

22-26 CRvT

Lidmaatschapszaak. Eigen belang. Risicodragende projectontwikkeling. Regel 6 van de Erecode.

De Makelaar is betrokken bij de herontwikkeling van een gebied. Namens een aantal eigenaren voert hij overleg met de betrokken gemeente. Eén van de eigenaren vraagt de Makelaar hem ook persoonlijk te adviseren. Uiteindelijk leidt dit ertoe dat de Makelaar via een door hem opgerichte vennootschap het perceel van de betreffende eigenaar koopt. Het doel is om op dit perceel 10 nieuwbouwwoningen te realiseren. Daarvoor schakelt de Makelaar een projectontwikkelaar in. De betreffende eigenaar kan één van de betrokken kavels terugkopen. Voordat de kans zich voordoet een kavel terug te kopen, overlijdt de betreffende eigenaar. De Erven eisen vervolgens dat de verkoop wordt teruggedraaid. Uiteindelijk verkoopt de vennootschap van De Makelaar het perceel weer geheel terug aan de Erven. In deze zaak gaat het om de vraag of de Makelaar op deze wijze had mogen handelen. De Centrale Raad komt tot de conclusie dat er sprake is van een schending van regel 6 van de Erecode nu is komen vast te staan dat de Makelaar een ontoelaatbaar belang bij onroerend goed heeft gehad. Ook wordt schending van regel 1 van de Erecode aangenomen. De Centrale Raad legt aan de Makelaar een voorwaardelijke schorsing en een geldboete op.

CR 22/2748

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

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

1. **DE KONING MAKELAARS B.V.,**
kantoorhoudende te Nieuwkoop, NVM-lid,
 2. **DE KONING MAKELAARS WOERDEN B.V.,**
kantoorhoudende te Woerden, NVM-lid,
 3. de heer **J. DE KONING,**
kantoorhoudende te Driebruggen, 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.

kantoorhoudende te Nieuwegein,

geïntimeerde/klager in eerste aanleg.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 21 december 2020 heeft geïntimeerde/klager in eerste aanleg (het Algemeen Bestuur van de NVM, hierna: het Algemeen Bestuur, in deze vertegenwoordigd door de Commissie Lidmaatschapszaken) een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht West (hierna: de Raad van Toezicht). In de beslissing van 31 maart 2021, verzonden bij brief van diezelfde datum, is op die klacht beslist. De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard. Aan appellanten/beklaagden in eerste aanleg (hierna gezamenlijk: het Makelaarskantoor c.s. of afzonderlijk respectievelijk Makelaars BV, de Makelaarsvestiging en de Makelaar) is hoofdelijk een boete van € 15.000,- opgelegd. Daarnaast is alleen de Makelaar als NVM makelaar/taxateur geschorst voor de duur van 12 maanden, waarvan 6 maanden voorwaardelijk. Verder moet het Makelaarskantoor c.s. de kosten van de behandeling in eerste aanleg, zijnde een bedrag van € 2.650,- excl. btw betalen. Tot slot heeft de Raad van Toezicht beslist dat als de beslissing onherroepelijk is het door het Algemeen Bestuur aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM betaalde klachtgeld moet worden terugbetaald.
- 1.2 Het Makelaarskantoor c.s. heeft bij brief van 24 mei 2021 hoger beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht. In haar brief van 13 juli 2021 heeft zij de gronden aangevoerd waarop haar hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 Het Algemeen Bestuur heeft bij brief van 31 augustus 2021 zijn verweerschrift ingediend.
- 1.4 Bij brief van 3 maart 2022 heeft het Makelaarskantoor c.s. aanvullende stukken toegezonden.
- 1.5 De mondelinge behandeling heeft op 5 april 2022 plaatsgevonden. Verschenen zijn:
 - namens het Makelaarskantoor c.s.: de Makelaar;
 - namens het Algemeen Bestuur: de Cie Lidmaatschapszaken vertegenwoordigd door de heren J.G.M. Sniijders en mr. F.L.J. van Wersch.Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen hun standpunten nader toegelicht, de Makelaar aan de hand van een door hem overgelegde pleitnotitie, en vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.
- 1.6 Het Makelaarskantoor c.s. heeft ter zitting een aantal (nieuwe) documenten overgelegd. Het Algemeen Bestuur is in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na de mondelinge behandeling schriftelijk op deze documenten te reageren. Bij e-mail van 11 april 2022 heeft het Algemeen Bestuur laten weten geen aanleiding te zien om nog een nadere inhoudelijke reactie op deze documenten te geven.

2. De feiten

Voor de beoordeling in hoger beroep zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Eind 2007 is de Makelaar benaderd door de heer [J.] (hierna: de Tuinder), eigenaar van een glastuinbedrijf met bedrijfswoning aan [adres] (hierna: het Perceel). De Tuinder had zijn Perceel verpacht aan [Y. B.V.], een door zijn zoon gedreven vennootschap.
- 2.2 De gemeente [gemeente] (hierna: de gemeente) had al enige tijd plannen om te komen tot revitalisering van het gebied waarin onder meer het Perceel was gelegen (hierna: het ontwikkelingsgebied). De plannen gaan onder meer uit van nieuwbouwwoningen. Voor de gemeente was van belang dat alle grondeigenaren in het ontwikkelingsgebied aan de gemeentelijke plannen hun medewerking zouden verlenen en de verlangde exploitatiebijdrage zouden betalen.
- 2.3 De grondeigenaren in het ontwikkelingsgebied, waaronder de Tuinder, hebben de Makelaarsvestiging gevraagd hen als collectief in het overleg met de gemeente te begeleiden. De Makelaarsvestiging heeft aan dit verzoek gehoor gegeven.
- 2.4 De Tuinder heeft de Makelaar, onder meer werkzaam bij de Makelaarsvestiging, gevraagd hem ook persoonlijk te adviseren over de plannen van de gemeente met zijn Perceel en hoe hij gezien zijn situatie had te handelen. Zo had de Tuinder niet de financiële middelen om zijn Perceel tot woningbouw te ontwikkelen en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. De Makelaarsvestiging heeft de mogelijkheden van verkoop van het Perceel onderzocht waartoe eind 2009 een aanbidding ten behoeve van aan te schrijven makelaars en bouwers is opgesteld.
- 2.5 In verband met tegenvallende bedrijfsresultaten bleek eind 2010 dat verdere exploitatie van het glastuinbedrijf van de Tuinder en zijn zoon als pachter niet langer haalbaar was. De Tuinder heeft hierop noodgedwongen besloten de bedrijfsvoering te staken.
- 2.6 De Rabobank (hierna: de bank) was op de hoogte van de plannen van de gemeente in het ontwikkelingsgebied en dat bij realisatie de Tuinder zijn uitstaande leningen bij de bank (grotendeels) zou kunnen terugbetalen. In januari 2011 heeft de bank aan de Tuinder toestemming gegeven het Perceel nog twee jaar te gebruiken en te bewonen. De bank heeft ter meerdere zekerheid in februari 2011 aanvullende hypotheekrechten op de tuinbouwgronden en het woonhuis van de Tuinder gevestigd.
- 2.7 In maart 2012 bleek de Makelaarsvestiging dat de heer [V.] (hierna: de Voorkeursgerechtigde) uit hoofde van een in 1999 verstrekte geldlening aan de Tuinder een voorkeursrecht van eerste koop op het Perceel had. De Makelaarsvestiging heeft namens de Tuinder met de Voorkeursgerechtigde onderhandeld. In juni 2012 is overeengekomen dat de Tuinder de lening inclusief rente zal aflossen, waarna de Voorkeursgerechtigde van het voorkeursrecht zal afzien.
- 2.8 Op 20 april 2013 hebben alle individuele eigenaren het plan van de gemeente tot herinrichting van het ontwikkelingsgebied ondertekend.
- 2.9 De Makelaar heeft namens de Tuinder afspraken met de bank gemaakt, die bij brief van 7 mei 2013 schriftelijk zijn vastgelegd. De bank is tot royement van de hypotheekrechten bereid als de Tuinder uiterlijk op 1 november 2013 een bedrag ad € 483.000,- aan de bank betaalt.
- 2.10 Om het voorkeursrecht van de Voorkeursgerechtigde op het Perceel te beëindigen en om de

door de gemeente verlangde exploitatiebijdrage te kunnen voldoen, zijn de Makelaar en de Tuinder overeengekomen dat de Makelaar garant zou staan voor zowel de aflossing van de geldlening aan de Voorkeursgerechtigde als de betaling van de exploitatiebijdrage aan de gemeente. Verder is overeengekomen dat de Tuinder het Perceel aan [Z. B.V.] (hierna: Makelaar Ontwikkeling B.V.) verkoopt. De Makelaar is middels een vennootschap enig aandeelhouder van Makelaar Ontwikkeling B.V. Uit de koopprijs zou de Tuinder (onder meer) de schuld aan de bank voldoen. De Tuinder zou (onder nadere voorwaarden) het recht krijgen het Perceel en/of een van de kavels terug te kopen. Met deze afspraken is beoogd dat de Tuinder, na voldoening van alle openstaande bedragen aan (onder meer) de bank, de Voorkeursgerechtigde, de accountant van de Tuinder en de Makelaar vrij van alle schulden is en de mogelijkheid heeft een (nieuwbouw)woning op het Perceel in het ontwikkelingsgebied te krijgen.

- 2.11 Deze afspraken zijn vastgelegd in de koopovereenkomst van 27 juni 2013, die de Tuinder met Makelaar Ontwikkeling B.V. is aangegaan. Het Perceel is door de Tuinder aan Makelaar Ontwikkeling B.V. verkocht voor een koopsom van € 700.000,-.

In de considerans van de koopovereenkomst wordt aangegeven tegen welke achtergrond de koopovereenkomst is aangegaan. Zo wordt overwogen dat de Tuinder niet meer aan zijn hypothecaire schulden kan voldoen en de gemeente bij de wijziging van de planologische bestemming in een woonbestemming van iedere eigenaar een exploitatiebijdrage wil die voor de Tuinder € 300.000,-- zal bedragen. De desbetreffende passage luidt:

"Verkoper heeft te maken met de volgende omstandigheden (...)

- verkoper heeft hypothecaire schulden, aan welke verplichtingen hij eigenlijk niet meer kan voldoen in verband waarmee hij thans onder de afdeling bijzonder beheer van de bank valt;*
- [de gemeente] wenst voor wijziging in woonbestemming van het project (...) van iedere eigenaar een exploitatiebijdrage te ontvangen, welke bijdrage voor verkoper meer dan of ruim driehonderdduizend euro (€ 300.000) bedraagt, op basis van 10 (extra) woningen op het verkochte."*

Vervolgens wordt aangegeven dat het de Tuinder niet is gelukt het Perceel aan ontwikkelaars en bouwbedrijven te verkopen en wat daarvan de reden is geweest:

"Verkoper heeft tevergeefs geprobeerd de locatie te verkopen aan ontwikkelaars/bouwbedrijven, waarbij het niet slagen van de verkoop was gelegen in de omstandigheid dat potentiële kopers niet bereid waren een onvoorwaardelijke koopprijs overeen te komen met verkoper, inclusief het aangaan van een anterieure overeenkomst met [de gemeente], waarbij bij vooruitbetaling of in plaats hiervan een bankgarantie met een maximale duur van 11 jaar (10+1) een exploitatiebijdrage betaald moet worden bij aanvang groot ruim € 300.000 en in geval van een bankgarantie voor ieder jaar later dan bij aanvang verhoogd met 5% rente op rente terwijl de bestemming nog niet onherroepelijk gewijzigd zou zijn in de functie Wonen."

Volgens de tekst in de considerans heeft vervolgens de Tuinder aan Makelaar Ontwikkeling B.V. gevraagd of zij geïnteresseerd is in aankoop van het Perceel:

"Teneinde te voorkomen dat hierdoor het gehele project geen doorgang kan vinden en tevens te bewerkstelligen dat de financiële problemen van verkoper jegens de bank worden opgelost heeft verkoper bij koper geïnformeerd of koper bereid zou zijn om de locatie (onder voorwaarden) te kopen en de exploitatiebijdrage te voldoen."

Makelaar Ontwikkeling B.V. is bereid het Perceel te kopen en is voornemens de bestemming van het Perceel te (doen) wijzigen in een woonbestemming en op het Perceel 10 woningen te (doen) realiseren. In de bewoordingen van de koopovereenkomst:

"Koper is voornemens de bestemming van het verkochte te wijzigen in een woonbestemming en op het verkochte 10 woningen te (doen) realiseren."

De eigendomsoverdracht zal (eerst) plaatsvinden (binnen 10 werkdagen) nadat de zogeheten anterieure overeenkomst door alle betrokken partijen, waaronder de eigenaren in het ontwikkelingsgebied en de gemeente, bij het nieuwbouwproject is ondertekend.

2.12 In artikel 16 van de koopovereenkomst is een uitgebreide regeling opgenomen op grond waarvan de Tuinder het recht heeft het Perceel geheel of gedeeltelijk terug te kopen.

Artikel 16 lid 1 van de koopovereenkomst heeft betrekking op het terugkooprecht van het gehele Perceel. Dit terugkooprecht is in tijd beperkt tot 1 augustus 2016 met een verlengingsmogelijkheid van 9 maanden, zodat de uiterste termijn voor het terugkooprecht 1 mei 2017 is. De hoogte van de koopprijs is in artikel 16 lid 1 sub b geregeld. Artikel 16 lid 1 van de koopovereenkomst luidt, voor zover van belang:

"1. [Makelaar Ontwikkeling B.V.] zal in de akte van levering aan [de Tuinder] het recht verlenen om [het Perceel] (...) (terug) te kopen onder de volgende bepalingen:

a. het recht van koop kan worden uitgeoefend tot uiterlijk 1 augustus 2016 (...), vermeerderd met negen maanden (...), waartoe [de Tuinder] zulks uiterlijk op 31 juli 2016 bij aangetekende brief aan [Makelaar Ontwikkeling B.V.] te kennen moet geven, in welk geval de levering vervolgens binnen een maand na ontvangst door [Makelaar Ontwikkeling B.V.] van deze brief dient plaats te vinden tegen betaling van na te melden koopprijs, welk recht van koop uitsluitend door [de Tuinder] kan worden uitgeoefend indien hij volledig aan zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de tussen hem en [Makelaarsvestiging] gesloten bemiddelingsovereenkomst heeft voldaan, bij gebreke waarvan het recht van koop is vervallen; (...)

b. de koopprijs van [het Perceel] is gelijk aan het bedrag dat gelijk is aan de som van de hierna onder 1. en 2. berekende bedragen:

1. een bedrag ad zevenhonderdduizend euro (€ 700.000,00) vermeerderd met alle door [Makelaar Ontwikkeling B.V.] gemaakte kosten koper die verband houden met de verwerving van de eigendom van [het Perceel] (de notaris- en kadasterkosten en belastingen terzake van de verwerving), vermeerderd met de eigenaarslasten (...); alles te vermeerderen met een enkelvoudige rente van vijf vijf/tiende procent (5,5%) per jaar (...);

2. de door [Makelaar Ontwikkeling B.V.] op grond van de anterieure overeenkomst betaalde bedragen, alles vermeerderd met een samengestelde rente van vijf vijf/tiende procent (5,5%) per jaar (...)"

Op grond van artikel 16 lid 2 van de koopovereenkomst vervalt het terugkooprecht van het gehele Perceel op uiterlijk 1 mei 2017 (9 maanden na 1 augustus 2016). Vanaf dat moment heeft de Tuinder nog een kooprecht van het woonhuis op het Perceel en een kavel aangeduid als "kavel 2". Makelaar Ontwikkeling B.V. is vanaf dat moment (1 mei 2017) gerechtigd het resterende deel van het Perceel aan een derde te vervreemden.

Het kooprecht van de Tuinder van zowel de woning als kavel 2 is verder uitgewerkt in artikel 16 lid 3 sub 1. Artikel 16 lid 3 lid 2 van de koopovereenkomst bevat nog een regeling van het kooprecht van alleen de woning op het Perceel. In beide gevallen is een van de voorwaarden dat dit kooprecht uiterlijk op 15 augustus 2017 moet worden uitgeoefend.

2.13 In artikel 17 van de koopovereenkomst is opgenomen dat Makelaar Ontwikkeling B.V. aan de Tuinder een bedrag van € 29.000,- leent met een enkelvoudige rente van 5,5% teneinde roeyement van de door de Rabobank verstrekte hypotheekrechten te bewerkstelligen.

2.14 Op dezelfde dag dat de koopovereenkomst werd gesloten (27 juni 2013) heeft de Tuinder met

de Makelaarsvestiging een schriftelijke opdracht tot dienstverlening 'bij advisering en verkoop' getekend. In deze schriftelijke overeenkomst tot opdracht is vastgelegd dat de Makelaarsvestiging in de periode vanaf 2007 t/m 2013 werkzaamheden voor de Tuinder heeft verricht, bestaande uit gesprekken en onderhandeling met de gemeente over het nieuwbouwproject, gesprekken met financiële adviseurs van de Tuinder en onderhandelingen met financieel betrokken partijen en dat de mogelijkheden zijn onderzocht voor een optimalisering van de (her)ontwikkeling van het Perceel. Voor deze werkzaamheden is de Tuinder aan de Makelaarsvestiging een honorarium van € 60.000,- exclusief de extern gemaakte kosten verschuldigd, waarvan de Tuinder in ieder geval € 25.000,- plus de gemaakte externe kosten heeft te betalen.

Het bedrag van € 25.000,-- heeft de Tuinder bij de levering van het Perceel te voldoen. Het resterende bedrag van € 35.000,-- heeft de Tuinder alleen te betalen als het Perceel door de Tuinder wordt teruggekocht. Als de Tuinder het Perceel dan doorverkoopt aan een derde en de Makelaar krijgt van die derde de opdracht te bemiddelen bij de verkoop en advisering bij de ontwikkeling van de kavels met woningen op het Perceel zal het bedrag van € 35.000,- worden verminderd met € 10.000,- tot € 25.000,-.

- 2.15 Bij overeenkomst van 16 oktober 2013 heeft de gemeente met alle betrokken partijen, waaronder de Makelaarsvestiging (als 'belanghebbende voor 'het Perceel' en handelende 'voor zich of voor een nader te noemen meester'), afspraken gemaakt om te komen tot een herinrichting van het ontwikkelingsgebied. In de overeenkomst is onder meer opgenomen dat na wijziging van het bestemmingsplan op alle locaties woningen kunnen worden gebouwd:

"2. Op alle locaties in het project kunnen na goedkeuring het, aan te passen, bestemmingsplan een of meer woningen gebouwd worden (...)"

Voorts worden in diverse bepalingen van de overeenkomst afspraken vastgelegd voor de exploitatiebijdrage die de eigenaren aan de gemeente moeten betalen. In artikel 14 van de overeenkomst is bepaald dat tot de exploitatiebijdrage ook behoort de kosten voor de werkzaamheden die de Makelaarsvestiging voor het collectief van eigenaren in het ontwikkelingsgebied heeft uitgevoerd. Die kosten zijn € 14.000,- excl. btw. Het betreffende artikel luidt:

"14. Een ieder betrokken bij deze overeenkomst betaalt een bijdrage in de kosten voor het collectief tot een akkoord komen welke werkzaamheden door [Makelaarsvestiging] zijn en worden uitgevoerd. Totaal bedrag € 14.000 excl. BTW. Betaling geschiedt via de Exploitatiebijdrage nu de kosten hiervan in de kosten van het project zijn opgenomen. (...)"

Op grond van artikel 22 van de overeenkomst is met de ondertekening de eerdere overeenkomst van 20 april 2013 komen te vervallen.

Op 11 december 2017/30 december 2017 heeft de gemeente de afspraken met de eigenaar van het Perceel (Makelaar Ontwikkeling B.V.) in een addendum bij deze overeenkomst vastgelegd.

- 2.16 Op 20 november 2014 hebben de eigenaren in het ontwikkelingsgebied een overeenkomst met de gemeente gesloten, de zogeheten Voorloopovereenkomst. Ook deze Voorloopovereenkomst is voor het Perceel getekend door de Makelaarsvestiging (in de hoedanigheid van 'belanghebbende voor' het Perceel en tekenend 'voor zich of voor een nader te noemen meester').

Op die datum (20 november 2014) is verder ter uitvoering van de koopovereenkomst van 27 juni 2013 het Perceel door de Tuinder aan Makelaar Ontwikkeling B.V. geleverd. De Makelaar heeft op dezelfde dag een concept schuldbekentenis aan de Tuinder gestuurd voor een bedrag

van € 33.561,03 uit hoofde van door de Makelaar (of een van zijn vennootschappen) voorgesloten en door de Tuinder verschuldigde advieskosten van de accountant.

- 2.17 Op 1 mei 2017 is contractueel het recht van de Tuinder tot terugkoop van het Perceel conform artikel 16 lid 1 van de koopovereenkomst komen te vervallen. De ambtelijke procedures met betrekking tot de wijziging van het bestemmingsplan waren op dat moment nog niet afgerond.
- 2.18 De Makelaar heeft op of omstreeks 21 juli 2017 aan de Tuinder en zijn echtgenote een addendum op de eerder, op 27 juni 2013, gesloten koopovereenkomst voorgesteld. Het concept-addendum hield in dat uitsluitend de Tuinder en zijn echtgenote tot uiterlijk 31 december 2020 een voorwaardelijk en niet-overdraagbaar recht zouden verkrijgen tot koop van bouwkael 2, inclusief een te bouwen nieuwbouwwoning op die kavel. Tot de voorwaarden waartoe het kooprecht kan worden uitgeoefend behoorde onder meer dat de exploitatie van het Perceel tot een exploitatieoverschot leidt en uit dat exploitatieoverschot de kosten van het te bouwen woonhuis, alle kosten van Makelaar Ontwikkeling B.V. om tot ontwikkeling van het Perceel te komen, de kosten van advisering en ontwikkeling voor de realisering van de verkoop van de kavels en de woningen en een rente van 5,5% kunnen worden betaald. Verder kan het terugkooprecht alleen worden uitgeoefend indien de Tuinder de nieuwbouwwoning daadwerkelijk (laat) realiseren en bewonen. Het resterende exploitatieoverschot, dat eventueel aanwezig zou zijn na de terugkoop van kavel 2 door de Tuinder, en het bouwen van de woning op de kavel, wordt tussen de Tuinder en Makelaar Ontwikkeling B.V. verdeeld in de verhouding 75% voor de Tuinder en 25% voor Makelaar Ontwikkeling B.V. Het addendum is nooit ondertekend.
- 2.19 De Tuinder is op 10 januari 2018 overleden.
- 2.20 Het college van B&W heeft op 23 januari 2018 ingestemd met het gewijzigde bestemmingsplan voor het ontwikkelingsgebied. Het bestemmingsplan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad aangenomen en op 11 oktober 2018 onherroepelijk geworden.
- 2.21 De Makelaar heeft een ontwikkelaar, [W.B.V.] (hierna: de Ontwikkelaar), ingeschakeld. Er is een verkaveling met een concept plan voor 10 woningen ontwikkeld. Parallel aan de ontwikkeling van het Perceel heeft de Makelaar een website laten maken voor de verkoop van de kavels met woningen op het Perceel. Met de Ontwikkelaar is de afspraak gemaakt dat zij tot het vermarkten van de nieuwbouwonwontwikkeling op het Perceel moet komen. De Makelaar is actief betrokken bij het vinden van 10 potentiële kopers voor de kavels.
- 2.22 Bij brief van 24 november 2018 heeft de Makelaar aan de erfgenamen van de Tuinder (hierna: de Erven) bericht dat er nog geen zicht is op de grondwaarden van het Perceel en welk aandeel voor de familie zou overblijven. Daarbij is opgemerkt dat het niet voldoende zal zijn om een kavel of woning zelf te houden en te gaan bewonen; dat zou alleen kunnen als geld bij een bank of derden wordt geleend.
- 2.23 De Erven hebben de Makelaar, de Makelaarsvestiging en Makelaar Ontwikkeling B.V. bij brief van 8 november 2019 aansprakelijk gesteld voor de door hen geleden schade als gevolg van het aangaan van de koopovereenkomst van 27 juni 2013, welke schade door hen wordt gesteld op het verschil tussen de werkelijke reële koopprijs en de koopprijs die de familie destijds heeft ontvangen.

- 2.24 De Cie Lidmaatschapszaken heeft op 6 april 2020 een melding ontvangen omtrent mogelijke projectontwikkeling door het Makelaarskantoor c.s.. Bij brief van 14 juli 2020 heeft de Cie Lidmaatschapszaken het Makelaarskantoor c.s. aangeschreven en verzocht te reageren op de aankoop en de ontwikkelingsplannen van het Perceel. Op 23 september 2020 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen de Cie Lidmaatschapszaken en de Makelaar. Na nog enige stukkenwisseling heeft de Cie Lidmaatschapszaken op 21 december 2020 een tuchtklacht tegen het Makelaarskantoor c.s. ingediend.
- 2.25 De Makelaar heeft een overzicht opgesteld, gedateerd 28 juli 2021, van de kosten en rente die zijn gemaakt met betrekking tot het Perceel. Het totaalbedrag aan kosten en rente is € 1.515.000,- inclusief btw. In dit totaalbedrag is onder meer het tweede termijnbedrag van de Makelaarsvestiging van € 35.000,- excl. btw voor de werkzaamheden in het kader van de overeenkomst van opdracht opgenomen. De andere posten zijn de aankoopsom van het Perceel, de exploitatiebijdrage aan de gemeente, de overdrachtsbelasting, de betaalde notariskosten, de betaalde kosten van de architect en de accountant, ozb/waterschapslasten en rente van 5,5% over deze bedragen dat leidt tot een rentebedrag van € 357.232,05.
- 2.26 Op 29 juli 2021 heeft Makelaar Ontwikkeling B.V. het Perceel (terug)verkocht aan de Erven tegen een koopsom van € 1.515.000,-. De koopprijs is daarmee gelijk aan het totaal aan kosten en rente volgens het overzicht van 28 juli 2021.
- In de overwegingen voorafgaande aan de artikelen in de koopovereenkomst wordt gemeld dat de Erven een koper (O. B.V.) voor het Perceel hebben en Makelaar Ontwikkeling B.V. in het kader van de geest van de afspraken die de Makelaar in 2012/2013 met de Tuinder heeft gemaakt het Perceel aan de Erven wil (terug)verkoopen. De desbetreffende passage luidt:
- "Verkoper is in het jaar 2012/2013 wijlen [de Tuinder] te hulp (...) geschoten en heeft – om het project (...) niet te doen mislukken en voor [de Tuinder] een perspectief te bieden met [het Perceel] – het verkochte gekocht en in eigendom overgedragen gekregen. Verkoper en [de Tuinder] zijn in de betreffende akte van levering een terugkooprecht overeengekomen. De termijn waarbinnen dit terugkooprecht geldt is inmiddels verlopen maar verkoper heeft aangegeven in de geest van de eerdere afspraken te willen meewerken aan terugkoop aan de kinderen van [de Tuinder] nu de betreffende kinderen van [de Tuinder] een koper hebben voor [het Perceel] (...)*
- Op basis van de eerder gemaakte afspraken is de koopprijs laag vastgesteld, doch niet uit vrijgevigheid."*
- In artikel 18 van de koopovereenkomst is een regeling over kwijting en procedures opgenomen. In deze bepaling verlenen de Erven na uitvoering van de koopovereenkomst aan (in ieder geval) het Makelaarskantoor c.s. finale kwijting. Verder zullen de Erven geen procedures tegen (in ieder geval) het Makelaarskantoor c.s. instellen, waaronder ook tuchtrechtelijke procedures zijn begrepen en zullen de aanhangige procedures binnen acht dagen na ondertekening van de koopovereenkomst worden ingetrokken.
- 2.27 Bij notariële akte van 29 september 2021 is het Perceel door Makelaar [O. B.V.], middels de Erven, aan de koper van de Erven geleverd. Uit deze akte blijkt dat de koopprijs die tussen de Erven en hun koper is overeengekomen € 2.128.800,- bedraagt.

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

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is weergegeven, houdt in dat het Makelaarskantoor c.s. tuchtrechtelijk verwijtbaar in strijd met de regels 1 en 6 van de Erecode

heeft gehandeld, omdat de Makelaar middels een van zijn vennootschappen, waarin hij indirect alle aandelen houdt, het Perceel heeft gekocht en daarbij heeft beoogd 10 woningen te realiseren en te verkopen, zonder daarbij de vereiste transparantie/duidelijkheid aan betrokkenen/derden te geven.

- 3.2 De Raad van Toezicht heeft de klacht gegrond verklaard. Aan de Makelaar is de straf van schorsing opgelegd voor de duur van 12 maanden, waarvan 6 maanden voorwaardelijk. Het voorwaardelijke deel van de schorsing geldt voor de duur van twee jaar. Aan het Makelaarskantoor c.s. is hoofdelijk een boete opgelegd van € 15.000,-. Tevens is zij hoofdelijk veroordeeld in de kosten van de klachtprocedure bij de Raad van Toezicht van € 2.650,-, te vermeerderen met btw. Voorts heeft de Raad van Toezicht bepaald dat aan klager het klachtgeld moet worden terugbetaald.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

toepasselijk tuchtreglement en statuten

- 4.1 De klacht is op 21 december 2020 ingediend, zodat het per 1 oktober 2019 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals gewijzigd door de Ledenraad op 26 juni 2019, en de Statuten van de NVM per 1 oktober 2019 van toepassing zijn.

klager

- 4.2 In de kop van de uitspraak van de Raad van Toezicht staat als klaagster genoemd "NVM" met daaronder "Commissie Lidmaatschapszaken". Uit de eerste regel van de uitspraak leidt de Centrale Raad van Toezicht af dat de Raad van Toezicht de Cie Lidmaatschapszaken als klaagster beschouwt. Kennelijk heeft de Raad van Toezicht deze aanduiding gebaseerd op de tekst van de klacht van 21 december 2020.
- 4.3 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat het Algemeen Bestuur van de NVM op grond van artikel 52 van de Statuten belast is met het bestuur van de coöperatie en alle daaruit voortvloeiende en daarmee samenhangende bevoegdheden uitoefent. Zo kan het Algemeen Bestuur op grond van artikel 24 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting (hierna: RLA) overtredingen door leden en aangesloten makelaars bestraffen. Uit onder meer artikel 15 van het reglement tuchtrechtspraak volgt dat het Algemeen Bestuur ook tuchtklachten kan indienen. Artikel 28 van het RLA geeft aan het Algemeen Bestuur de mogelijkheid bevoegdheden aan de Cie Lidmaatschapszaken te delegeren. Aan deze delegatie is uitvoering gegeven voor de beoordeling en handhaving van overtredingen. De Cie Lidmaatschapszaken treedt in die gevallen op namens het Algemeen Bestuur.
- 4.4 Dit betekent dat de Cie Lidmaatschapszaken namens het Algemeen Bestuur de tuchtklacht heeft ingediend. De Centrale Raad van Toezicht zal in zoverre de uitspraak van de Raad van Toezicht verbeteren.

beklaagden

- 4.5 De NVM heeft de klacht gericht tegen de Makelaar, Makelaars B.V. en de Makelaarsvestiging. Makelaars B.V. en de Makelaarsvestiging zijn leden van de NVM, terwijl de Makelaar een NVM-

Makelaar is.

- 4.6 De Raad van Toezicht heeft terecht deze drie partijen als beklaagden aangemerkt. De Makelaar is feitelijk bij alle verweten handelingen betrokken geweest en werkzaam bij zowel Makelaars B.V. als de Makelaarsvestiging. Voorts heeft in ieder geval de Makelaarsvestiging de overeenkomst van opdracht met de Tuinder gesloten en als belanghebbende bij het Perceel de overeenkomst van alle betrokken eigenaren in het ontwikkelingsgebied met de gemeente d.d. 16 oktober 2013 (mede) getekend. Zowel de Makelaarsvestiging als Makelaars B.V. hebben de kavels met te bouwen woningen op het Perceel op Funda te koop aangeboden.
- 4.7 Volledigheidshalve wijst de Centrale Raad van Toezicht erop dat Makelaars Ontwikkeling B.V. geen NVM-lid is, zodat deze vennootschap terecht niet als beklagde partij is aangemerkt. Dat laat onverlet dat de betrokkenheid van de drie beklaagden bij de handelwijze van Makelaars Ontwikkeling B.V. bij de tuchtrechtelijke beoordeling van hun handelen en nalaten kan worden beoordeeld.

opstelling Cie Lidmaatschapszaken tegenover de Makelaar

- 4.8 In hoger beroep heeft het Makelaarskantoor c.s. onder meer bezwaar gemaakt tegen de wijze waarop de Makelaar door de Cie Lidmaatschapszaken op de vergadering van 23 september 2020 is behandeld. De aan de Makelaar gestelde vragen deden zijns inziens geen recht aan de goede intenties die hij met de Tuinder heeft gehad. Hij heeft de Tuinder toegezegd hem financieel tijdelijk te helpen in een periode dat niemand anders dat wilde doen. Met deze hulp is voorkomen dat de Tuinder met zijn gezin op straat is gezet en is het resultaat dat de schulden van de Tuinder zijn gesaneerd en zijn gezinsleden een dak boven hun hoofd hebben. Voor dat oogmerk heeft de Cie Lidmaatschapszaken geen oog gehad waardoor ten onrechte aan hem ernstige verwijten zijn gemaakt die hem persoonlijk raken en een grote impact op hem hebben.
- 4.9 De Centrale Raad van Toezicht volgt het Makelaarskantoor c.s. hierin niet. De Cie Lidmaatschapszaken heeft op 6 april 2020 over het handelen van het Makelaarskantoor c.s. een serieuze klacht ontvangen. Vervolgens heeft de Cie Lidmaatschapszaken die klacht onderzocht, wat ook haar taak is, en daarbij onder meer het Makelaarskantoor c.s. gehoord. Vervolgens kon de Cie Lidmaatschapszaken op basis van de verkregen informatie in redelijkheid oordelen dat het Makelaarskantoor c.s. de Erecode had overtreden. Of daarvan daadwerkelijk sprake was heeft de Cie Lidmaatschapszaken ter beoordeling aan het tuchtcollege van de NVM voorgelegd. Daarmee is het aan het tuchtcollege, in eerste instantie de Raad van Toezicht en bij een hoger beroep de Centrale Raad van Toezicht, te oordelen of het Makelaarskantoor c.s. al dan niet in strijd met de Erecode heeft gehandeld en zo ja, welke straf daarop passend is. De Cie Lidmaatschapszaken heeft daarmee op correcte wijze in het belang van de NVM uitvoering gegeven aan haar bij statuten en reglementen opgedragen taak, zodat hem geen verwijt treft.

feiten en omstandigheden na 31 maart 2021

- 4.10 De Cie Lidmaatschapszaken heeft in het verweerschrift bezwaar gemaakt tegen de door het Makelaarskantoor c.s. aangevoerde feiten en omstandigheden die zich na 31 maart 2021 hebben voorgedaan. Volgens de Cie Lidmaatschapszaken mogen de feiten en omstandigheden van na de uitspraak van de Raad van Toezicht niet in de beoordeling door de Centrale Raad

van Toezicht van de handelwijze van het Makelaarskantoor c.s. worden betrokken. Kennelijk is de gedachte dat de Centrale Raad van Toezicht de uitspraak van de Raad van Toezicht heeft te beoordelen en in dat verband alleen acht mag slaan op de feiten en omstandigheden die toen voor de Raad van Toezicht kenbaar waren en of de Raad van Toezicht op basis van die feiten en omstandigheden tot zijn oordeel kon komen.

- 4.11 Dit bezwaar slaagt niet. De Centrale Raad van Toezicht heeft binnen de grenzen van het hoger beroep acht te slaan op alle relevante feiten en omstandigheden ten tijde van zijn beslissing en een zelfstandig oordeel over de klacht te geven. Daardoor heeft de Centrale Raad van Toezicht ook acht te slaan op de aangedragen feiten en omstandigheden die zich na 31 maart 2021 hebben voorgedaan.

Makelaar: (on)geoorloofd belang bij onroerend goed

- 4.12 De Makelaar heeft middels Makelaar Ontwikkeling B.V., een vennootschap waarvan hij (indirect) enig aandeelhouder is, het Perceel gekocht en daarmee een indirect belang bij onroerend goed verkregen.

- 4.13 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-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 NVM-leden en NVM-makelaars toegankelijk is.

- 4.14 Makelaar Ontwikkeling B.V. is geen NVM-lid en geen NVM-Aangeslotene. De Makelaar is NVM-Aangeslotene. Daarmee is de vraag of de Makelaar in strijd met regel 6 van de Erecode heeft gehandeld.

- 4.15 De Centrale Raad van Toezicht heeft herhaaldelijk overwogen dat de Centrale Raad van Toezicht uit de tekst van regel 6 van de Erecode afleidt 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. 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 een klager - in dit geval de Cie Lidmaatschapszaken namens het Algemeen Bestuur - 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.nvmtuchtrechtspraak.nl onder de nummers 20-41 (CR 19-2690), 18-72 CRvT (CR 18/2674), 18-95 CRvT (CR 17/2644) en 15-2577/2577a CRvT.

- 4.16 Het Algemeen Bestuur heeft gesteld dat de Makelaar, middels Makelaar Ontwikkeling B.V.

waarvan hij (indirect) enig aandeelhouder is, op 27 juni 2013 met de Tuinder een koopovereenkomst heeft gesloten, waarbij Makelaar Ontwikkeling B.V. het Perceel voor € 700.000,- heeft gekocht. Met de koopovereenkomst werd beoogd na wijziging van de planologische bestemming het Perceel te verkavelen en daarop 10 nieuwwoningen voor de verkoop te realiseren. Het Algemeen Bestuur heeft erop gewezen dat de Makelaar een ontwikkelaar heeft aangetrokken, voor de verkoop van de kavels/nieuwbouwwoningen een website heeft gerealiseerd en de twee NVM leden bij wie hij werkzaam is, Makelaars B.V. en de Makelaarsvestiging, op Funda (een deel van) de kavels te koop heeft aangeboden.

- 4.17 Deze feiten en omstandigheden heeft de Makelaar niet betwist en blijken ook uit de overgelegde stukken. Voorts heeft de Makelaar niet gesteld, terwijl dat evenmin is gebleken, dat het Perceel diende als belegging of voor eigen huisvesting.

Uit de door de Makelaar in hoger beroep overgelegde stukken blijkt dat hij het Perceel op 29 juli 2021 aan de Erven van de Tuinder heeft terugverkocht, die het vervolgens aan een koper hebben doorverkocht.

Hiermee staat vast dat de Makelaar vanaf 27 juni 2013 tot 29 juli 2021 een (indirect) belang bij het Perceel had dat niet diende tot zijn huisvesting of belegging. Daarmee staat vast dat de Makelaar in strijd met regel 6 van de Erecode heeft gehandeld.

- 4.18 De Makelaar heeft aangevoerd dat zijn handelwijze materieel niet in strijd is met regel 6 van de Erecode. De Makelaar voert aan dat hij uitsluitend in het belang van de Tuinder heeft gehandeld. Hij heeft de Tuinder geholpen om te voorkomen dat de bank op basis van het hypotheekrecht het Perceel zou executeren en de Tuinder met zijn gezin op straat zou komen te staan. Hij heeft het Perceel enkel op naam van zijn vennootschap Makelaar Ontwikkeling B.V. laten zetten ter overbrugging van de periode tot de ontwikkeling van het gebied. Dit blijkt volgens de Makelaar onder meer uit de tussen hem en de Tuinder gesloten koopovereenkomst. Met de terugverkoop aan de Erven heeft hij aan de afspraak met de Tuinder en de reden voor zijn hulp ook uitvoering gegeven.

De Makelaar voert verder aan dat hij heel secuur een financiële administratie heeft bijgehouden, waarmee hij kan aantonen wat zijn investering is geweest, wat hij aan rente in rekening heeft gebracht en welke koopsom hij heeft betaald en heeft ontvangen. Daaruit blijkt volgens de Makelaar dat hij niet voor eigen gewin bezig is geweest. Hij heeft nimmer de intentie gehad om het Perceel voor eigen rekening en risico zelf te ontwikkelen en daarbij een voordeel voor zichzelf te verkrijgen. Als winst zou worden gemaakt met de ontwikkeling van het Perceel zou die terugvloeien naar de Tuinder.

- 4.19 De Centrale Raad van Toezicht vat dit op als een verweer tegen de oplegging van een straf, althans een omstandigheid die bij de hoogte van de straf moet worden betrokken. De Centrale Raad van Toezicht zal hierop bij de strafmaat terugkomen.

In ieder geval is het geen rechtvaardiging voor het handelen van de Makelaar die het strijdig gedrag met regel 6 van de Erecode wegneemt. Alle NVM-leden en alle NVM-Makelaars hebben zich aan de Erecode, waaronder regel 6, te houden. Alle NVM-leden en alle NVM-Makelaars hebben er ook belang bij dat de norm voor een ieder geldt en dat als een enkeling daarvan afwijkt die enkeling vanwege de negatieve uitstraling die daarvan op de NVM en haar leden en makelaars kan uitgaan daarop tuchtrechtelijk wordt aangesproken. Dat geldt dus ook voor de Makelaar.

Op zichzelf is denkbaar dat een NVM-makelaar een dringende verplichting van moraal en fatsoen aanwezig acht een opdrachtgever op zodanige wijze bij te staan dat (mogelijk) in

strijd met de Erecode wordt gehandeld maar dan zal de NVM-makelaar vooraf contact hebben te zoeken met de Cie Lidmaatschapszaken en bezien of en zo ja onder welke voorwaarden in dat specifieke geval een afwijking van regel 6 van de Erecode gerechtvaardigd is. De Makelaar heeft dit overleg niet gezocht en is zelfs de Cie Lidmaatschapszaken verwijten gaan maken toen de Cie Lidmaatschapszaken hem na een concrete klacht over zijn handelen aansprak en opening van zaken wilde.

(on)voldoende transparant?

4.20 Vervolgens is de vraag of de Makelaar en/of Makelaarsvestiging en/of Makelaars B.V. in het licht van regel 1 van de Erecode naar derden toe voldoende transparant is/zijn geweest over zijn/hun rol bij de ontwikkeling van het Perceel.

4.21 Regel 1 van de Erecode bevat een algemene norm waarnaar een NVM-lid en NVM-Makelaar heeft te handelen. Die norm luidt:

"Een NVM-lid is zich bewust van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer. Hij oefent deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie waakt hij tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie. (...)"

4.22 Voor het antwoord op de vraag of de Makelaar en/of Makelaarsvestiging en/of Makelaars B.V. in strijd met regel 1 van de Erecode heeft/hebben gehandeld betreft de Centrale Raad van Toezicht in het bijzonder de volgende omstandigheden.

De Makelaar en de Makelaarsvestiging zijn allereerst ingeschakeld door het collectief van eigenaren om hen bij te staan in de contacten met de gemeente over het ontwikkelingsgebied. De Centrale Raad van Toezicht veronderstelt dat daartoe een (collectieve) overeenkomst van opdracht is verstrekt. De Makelaarsvestiging is kennelijk uiteindelijk door de gemeente voor zijn werkzaamheden betaald uit de opbrengst van de exploitatiebijdrage van de eigenaren waarin – naar de eigenaren wisten – het honorarium voor de werkzaamheden van de Makelaarsvestiging was verdisconteerd.

De Makelaar en de Makelaarsvestiging zijn in die periode tevens door de Tuinder gevraagd hem te adviseren en te begeleiden met betrekking tot het Perceel, mede in het licht van de plannen van de gemeente. Daartoe is kennelijk al in 2007 een mondelinge overeenkomst van opdracht tot stand gekomen die in 2013 schriftelijk is vastgelegd. In 2013 heeft de Makelaarsvestiging een honorarium van € 60.000,- bedongen, waarvan € 25.000,- door de Tuinder ten tijde van de levering van het Perceel aan Makelaars Ontwikkeling B.V. is betaald en € 35.000,- door de Erven bij de terugkoop van het Perceel.

Op zichzelf is denkbaar dat er een conflict in belangen kan ontstaan tussen het individuele belang van de Tuinder en het belang van de andere eigenaren in het ontwikkelingsgebied. Het Makelaarskantoor c.s. heeft in ieder geval niet met stukken toegelicht of dit potentiële conflicterend belang met alle betrokkenen bij aanvang van de overeenkomsten is besproken en of en welke afspraken daarover zijn gemaakt. De Centrale Raad van Toezicht veronderstelt dat de Tuinder vanaf de aanvang wist van de betrokkenheid van de Makelaar en de Makelaarsvestiging bij de overige eigenaren in het ontwikkelingsgebied. In ieder geval leidt de Centrale Raad van Toezicht uit de door de Makelaarsvestiging ondertekende stukken met de gemeente en de overige eigenaren in het ontwikkelingsgebied af dat de overige eigenaren rond 2013 van de betrokkenheid van de Makelaarsvestiging met de Tuinder en zijn Perceel op

de hoogte zijn geraakt. Of er in een concrete situatie daadwerkelijk conflicterende belangen zijn geweest is de Centrale Raad van Toezicht op basis van de overgelegde stukken niet gebleken.

De Makelaar Ontwikkeling B.V. is op 27 juni 2013 koper en op 20 november 2014 eigenaar van het Perceel geworden. De Makelaar is indirect eigenaar van Makelaar Ontwikkeling B.V. Op zichzelf had de Makelaar bij deze aankoop van het Perceel van zijn opdrachtgever een eigen belang. Weliswaar had de Tuinder bijstand van een accountant, maar de Makelaar heeft geen stukken overgelegd waaruit kenbaar is dat de Tuinder toen ook werd bijgestaan door een makelaar of vergelijkbare terzake deskundige en toen door bijvoorbeeld een onafhankelijke derde is getoetst of de toen overeengekomen koopprijs van € 700.000,- een reële marktconforme koopprijs was. De Erven hebben in ieder geval later het Makelaarskantoor c.s. aansprakelijk gesteld en betoogd dat de koopprijs toen niet marktconform is geweest.

Verder is in de uitwerking van de afspraken met de Tuinder weliswaar een terugkooprecht aan de Tuinder voor het Perceel, althans van de woning op het Perceel, althans voor een kavel op het te ontwikkelen Perceel toegekend, maar dat terugkooprecht is contractueel in tijd beperkt en kon alleen door de Tuinder worden uitgeoefend als hij aan alle betalingsverplichtingen ten opzichte van het Makelaarskantoor c.s. en Makelaar Ontwikkeling B.V. had voldaan. Bovendien heeft de Makelaar in het addendum bij de koopovereenkomst nog bedongen dat als de Tuinder het kooprecht voor de kavel zou uitoefenen uit het restant van de exploitatieopbrengst 25% aan Makelaar Ontwikkeling B.V. zou toekomen. Als de Tuinder het terugkooprecht niet zou of kunnen uitoefenen zou de volledige exploitatieopbrengst voor Makelaar Ontwikkeling B.V. zijn. Er is althans geen contractuele afspraak gemaakt dat die opbrengst aan de Tuinder of de Erven zou toekomen. In deze context heeft de Makelaar een eigen zelfstandig belang bij het Perceel dat strijdig kan zijn met het belang van de Tuinder.

Voorts heeft het Makelaarskantoor c.s. geen stukken overgelegd waaruit kenbaar is dat de Makelaar tijdig de overige eigenaren in het ontwikkelingsgebied heeft geïnformeerd over zijn betrokkenheid bij Makelaar Ontwikkeling B.V. en zijn eigen (indirecte) belang bij de ontwikkeling van het Perceel.

Makelaar Ontwikkeling B.V. heeft een nieuwbouwplan laten ontwikkelen om het Perceel te bebouwen. Vervolgens hebben de Makelaarsvestiging en Makelaars B.V. via Funda enkele bouw kavels te koop aangeboden. Het Makelaarskantoor c.s. heeft geen schriftelijke documentatie overgelegd waaruit het vooraf voor derden kenbaar is dat de Makelaarsvestiging en Makelaars B.V. via de betrokkenheid van de Makelaar in Makelaar Ontwikkeling B.V. een (indirect) eigen belang bij verkoop had. Het Makelaarskantoor c.s. stelt dat zij die informatie mondeling heeft gegeven, maar die stelling is gemotiveerd door een van de gegadigden weersproken.

- 4.23 Uit het voorgaande volgt dat de Makelaar en de Makelaarsvestiging in een positie zijn geraakt waarin strijdige belangen met de Tuinder en/of de overige opdrachtgevers van de Makelaarsvestiging kon ontstaan en het Makelaarskantoor c.s. niet aannemelijk heeft kunnen maken dat de betrokkenen over deze mogelijkheid tijdig zijn geïnformeerd, afspraken zijn gemaakt hoe bij een tegenstrijdig belang zou worden gehandeld en alle betrokkenen tijdig met deze constructie hebben ingestemd.

Voorts is niet aannemelijk geworden dat de Makelaar, de Makelaarsvestiging en Makelaars

B.V. bij de verkoop van de kavels duidelijk hebben gemaakt dat de Makelaar indirect eigenaar is van het Perceel (Makelaar Ontwikkeling B.V.) en uit dien hoofde ook een eigen belang heeft bij de verkoop van de kavel. Hiermee hebben zij niet gewaakt tegen een onjuiste beeldvorming over hun betrokkenheid bij de belangen en de rechten van de eigenaar van het Perceel.

Met dit alles hebben de Makelaar, de Makelaarsvestiging en Makelaars B.V. regel 1 van de Erecode geschonden.

straf

4.24 Voor het bepalen van de hoogte van de straf betreft de Centrale Raad van Toezicht in het bijzonder de volgende omstandigheden.

4.25 De Makelaar speelt in de verweten handelingen een centrale rol. Het zwaartepunt van de straf dient bij hem te liggen.

De Makelaar is werkzaam bij de NVM leden Makelaars B.V. en Makelaarsvestiging. De handelwijze van de Makelaar met betrekking tot de aankoop en ontwikkeling van het Perceel wordt ook aan hen gelijkelijk toegerekend. Te meer daar zij onder meer met het op Funda te koop zetten van kavels actief hebben meegewerkt aan het strijdig handelen van de Makelaar met regel 6 van de Erecode.

In het bijzonder de handelwijze in strijd met regel 6 van de Erecode is ernstig en kan het aanzien van de NVM en haar leden ernstig schaden.

Uiteindelijk is het Perceel aan de Erven verkocht en zijn de (directe of indirecte) inkomsten beperkt gebleven tot het betaald krijgen van het honorarium volgens de overeenkomst van opdracht en een fors bedrag aan rente over de geïnvesteerde en voor de Tuinder betaalde bedragen.

4.26 Onder deze omstandigheden acht de Centrale Raad van Toezicht een hoofdelijke geldboete van € 15.000,-, tot welk bedrag ook de Raad van Toezicht is gekomen, gerechtvaardigd.

Ook de Centrale Raad van Toezicht acht een schorsing van de Makelaar gerechtvaardigd. Gelet op de door de Makelaar hiervoor aangehaalde verweer over de hoogte van de strafmaat, zal de Centrale Raad van Toezicht deze schorsing geheel voorwaardelijk opleggen maar een lagere duur bepalen, te weten 4 jaar. Voor de Centrale Raad van Toezicht weegt daarbij mee dat de Makelaar onvoldoende inzicht heeft getoond dat zijn handelwijze met betrekking tot de aankoop en ontwikkeling van het Perceel in strijd met de Erecode is geweest en dat hij zich van dat handelen had moeten onthouden. Een herhaling van zijn handelwijze is daardoor denkbaar.

4.27 Het Makelaarskantoor c.s. hebben overeenkomstig de artikelen 46 juncto 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak de kosten van de behandeling zowel in eerste aanleg als in hoger beroep te voldoen.

5. **Slotsom**

5.1 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.

- 5.2 In deze zaak is geen sprake geweest van een van de uitzonderingen, zodat vast is komen te staan dat de Makelaar een ontoelaatbaar belang bij onroerend goed heeft gehad. De door de Makelaar aangevoerde feiten en omstandigheden leiden niet tot het oordeel dat de schending van regel 6 van de Erecode gerechtvaardigd is geweest. Onder meer de betrokkenheid van de NVM leden Makelaars B.V. en Makelaarsvestiging bij de ontwikkeling van het Perceel brengen mee dat deze handelwijze ook aan hen wordt toegerekend.
- 5.3 Het Makelaarskantoor c.s. is tegenover derden niet, althans onvoldoende, transparant geweest over hun (indirecte) belang bij het Perceel, zodat daarmee regel 1 van de Erecode is geschonden.
- 5.4 Als meerdere partijen zich aan tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen hebben schuldig gemaakt moet voor iedere partij worden nagegaan welke straf passend is. In dit geval is dat voor het Makelaarskantoor c.s. hoofdelijk een geldboete van € 15.000,- en voor de Makelaar een voorwaardelijke schorsing van 12 maanden voor de duur van 4 jaar.
- 5.5 Uit doelmatigheidsoverwegingen zal de Centrale Raad van Toezicht de uitspraak van de Raad van Toezicht vernietigen en opnieuw uitspraak doen.

6. **Beslissing in hoger beroep**

Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak:

- 6.1 vernietigt de uitspraak van de Raad van Toezicht van 31 maart 2021,
- 6.2 verklaart de klacht tegen het Makelaarskantoor c.s. gegrond,
- 6.3 legt aan het Makelaarskantoor c.s. hoofdelijk een onvoorwaardelijke boete op van € 15.000,-, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak,
- 6.4 legt aan de Makelaar een voorwaardelijke schorsing op voor de duur van 12 maanden en bepaalt dat indien de Makelaar zich binnen vier jaar na dagtekening van deze beslissing schuldig maakt aan tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen dat gelijk of gelijkwaardig is aan de in deze zaak verweten gedragingen en dit door de tuchtrechter wordt vastgesteld, de voorwaardelijke schorsing kan worden omgezet in een onvoorwaardelijke schorsing;
- 6.5 bepaalt dat de Makelaarsvestiging en de Makelaar hoofdelijk ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht bij de Raad van Toezicht een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw en bij de Centrale Raad van Toezicht een

bedrag van € 2.987,- te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zullen voldoen binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak,

- 6.6 verstaat dat aan het Algemeen Bestuur, voor zover dat nog niet is gedaan, het door hem betaalde klachtgeld van € 100,- door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal worden gerestitueerd binnen zes weken na deze uitspraak.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, mr. J.A. van den Berg, F.J. van der Sluijs, E. Getreuer, leden en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 21 juni 2022.