

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

Risicodragende projectontwikkeling. Uitvoerige overweging wat duurzame belegging is. Geen voorwaardelijke maatregel ten aanzien van voormalig lid en aangeslotene.

Een NVM-makelaar is enig aandeelhouder en bestuurder van een BV die op haar beurt enig aandeelhouder is van het makelaarskantoor waar de makelaar werkzaam is. Genoemde BV is voor 50 % eigenaar van een andere vennootschap die in 2016 en 2017 twee panden verwerft. In 2018 worden de in die panden ontwikkelde appartementen via het makelaarskantoor en een ander kantoor te koop aangeboden. Op aandrang van de NVM wordt dat al snel alleen het andere kantoor. Beklaagden zeggen dat het aanvankelijk de bedoeling was om de ontwikkelde objecten voor belegging te behouden en te verhuren, maar dat veranderde marktomstandigheden noopten tot verkoop over te gaan. Ten tijde van de behandeling door de Centrale Raad waren 2 appartementen verkocht waarvan één aan de makelaar zelf voor eigen huisvesting.

De Centrale Raad is van oordeel dat gewijzigde marktomstandigheden geen verontschuldigungsgrond vormen. De stelling van de makelaar dat het van goed beleggerschap getuigt als men door de markt tot een andere strategie overgaat, gaat niet op. Het gaat bij beleggen om de duurzaamheid van de belegging. Het college geeft hierbij een uitvoerige toelichting.

Het feit dat nog niet alle appartementen zijn verkocht zou normaliter tot een voorwaardelijke maatregel kunnen leiden. Dat is thans niet zinvol omdat het makelaarskantoor en de makelaar hun relatie met de NVM inmiddels hebben beëindigd. Zou de voorwaardelijke maatregel in voorkomend geval omgezet moeten worden in een onvoorwaardelijke, dan zou die niet ten uitvoer kunnen worden gelegd omdat beklagden dan niet meer onder het NVM-tuchtrecht vallen.

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

1. **MAKELAARSKANTOOR R B.V.**, (voormalig) NVM-Lid,
2. de heer **G.A. M.**, (voormalig) Aangesloten NVM-Makelaar, appellanten/beklaagden in eerste aanleg,

tegen

HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A., (hierna: het Algemeen Bestuur) gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein, geïntimeerden/klaagster in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 4 januari 2019 heeft geïntimeerde/klaagster in eerste aanleg, in deze vertegenwoordigd door de Commissie Lidmaatschapszaken (hierna: “de Cie Lidmaatschapszaken”) een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 14 maart 2019, op diezelfde dag aan partijen verzonden, is op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen appellanten/beklaagden in eerste aanleg (hierna afzonderlijk te noemen: het Makelaarskantoor en de Makelaar, danwel gezamenlijk het Makelaarskantoor c.s.) ingediende klacht gegrond verklaard. Aan het Makelaarskantoor c.s. is een boete opgelegd van € 10.000,-. De Raad van Toezicht heeft tevens bepaald dat het Makelaarskantoor c.s. met een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met btw, dient bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht.
- 1.2 Het Makelaarskantoor c.s. is bij e-mail van 7 mei 2019 tijdig van deze beslissing in hoger beroep gekomen. In het beroepschrift van 19 juni 2019 heeft het Makelaarskantoor c.s. de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 De Cie Lidmaatschapszaken heeft bij brief van 2 augustus 2019 verweer gevoerd.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 11 november 2019 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - namens het Makelaarskantoor en voor zichzelf: de Makelaar in persoon, bijgestaan door mr. M. van Weeren;
 - namens de Cie Lidmaatschapszaken: de heer C.J.M. Cramer, mevrouw mr. J.M. van den Hengel-de Jong en mevrouw mr. M. Linskens.Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

In hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 De Makelaar is enig aandeelhouder en bestuurder van M Holding B.V. (“M”). M is enig aandeelhouder en de Makelaar is de bestuurder van het Makelaarskantoor.
- 2.2 M is 50% aandeelhouder en mede-bestuurder van de in april 2016 opgerichte vennootschap Residentie H-hof B.V. (“H-hof”). Na e-mailwisseling met de Cie Lidmaatschapszaken is in 2018 de doelomschrijving van H-hof aangepast tot: “beleggen en exploitatie van registergoederen. Het verkrijgen en vervreemden van registergoederen ter langdurige belegging of ter huisvesting van de vennootschap”.
- 2.3 H-hof heeft op 20/24 april 2016 twee panden gekocht, gelegen aan het W nrs 6 en 8 in V (hierna gezamenlijk: het Onroerend Goed). Het pand aan het W nr 6 is gekocht voor € 630.000,- en geleverd op 16 januari 2017. Ten tijde van de levering was dit pand verhuurd. De koopsom voor het

pand aan het W nr 8 bedroeg € 705.000,-. Dit pand is geleverd op 16 december 2016. Dit pand werd gedeeltelijk op de tweede en derde etage bewoond (anti-kraak).

- 2.4 In april 2016 heeft H-hof met de gemeente L (“de Gemeente”) overleg gevoerd over een plan om het Onroerend Goed te verbouwen. Onderdeel van het plan was de planologische bestemming van het Onroerend Goed te wijzigen naar woonbestemming voor het verkrijgen van een vergunning voor het verbouwen van het Onroerend Goed tot zes appartementen en het nieuwbouwen van negen hofwoningen op het terrein achter de beide panden. De Gemeente heeft geen medewerking verleend aan de nieuwbouw van de hofwoningen. Hierop heeft H-hof het plan aangepast en een plan ontworpen om acht luxeappartementen in het Onroerend Goed te realiseren. De van de Gemeente benodigde toestemmingen en vergunningen zijn voor dit gewijzigde plan verkregen.
- 2.5 Medio 2018 zijn via de website [www \[.....\].nl](http://www[.....].nl) een achttal appartementen, waaronder twee penthouses, aangeboden met een prijsniveau variërend van € 1.080.000,- tot € 1.355.000,-. Aanvankelijk zijn zowel het Makelaarskantoor als F Makelaars als verkopend makelaars vermeld. Na interventie van de Cie Lidmaatschapszaken staat vanaf januari 2019 alleen F Makelaars als verkopend makelaar genoemd.
- 2.6 De verkoop en realisatie van de luxe appartementen vindt plaats op basis van twee aparte overeenkomsten, waarbij H-hof de koopovereenkomst met de koper aangaat en de aannemer S Bouw de aannemer is die met de koper de aannemingsovereenkomst sluit.
- 2.7 Bij brief van 11 september 2018 heeft de Cie Lidmaatschapszaken het Makelaarskantoor c.s. verzocht om aan te geven hoe de aankoop van het Onroerend Goed, de ontwikkeling tot appartementen en de geplande verkoop zich verhouden tot de regels 1 en 6 van de Erecode van de NVM. Het Makelaarskantoor heeft bij brief van 20 september 2018 gereageerd. Vervolgens heeft de Cie Lidmaatschapszaken op 4 januari 2019 een klacht tegen het Makelaarskantoor c.s. bij de Raad van Toezicht ingediend.
- 2.8 Na de uitspraak van de Raad van Toezicht heeft de Cie Lidmaatschapszaken bij brief van 8 april 2019 het Makelaarskantoor c.s. bericht:
“Vooruitlopend op een eventueel door u in te stellen beroep tegen de uitspraak van 14 maart jl constateert de [Cie Lidmaatschapszaken] dat er sprake is van een met de NVM-regelgeving strijdige situatie die zo snel mogelijk door u opgelost moet worden. De [Cie Lidmaatschapszaken] ziet op dit moment twee mogelijkheden (...). Enerzijds kunt u ervoor kiezen om uw betrokkenheid bij de projectontwikkeling inzake [H-hof] te staken. De meest voor de hand liggende manier is om uw aandelen in [H-hof] te vervreemden, zodat u geen (in)direct eigenaar meer bent. Kiest u hier niet voor, dan kunt u er als alternatief voor kiezen om uw NVM-lidmaatschap en NVM-aansluiting te beëindigen.”
- 2.9 Het Makelaarskantoor en de Makelaar hebben bij brief van 17 mei 2019 het lidmaatschap van respectievelijk hun aansluiting bij de NVM opgezegd. Sinds 6 september 2019 zijn zij niet meer aan de NVM verbonden.

3. De klacht en de beslissing van de Raad van Toezicht

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, houdt in dat het Makelaarskantoor

c.s. door zich bezig te houden met risicodragende projectontwikkeling in strijd met artikel 6 van de Erecode hebben gehandeld. Aan de klacht heeft de Cie Lidmaatschapszaken ook artikel 1 van de Erecode ten grondslag gelegd.

- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht tegen zowel het Makelaarskantoor als de Makelaar gegrond verklaard en aan hen gezamenlijk een geldboete van € 10.000,- opgelegd. De Raad van Toezicht heeft daaraan toegevoegd dat bij deze straf ervan wordt uitgegaan dat het Makelaarskantoor c.s. de overtreding van artikel 6 van de Erecode niet zullen laten voortduren.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 4 januari 2019 ingediend, zodat het Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: “Reglement Tuchtrechtspraak”), zoals gewijzigd door de Ledenraad op 14 december 2017, van toepassing is.

omvang beroep en bevoegdheid Raad van Toezicht

- 4.2 Het hoger beroep legt het gehele geschil aan de Centrale Raad van Toezicht ter beoordeling voor.
- 4.3 Uit de tekst van de uitspraak, waarvan in beroep is gekomen, is niet kenbaar dat die uitspraak door de Raad van Toezicht West is gewezen. Het is de Centrale Raad van Toezicht ambtshalve bekend dat de namen van de personen onder de uitspraak leden van de Raad van Toezicht West zijn, zodat de uitspraak is gedaan door de bevoegde Raad van Toezicht.
- 4.4 Het Makelaarskantoor c.s. heeft aangevoerd dat de Raad van Toezicht bij de uitspraak (mogelijk) vooringenomen is geweest. Daartoe heeft het Makelaarskantoor c.s. aangevoerd dat de Makelaar in 2006 een conflict met de NVM en enige makelaars uit de Haagse regio heeft gehad. Een ter zitting aanwezige kandidaat-lid van de Raad van Toezicht was daarbij betrokken, terwijl de secretaris van de Raad van Toezicht van dat geschil in 2006 op de hoogte is. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat dit verwijt niet slaagt. De enkele omstandigheid dat de secretaris als lid van de Raad van Toezicht op de hoogte is van een conflict dat inmiddels 14 jaar geleden heeft gespeeld, is onvoldoende om vooringenomenheid aan te nemen, terwijl niet is gesteld of gebleken dat het kennelijke kandidaat-lid van de Raad van Toezicht West aan de mondelinge behandeling (anders dan als toehoorder) en/of de interne beraadslagingen over de beslissing heeft deelgenomen.

ontvankelijkheid Cie Lidmaatschapszaken

- 4.5 Indien een NVM-lid of een Aangesloten-Makelaar de Erecode niet nakomt, heeft het Algemeen Bestuur veelal de keuze tussen het opleggen van een boete (artikel 24 lid 1 Reglement Lidmaatschap & Aansluiting) en het indienen van een tuchtklacht. In de zaak gewezen onder nummer 18-95 CRvT (CR 17/2644) heeft de Centrale Raad van Toezicht erop gewezen dat er een verschil in rechtsbescherming is. Tegen een besluit van het Algemeen Bestuur tot het opleggen van een boete staat beroep open bij alleen de Centrale Raad van Toezicht in de samenstelling van drie personen en waarbij de Centrale

Raad van Toezicht het besluit van het Algemeen Bestuur slechts marginaal toetst.

Bij indiening van een tuchtklacht is er een behandeling in twee instanties (Raad van Toezicht en Centrale Raad van Toezicht), waarbij het handelen van het NVM-lid of Aangesloten-Makelaar zowel door de Raad van Toezicht als de Centrale Raad van Toezicht “vol” wordt getoetst en de Centrale Raad van Toezicht in dat geval bestaat uit vijf personen.

Dit betekent dat bij een mogelijk handelen of nalaten in strijd met de Erecode het NVM-lid en de Aangesloten-Makelaar bij een tuchtklacht, ingediend door het Algemeen Bestuur, een verdergaande rechtsbescherming heeft dan in het geval het Algemeen Bestuur voor datzelfde handelen een boete oplegt. In dit opzicht is het Makelaarskantoor c.s. door het indienen van de tuchtklacht in plaats van een afdoening door het Algemeen Bestuur niet benadeeld. Terecht heeft de Raad van Toezicht de klacht in behandeling genomen.

- 4.6 Het Makelaarskantoor c.s. heeft voorts aangevoerd dat de houding van de Cie Lidmaatschapszaken naar haar mening duidt op vooringenomenheid. De Cie Lidmaatschapszaken zou door een partij die het Makelaarskantoor c.s. uit een ander geschil kent op het verweten handelen van het Makelaarskantoor c.s. zijn gewezen. Dit laatste is door de Cie Lidmaatschapszaken betwist.

Volgens vaste jurisprudentie van de Centrale Raad van Toezicht staat het een NVM-makelaar op zichzelf vrij om de handelwijze van een andere NVM-makelaar die mogelijk in strijd heeft gehandeld met de door de NVM uitgevaardigde regels onder de aandacht van de Cie Lidmaatschapszaken te brengen, net zoals het de Cie Lidmaatschapszaken vrij staat om na kennisname van dat mogelijke verwijtbaar handelen daarover een tuchtrechtelijk oordeel uit te lokken (18-72 CRvT). De Cie Lidmaatschapszaken heeft daarbij te waken voor partijdigheid en zal bij (mogelijk) tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen juist niet lichtvaardig kunnen besluiten een indiening van een tuchtklacht achterwege te laten.

In dit geval biedt het dossier onvoldoende aanknopingspunten voor de stelling dat de Cie Lidmaatschapszaken uit vooringenomenheid - bijvoorbeeld te lichtvaardig - een tuchtklacht heeft ingediend. Ook in dit opzicht is de klacht van de Cie Lidmaatschapszaken terecht door de Raad van Toezicht in behandeling genomen.

bevoegdheid Centrale Raad van Toezicht

- 4.7 Ten tijde van de mondelinge behandeling van het door het Makelaarskantoor c.s. ingestelde hoger beroep was het Makelaarskantoor geen lid meer van de NVM en de Makelaar niet meer een bij de NVM Aangesloten-Makelaar. De Centrale Raad van Toezicht is evenwel nog steeds bevoegd over de tuchtklacht te oordelen. De reden daarvoor is dat de verweten gedragingen betrekking hebben op de periode dat het Makelaarskantoor c.s. nog aan de NVM verbonden was. Bovendien heeft ook het Makelaarskantoor c.s. belang bij behandeling van haar beroep, omdat bij gegrondverklaring van het beroep de opgelegde boete vervalt.

maatstaf (on)geoorloofd belang bij onroerend goed

- 4.8 Het Makelaarskantoor c.s. wordt verweten dat zij in strijd heeft gehandeld met regel 6 van de Erecode. Deze regel luidt als volgt:
“Het NVM-Lid en de NVM-Aangeslotene 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 leden en aangesloten makelaars van de NVM kenbaar is.

- 4.9 Uit de tekst van regel 6 van de Erecode leidt de Centrale Raad van Toezicht af dat als hoofdregel heeft te gelden dat een NVM-lid of NVM-Aangeslotene 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.

De Centrale Raad van Toezicht verstaat de in regel 6 van de Erecode genoemde risicodragende projectontwikkeling als een voorbeeld die onder de hoofdregel en niet onder één van de twee uitzonderingen valt.

Bij de beantwoording van de vraag of regel 6 van de Erecode is geschonden, heeft de klager - in dit geval de Cie Lidmaatschapszaken - te stellen en met feiten en omstandigheden te onderbouwen dat een NVM-lid of NVM-Aangeslotene een direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Als dat komt vast te staan, is het vervolgens aan het NVM-lid of NVM-Aangeslotene 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 uitspraken onder nummers 18/95 CRvT (CR 17/2644) en 18-72 CRvT (CR 18/2674))

(in)direct belang bij onroerend goed

- 4.10 De Cie Lidmaatschapszaken heeft gesteld dat M, de vennootschap waarvan de Makelaar enig aandeelhouder en bestuurder is, mede aandeelhouder is van H-hof, die het Onroerend Goed in 2016 heeft gekocht en vanaf 2018 weer te koop heeft aangeboden. Aanvankelijk trad ook het Makelaarskantoor als verkopend makelaar op. Deze feiten blijken uit de overgelegde stukken en zijn door het Makelaarskantoor c.s. ook niet betwist.

- 4.11 Daarmee is komen vast te staan dat de Makelaar via H-hof een (in)direct belang bij onroerend goed heeft. Het is vervolgens aan de Makelaar om concrete feiten en omstandigheden te stellen en te onderbouwen waaruit kan worden afgeleid dat sprake is van één van de in regel 6 van de Erecode opgenomen uitzonderingen.

- 4.12 De betrokkenheid van het Makelaarskantoor bij de verkoop van dat (in)directe belang van de Makelaar bij onroerend goed valt niet onder de reikwijdte van regel 6 van de Erecode. Die gedraging dient te worden getoetst aan regel 1 van de Erecode die de Cie Lidmaatschapszaken ook aan de klacht ten grondslag heeft gelegd.

huisvesting

- 4.13 De Makelaar heeft aangevoerd dat het Onroerend Goed is aangekocht als belegging en dat één van de te verbouwen luxe appartementen door de Makelaar van H-hof wordt gekocht en voor zijn huisvesting zal dienen.

De Centrale Raad van Toezicht acht aannemelijk dat de Makelaar het voornemen heeft een van de 8 luxe appartementen te kopen en voor zijn eigen huisvesting te laten verbouwen. Voor dat appartement is geen sprake van strijd met artikel 6 van de Erecode.

belegging

4.14 De Makelaar heeft aangevoerd dat de overige zeven luxe appartementen als belegging dienen te worden beschouwd. Ter toelichting heeft de Makelaar het volgende aangevoerd.

4.15 Bij aankoop was het Onroerend Goed (deels) verhuurd. Om het rendement te verbeteren is eerst een plan ontwikkeld, waarbij de beide panden worden verbouwd tot woonappartementen en op het terrein achter de panden hofjeswoningen worden gebouwd. Nadat de Gemeente geen toestemming gaf voor de bouw van de hofjeswoningen stond H-hof voor een keuze: het Onroerend Goed in de gekochte staat blijven verhuren of voor het optimaliseren van de belegging een ander plan realiseren, te weten het verbouwen van de beide panden tot acht luxe woonappartementen. Voor deze laatste optie is gekozen.

In de brief van 20 september 2018 heeft de Makelaar de NVM voorgehouden dat de luxe woonappartementen zullen worden verkocht. Als de verkoop niet lukt, zullen de woonappartementen worden verhuurd.

In het verweer bij zowel de Raad van Toezicht als de Centrale Raad van Toezicht heeft de Makelaar toegelicht dat de oorspronkelijke bedoeling was de woonappartementen na de verbouwing te verhuren. Door de inbreng van de Gemeente - de panden stralen van oudsher grote allure uit zodat het passender zou zijn als er grote luxe appartementen worden gerealiseerd - is het plan gewijzigd in een plan voor luxe woonappartementen en nadat de vierkante meter prijs in de woningmarkt vanaf 2016 in 2018 met meer dan 30% was gestegen, heeft de Makelaar - kennelijk in samenspraak met de mede-aandeelhouder en mede bestuurder van H-hof - besloten het Onroerend Goed in appartementsrechten te splitsen en de woonappartementen te gaan verkopen. Door de gewijzigde omstandigheden was deze verandering van strategie volgens de Makelaar logisch en mag dat ook van een redelijk handelend belegger worden verwacht. De praktische uitwerking van dit gewijzigde plan is dat de luxe woonappartementen vóór de verbouwing met bouwplan te koop worden aangeboden, waarbij de kopers bij koop gelijktijdig een aannemingsovereenkomst sluiten zodat de verbouwing na de koop door en voor risico van de kopers wordt uitgevoerd. Als de verkoop niet lukt, zullen de appartementen alsnog worden verhuurd. Volgens de Makelaar moet in deze context de brief van 20 september 2018 worden gelezen.

In hoger beroep heeft de Makelaar hieraan toegevoegd dat niet alle luxe woonappartementen worden verkocht, maar slechts een aantal om met de verkoopopbrengst de verbouwing van de overgebleven luxe woonappartementen - waarvan één door de Makelaar voor huisvesting wordt gekocht en verbouwd en de overige in eigendom van H-hof blijven - te financieren. Ter zitting bij de Centrale Raad van Toezicht heeft de Makelaar verklaard dat er 2 luxe woonappartementen waren verkocht, waaronder een appartement aan de Makelaar.

4.16 Anders dan de Makelaar veronderstelt moet voor de beantwoording van de vraag of sprake is van belegging niet alleen worden nagegaan welke intenties de Makelaar bij de aankoop van het Onroerend Goed had. Of sprake is van een belegging moet worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval, waaronder ook de feiten en omstandigheden die zich na de aankoop van onroerend goed hebben voorgedaan.

Voorts gaat de Makelaar ervan uit dat voor de uitleg van het begrip ‘belegging’ aansluiting moet worden gezocht bij de (ruime) uitleg die daaraan in het algemeen maatschappelijk verkeer wordt gegeven. Dat is niet het geval. Als één van de twee uitzonderingen op het algemene verbod dat een NVM-lid en NVM-Aangeslotene geen direct of indirect belang bij onroerend goed hebben, moet ‘belegging’ restrictief worden uitgelegd. Daaronder wordt eerst en vooral verstaan dat een NVM-lid of NVM-Aangeslotene duurzaam, dat wil zeggen voor een redelijke termijn, geldelijk vermogen aanwendt voor het verwerven van een (in)direct belang in een onroerend goed. Het betoog

van het Makelaarskantoor c.s., dat ook van belegging sprake is als een gunstige prijsontwikkeling en andere marktomstandigheden meebrengen dat na een korte termijn van enkele jaren een onroerend goed wordt vervreemd, gaat niet op. Het duurzaamheidsvereiste voor de belegging geldt ook onder die omstandigheden. Een NVM-lid of NVM-Aangeslotene die er voor kiest om te beleggen in onroerend goed, zal zich in verband met regel 6 van de Erecode hebben te realiseren dat hij die belegging/dat belang in onroerend goed een redelijke termijn dient aan te houden. De Cie Lidmaatschapszaken hanteert een termijn van 7 jaar. De Centrale Raad van Toezicht acht een dergelijke termijn als richtsnoer op zichzelf redelijk.

Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat onder uitzonderlijke omstandigheden een kortere termijn dan zeven jaar gerechtvaardigd kan zijn, maar die uitzonderlijke omstandigheden zijn in dit geval onvoldoende gesteld of gebleken. Zo is de in het partijdeskundigenbericht gestelde dwangpositie niet met feiten onderbouwd. Een wijziging in de (markt)omstandigheden na aankoop van onroerend goed waardoor een plan wordt gewijzigd, brengt op zichzelf geen dwangpositie met zich mee. Zo zijn geen feiten en omstandigheden gesteld waaruit kan blijken dat de Makelaar bij aankoop van het Onroerend Goed in redelijkheid kon aannemen dat hij geen risico's liep die hem op betrekkelijk korte termijn na aankoop in een dwangpositie konden brengen, terwijl evenmin is gebleken dat H-hof het Onroerend Goed niet als belegging kon aanhouden.

4.17 In dit geval heeft H-hof het Onroerend Goed aangekocht en binnen twee jaar na overleg met de Gemeente een plan ontwikkeld tot verbouw in luxe woonappartementen en vervolgens de appartementen met bouwplan op de markt aangeboden. Uit dit samenstel van feiten en omstandigheden blijkt dat het Onroerend Goed door de Makelaar niet als duurzame belegging is aangehouden.

4.18 De Makelaar heeft voorts aangevoerd dat een aantal luxe appartementen als belegging wordt behouden en dat voor de financiering en daarmee optimalisering van die belegging een aantal andere luxe appartementen worden verkocht.

Op zichzelf is denkbaar dat in een dergelijk geval sprake is van een belegging die onder de uitzondering van regel 6 van de Erecode valt. De Makelaar heeft in dat geval concreet met feiten en omstandigheden te stellen hoeveel luxe appartementen worden behouden, welke verkoopopbrengst van de te verkopen appartementen wordt verwacht, dat die verkoopopbrengst voor de optimalisering van de belegging kan worden aangewend en of, zoals in dit geval, de andere aandeelhouder en bestuurder in H-hof aan die opzet meewerkt en zo niet op welke wijze de Makelaar in dat geval het beoogde doel kan bereiken. De Makelaar heeft dergelijke feiten en omstandigheden niet gesteld en ook niet met stukken onderbouwd, zodat niet gebleken is dat zo'n geval zich hier voordoet.

Als de twee uitzonderingen op regel 6 van de Erecode niet van toepassing zijn, is daarmee gegeven dat het NVM-lid of de NVM-Aangeslotene regel 6 van de Erecode heeft overtreden. Alsdan behoeft niet meer te worden nagegaan van welke niet toegestane vorm van (in)direct belang sprake is. Daardoor hoeft ook niet te worden beoordeeld of bijvoorbeeld sprake is van een risicovolle projectontwikkeling. Over hetgeen partijen daarover hebben aangevoerd zal de Centrale Raad van Toezicht bij gebreke van enig belang voorbij gaan.

4.19 De Makelaar heeft er op gewezen, dat ten tijde van de mondelinge behandeling van de Centrale Raad van Toezicht slechts 2 luxe appartementen waren verkocht waaronder één appartement door de Makelaar dat door hem zelf zal worden bewoond. Als de resterende luxe appartementen niet worden verkocht, zal het Onroerend Goed (verder) worden verhuurd en is volgens de Makelaar (achteraf) voor in ieder geval die resterende zes luxe appartementen sprake van een belegging in de zin van de Erecode.

In ieder geval is voor het reeds verkochte appartement - niet zijnde het appartement dat door de Makelaar zal worden bewoond - strijd met regel 6 van de Erecode opgetreden. De overige zes luxe appartementen zijn op de markt te koop aangeboden, zodat de Makelaar daarmee in strijd handelt met regel 6 van de Erecode. Voor de hoogte van de strafmaat maakt het echter uit of H-hof die appartementen daadwerkelijk gaat verkopen en leveren of dat - al dan niet door marktomstandigheden gedwongen - die appartementen of een deel daarvan als belegging worden aangehouden en verhuurd.

handelen Makelaarskantoor

- 4.20 De Cie Lidmaatschapszaken verwijt het Makelaarskantoor dat zij gedurende kennelijk circa een half jaar als verkopend makelaar voor H-hof is opgetreden en daarmee heeft meegeholpen aan strijdig handelen van een van haar makelaars met regel 6 van de Erecode.
- 4.21 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat het Makelaarskantoor met die handelwijze heeft bijgedragen aan een onjuiste beeldvorming over het handelen van NVM makelaars zodat sprake is van een handelen in strijd met regel 1 van de Erecode.

strafmaat

- 4.22 Het verwijt dat de Makelaar kan worden gemaakt is dat hij een belang heeft in H-hof, welke vennootschap in strijd met regel 6 van de Erecode 1 luxe appartement heeft verkocht en 6 luxe appartementen te koop heeft gezet. Of die 6 luxe appartementen daadwerkelijk zullen worden verkocht en daarmee een (substantieel) voordeel uit het met regel 6 van de Erecode strijdig handelen wordt behaald, staat nog niet vast. Onder deze omstandigheden en de overige omstandigheden van het geval stelt de Centrale Raad van Toezicht de geldboete op € 9.000,-.
- 4.23 Volledigheidshalve voegt de Centrale Raad van Toezicht hieraan toe dat in een geval waarin op zichzelf op enig moment sprake is van strijdig handelen - te koop zetten - maar ten tijde van de beslissing op een tuchtklacht denkbaar is dat de Makelaar op dat handelen - al dan niet uit markt-overwegingen - terugkomt door het belang in onroerend goed alsnog duurzaam te behouden, daarnaast voor die toekomstige situatie een voorwaardelijke straf wordt opgelegd. In dit geval heeft de Makelaar zijn aansluiting als NVM-makelaar beëindigd, zodat zo'n voorwaardelijke straf weinig zinvol is doordat bij vervulling van die voorwaarde de straf niet kan worden tenuitvoergelegd, omdat de Makelaar op het tijdstip van de handelwijze niet meer onder de werking van het NVM tuchtrecht valt.
- 4.24 Bij de weging van de strafmaat voor het Makelaarskantoor weegt de Centrale Raad van Toezicht mee dat de duur van het strijdig handelen beperkt is geweest, dat het Makelaarskantoor niet op eigen initiatief - maar na daarop door de Cie Lidmaatschapszaken te zijn gewezen - het strijdig handelen heeft beëindigd en de financiële voordelen van het Makelaarskantoor doordat één appartement is verkocht beperkt zal zijn geweest. Onder deze omstandigheden stelt de Centrale Raad van Toezicht de boete op € 1.000,-.

5. Slotsom

- 5.1 De Raad van Toezicht heeft ten opzichte van de Makelaar terecht geoordeeld dat de Makelaar in strijd met regel 6 van de Erecode heeft gehandeld. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel

dat een boete van € 9.000,- passend en geboden is.

- 5.2 De Raad van Toezicht heeft ten onrechte ook het Makelaarskantoor verweten in strijd met regel 6 van de Erecode te hebben gehandeld. Het Makelaarskantoor heeft geen (in)direct belang in het Onroerend Goed. Het Makelaarskantoor heeft wel in strijd gehandeld met regel 1 van de Erecode. De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat voor deze gedraging een boete van € 1.000,- passend en geboden is.
- 5.3 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak. Uit overwegingen van doelmatigheid zal de Centrale Raad van Toezicht de gehele uitspraak van de Raad van Toezicht vernietigen en opnieuw beslissen.

6. **Beslissing in hoger beroep**

- 6.1 Verklaart tegen de Makelaar de klacht voor zover betrekking hebbend op regel 6 van de Erecode gegrond en legt aan de Makelaar een geldboete op van € 9.000,-;
- 6.2 Verklaart tegen het Makelaarskantoor de klacht voor zover betrekking hebbend op regel 1 van de Erecode gegrond en legt aan het Makelaarskantoor een geldboete op van € 1.000,-;
- 6.3 Bepaalt dat het Makelaarskantoor c.s. hoofdelijk, zijnde dat de een betaalt de ander van betaling zal zijn bevrijd, ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht bij de Raad van Toezicht tot een bedrag van € 2.650,-, en bij de Centrale Raad van Toezicht tot een bedrag van € 2.987,- te vermeerderen met (eventueel) verschuldigde btw, zal voldoen;
- 6.4 Bepaalt dat het Makelaarskantoor c.s. de kosten van de behandeling van de klacht in eerste instantie, in het hoger beroep en de boetes van € 9.000,- en € 1.000,- binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM voldoet.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. J.A. van den Berg, F. van der Sluijs, W. van Haselen, leden en mr.C.C.Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 23 maart 2020.