

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

De Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM heeft een klacht ingediend tegen beklaagde en het kantoor van beklaagde. Deze klacht ziet op overtreding van regel 6 van de Erecode, nu beklaagde volgens de Commissie een ongeoorloofd eigenbelang had bij een projectontwikkeling. Beklaagde was via een vennootschap betrokken bij de ontwikkeling van een gebied. Door deze vennootschap werd grond aangekocht, werden woningen ontwikkeld en werden deze woningen ook weer verkocht. Op basis van deze informatie komt de Raad tot het oordeel dat de klacht gegrond is. Aan beklaagde wordt een berisping en een schorsing opgelegd. Het makelaarskantoor krijgt een voorwaardelijke boete.

Zaaknummer: RvTZ 20220094

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

Geeft de volgende uitspraak in de klachtzaak van:

Het Algemeen Bestuur van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging
van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Orteliuslaan 951

3528 BE UTRECHT

klager,

gemachtigde:

Tegen:

1. de heer [W.], NVM-Makelaar/taxateur

2. de besloten vennootschap [B. B.V.], NVM-lid

Beide gevestigd en kantoorhoudende aan het adres:

[adres]

beklaagden

gemachtigde:

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij rechtstreeks aan de Raad van Toezicht Zuid gezonden klachtbrief 7 april 2022 heeft de Commissie Lidmaatschapszaken, vertegenwoordigd door haar secretaris mw. Mr. M. de Weerd en naar de Raad uit de stukken afleidt, handelend namens het Algemeen Bestuur van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. (hierna: klager) een klacht ingediend tegen de NVM-makelaar [W.] (hierna: “de makelaar” en tegen het NVM-lid, makelaarskantoor [B. B.V.] (hierna: het makelaarskantoor). De makelaar en het makelaarskantoor worden gezamenlijk beklaagden genoemd.
- 1.2. Bij e-mail van 19 april 2022 heeft de secretaris de ontvangst van die klacht aan beide partijen bevestigd en hen tevens uitgenodigd voor de mondelinge behandeling daarvan op 24 mei 2022. Direct daarna is het klachtdossier digitaal doorgezonden aan beklaagden en is hen de gelegenheid geboden om voor/uiteindelijk op 10 mei 2022 een verweerschrift in te dienen.
- 1.3. De makelaar heeft de secretaris van de Raad bij e-mail van 1 mei laten weten níet bij de mondelinge behandeling te zullen verschijnen. Daarbij heeft hij de Raad tevens verzocht om zijn brief van 26 januari 2021 aan de secretaris van de Commissie lidmaatschapszaken als verweerschrift tegen de klacht te beschouwen. Die brief is als zodanig dus aan het dossier toegevoegd.
- 1.4. De secretaris van de Raad heeft de ontvangst van de mail van 1 mei 2022, bij e-mail van 4 mei 2022 aan beklaagden bevestigd en aangegeven dat de Raad óók het makelaarskantoor als beklagde beschouwt. Het makelaarskantoor is daarbij uitdrukkelijk in overweging gegeven een statutair bevoegd vertegenwoordiger van het kantoor de mondelinge behandeling te laten bijwonen.
- 1.5. De Raad heeft de klacht op dinsdag 24 mei 2022 mondeling behandeld. Daarbij zijn mevrouw mr. M. Linskens en mevrouw C.F.M. Wijkamp namens klager verschenen. Beklaagden zijn zonder (verder) voorafgaand bericht niet verschenen.

1.6. Bij de mondelinge behandeling heeft klager gereageerd op vragen van de Raad en de klacht nader mondeling toegelicht.

1.7. Tenslotte heeft de Raad de klacht beoordeeld op basis van de navolgende stukken:

1. Klachtbrief d.d. 7 april 2022 met bijlagen B01 t/m B14
2. Verweerschrift, in vorm van de brief d.d. 26-01-2021 van de makelaar aan de CL-NVM
3. E-mail d.d. 01 mei 2022 van de makelaar aan de secretaris van de Raad
4. E-mail d.d. 04 mei 2022 van de secretaris van de Raad aan de makelaar
5. Aantekeningen Mondelinge behandeling d.d. 24 mei 2022.
6. Uittreksels: [B. B.V.] & Stichting Administratiekantoor [B.]

2. De feiten

2.1. Op 6 december 2021 meldde de koper van een perceel (bouw)grond in het uitbreidingsplan “Veghels Buiten” te Veghel via de NVM-website dat de makelaar, die bij de (ver)koop bemiddelde, ook betrokken zou zijn bij de (project)ontwikkeling van het door melder gekocht perceel.

2.2. De Commissie Lidmaatschapszaken heeft die melding onderzocht en naar aanleiding van dat onderzoek en de in dat kader van de makelaar ontvangen reactie(s) de onderhavige klacht bij de Raad aanhangig gemaakt.

3. De klacht

3.1. Klager heeft in haar klachtbrief na uitgebreide weergave van de volgens klager relevante feiten de klacht concreet samengevat als volgt:

“In deze zaak wordt een perceel grond aangekocht, onder gesplitst in separate kadastrale onderdelen, er een plan ontwikkeld en vervolgens weer verkocht voor een aanzienlijk hogere prijs (via het NVM-lid). [W.] profiteert zowel in privé als zakelijk van dit project. Naar oordeel van de CL levert dit strijd op met regel 6 van de Erecode omdat dit gekwalificeerd kan worden als een vorm van ongeoorloofd eigenbelang. Ook is gedurende het hele proces de sleutelrol van [W] onvoldoende belicht en staat de wijze van opereren daarmee haaks op hetgeen conform regel 1

van de Erecode van de makelaar wordt verwacht.”

3.2. Bij de mondelinge behandeling is de klacht feitelijk herhaald c.q. onverkort gehandhaafd.

4. Het verweer

4.1. Beklaagden hebben in hun brief d.d. 26 januari 2021 aan de Commissie lidmaatschappen onder meer als verweer gesteld:

“ In de woningcrisis heb ik om opdrachten binnen te halen [V.] opgericht om middels begeleiding en advisering van nieuwbouwprojecten meer opdrachten voor nieuwbouwwoningen binnen te halen voor het makelaarskantoor. Daarvoor heb ik bij veel gemeentes aangegeven dat er interesse is voor bouwlocaties, welke ik dan kon doorgeven aan projectontwikkelaars en ontwikkelende aannemers.....

De gemeente Veghel had een groot nieuwbouwplan; Veghels Buiten, waar zij geen ontwikkelaars voor konden krijgen. Ik ben daar op gesprek geweest en mocht kijken of ik iets kon met een locatie waar 20 woningen gebouwd mochten worden.....

Ik heb daarop contact gehad met een architectenbureau, welke op dat moment weinig opdrachten had en wel een plan wilde opstellen, waardoor het wel interessant voor een ontwikkelaar zou zijn. Voordeel voor hen zou dan zijn dat zij dan weer extra werk konden binnenhalen. Ik zou [V.] adviseren en uiteindelijk via het makelaarskantoor verkopen. Het hele traject liep uitzonderlijk moeizaam en nadat de gemeente akkoord ging met de invulling, is de optie van de grond voorlopig op [V.] gezet, vanwege de BTW. Daarop is gezocht naar een aannemer welke zou kunnen bouwen en de uiteindelijke ontwikkelaar zou worden. Dit duurde ook weer geruime tijd, waarbij op grond van een voorlopige offerte de verkoop als was opgestart. Vanwege de tijd en de kosten welke de architect had gemaakt, wilde deze niet dat de betaling uiteindelijk via de aannemer zou lopen, waarop uiteindelijk [V.] als verkoper is opgenomen in de koopovereenkomst. Dit voornamelijk vanwege het betalen van inmiddels gemaakte kosten. Van risicodragende projectontwikkeling is geen sprake geweest, omdat de architect bij het niet doorgaan geen kosten in rekening zou brengen en er een optie was op de grond van de gemeente. De omgevingsvergunning is pas aangevraagd nadat de woningen vrijwel allemaal waren verkocht en er geen financieel risico meer was.

Bij de verkoop van de woningen is, toen bekend was dat [V.] in de koopovereenkomst zou worden opgenomen, dit aan kopers verteld en uitgelegd wat mijn rol daarbij was. Vrijwel alle

gesprekken hebben bij kandidaten thuis plaats gevonden. Dhr [R.] was een van de eerste kandidaten en het kan zijn dat hij hier niet volledig van op de hoogte was, omdat in dat stadium alles nog via de aannemer zou gaan lopen. Dit vind ik uiteraard niet zoals het hoort en ik wil hiervoor mijn verontschuldiging aanbieden. Ik heb geprobeerd dit wel doorzichtig naar kandidaten over te brengen.”

- 4.2. Beklaagden zijn niet bij de mondelinge behandeling van de klacht verschenen en hebben hun verweerschrift dus noch mondeling, noch anderszins verder toegelicht.

5. De beoordeling

- 5.1. De klacht dateert van 7 april 2021; dus zijn het op 16 december 2020 vastgesteld en op 1 januari 2021 in werking getreden Reglement Tuchtrechtspraak NVM en de Erecode NVM zoals die gold tot 1 juli 2022 op de klacht van toepassing.
- 5.2. De Raad constateert dat de klacht betrekking heeft op het handelen van zowel de makelaar, als het makelaarskantoor bij de verkoop van bouwkvavels in het project “Veghels Buiten” te Veghel . Beide beklagden zijn voor dat handelen tuchtrechtelijk verantwoordelijk en daarom allebei als beklagden aangemerkt.
- 5.3. De Raad is ambtshalve bekend dat de makelaar en het makelaarskantoor respectievelijk als NVM-makelaar en als NVM-lid staan ingeschreven en dat beide vallen onder de afdeling 14 Zuidoost Brabant. Op grond van artikel 14 Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de klacht dus ontvankelijk en is de Raad bevoegd om daarvan kennis te nemen.
- 5.4. Blijkens de klachtbrief van 7 april 2022 valt de klacht, kort en zakelijk weergegeven, uiteen in de navolgende twee onderdelen:
- a. het handelen van beklagden met betrekking tot het “Plan Bernardshoeve - Veghels Buiten” dient te worden gekwalificeerd als “een vorm van ongeoorloofd eigen belang” als bedoeld in regel 6 van de Erecode NVM;
 - b. de rol van beklagden, en met name die van de makelaar bij het “Plan Bernardshoeve - Veghels Buiten” is niet, althans onvoldoende duidelijk gemaakt, hetgeen strijdt met regel 1 van de Erecode NVM.

- 5.5. Volgens het eerste, in 5.4. onder a. omschreven klachtonderdeel zou er door beklaagden zijn gehandeld in strijd met regel 6 van de Erecode NVM, welke regel zoals die gold tot 1 juli 2022 bepaalde:

“Het NVM-lid en de NVM-makelaar 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.”

- 5.6. Ten aanzien van die regel overwoog de Centrale Raad van Toezicht al eerder en ook weer recent (CRvT 21 juni 2022; 22-26CRvT):

“...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), 18-72CRvT (CR 18/2674), 18-95 CRvT (CR 17/2644) en 15-2577/2577a CRvT.”

- 5.7. Uitgaande van die overweging van de Centrale Raad van Toezicht, stelt de Raad op grond van de stukken en daarop verkregen toelichting vervolgens in de onderhavige klachtzaak vast:
- i.) dat de klacht betrekking heeft op een aantal in de gemeente Veghel, Noord-Brabant, in het “Plan Bernardshoeve - Veghels Buiten” door de besloten vennootschap [V.] te ontwikkelen c.q. te bouwen woningen c.a.;
 - ii.) dat [V.] in de periode 28 december 2018 tot 27 augustus 2019 van de gemeente Meijerijstad diverse percelen grond in het ontwikkelingsgebied Veghels-Buiten heeft

gekocht en geleverd gekregen;

iii.) dat die percelen naar de makelaar in zijn verweerschrift heeft erkend en ook uit de stukken blijkt, na/door bemiddeling van hem c.q. beklaagden door [V.] zijn doorverkocht aan derden;

iv.) dat [V.], zoals in het verweerschrift wordt erkend, door makelaar [W.] werd opgericht met het doel “...middels begeleiding en advisering van nieuwbouwprojecten meer opdrachten voor nieuwbouwwoningen binnen te halen voor het makelaarskantoor.”;

v.) dat [A. B.V.] enig aandeelhouder en bestuurder van [V.] is, terwijl makelaar [W.] enig aandeelhouder en bestuurder van [A. B.V.] is;

vi.) dat [B. B.V.] één van de handelsnamen is van de in [woonplaats] gevestigde besloten vennootschap [B. B.V.], waarvan de Stichting Administratiekantoor [B.] enig aandeelhouder is;

vii.) dat makelaar [W.] enig bestuurder van [B. B.V.] en tevens één van de bestuurders van de Stichting Administratiekantoor [B.] is.

5.8. De in 5.7. vastgestelde feiten en omstandigheden zijn door géén van beklaagden betwist en ook niet adequaat weersproken. Voorts heeft géén van beklaagden gemotiveerd gesteld en ook niet aannemelijk gemaakt, laat staan bewezen dat door [V.] van de gemeente Meijerijstad gekochte percelen grond dienden als belegging of voor eigen huisvesting.

5.9. Derhalve leiden die vaststellingen, zowel op zich als in hun onderling verband bezien, naar het oordeel van de Raad dan ook tot geen andere conclusie dan

a. dat de makelaar als oprichter, enig aandeelhouder en/of bestuurder van een of meer van genoemde rechtspersonen, zodanig betrokken was/is bij c.q. verweven was/is met zowel [B. B.V.], als [V.] dat er in feite sprake was/is van vereenzelviging;

b. dat er sprake was van (in)directe handel in onroerend goed, waar de makelaar door zijn betrokkenheid bij c.q. verwevenheid met [V.] indirect belang bij had;

c. dat er in dit geval géén sprake is geweest van enige toegelaten uitzondering (eigen huisvesting of belegging) op regel 6 van de Erecode NVM.

5.10. Aan die conclusies doet de verklaring die de makelaar in zijn als verweerschrift te beschouwen brief van 26 januari 2021 voor zijn handelen geeft en óók zijn argument dat er geen sprake was van risicodragende projectontwikkeling niets af; het één, noch het ander valt immers onder de

in regel 6 van de Erecode NVM genoemde twee (toegelaten) uitzonderingen.

- 5.11. De Raad komt dan ook tot de slotsom dat het handelen van de makelaar gericht was op ongeoorloofd (indirect) eigen belang. Bovendien is de Raad van oordeel dat de makelaar door zijn handelen ook bepaald niet heeft bijgedragen aan het voorkomen van verstrengeling van belangen c.q. door zijn handelen (minst genomen) de schijn van belangenverstrengeling is c.q. heeft kunnen ontstaan en door hem dus in strijd met regel 6 van de Erecode NVM is gehandeld.
- Het eerste, in 5.6. onder a. omschreven klachtonderdeel is dan ook gegrond.
- 5.12. De Raad stelt voorts vast dat uit de overgelegde stukken en ook overigens niet is gebleken dat beklaagden transparant zijn geweest over hun rol en met name de rol van de makelaar bij de ontwikkeling, realisatie en verkoop van het project “Veghels Buiten”, wat de makelaar in de voorlaatste alinea van zijn verweer-brief d.d. 26 januari 2022 in feite ook erkent. Dit strijdt inderdaad met regel 1 van de Erecode NVM en dus is ook het tweede, in 5.6. onder b. omschreven klacht-onderdeel gegrond.
- 5.13. De klacht zal dus geheel gegrond worden verklaard. Derhalve en omdat er, aangezien het handelen in strijd met regel 6 van de Erecode NVM het aanzien van de NVM en haar leden ernstig in diskrediet kan brengen, naar het oordeel van de Raad sprake is van tuchtrechtelijk ernstig verwijtbaar handelen, zal de Raad aan ieder van beklaagden een passende straf opleggen.
- 5.14. De Raad neemt bij het bepalen van een straf voor de makelaar in aanmerking dat de makelaar bij het verweten handelen een centrale rol heeft gespeeld. Derhalve en gegeven het feit dat de makelaar er noch in zijn verweerbrief, noch anderszins er blijk van heeft gegeven te beseffen dat zijn handelen in strijd met de Erecode NVM was en hij zich dus van dat handelen had moeten onthouden, acht de Raad voor hem een berisping plus een onvoorwaardelijke schorsing voor de duur van zes maanden passend.
- 5.15. De Raad constateert bij het bepalen van een straf voor het makelaarskantoor weliswaar dat het makelaarskantoor een minder centrale rol speelde, maar dat het makelaarskantoor doordat zij aan het handelen van de makelaar heeft meegewerkt, evengoed in strijd met regel

6 van de Erecode NVM heeft gehandeld. Gesteld, noch gebleken is voorts dat het makelaarskantoor het handelen van de makelaar heeft belet c.q. voorkomen en dus ook in strijd met regel 10 van de Erecode NVM heeft gehandeld. Derhalve en met name om te voorkomen dat eenzelfde verwijtbaar handelen zich in de toekomst zal voordoen, acht De Raad een in het dictum nader te omschrijven voorwaardelijke boete van € 10.000,00 voor het makelaarskantoor passend.

- 5.16. Uit het oordeel van de Raad volgt dat de kosten van de behandeling van de klachtzaak ingevolge artikel 32 lid 1 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM in beginsel ten laste van beklaagden komen. Hoewel de Raad op grond van artikel 32 lid 1, tweede volzin bevoegd is om van dat beginsel af te wijken, ziet de Raad daartoe geen reden.
- 5.17. Op grond van vorenstaande overwegingen, alsmede gelet op het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, de statuten van de NVM en de Erecode NVM komt de Raad van Toezicht in deze tot de hierna geformuleerde beslissing op de klacht.

6. **Beslissing**

De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- 6.1. Verklaart de klacht **ontvankelijk** en **gegrond**.
- 6.2. Legt aan de NVM-makelaar/taxateur [W.], als straf een berisping en een onvoorwaardelijke schorsing voor de duur van zes maanden op;
- 6.3. Legt aan het NVM-lid, de besloten vennootschap [B. B.V.], een -voorwaardelijke- boete van € 10.000,00 (zegge: tienduizendeuro) op, onder de bepaling dat [B. B.V.] die boete verschuldigd wordt en aan de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A. zal moeten betalen, indien een op datum van deze uitspraak al aanhangig gemaakte of binnen drie jaar na datum van deze uitspraak ingediende klacht over een zelfde tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen als in de onderhavige klachtzaak aan de orde was c.q. enig daarmee vergelijkbaar tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen van beklaagde en/of enige aan [B. B.V.] of diens rechtsopvolger verbonden makelaar en/of mede-werker gegrond wordt bevonden.

- 6.4. Veroordeelt beklaagden hoofdelijk om terzake de behandeling van de klacht gemaakte kosten een bedrag van € 2.650,00, exclusief eventuele BTW te betalen. Voor dat bedrag zal aan beklaagden nádat deze uitspraak onherroepelijk is geworden, door de Stichting Tuchtrechtspraak NVM een ten name van beide beklaagden gestelde factuur worden gestuurd, die binnen 14 dagen ná de verzenddatum op de in die factuur omschreven wijze door beklaagden moet worden betaald, waarbij geldt dat indien één van de beklaagden die factuur geheel of gedeeltelijk betaalt, de andere beklaagde tot betaling van het bedrag dat de één feitelijk heeft betaald zal zijn bevrijd.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. F.F. Stiekema, fungerend voorzitter van de Raad, drs. M.J. Faasse, makelaarslid van de Raad, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris van de Raad, en getekend op 2 september 2022.