

20-106 CRvT

CR 20/2725 Eindbeslissing

Reglement Lidmaatschap & Aansluiting. Taxatie door niet NVM-Makelaar of NVM-Taxateur. Drooglegging.

Bij appellante als makelaarskantoor is een van de partners werkzaam als taxateur. Op enig moment schrijft deze taxateur zich in voor een cursus van de NVM en wordt gevraagd om zijn praktijkdiploma. Daarbij komt aan het licht dat hij niet voldoet aan de eisen om als makelaar of taxateur bij de NVM te zijn aangesloten. Dit wordt onder de aandacht van de Commissie Lidmaatschapszaken gebracht. Deze legt op enig moment aan een aan het makelaarskantoor gelieerde onderneming een zogenaamde drooglegging op. Tegen dit besluit gaat het makelaarskantoor in beroep. De Centrale Raad besluit gemotiveerd dat de Commissie Lidmaatschapszaken niet in redelijkheid heeft kunnen besluiten tot het opleggen van de drooglegging. De Centrale Raad verklaard het beroep gegrond.

**DE VOORZITTER VAN DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT
VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING
VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS NVM U.A.**

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

[naam makelaarskantoor]., lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te [woonplaats],

appellante,

tegen

**HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING
VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS NVM U.A.** (hierna: de NVM), gevestigd en
kantoorhoudende te Nieuwegein,

verweerder.

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 3 augustus 2020 is [appellante] in beroep gekomen tegen de beslissing van de Commissie Lidmaatschapszaken (CL) d.d. 28 juli 2020 om op grond van artikel 25 Reglement Lidmaatschap en Aansluiting (RLA) per 12 augustus 2020 aan (het aan appellante gelieerde) [X. B.V.] een zogenaamde 'drooglegging' op te leggen, hetgeen inhoudt dat het kantoor is uitgesloten van de levering van goederen en diensten door de NVM en dat de door [X. B.V.] in Tiara aangemelde objecten door Tiara niet ter publicatie op Funda worden aangeboden. De maatregel is blijkens genoemde brief voorwaardelijk opgelegd. Die bevoegdheid komt de CL toe, indien naar haar oordeel een NVM-lid de regels van de vereniging niet in acht neemt of een uit het RLA voortvloeiende voor alle NVM-leden geldende verplichting of verbintenis niet nakomt.
- 1.2 Bij brief van 24 augustus 2020 heeft [appellante] haar beroep nader toegelicht.
- 1.3 Op de vraag van de Voorzitter aan de CL of de CL bereid is om de maatregel tot drooglegging op te schorten totdat de Voorzitter inhoudelijk op het beroep heeft beslist, heeft de CL laten weten daarmee akkoord te gaan.
- 1.4 Bij brief van 31 augustus 2020 heeft de CL namens het Algemeen Bestuur verweer gevoerd en daarbij 10 bijlagen overgelegd.
- 1.5 Aan de mondelinge behandeling van 3 september 2020 hebben deelgenomen:
 - namens [appellante]: de heer [makelaar sub 1] en de heer [makelaar sub 2];
 - namens de NVM: de heer J.G.M. Sniijders (voorzitter CL) en mevrouw mr. C.F.M. Wijkamp (adjunct-secretaris CL).

Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de voorzitter beantwoord. Op verzoek van de Voorzitter is de mondelinge behandeling korte tijd geschorst om partijen in de gelegenheid te stellen in overleg een minnelijke regeling te treffen. Partijen zijn niet tot overeenstemming gekomen. Na de mondelinge behandeling is de zaak gesloten en de datum voor de uitspraak op heden bepaald.

- 1.6 Op 3 september 2020, na de mondelinge behandeling, heeft de CL per e-mail nog een korte nadere toelichting gegeven. Zoals ook gebruikelijk in civiele procedures neemt de Centrale Raad van Toezicht als uitgangspunt dat na de mondelinge behandeling en nadat een termijn voor uitspraak is bepaald, geen stukken meer mogen worden ingediend tenzij dat geschiedt met instemming van de andere betrokken partij(-en). Van de inhoud van genoemde e-mail kan de Voorzitter dus geen kennisnemen en dat is aan de CL per e-mail kenbaar gemaakt.

2. Feiten

- 2.1 De heer [makelaar sub 1] is - samen met de heer [makelaar sub 2] - indirect via een werkmaatschappij en holding - eigenaar van en werkzaam bij [appellante], welke kantoor sinds 2004 lid is van de NVM. Dat geldt ook voor de aan [appellante] gelieerde B.V.'s [X. B.V.] en [Y. B.V.] die op hetzelfde adres zijn gevestigd.
- 2.2 De heer [makelaar sub 1] is zelf niet bij de NVM aangesloten als makelaar of taxateur. De heer [makelaar sub 1] heeft ruime ervaring opgedaan als taxateur bij het toenmalige kantoor Zadelhoff, is register-taxateur (RT), register makelaar bij VastgoedCerd (RM) en als taxateur ingeschreven in het NRVT-register hetgeen betekent dat hij minimaal 10 taxaties per jaar doet. De heer [makelaar sub 1] heeft een NVM-cursus gevolgd waarmee hij zich TMI-gecertificeerd mag noemen. De heer [makelaar sub 1] taxeert uitsluitend voor [appellante].
- 2.3 In haar verweer voert de CL aan dat het zogenaamde REV-assessment (Recognised European Valuer) van het NVM-opleidingsinstituut SVMNIVO, waaraan [makelaar sub 1] wenste deel te nemen, alleen openstaat voor NVM-Makelaars/Taxateurs en dat [makelaar sub 1] aangesloten moet zijn bij een erkende brancheorganisatie zoals de NVM, danwel het SVMNIVO-praktijkdiploma moet hebben gehaald. In haar brief van 12 december 2019 schrijft de CL dat een inschrijving bij het NRVT-register daarvoor niet volstaat, maar dat bij de Ledenraad van de NVM inmiddels wel wordt gedacht aan een andere route voor toelating.
- 2.4 De inschrijving van [makelaar sub 1] voor genoemde cursus was voor de CL aanleiding in genoemde brief kenbaar te maken dat - zolang [makelaar sub 1] niet als NVM-Taxateur is aangesloten - hij zich op grond van art. 14 Reglement Lidmaatschap & Aansluiting (RLA) geen taxateur mag noemen, niet mag taxeren en zich dient uit te schrijven uit het NRVT-register (omdat daaruit voortvloeit dat hij 10 taxaties per jaar doet).
- 2.5 [makelaar sub 1] heeft daarop laten weten dat hij aan die voorwaarde niet kan en wil voldoen omdat hij daarmee zijn werk niet meer zou kunnen doen. Wel wil [makelaar sub 1] alsnog aan de opleidingseisen voldoen mits hij intussen kan blijven taxeren.
- 2.6 Bij beslissing van 28 juli 2020 heeft de CL de maatregel ex art. 25 RLA (drooglegging) aan [appellante] opgelegd met de mededeling dat het de NVM-vestiging [X. B.V.] betreft, tenzij [appellante] bevestigt dat zij haar betrokkenheid bij de NVM en NVM-leden zal beëindigen, of alsnog haar registraties zal laten vervallen en zal bevestigen dat zij geen taxaties meer zal verrichten. Steeds zal door de CL bedoeld zijn: [makelaar sub 1].
- 2.7 In het RLA is bepaald, voor zover hier relevant:

Artikel 14 lid 1 RLA luidt:

"Taxaties worden door een NVM-Taxateur verricht"

Artikel 25 lid:

1. (...) Een uitsluiting heeft betrekking op alle Vestigingen van het NVM-lid en de NVM-Aangeslotenen die werkzaam zijn voor het NVM-lid. (...)
2. "Het Algemeen Bestuur kan bepalen dat de uitsluiting (lees: de drooglegging, toevoeging Voorzitter) niet alle Vestigingen van NVM-aangeslotenen van het NVM-lid treft."

Artikel 27:

"Indien bijzonder redenen daardoor aanleiding vormen, staat het het Algemeen Bestuur vrij om in bijzondere gevallen van het gestelde in dit reglement af te wijken al dan niet onder het stellen van voorwaarden aan betrokkene"

Artikel 28:

"Alle ingevolge dit reglement aan het Algemeen Bestuur toekomende bevoegdheden kunnen door het Algemeen Bestuur aan de Commissie Lidmaatschapszaken worden gedelegeerd. (...)"

2.8 De heer [makelaar sub 1] heeft de bereidheid uitgesproken om de door CL genoemde opleiding te volgen mits hij intussen wel taxaties kan blijven doen. De CL heeft dat voorstel afgewezen.

3. **Het geschil van partijen**

Standpunt [appellante]

3.1 [appellante] stelt dat de CL in redelijkheid niet tot het bestreden besluit heeft kunnen komen en verzoekt de bestreden beslissing te vernietigen. [appellante] voert daarvoor het volgende aan.

3.2 [makelaar sub 1] was zich van geen kwaad bewust toen hij zich aanmeldde voor de REV-cursus. Bij een eerdere NVM-cursus (TMI) was er geen probleem. Uitschrijven uit het NRVV-register is voor [makelaar sub 1] geen optie omdat hij daardoor zijn werk niet kan doen. Het voelt voor [makelaar sub 1] bovendien vreemd om een cursus te doen voor de NVM-aansluiting omdat hij zeer ruime ervaring heeft als Taxateur en omdat in het verleden er ruimere mogelijkheden bestonden voor aansluiting. Voorts is het besluit van de CL voorbarig omdat de NVM juist op dit punt op korte termijn aanpassing overweegt en daarom zou een aanhouding in de rede liggen. De NVM is er ook voor de belangen van haar leden en het nu door de CL ingenomen standpunt voelt daarom onredelijk aan, aldus nog steeds [makelaar sub 1].

Standpunt CL

3.3 Naar het oordeel van de CL heeft zij met de bestreden beslissing uitvoering gegeven aan de aan haar gedelegeerde opdracht om de regels te handhaven en daarin past

niet het maken van uitzonderingen zoals die door [makelaar sub 1] is gevraagd. Op grond van art. 3 lid 2 RLA moeten alle bij het NVM-lid aangesloten makelaars/taxateurs bij de NVM worden aangemeld en aangesloten. [makelaar sub 1] voldoet niet aan die eis.

- 3.4 De CL gaat niet uit van kwade trouw, maar zij meent dat het wel de verantwoordelijkheid van haar leden is om tijdig te voldoen aan de NVM-regelgeving en dus dient [makelaar sub 1] aangesloten NVM-taxateur te zijn. Zij kan niet anticiperen op regelgeving die mogelijk nog veranderd gaat worden en de CL acht het geven van een concurrentievoordeel aan [makelaar sub 1] onwenselijk. De CL houdt daarom vast aan de eis dat [makelaar sub 1] eerst moet stoppen met taxeren en zich bij het NRVV moet uitschrijven en zich pas weer kan inschrijven nadat hij het praktijkdiploma heeft gehaald. Ook uitschrijving van [appellante] als NVM-lid is geen oplossing. Daarvoor is vereist dat [appellante] niet meer gelieerd is aan [X. B.V.] en/of [Y. B.V.]

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

- 4.1 Tegen het besluit tot drooglegging staat beroep open bij de Voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht. De termijn daartoe bedraagt 14 dagen na de datum van verzending van de brief, waarbij het beroepschrift binnen die termijn door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht moet zijn ontvangen.
- 4.2 De voorzitter stelt vast dat bij het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht binnen de gestelde termijn het beroepschrift is ontvangen, hetgeen door de CL niet is betwist, zodat [appellante] ontvankelijk is in haar verzoek ex artikel 25 lid 5 RLA.

Toetsingsmaatstaf

- 4.3 De door de Voorzitter te hanteren toetsingsmaatstaf is neergelegd in artikel 25 lid 5 RLA. Het betreft een zogeheten marginale toetsing. De Voorzitter heeft na te gaan of het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot de maatregel van uitsluiting/drooglegging heeft kunnen komen.
- 4.4 Bij de beantwoording van de vraag of de CL in redelijkheid heeft kunnen komen tot oplegging van een drooglegging dient niet alleen te worden vastgesteld of het NVM-lid de regels van de vereniging heeft geschonden maar ook of gelet op de aard en omvang van de geschonden regel de CL in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat dit een ingrijpende maatregel als drooglegging rechtvaardigt.

Verdere beoordeling van het geschil

- 4.5 De Voorzitter stelt voorop dat maatregelen van de CL gericht dienen te zijn aan de betreffende NVM-leden of aangesloten makelaars/taxateurs die verzuimen de regelgeving in acht te nemen.
- 4.6 De Voorzitter stelt vast dat de door de CL opgelegde maatregel zich richt tegen [X. B.V.]. Dat - zoals door de CL is aangevoerd - een drooglegging betrekking heeft op

"*alle vestigingen van het NVM-lid*" (art. 25 lid 2 RLA) en dus ook op [X. B.V.], miskent dat [X. B.V.] geen vestiging is van [appellante], maar een afzonderlijke vennootschap met een eigen NVM-lidmaatschap. Zonder nadere toelichting, die ontbreekt, valt dan ook niet in te zien dat een overtreding van de heer [makelaar sub 1] in zijn hoedanigheid van taxateur verbonden aan [appellante] de mogelijkheid biedt om een ander NVM-lid een drooglegging op te leggen. Dat [X. B.V.] op hetzelfde adres is gevestigd en dezelfde eigenaren kent als [appellante] is dan ook op zichzelf onvoldoende om laatstgenoemde als vestiging van [appellante] aan te merken en om als gevolg van een overtreding door haar aan [X. B.V.] de maatregel op te leggen.

- 4.7 Ten overvloede wijst de Voorzitter nog op het volgende.
- 4.8 Een drooglegging heeft ernstige gevolgen en om die reden dient door de CL - aan wie op de voet van artikel 28 RLA alle relevante bevoegdheden van het Algemeen Bestuur zijn gedelegeerd - steeds een afweging te maken van enerzijds de belangen die met het opleggen van de maatregel worden gediend en anderzijds de belangen van het NVM-lid en/of van de aangesloten makelaar/taxateur die door de maatregel worden getroffen. Dat geldt temeer als - zoals in het onderhavige geval - expliciet en gemotiveerd aan de CL wordt gevraagd om van de regelgeving af te wijken (welke bevoegdheid de CL, anders dan zij stelt, heeft op grond van artikel 27 jo 28 RLA).
- 4.9 In dit verband is van belang dat [makelaar sub 1] - ook volgens de CL - (1) ruime en relevante ervaring heeft als taxateur, (2) geen sprake is van kwade trouw, (3) juist de betreffende regelgeving binnen de Ledenraad onderwerp is van overleg, en (4) [makelaar sub 1] de bereidheid toont om aan de opleidingseisen te voldoen. De Voorzitter voegt daaraan toe dat het bovendien niet in het belang van zowel de NVM als van [makelaar sub 1] lijkt om het taxatiewerk tijdelijk neer te leggen. De onderneming loopt daardoor aanzienlijke schade op en het is daarnaast mede in het belang van de NVM dat een taxateur zijn kennis blijft onderhouden en dus taxaties blijft doen. Dat zal ook de reden zijn waarom bijvoorbeeld het NRVT aan registratie de voorwaarde verbindt dat de ingeschreven taxateur tenminste 10 taxaties per jaar moet doen.
- 4.10 Het is de Voorzitter onvoldoende gebleken dat de CL de afweging heeft gemaakt of zij gebruik diende te maken van de haar in artikel 27 jo 28 RLA gegeven bevoegdheid terwijl dat - gelet op het uitdrukkelijk daarop gerichte verzoek - in de rede had gelegen. Ook om die reden heeft de CL naar het oordeel van de Voorzitter in redelijkheid niet tot de opgelegde maatregel kunnen komen.
- 4.11 Bij de vraag of de CL in redelijkheid tot het opleggen van de maatregel heeft kunnen komen dient voorts in aanmerking te worden genomen dat de maatregel erop gericht is dat [appellante] zich niet bedient van een bij haar aangesloten taxateur, die geen NVM-aangeslotene is, terwijl de CL met de maatregel een heel andere bedrijfsvoering treft, namelijk die van [X. B.V.].
- 4.12 De conclusie is dan ook dat de CL niet in redelijkheid tot de door [appellante] bestreden beslissing heeft kunnen komen. Het door [appellante] ingestelde beroep wordt toegewezen met veroordeling van de NVM als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van de procedure.

4.13 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Voorzitter tot de volgende uitspraak.

5. **Beslissing op het verzoek**

5.1 De Voorzitter verklaart [appellante] ontvankelijk in haar beroep tegen het besluit tot drooglegging;

5.2 Verklaart het beroep van [appellante] gegrond;

5.3 en bepaalt dat NVM ter zake van de kosten van de behandeling van het beroep een bijdrage van € 2.668,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen 6 weken na de datum waarop deze uitspraak is gewezen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal worden voldaan, waarvoor genoemde Stichting aan NVM een factuur zal zenden.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. P. van der Kolk-Nunes, voorzitter en mr. P.F.P. Nabben, plv. secretaris en ondertekend op 2020.