuradministratie en het betalen van een maandelijks vergoeding voor het beheer van de appartementen en studio's van 5% van de huursom (beheervergoeding).

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 40 van 51

U heeft verklaard dat u van de ingelegde EUR 150.000 eerst de structureringsfee heeft uitgekeerd. U stelt dat de structureringsfee conform Informatiememorandum EUR 70.000 bedraagt. De AFM heeft op de rekening van VN geen bedrag van EUR 70.000 afgeschreven zien worden, maar u heeft verklaard dat u de structureringsfee heeft verrekend met privéuitgaven (en dat dit boekhoudkundig en fiscaal is verwerkt in samenspraak met uw accountant).

Ten aanzien van de besteding van het resterende bedrag van EUR 80.000, stelt u in de Update dat voor een *“groter bedrag dan de genoemde EUR 80.000 aan interieur [AFM: is] aangeschaft”*. In de Update stelt u dat er in een loods *“voor 8 objecten een nagenoeg complete inrichting”* klaar staat, zodat - zodra de objecten zijn aangekocht - deze binnen twee weken verhuurklaar kunnen zijn.

Op het verzoek van de AFM om dit toe te lichten omdat dit bedrag afwijkt van hetgeen in het Informatiememorandum bij de post ‘Interieur’ is begroot (te weten Eur 47.750 in plaats van EUR 80.000), heeft u vervolgens het volgende verklaard. Volgens u betreffen deze uitgaven niet alleen de post ‘Interieur’, maar betreffen deze uitgaven ook kosten zoals opgenomen in de post ‘Inrichting/meubilering’.

U heeft verklaard dat *“er zowel meubilering als interieurzaken zijn gekocht. Onder interieur vallen zaken als: spiegels, fotolijsten, lampen, bloempotten, etc. etc.* U onderbouwt het bedrag van EUR 80.000 met het volgende: *“Onder andere de betalingen aan [naam] (meubels & inrichting), [naam] (televisies, modems, inrichting), [naam] (lampen, keukens en inrichting), [G] (vergoeding voor de geleverde inspanningen ten aanzien van de aankoop van de inrichting etc.,) en andere betalingen, hebben hierop betrekking.”*

In het informatiememorandum onder punt 6.2.4 wordt toegelicht wat onder ‘Interieur’ moet worden verstaan: *“Dit zijn kosten voor o.a. wand- en vloerafwerking, inbouwkasten en andere interieurzaken. Ook alle kosten voor de werkzaamheden om de objecten verhuurklaar te kunnen opleveren vallen hieronder”*. In het informatiememorandum worden de kosten hiervoor onder punt 6.2.1 beraamd op EUR 150.250.

In het informatiememorandum onder punt 6.2.8 wordt toegelicht wat onder ‘Meubilering’ moet worden verstaan: *“Dit zijn kosten voor meubilair, bedden, servies- en linnengoed, wand- en raamdecoratie en verlichting”*. In het informatiememorandum worden de kosten voor ‘Inrichting/meubilering’ onder punt 6.2.1 beraamd op EUR 47.750.

Op basis van de door u verstrekte informatie op 13 augustus 2019 concludeert de AFM dat u betoogt dat er voor de post ‘inrichting/meubilering’ in ieder geval EUR 65.564,33 is besteed.²¹ Voor de post ‘inrichting’

²¹ Dit betreffen de kosten [naam incassobureau] (EUR 12.593,63), [naam] (EUR 8.294,14), [naam onderneming restpartij] (EUR 5.276,56), Verrekening met [C], [D] en [E] (EUR 24.400) en [A] (EUR 15.000).

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	41 van 51

komt dit bedrag op EUR 5.000 voor het in elkaar zetten van kasten. Daarbij moeten de kosten voor [G] van EUR 10.000 nog worden verdeeld over deze twee posten. U heeft niet nader gespecificeerd op welke wijze deze verdeling dient plaats te vinden.

Met bovenstaande verklaring is de informatieverstrekking in de Update onjuist, aangezien u daar enkel stelt dat er EUR 80.000 is uitgegeven aan interieur.

Ten aanzien van de door u vermelde uitgaves, merkt de AFM nog het volgende op. De AFM constateert dat uw verklaringen omtrent de bestedingen van de gelden op een aantal punten tegenstrijdig zijn. Daarbij heeft u geen enkele van de hiervoor beschreven posten nader onderbouwd met documenten, waardoor het voor de AFM niet is te controleren waar deze bedragen op zien. Alleen de uitgave van [naam] is door u onderbouwd met een document, maar in dit document ontbreekt de adressering aan EREF IV en het kostenoverzicht waardoor dit niet als bewijs kan dienen voor het bedrag van EUR 8.294,14. Daarnaast is het door u overgelegde pdf-bestand van [naam] gecreëerd op 24 augustus 2017. De AFM constateert dat deze datum vóór de start van EREF IV is. Het Informatiememorandum dateert namelijk van 15 september 2017. Ook blijkt uit het document niet dat het is gericht aan EREF IV. Daarbij lijkt het document niet volledig en/of bewerkt. De AFM acht het dan ook onaannemelijk dat deze kosten ook daadwerkelijk zijn gemaakt in het kader van EREF IV.

De AFM is op basis van het bovenstaande van oordeel dat VN feitelijk onjuiste informatie aan Beleggers zou verstrekken als zij deze informatie over de bestede gelden zou verstrekken. Dit kwalificeert als een misleidende handelspraktijk.

3.3 Oordeel feitelijk leiding geven door de heer Raedts

De AFM is van oordeel dat u als feitelijk leidinggever leiding heeft gegeven aan de eerdergenoemde overtredingen van VN. De AFM merkt hieromtrent het volgende op.

In artikel 5:1, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**) wordt artikel 51, tweede lid, van het Wetboek van Strafrecht (**Sr**) van overeenkomstige toepassing verklaard. Dit betekent dat, indien een overtreding is gepleegd door een rechtspersoon, de bestuurlijke sanctie kan worden opgelegd aan de rechtspersoon en daarnaast of in plaats daarvan ook aan degene die aan de overtreding feitelijk leiding heeft gegeven. In een dergelijk geval kan op grond van artikel 5:1, derde lid, Awb worden opgetreden tegen de rechtspersoon en/of de feitelijk leidinggevende(n). Voor een invulling van het begrip feitelijk

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 42 van 51

leidinggeven dient, gelet op het van overeenkomstige toepassing verklaren van artikel 51, tweede lid, Sr, gekeken te worden naar de jurisprudentie van de Hoge Raad, in samenhang gezien met de jurisprudentie van het College van Beroep voor het bedrijfsleven (**CBb**).

Om op te kunnen treden tegen een feitelijk leidinggevende dient eerst het overtreederschap van de rechtspersoon vast te staan. De AFM heeft geoordeeld dat de rechtspersoon (in deze: VN) als overtreder is te kwalificeren en verwijst hiertoe naar de paragraaf 3.1. van deze Last.

De Hoge Raad stelt omtrent feitelijk leidinggeven het volgende:

“Feitelijk[e] leidinggeven zal vaak bestaan uit actief en effectief gedrag dat onmiskenbaar binnen de gewone betekenis van het begrip valt. Van [feitelijk] leidinggeven kan voorts sprake zijn indien de verboden gedraging het onvermijdelijke gevolg is van het algemene, door de verdachte (bijvoorbeeld als bestuurder) gevoerde beleid. Ook kan worden gedacht aan het leveren van een zodanige bijdrage aan een complex van gedragingen dat heeft geleid tot de verboden gedraging en het daarbij nemen van een zodanig initiatief dat de verdachte geacht moet worden aan die verboden gedraging feitelijke leiding te hebben gegeven. Niet is vereist dat een ander de fysieke uitvoeringshandelingen heeft verricht.

Onder omstandigheden kan ook een meer passieve rol tot het oordeel leiden dat een verboden gedraging daardoor zodanig is bevorderd dat van feitelijke leidinggeven kan worden gesproken. Dat kan in het bijzonder het geval zijn bij de verdachte die bevoegd en redelijkerwijs gehouden is maatregelen te treffen ter voorkoming of beëindiging van verboden gedragingen en die zulke maatregelen achterwege laat.”

Het CBb volgt deze lijn van de Hoge Raad. Zo stelt het CBb:

“Volgens vaste jurisprudentie [...] kan van feitelijk leidinggeven aan verboden gedragingen onder omstandigheden sprake zijn indien de desbetreffende functionaris – hoewel daartoe bevoegd en redelijkerwijs gehouden – maatregelen ter voorkoming van deze gedragingen achterwege laat en bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat de verboden gedragingen zich zullen voordoen. Zoals het College eerder heeft geoordeeld is in dit verband niet vereist dat sprake is van (voorwaardelijk) opzet gericht op de wederrechtelijkheid van de gedragingen.”

Voor het vaststellen van feitelijk leidinggeven aan een verboden gedraging is het volgens de Hoge Raad overigens niet noodzakelijk dat een persoon een juridische positie binnen de betreffende rechtspersoon, zoals die van “bestuurder”, heeft. Ook iemand die geen dienstverband heeft met de rechtspersoon kan feitelijk leidinggever zijn aan een door de rechtspersoon begane overtreding.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 43 van 51

Iemand kan voorts alleen leidinggeven aan gedragingen waarvan hij op de hoogte is. In feitelijk leidinggeven ligt hierdoor een zelfstandig opzetvereiste op de verboden gedraging besloten. Voor dit opzet van de leidinggever geldt als ondergrens dat hij bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat de verboden gedraging zich zal voordoen. De leidinggevende hoeft niet precies te weten waar, wanneer en hoe de overtredingen zijn begaan en wat de concrete omvang daarvan is. Wel moet deze op de hoogte zijn geweest van het feit dat de rechtspersoon de verweten of soortgelijke verboden gedragingen heeft begaan. Concreet betekent dit dat als de leidinggevende van één geval op de hoogte is, deze geacht kan worden feitelijk leiding te hebben gegeven aan alle gevallen, ook aan de gevallen waarvan deze zelf niet op de hoogte was.

De AFM is van oordeel dat u feitelijk leiding heeft gegeven en geeft aan de overtreding van de artikelen zoals genoemd in paragraaf 2.2. van dit Voornemen. De AFM acht hiertoe van belang dat (i) u op de hoogte bent van de verstrekte informatie aan de Beleggers en de feitelijke besteding van de gelden op de Bankrekening waarop kopers van de obligaties EREF IV hun aankoopbedrag dienen over te maken, (ii) het binnen uw bevoegdheid valt om ervoor te zorgen dat VN bij het verrichten van handelspraktijken voldoet aan wet- en regelgeving, (iii) u maatregelen daartoe achterwege laat en (iv) daarmee weet, althans bewust de kans heeft aanvaard, dat VN oneerlijke handelspraktijken begaat, en dat als gevolg hiervan VN in overtreding is van artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, onder a, juncto artikel 6:193d, eerste lid, juncto artikel 6:193d, tweede en derde lid BW. De aspecten (i) tot en met (iv) worden hieronder nader uitgewerkt:

- i. In uw hoedanigheid van enig middellijk aandeelhouder en bestuurder van VN en enige gemachtigde op de Bankrekening, bent u op de hoogte, althans had u op de hoogte kunnen zijn, van de feitelijke besteding van de gelden op de Bankrekening. Eveneens bent u in uw hoedanigheid van enig middellijk aandeelhouder en bestuurder van VN betrokken bij het opstellen van het Informatiememorandum, de Obligatievoorwaarden van EREF IV en de Bevestigingsbrief en bent u op de hoogte van de informatieverstrekking aan de Beleggers en de toegezegde besteding van de gelden van Beleggers.
- ii. U bent als enig middellijk aandeelhouder en bestuurder van VN zelfstandig bevoegd. Derhalve bent u in de positie om maatregelen te treffen ter voorkoming of beëindiging van overtredingen.
- iii. U laat na om maatregelen te nemen tegen normschending opdat VN de bepalingen uit bovenstaande artikelen juist naleeft. De AFM heeft niet vastgesteld dat het Informatiememorandum is geüpdatet en/of dat Beleggers zijn geïnformeerd over de besteding van de gelden.

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	44 van 51

iv. De voornoemde feiten en omstandigheden bevestigen dat u kan worden gezien als feitelijk leidinggever van de vastgestelde overtredingen. Gelet op uw functie bij VN alsmede de wijze waarop u hier feitelijk invulling aan heeft gegeven, weet u, althans heeft u bewust de kans aanvaard, dat VN oneerlijke handelspraktijken begaat en had van u verwacht mogen worden dat u ervoor zou zorgdragen dat VN de Beleggers volledig informeert. Nu u dat heeft nagelaten, treft u persoonlijk een verwijt.

De AFM is dan ook van oordeel dat u als feitelijk leidinggever kan worden gekwalificeerd zodat op deze grond een last onder dwangsom met voorschriften aan u kan worden opgelegd wegens het feitelijk leidinggeven aan de overtredingen van artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, onder a, juncto artikel 6:193d, eerste lid, juncto artikel 6:193d, tweede en derde lid BW.

4. Belangenafweging

De AFM heeft bij de voorbereiding van dit besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaard en heeft de rechtstreeks bij dit voornemen betrokken belangen afgewogen. In deze belangenafweging kent de AFM grote betekenis toe aan het feit dat het toezicht op de financiële markten en het toezicht in het kader van de Whc onder meer gericht is op de bescherming van de belangen van consumenten, meer specifiek de Beleggers.

Het opleggen van de Last aan u wegens het feitelijk leidinggeven aan onderhavige overtredingen door VN kan mogelijk de belangen van u, VN en/of EREF IV schade toebrengen. Dit kan in het bijzonder het geval zijn bij openbaarmaking van deze Last door de AFM (zie paragraaf 6). Daarnaast kunnen de belangen van VN en EREF IV worden geschaad indien Beleggers, wanneer u aan de Last voldoet, naar aanleiding hiervan besluiten hun obligaties te verkopen of een contractueel recht uit te oefenen.

Tegenover de voornoemde belangen staat de bescherming van de belangen van Beleggers, die op basis van oneerlijke handelspraktijken besluiten nemen of hebben genomen die zij anders wellicht niet hadden genomen. De AFM acht het verwijtbaar dat VN essentiële informatie weglaat en/of op verborgen en onduidelijke wijze verstrekt en u daar feitelijk leiding aan heeft gegeven. De Beleggers die in de aanbieding van de obligaties van EREF IV een voor hen passende belegging zagen, moeten kunnen vertrouwen op juiste, volledige en duidelijk vindbare informatie ten aanzien van de besteding van de door hen ingelegde gelden. Op basis van het Investeringsmemorandum, de Website en de Obligatievoorwaarden mochten zij er vanuit gaan dat hun obligatiegelden zouden worden geïnvesteerd in (het exploiteren van) appartementen

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	45 van 51

en studio's in de Randstad. Voorts zouden de Beleggers (op duidelijk vindbare wijze) geïnformeerd moeten worden over de bestedingen die met de obligatiegelden worden gedaan.

Het is van belang dat consumenten beschikken over volledige, juiste en duidelijke vindbare (essentiële) informatie om een geïnformeerd besluit te kunnen nemen over een overeenkomst, zoals het kopen, verkopen of behouden van de obligaties van EREF IV. Inzicht hebben in de voorgenomen en de daadwerkelijke besteding van de ingelegde gelden speelt daarbij een rol. De AFM acht het in het bijzonder van belang dat consumenten in staat worden gesteld om een geïnformeerd besluit te nemen, nu het faillissement van twee van de andere vastgoedfondsen van VN is uitgesproken, terwijl u in uw Zienswijze en op de Website aangeeft dat de overige vastgoedfondsen van VN boven prognose presteren.

Nu de Beleggers niet in kennis zijn gesteld van onder meer de feitelijke besteding van de ontvangen gelden uit de obligaties EREF IV en de wijze waarop de investering in EREF IV wordt uitgevoerd, heeft VN oneerlijke handelspraktijken verricht. Dit is een ernstige doorlopende overtreding waarmee u als feitelijk leidinggever de belangen van Beleggers heeft geschaad. Gelet op de belangen van consumenten is het noodzakelijk dat deze overtreding zo spoedig mogelijk wordt gestaakt en de misleidende omissies worden hersteld.

Al het voorgaande meegewogen heeft de AFM de bescherming van de belangen van consumenten zwaarder laten wegen dan de belangen van u, VN en EREF IV. Daarbij heeft de AFM tevens meegewogen dat u naar aanleiding van het Voornemen ook aan de AFM misleidende informatie heeft verstrekt. De AFM verwijst hiervoor naar de onjuiste informatie over het aanvragen van een bankrekening bij [bank B] (inclusief de onjuist gedateerde brief) en de onjuiste informatie met betrekking tot het informeren van de Beleggers. De AFM acht dit zeer ernstig.

Gelet op de aard en ernst van de overtreding acht de AFM de oplegging van deze Last passend en geboden.

Tot slot heeft u in uw Zienswijze nog gesteld dat de AFM zich baseert op onvolledige informatie. Door middel van de mogelijkheid om een Zienswijze te geven op het Voornemen, maar ook aan de hand van aanvullende vragen van de AFM naar aanleiding van uw Zienswijze bent u ruimschoots in de gelegenheid gesteld om de AFM juist en volledig te informeren over de relevante feiten en omstandigheden.

5. Besluit

Op grond van het vorenstaande legt de AFM overeenkomstig artikel 3.4, tweede lid, aanhef en onder c juncto artikel 3.4, achtste lid, Whc een last onder dwangsom met voorschriften op aan u wegens het

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	46 van 51

feitelijk leidinggeven aan de overtredingen door VN, omdat VN oneerlijke handelspraktijken verricht waardoor schade is toegebracht aan de collectieve belangen van consumenten.

De AFM is van oordeel dat VN in strijd handelt met artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, derde lid, onder a, juncto artikel 6:193d, eerste, tweede en derde lid, BW, doordat VN essentiële informatie – welke informatie de gemiddelde consument nodig heeft om een geïnformeerd besluit over een transactie te nemen – weglaat en op verborgen en/of onduidelijke wijze verstrekt (misleidende omissie), waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

De last onder dwangsom strekt ertoe dat u binnen tien werkdagen na dagtekening van het definitieve besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom aan het volgende voldoet. U wordt gelast de overtreding van voornoemde bepalingen te staken door in ieder geval de volgende informatie aan de Beleggers volledig, begrijpelijk en ondubbelzinnig schriftelijk te verstrekken en duidelijk vindbaar via de Website aan een ieder beschikbaar te stellen:

1. Informatie over hoeveel obligatiegelden in totaal is opgehaald in EREF IV.
2. Het feit dat EREF IV de gelden niet ontvangt, maar VN.
3. Gedetailleerde informatie over de volgorde van investeren en de stand van zaken met betrekking tot het aankopen van vastgoed.
4. Een overzicht van alle investeringen die met de obligatiegelden van EREF IV tot op heden zijn gedaan, uitgesplitst naar de posten zoals genoemd in het Informatiememorandum, de hoogte en de reden waarom deze uitgaven zijn gedaan en hoe deze uitgaven passen in de investeringsdoelstellingen van EREF IV en de rendementsverwachting.
5. Inzicht in de financiële situatie van EREF IV.

De AFM zal op grond van artikel 3.4, achtste lid, Whc voorschriften verbinden aan de last onder dwangsom. Deze voorschriften strekken ertoe dat u aan de AFM aantoont dat u de overtredingen met betrekking tot de obligatieleningen heeft beëindigd. U dient binnen tien werkdagen na dagtekening van het definitieve besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom te voldoen aan de volgende voorschriften:

- u verstrekt aan de AFM kopieën van de informatieverstrekking zoals hierboven genoemd, door VN en EREF IV aan de Beleggers. Van de informatie die per post dan wel per e-mail aan individuele Beleggers is verzonden, ontvangt de AFM steeds een bewijs van verzending.²²

²² Bij verzending per e-mail kunt u de betreffende e-mail doorsturen (*forwarden*) aan de AFM.

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 47 van 51

- u verstrekt aan de AFM een link naar het bericht op de Website welke ziet op bovengenoemde informatieverstrekking aan Beleggers.
- u onderbouwt de investeringen aan de AFM door middel van verwijzingen naar transacties op de Betaalrekening.

Als u niet binnen de termijn van tien werkdagen na dagtekening van de Last aan het bovenstaande gelaste voldoet, dan wordt een dwangsom verbeurd. Deze dwangsom bedraagt EUR 5.000,- (zegge: vijfduizend euro) voor iedere kalenderdag of gedeelte daarvan dat u een of meer van de hierboven gevraagde gegevens niet heeft verstrekt, tot een maximum van EUR 50.000,- (zegge: vijftigduizend euro).

De AFM heeft bij de beoordeling van de hoogte van de dwangsom en het maximaal te verbeuren bedrag rekening gehouden met de zwaarte van de overtreding en de beoogde werking van de definitieve last onder dwangsom.

Indien u binnen de begunstigingstermijn van tien werkdagen niet of niet volledig voldoet aan de last onder dwangsom met voorschriften, zal de dwangsom na het verbeuren onmiddellijk opeisbaar zijn voor de AFM. Het maken van bezwaar schorst de werking van de beschikking niet. De AFM zal de eventuele kosten van aanmaning tot betaling van de verbeurde dwangsommen en van de wettelijke rente bij u in rekening brengen. Als er een dwangsom wordt verbeurd, bent u wettelijke rente verschuldigd over het bedrag van de verbeurde dwangsom naast eventuele aanmanings- en invorderingskosten.

6. Openbaarmaking

De AFM heeft besloten deze Last openbaar te maken op grond van het bepaalde in artikel 3.4a, eerste lid, Whc.

Openbaarmaking dient het algemeen maatschappelijk belang om consumenten te informeren over en/of te waarschuwen voor bepaalde handelspraktijken van ondernemingen. De AFM acht het van belang dat consumenten worden geïnformeerd over en/of gewaarschuwd voor de oneerlijke handelspraktijken die VN (heeft) verricht en dat u daaraan feitelijk leiding geeft, omdat VN essentiële informatie heeft weggelaten. Hierdoor hebben consumenten beslissingen genomen of kunnen nemen over het deelnemen in EREF IV die zij anders niet hadden genomen.

Ook wanneer u na oplegging van de last onder dwangsom de oneerlijke handelspraktijken beëindigt, hebben (gedupeerde) consumenten er belang bij over die oneerlijke handelspraktijken te worden

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	48 van 51

geïnformeerd, als ook over het feit dat de AFM daar handhavend tegen is opgetreden.²³ Dit belang bestaat er bijvoorbeeld in dat zij hun rechten geldend kunnen maken wanneer zij door de inbreuk schade hebben geleden.

Daarnaast kan in het kader van generale preventie een waarschuwend effect van de openbaarmaking naar andere marktpartijen uitgaan en wordt voor hen inzichtelijk welke gedragingen kunnen leiden tot handhaving en welke invulling de AFM aan bepaalde normen geeft. Openbaarmaking dient daarmee het doel dat de wetgever met de Whc voor ogen had, namelijk: meer vertrouwen van consumenten, geïnformeerde en efficiënte keuzes van consumenten, minder concurrentievervalsing en een betere werking van de markt.

Het individuele belang van u doet niet af aan voornoemde belangen van consumenten en aan het belang van generale preventieve werking. Het argument dat publicatie (reputatie)schade kan toebrengen evenmin, gelet op de ernst van de gedragingen.²⁴ Daarbij komt dat eventuele schade door de openbaarmaking veeleer valt toe te schrijven aan de overtreding van de norm door VN en het feit dat u daar feitelijk leiding aan hebt gegeven, dan aan de genoemde openbaarmaking.

De AFM maakt de definitieve last openbaar door de volledige tekst van het lastbesluit (met uitzondering van vertrouwelijke informatie) op haar website te plaatsen, onder begeleiding van onderstaand persbericht. Van het persbericht kan een Engelse vertaling worden opgenomen. Ook wordt een bericht over de last opgenomen in de periodieke AFM-nieuwsbrieven (consumenten/professionals), wordt een bericht op Social Media geplaatst²⁵ en wordt gebruik gemaakt van een RSS-feed²⁶ en een news-alert²⁷. Bij het persbericht zal een hyperlink worden opgenomen naar een eventuele uitspraak van de Voorzieningenrechter van de rechtbank op rechtspraak.nl.

De volgende basistekst wordt in het te publiceren persbericht en/of de advertentie opgenomen (zie volgende pagina).

²³ Zie bijvoorbeeld Rechtbank Rotterdam 12 juli 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:5512 en Rechtbank Rotterdam 13 december 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BY6184.

²⁴ Zie Rechtbank Rotterdam 27 september 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BX8840.

²⁵ Het bericht op Social Media (bijvoorbeeld Twitter en Facebook) zal bestaan uit de kop van het persbericht en een link naar het persbericht op de website van de AFM.

²⁶ Een RSS-feed is een automatische melding van aanpassingen op de website.

²⁷ Persbureaus en andere personen die zich hebben geabonneerd, ontvangen persberichten van de AFM via zogenaamde 'news-alerts'.

AFM legt Raedts als bestuurder van Vastgoedfonds Nederland een last onder dwangsom op

De Autoriteit Financiële Markten (AFM) heeft op 30 augustus 2019 een last onder dwangsom opgelegd aan de heer S.E.M. Raedts, bestuurder van Vastgoedfonds Nederland B.V. (Vastgoedfonds Nederland). Raedts moet essentiële informatie verstrekken aan beleggers die hebben geïnvesteerd in obligaties van Expat Real Estate Fund IV B.V. (EREF IV). Als hij dit niet binnen de gestelde termijn doet, moet hij € 5.000 betalen voor iedere dag dat de informatie niet wordt verstrekt, tot een maximum van € 50.000.

Vastgoedfonds Nederland biedt obligaties van EREF IV aan. Met de gelden van de obligaties wordt volgens het investeringsmemorandum geïnvesteerd in appartementen en studio's in de Randstad en de exploitatie ervan. De AFM heeft waargenomen dat geen onroerend goed op naam van EREF IV of op naam van de Stichting Deelnemers Expat Real Estate Fund IV in het Kadaster is geregistreerd. Beleggers zijn hierover niet geïnformeerd door Vastgoedfonds Nederland. Ook is geen (duidelijk vindbare) informatie verstrekt over de besteding van de investeringsgelden. De AFM heeft daarom een last onder dwangsom opgelegd.

Oneerlijke handelspraktijk

Raedts is wettelijk verplicht om juiste en essentiële informatie te verstrekken aan (potentiële) beleggers. Als dat niet is gebeurd is er sprake van een oneerlijke handelspraktijk en dat is een overtreding van de [Wet handhaving consumentenbescherming](#)²⁸.

Wat is een last onder dwangsom?

Met een [last onder dwangsom](#)²⁹ wordt een onderneming of een persoon opgedragen een gedraging te doen of te laten. Als binnen de gestelde termijn niet aan de opdracht is voldaan, dan moet er een geldsom worden betaald. In dit geval eist de AFM dat Raedts juiste en alle essentiële informatie verstrekt aan beleggers, zodat aan de toepasselijke regelgeving is voldaan.

Consumenten met vragen kunnen contact opnemen met het Meldpunt Financiële Markten van de AFM: 0800-5400 540 (gratis).

Journalisten kunnen contact opnemen met Nicole Reijnen, woordvoerder AFM, via 020 - 797 2815 of nicole.reijnen@afm.nl.

Een openbare versie van het besluit kunt u hiernaast in PDF-formaat downloaden.
Het besluit kan nog door belanghebbende(n) ter toetsing aan de rechter worden voorgelegd.

²⁸ Link naar: <https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/onderwerpen/whc-wet>

²⁹ Link naar: <https://www.afm.nl/nl-nl/over-afm/werkzaamheden/maatregelen/soorten-maatregelen>

Datum	30 augustus 2019
Ons kenmerk	[briefkenmerk]
Pagina	50 van 51

Let op: de AFM kan, afhankelijk van de omstandigheden op het moment van publicatie, bovengenoemde publicatietekst wijzigen of aanvullen.

In het openbaar te maken besluit worden eventuele vertrouwelijke gegevens verwijderd. Het gaat hierbij om de in deze brief grijs gemarkeerde gegevens. Deze informatie zal dus bij de publicatie worden afgeschermd. Als u vindt dat bepaalde andere gegevens ook als vertrouwelijk moeten worden aangemerkt, kunt u dit binnen een termijn van **tien werkdagen** na dagtekening van deze brief aan de AFM kenbaar maken.

Openbaarmaking vindt niet eerder plaats dan nadat twee weken zijn verstreken na de dag waarop het definitieve besluit bekend is gemaakt. De openbaarmaking wordt opgeschort als u verzoekt om een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht (**Awb**). Openbaarmaking wordt dan in elk geval opgeschort, totdat de voorzieningenrechter een uitspraak heeft gedaan of totdat het verzoek is ingetrokken. Als u om een voorlopige voorziening vraagt, verzoekt de AFM dit per e-mail ([naam 1] en [naam 2]) door te geven. Als u hier niet toe overgaat zal de AFM de last openbaar maken op de wijze als hiervoor toegelicht. Ook vraagt de AFM u het verzoek om voorlopige voorziening per fax toe te sturen (faxnummer 020 - 797 3816).

Als u het definitieve besluit zelf openbaar heeft gemaakt, heeft doen openbaar maken, of openbaarmaking met VN is overeengekomen, zal de AFM het definitieve besluit zo spoedig mogelijk openbaar maken.

7. Rechtsgangsverwijzing

Iedere belanghebbende kan tegen dit besluit bezwaar maken door binnen zes weken na bekendmaking daarvan een bezwaarschrift in te dienen bij de AFM t.a.v. Juridische Zaken, Postbus 11723, 1001 GS Amsterdam. Een bezwaarschrift kan ook per fax (alleen naar [faxnummer]) of per e-mail ([e-mailadres]) worden ingediend. Aan deze elektronische wijze van verzending stelt de AFM nadere eisen die op haar website worden toegelicht. Dat een bezwaarschrift niet aan andere AFM-faxnummers of AFM-e-mailadressen wordt verzonden dan de hier genoemde, is één van die eisen. De AFM zal het bezwaarschrift alleen inhoudelijk in behandeling nemen als aan bedoelde eisen is voldaan. Een tegen dit besluit ingediend bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet.

Hoogachtend,
Autoriteit Financiële Markten

Datum 30 augustus 2019
Ons kenmerk [briefkenmerk]
Pagina 51 van 51

[was getekend]
Hoofd
Toezicht Marktintegriteit & Handhaving

[was getekend]
Bestuurslid