

DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.

Aankoop voor belegging. Aankoop van appartement door makelaar waarover een gelieerde onderneming het beheer voert. Privé aankoop via vennootschap.

Klagers hebben in 2006 ieder een appartementsrecht gekocht in een hotel waarbij zij de plicht hadden dit ter beschikking te stellen voor hotelaccommodatie. Sinds 2017 is het grootste deel van de appartementsrechten verworven door een BV c.q. de bestuurder daarvan, voor prijzen die ver onder het aankoopniveau van destijds liggen. De BV c.q. de bestuurder heeft daardoor een grote invloed binnen de VvE. Die VvE geeft in 2018 opdracht aan een VvE beheervenootschap waarvan het makelaarskantoor enig aandeelhouder is en de makelaar bestuurder, om de administratie voor de VvE op te zetten. In 2021 koopt de makelaardij holding één appartementsrecht voor € 270.000, ver onder de koopprijs van destijds € 5 ton.

Klagers menen dat beklagden - de makelaar en de makelaardij - handelen in onroerend goed en dat het niet is toegestaan dat een makelaar onroerend goed verwerft in een complex waarvoor een onderneming waarbij hij nauw betrokken is, het VvE beheer voert. Met de raad van toezicht is de Centrale Raad van oordeel dat er geen regel is die dit verbiedt.

Dat de raad van toezicht de klacht tegen de makelaardij niet-ontvankelijk verklaarde, was onjuist. Er waren voldoende aanknopingspunten bij de aankoop van het appartement door de makelaardij holding dat niet gezegd kan worden dat het NVM-lid er helemaal buiten staat.

Verder is ook de Centrale Raad van oordeel dat de aankoop onweersproken belegging als oogmerk heeft. De stelling van klagers dat dit niet het geval kan zijn gezien de verplichtingen aan het hotel en dat de aankoop bedoeld was om de grootste eigenaar van de appartementen te helpen, is niet terecht. Dat geldt ook voor de klacht dat een privé aankoop niet via een vennootschap mag lopen.

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

1. **K. P.,**
 2. **T. P.,**
 3. **D.C. H.,**
- allen wonende te A,
appellanten/tevens klagers in eerste aanleg,

tegen

1. **P. VAN DER B.,** NVM-makelaar,
2. **VAN DER B. MAKELAARDIJ B.V.,** NVM-lid,
gevestigd en kantoorhoudende te A,
geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg. 0

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Appellanten/klagers in eerste aanleg (hierna gezamenlijk: klagers) hebben bij e-mail van 20 juli 2022 beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam (hierna: Raad van Toezicht) van 24 juni 2022. Bij beroepschrift van 6 september 2022 hebben zij de gronden van hun beroep nader aangevuld.
- 1.2 Geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg (hierna afzonderlijk: ‘de Makelaar’ en ‘het Makelaarskantoor’ en gezamenlijk: ‘het Makelaarskantoor c.s.’) hebben bij verweerschrift van 14 november 2022 op het beroepschrift van klagers gereageerd.
- 1.3 De mondelinge behandeling is gehouden op 31 januari 2023. Op de zitting zijn naast de leden van de Centrale Raad van Toezicht verschenen:
 - mevrouw E.C.A. van N namens klagers sub 1 en 2;
 - klager sub 3 in persoon;
 - de Makelaar in persoon en namens het Makelaarskantoor, bijgestaan door mr. W. Mollema.Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunt nader toegelicht en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

2. De feiten

- 2.1 Beide partijen hebben tegen enkele door de Raad van Toezicht vastgestelde feiten bezwaar gemaakt. De Centrale Raad van Toezicht zal hierna met inachtneming van die bezwaren weergeven waar het in de kern om gaat en acht slaan op de aangevoerde feiten en omstandigheden voor zover die voor de beoordeling van de tuchtklacht in hoger beroep relevant zijn.

3. Waar gaat het om

- 3.1 Klagers zijn ieder (mede)eigenaar van een appartementsrecht in een appartementencomplex op [...]. In het appartementencomplex wordt een hotel geëxploiteerd. Het appartementencomplex - hierna: “het Hotel” - bestaat uit 56 hotelkamers, -suites en appartementen. Van de 56 appartementsrechten zijn er 5 uitsluitend bestemd voor privégebruik door de eigenaren daarvan. Op de eigenaren van de overige 51 appartementsrechten, waaronder klagers, rust een verplichting om deze ter beschikking te stellen voor de hotelaccommodatie. Daarnaast bevat het Hotel nog een zogeheten Algemeen Deel waartoe de receptie, een restaurant en een zwembad behoren.
- 3.2 Sinds 2017 is het grootste deel van de appartementsrechten van de ‘verplicht verhurende’ eigenaren alsmede het Algemeen Deel in eigendom verworven door de besloten vennootschap Buro Landelijk Wonen G B.V. (hierna: BLWG), dan wel door haar bestuurder de heer J. K. en/of diens dochter. De heer K – al dan niet via BLWG – heeft daarmee een grote invloed op het bestuurlijk beleid binnen de VvE.
- 3.3 In maart 2018 heeft het bestuur van de VvE aan VVE Management Noord-Holland B.V. – hierna: “VvE Beheer” - opdracht gegeven om een VvE administratie op te zetten en maandelijks rechtstreeks bij de appartementseigenaren een onderhoudsbijdrage in rekening te brengen. Het

Makelaarskantoor is enig aandeelhouder en de Makelaar is een van de bestuursleden van VvE Beheer.

- 3.4 Op 11 juni 2021 heeft P. van der B. Holding B.V. (hierna: de Holding), een vennootschap waarvan de Makelaar en zijn echtgenote bestuurders zijn, een appartementsrecht in het Hotel in eigendom verworven (hierna: het Appartement). Het Appartement was door (een rechtsvoorganger van) verkoper in 2006 aangeschaft voor € 500.000,- en op 24 november 2020 via een makelaar te koop aangeboden voor € 375.000,-. Nadien is de vraagprijs verlaagd naar € 299.000,-. De Holding heeft het Appartement in juni 2021 in eigendom gekregen voor een koopprijs van € 269.696,-.
- 3.5 Klagers zijn van mening dat het Makelaarskantoor c.s. met de aankoop van het Appartement niet heeft gehandeld zoals een goed makelaar betaamt en in strijd met regel 6 van de Erecode heeft gehandeld. Klagers voeren onder meer aan dat een NVM-Makelaar/NVM-Makelaarskantoor, dat (direct of indirect) als administrateur bij een VvE betrokken is, geen appartement in die VvE in eigendom kan verwerven en mag hebben. Ook verwijten klagers het Makelaarskantoor c.s. onder meer dat het Appartement ten behoeve van (de belangen van) de heer K, althans zijn vennootschap, is aangekocht.
- 3.6 De Raad van Toezicht heeft klagers in hun klacht tegen het Makelaarskantoor niet-ontvankelijk verklaard, omdat niet is komen vast te staan dat het Makelaarskantoor betrokken is geweest bij de aankoop van het Appartement.
De klacht tegen de Makelaar is ongegrond verklaard. Volgens de Raad van Toezicht kan niet worden gesteld dat de Makelaar heeft ‘gehandeld’ in onroerend goed, nu de Makelaar heeft aangevoerd dat hij het Appartement als belegging en voor eigen gebruik heeft gekocht en het Appartement nog steeds in zijn bezit is. Hoewel de Raad van Toezicht het discutabel acht dat de Makelaar bestuurder is van VvE Beheer die de VvE administratie over het Hotel voert en (via de Holding) een appartementsrecht in het Hotel heeft gekocht, is volgens de Raad van Toezicht van belangenverstrengeling aan de zijde van de Makelaar geen sprake.
- 3.7 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de klacht tegen het Makelaarskantoor ten onrechte niet-ontvankelijk is verklaard. De klacht van klagers acht de Centrale Raad van Toezicht ongegrond. De Centrale Raad van Toezicht zal hierna uitleggen hoe hij tot dit oordeel is gekomen.

4. **Beoordeling in hoger beroep**

uitgangspunt tuchtrechtelijke beoordeling

- 4.1 Voorop staat dat de Centrale Raad van Toezicht de handelwijze van de Makelaar en het Makelaarskantoor tuchtrechtelijk heeft te beoordelen. Dit brengt mee dat het niet aan de Centrale Raad van Toezicht is zich uit te laten over de geschillen tussen klagers en de VvE en (enkele) andere appartementseigenaren. Hetgeen klagers daaromtrent hebben aangevoerd laat de Centrale Raad van Toezicht dan ook buiten beschouwing.
- 4.2 Vorenstaande laat onverlet dat het feit, dat er tussen de appartementseigenaren en het bestuur van de VvE conflicten bestaan, vanwege de werkzaamheden van VvE Beheer ten behoeve van het Hotel een relevante omstandigheid kan zijn in de tuchtrechtelijke beoordeling van de handelwijze van het Makelaarskantoor c.s.

- 4.3 Voorts wijst de Centrale Raad van Toezicht er volledigheidshalve op dat hij op grond van het Reglement Tuchtrechtspraak beperkte mogelijkheden heeft feitenonderzoek te doen. Zo zijn derden niet verplicht als getuigen voor de Centrale Raad van Toezicht te verschijnen en kunnen getuigen niet onder ede worden gehoord. De Centrale Raad van Toezicht beslist veelal op basis van de feiten en omstandigheden zoals die uit de schriftelijke stukken naar voren komen en ter zitting zijn gebleken. Als na de zitting en de uitspraak nieuwe relevante feiten en omstandigheden blijken of relevant bewijsmateriaal beschikbaar komt, kan dat – binnen de grenzen van het Reglement Tuchtrechtspraak – aanleiding zijn een nieuwe klacht in te dienen. Voor zover de klacht ontvankelijk is, kan op basis van die nieuwe feiten en omstandigheden en bewijsmateriaal de klacht opnieuw worden beoordeeld.

argumenten klager in hoger beroep

- 4.4 Voor de tuchtrechtelijke beoordeling hebben klagers in hoger beroep – samengevat – de volgende stellingen betrokken:
- a. de klacht tegen het Makelaarskantoor is ten onrechte niet-ontvankelijk verklaard;
 - b. een NVM-lid/NVM-Makelaar dat/die optreedt als VvE-administrateur moet zich per definitie onthouden van het aankopen van appartementsrechten in verenigingen van eigenaren waarvoor hij de administratie verzorgt;
 - c. een NVM-lid/NVM-Makelaar dat/die onroerend goed voor eigen gebruik of als belegging aankoopt moet dat alleen op eigen naam doen en mag het aangekochte onroerend goed niet zakelijk onder een andere naam registreren;
 - d. de aankoop van een appartementsrecht in het betreffende appartementencomplex is geen belegging of voor eigen gebruik, omdat vanwege de verplichting tot verhuur via de VvE eigen gebruik (nagenoeg) niet mogelijk is en geen interessante belegging is omdat er (nagenoeg) geen inkomsten uit verhuur zijn;
 - e. de heer K/BLWG hebben de sinds 2014 in de verkoop gegane appartementsrechten in het appartementencomplex in handen gekregen en hebben deze gekocht tegen een waarde die ver onder de aanschafwaarde ligt. Het Makelaarskantoor c.s. moet voorafgaand aan de aankoop overleg met de VvE en/of de heer K/BLWG hebben gehad. De Makelaar heeft zowel persoonlijke als zakelijke relaties met de heer K. Het Makelaarskantoor c.s. heeft derhalve met de aankoop van het Appartement het belang van de heer K/BLWG gediend.

ad A: ontvankelijkheid klacht Makelaarskantoor

- 4.5 De Raad van Toezicht heeft de klacht tegen het Makelaarskantoor niet-ontvankelijk verklaard, omdat niet zou zijn aangetoond dat het Makelaarskantoor betrokken is geweest bij de aankoop van het Appartement. Volgens klagers is dit ten onrechte. Een makelaarskantoor kan zich volgens hen niet aan het tuchtrecht onttrekken door activiteiten in een andere vennootschap onder te brengen.
- 4.6 De klacht ziet op de aankoop van het Appartement door een privé vennootschap van de Makelaar. Het Makelaarskantoor is als NVM-lid verantwoordelijk voor de handelingen van haar medewerkers, waaronder ook de Makelaar. Ook al is het Makelaarskantoor niet (direct) betrokken bij de aankoop van het Appartement, kan het Makelaarskantoor voor de beroepsmatige handelingen van de Makelaar, die aan het Makelaarskantoor kunnen worden toegerekend, tuchtrechtelijk worden aangesproken (zie onder meer uitspraak CRvT 2 juli 2021, CR 21-40).
- 4.7 In dit geval heeft het verwijt betrekking op de aankoop van onroerend goed door een privé

vennootschap van de Makelaar waarvan beweerd wordt dat die aankoop (mede) is gedaan tot behoud van de beroepsmatige activiteiten van VvE Beheer in het hotel. Dit betekent dat de tuchtklacht zodanige aanknopingspunten heeft met het beroepsmatig handelen van de Makelaar dat de klacht ook tegen het NVM-lid - het Makelaarskantoor - ontvankelijk is.

- 4.8 Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat bij gegrond verklaring van een klacht een straf moet worden opgelegd. Voor het antwoord op de vraag welke straf moet worden opgelegd moet voor zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor afzonderlijk worden nagegaan wat hun betrokkenheid bij de gegrond verklaarde gedraging is en welke straf mede in dat licht voor hen afzonderlijk passend is. In de motivering van de straf moet dit onderscheid tot uitdrukking worden gebracht
- 4.9 De Raad van Toezicht heeft klagers derhalve ten onrechte niet-ontvankelijk verklaard in hun klacht tegen het Makelaarskantoor. De Centrale Raad van Toezicht zal in zoverre de beslissing vernietigen en de klacht ook tegen het Makelaarskantoor inhoudelijk beoordelen.

ad B: aankoop appartementsrechten in VvE waarvoor administratie wordt verzorgd

- 4.10 Klagers hebben aangevoerd dat het tuchtrechtelijk niet is toegestaan dat de Makelaar, die bestuurslid is van VvE Beheer, het Appartement koopt waardoor hij één van de eigenaren in de vereniging van eigenaren wordt waarvoor VvE Beheer de administratie werkzaamheden verzorgd.
- 4.11 De Raad van Toezicht heeft deze omstandigheid discutabel maar tuchtrechtelijk niet laakbaar geoordeeld.
- 4.12 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat de NVM voor dit soort gevallen – het aankopen van een appartementsrecht in een vereniging van eigenaren voor wie de Makelaar (direct of indirect) VvE werkzaamheden uitvoert - geen specifieke tuchtrechtelijke regel heeft geformuleerd. Het is niet aan de Centrale Raad van Toezicht dergelijke algemene regels te formuleren. Dit betekent dat de enkele omstandigheid dat de Makelaar het Appartement via de Holding heeft aangekocht en daarmee een van de eigenaren is geworden in de vereniging van eigenaren voor wie VvE Beheer administratiewerkzaamheden uitvoert, niet tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld.
- 4.13 Dit laat onverlet dat bijvoorbeeld denkbaar is dat in een concrete situatie sprake is van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen doordat VvE Beheer nalatig is geweest in een correcte uitvoering van de administratiewerkzaamheden waarmee (de schijn is gewekt dat) de belangen van de (privé vennootschap van de) Makelaar werden gediend. Een dergelijke concrete situatie is door klagers niet gesteld of gebleken, zodat daarop niet behoeft te worden beslist.

- 4.14 Dit betekent dat klachtonderdeel B faalt.

ad C: aankoop van onroerend goed uitsluitend als privépersoon

- 4.15 Klagers hebben aangevoerd dat een NVM-lid/NVM-Makelaar dat/die onroerend goed voor huisvesting of belegging aankoopt dat alleen op eigen naam moet doen. Het is volgens klagers tuchtrechtelijk niet toegelaten voor privé doeleinden aangekochte onroerend goed op naam van een andere (privé) vennootschap te verwerven.

4.16 Deze stelling faalt. Het aankopen van onroerend goed door een persoonlijke vennootschap van de NVM-Makelaar/NVM-Makelaarskantoor is toegestaan, mits sprake is van huisvesting of een belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Deze laatste twee omstandigheden zijn als uitzonderingen opgenomen in regel 6 van de Erecode, welke tuchtrechtelijke regel ook in dat geval geldt. Daarmee is een aankoop door een persoonlijke vennootschap niet aan de tuchtrechtelijke beoordeling van de handelwijze van de NVM-Makelaar/NVM-Makelaarskantoor onttrokken.

ad D en E: ongeoorloofd belang / optreden van het Makelaarskantoor c.s. als VvE administrateur

4.17 Klagers zijn van mening dat de Makelaar met de aankoop van het Appartement in strijd heeft gehandeld met regel 6 van de Erecode. Klagers voeren daartoe samengevat het volgende aan. Vanwege de verplichting tot verhuur via de VvE is eigen gebruik van het appartement (nagenoeg) niet mogelijk. De aankoop is ook geen interessante belegging omdat er voor de appartementseigenaar (nagenoeg) geen inkomsten uit verhuur zijn. De reden waarom de Makelaar het Appartement toch via een privé vennootschap heeft gekocht moet wel zijn dat hij daarmee het belang van de heer K/BLWG wil dienen. Dit is te meer aannemelijk omdat de Makelaar persoonlijke en zakelijke relaties met de heer K heeft. De opstelling en handelwijze van heer K/BLWG staat volgens klagers aan een doelmatig gebruik van hun appartementsrecht in de weg. De heer K/BLWG is erop uit de waarde van het appartementsrecht vérgaand te drukken en een zodanige machtspositie te verwerven dat hij de appartementsrechten tegen een waarde die ver onder de aanschafwaarde ligt te kopen. Vanaf 2014 heeft K/BLWG ook alle te koop aangeboden appartementen in het Hotel tegen een lagere waarde dan de aanschafprijs gekocht.

4.18 Of een NVM-lid of een NVM-Makelaar een direct of indirect belang bij onroerend goed mag hebben bevat regel 6 van de Erecode een voorschrift dat luidt:

“Het NVM-Lid en de NVM-Makelaar/Taxateur hebben geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Zij handelen dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthouden zich van risicodragende projectontwikkeling. Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen.”

Op regel 6 van de Erecode is een uitgebreide toelichting gegeven, die voor NVM-leden en NVM-makelaars toegankelijk is.

4.19 De Centrale Raad van Toezicht heeft herhaaldelijk overwogen dat uit de tekst van regel 6 van de Erecode blijkt dat als hoofdregel heeft te gelden dat een NVM-lid of NVM-Makelaar geen direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen toegelaten, te weten huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming.

Bij de beantwoording van de vraag of regel 6 van de Erecode is geschonden, heeft een klager te stellen en met feiten en omstandigheden te onderbouwen dat een NVM-lid of NVM-Makelaar een direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Als dat komt vast te staan, is het vervolgens aan het NVM-lid of NVM-Makelaar om een beroep te doen op de uitzondering in regel 6 van de Erecode en concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat sprake is van huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Zie onder meer de uitspraken op www.nvmtuchrechtspraak.nl onder de nummers 22-26 CRvT (CR 22/2748), 20-41 (CR 19-2690), 18-72 CRvT (CR 18/2674), 18-95 CRvT (CR 17/2644) en 15-2577/2577a CRvT.

4.20 In dit geval is niet in geschil dat de Makelaar via een privé vennootschap belang heeft bij het gekochte Appartement. Daarmee staat vast dat de Makelaar een (indirect) belang bij onroerend

goed heeft. Dit is tuchtrechtelijk niet toegestaan, tenzij sprake is van huisvesting en/of belegging voor hemzelf of zijn onderneming.

- 4.21 Het Makelaarskantoor c.s. heeft op deze twee uitzonderingen een beroep gedaan. De Makelaar heeft nog steeds het Appartement in eigendom en binnen de regels van de VvE wordt het pand ook privé door de Makelaar en zijn vrouw gebruikt.
- 4.22 De Centrale Raad van Toezicht stelt vast dat het Appartement nog steeds in eigendom van de Holding, de privé-vennootschap van de Makelaar, is. Het is aan een NVM-lid/NVM-makelaar zelf om te beslissen of hij een investering in onroerend goed doet. Daarbij is in beginsel geen plaats voor toetsing door de Centrale Raad van Toezicht of de belegging interessant/verstandig is. Alleen als andere argumenten komen vast te staan waardoor getwijfeld moet worden of sprake is van een belegging, kan een dergelijk aspect mee wegen.
- Voorts heeft het Makelaarskantoor c.s. aangevoerd dat het Appartement binnen de door de VvE gestelde grenzen als huisvesting wordt gebruikt. Niet gebleken is dat de Makelaar en/of zijn vrouw van het Appartement geen eigen gebruik maken.
- De stelling van klagers dat het Makelaarskantoor c.s. voor de aankoop andere motieven dan belegging en/of huisvesting voor hemzelf moet hebben gehad, is niet voldoende aannemelijk gemaakt. De omstandigheid dat het denkbaar is dat de Makelaar het Appartement via de Holding heeft gekocht om het belang van derden (K/BLWG) te dienen is voor een tuchtrechtelijk verwijt onvoldoende. Er moeten concrete feiten en omstandigheden vaststaan op grond waarvan het voldoende aannemelijk is dat - ondanks dat belegging en/of huisvesting voor hemzelf door de Makelaar toereikend is onderbouwd - het Appartement vooral is aangekocht om het belang van derden te dienen. Die drempel wordt door hetgeen klagers aanvoeren en door het Makelaarskantoor c.s. wordt bestreden niet overschreden.
- 4.23 Uit het voorgaande volgt dat geen sprake is van een ongeoorloofd (in)direct belang bij onroerend goed van het Makelaarskantoor c.s.

5. **Slotsom**

- 5.1 De Raad van Toezicht heeft klagers ten onrechte niet-ontvankelijk verklaard in hun klacht tegen het Makelaarskantoor.
- 5.2 De door klagers in hoger beroep aangevoerde argumenten falen. De klacht tegen het Makelaarskantoor c.s. is in alle onderdelen ongegrond.
- 5.3 De Centrale Raad van Toezicht zal uit doelmatigheidsoverwegingen de gehele beslissing van de Raad van Toezicht vernietigen en de klacht vervolgens ongegrond verklaren.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 Vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Amsterdam van 24 juni 2022;
en opnieuw rechtdoende:
- 6.2 Verklaart de klacht tegen zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor ongegrond.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, J.L. Sträter, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 18 april 2023.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
secretaris