

DE VOORZITTER VAN DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM

Beroep tegen drooglegging te laat ingesteld. Besluit tot weigering om drooglegging op te heffen in redelijkheid genomen. Facturen van aan de NVM gelieerde ondernemingen. Niet-opeisbare tegenvorderingen. Bij voortdurend stukken ook na de gestelde termijnen indienen en e-mails en telefoons plegen. Advies om zich over NVM-lidmaatschap te beraden vanwege ontbrekend vertrouwen in de vereniging.

De NVM heeft wegens langdurige wanbetaling een makelaarskantoor droog gelegd (uitgesloten van levering van goederen diensten en de uitwisseling). Het kantoor is aanzienlijk te laat tegen dit besluit opgekomen. De makelaar stelt brieven, zowel aangetekend als per gewone post nimmer te hebben ontvangen. Nu een bericht dat er tevergeefs een aangetekend stuk bezorgd is, op het kantooradres is achtergelaten en op het postkantoor 3 weken ter afhaling heeft gelegen, komt dit voor rekening van het kantoor. Het beroep tegen de maatregel is niet-ontvankelijk. De inhoudelijke beoordeling van het droogleggingsbesluit komt hierdoor niet meer aan de orde.

De voorzitter van de Centrale Raad beoordeelt nog wel of de NVM in redelijkheid kon weigeren de drooglegging op te heffen. Dit is het geval. Er is sprake van een aanzienlijke schuld, waaronder facturen van aan de NVM verbonden ondernemingen zoals het SOM. I.t.t. wat de makelaar stelt, zijn deze te beschouwen als vorderingen van de NVM. Dat geldt ook voor veroordelingen in proceskosten na tuchtzaken.

De door de makelaar bij de NVM ingediende tegenvorderingen zijn niet-opeisbaar. De NVM bestrijdt deze. Het oordeel daarover is aan de gewone rechter.

De voorzitter merkt ten overvloede op dat het kantoor c.q. de makelaar bij voortdurend stukken indient, ook na de gestelde termijnen, e-mails verstuurt en telefoontjes pleegt waarin zij nogal dwingend optreedt en een fors beslag op de tijd en aandacht van het secretariaat legt. Ook geeft de makelaar aan geen vertrouwen in de NVM en de tuchtrechtspraak te hebben. Hij geeft haar in overweging het NVM-lidmaatschap en aansluiting zelf op te zeggen.

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

L MAKELAARDIJ B.V., lid van de vereniging, gevestigd en kantoorhoudende te L,

appellante,

tegen

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

verweerder.

1. **Verloop van de procedure**

- 1.1 Bij brief van 3 september 2015 is L in beroep gekomen tegen de beslissing van de Commissie Lidmaatschapszaken d.d. 31 juli 2015 om per 1 september 2015 de maatregel van drooglegging, hetgeen kort gezegd inhoudt dat de door L in Tiara aangemelde objecten door Tiara niet ter publicatie op Funda worden aangeboden, op te leggen tenzij L voor die tijd de betalingsachterstand heeft voldaan.
- 1.2 L is tegen die beslissing van de Commissie Lidmaatschapszaken bij brief van 3 september 2015 bij de Voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht (hierna: de Voorzitter) in beroep gekomen. Dit beroepschrift is aangevuld bij brief d.d. 23 september 2015 van haar toenmalige advocaat en brieven en e-mailberichten met bewijsstukken van L, waaronder de e-mailberichten/brieven/aanvullend beroepschriften van 2 en 19 oktober 2015.
- 1.3 In die aanvullende stukken heeft L niet alleen bezwaar gemaakt tegen de oplegging van de drooglegging, maar ook tegen de weigering van de Commissie Lidmaatschapszaken de drooglegging op te heffen.
- 1.4 De NVM heeft in enkele e-mailberichten verweer gevoerd.
- 1.5 De Voorzitter heeft op 9 oktober 2015 een tussenbeslissing genomen op het verzoek van L hangende haar beroep de drooglegging te schorsen, althans op te heffen. Op dat verzoek heeft de Voorzitter afwijzend beslist.
- 1.6 Ter zitting van 28 oktober 2015 zijn verschenen:
 - namens L: mevrouw M.J. L.-G.;
 - namens de NVM: de heer G.F. Terhaar sive Droste en de heer C.J.M. CramerOp de zitting hebben partijen hun standpunten nader toegelicht – L mede aan de hand van een pleitnota – waarna partijen de vragen van de Voorzitter hebben beantwoord en tot slot hebben gerepliceerd en gedupliceerd.
- 1.7 Na de mondelinge behandeling is de zaak gesloten en de datum voor de uitspraak op heden bepaald. De na de zitting door L ontvangen berichten zijn daardoor buiten beschouwing gelaten.

2. **De verdere beoordeling van het beroep**

grondslag besluit NVM en ordemaatregel Voorzitter

- 2.1 Het besluit van de NVM van 31 juli 2015 is gegrond op artikel 25 lid 1 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting ("RLA"). Deze bepaling houdt in dat als een NVM-lid de regels van de NVM niet in acht neemt het algemeen bestuur van de NVM bevoegd is het lid uit te sluiten van het leveren van goederen en diensten. Ingevolge artikel 25 lid 3 van de RLA beëindigt het algemeen bestuur de uitsluiting als naar haar oordeel geen reden meer is de uitsluiting te handhaven. In de praktijk wordt deze uitsluiting

“drooglegging” genoemd.

- 2.2 Het algemeen bestuur heeft haar bevoegdheid tot drooglegging gedelegeerd aan de Commissie Lidmaatschapszaken.
- 2.3 Tegen het besluit tot drooglegging staat beroep open bij de Voorzitter. De termijn daartoe bedraagt 14 dagen na de datum van verzending van de brief, waarbij het beroep schrift binnen die termijn door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht moet zijn ontvangen. De toetsingsmaatstaf is beperkt. De Voorzitter heeft na te gaan of het algemeen bestuur in redelijkheid tot de drooglegging heeft kunnen komen. Een en ander is neergelegd in artikel 25 lid 5 RLA.

L niet-ontvankelijk tegen besluit tot drooglegging

- 2.4 De NVM heeft primair aangevoerd dat L in haar beroep niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, nu zij niet binnen 14 dagen na dagtekening van de aankondiging van de drooglegging van het besluit van de Commissie Lidmaatschapszaken van 31 juli 2015 in beroep is gekomen.
- 2.5 L heeft zich daartegen verweerd. Zij voert aan dat de door de NVM aangetekend en per gewone post verzonden brief met het besluit tot drooglegging haar kantooradres vermeldt en dat zij die brief niet heeft ontvangen. L wijst erop dat zij een postbusnummer heeft en de NVM altijd de post naar dat postbusnummer zendt. Eerst naar aanleiding van de feitelijke tenuitvoerlegging van de drooglegging op 1 september 2015 kreeg L, naar zij aanvoert, kennis van het besluit tot drooglegging, waarna zij zo spoedig mogelijk bij brief van 3 september 2015 bij de Voorzitter beroep heeft ingesteld.
- 2.6 De Voorzitter stelt vast dat de NVM het besluit tot drooglegging heeft gezonden naar het kantooradres van L. Voorts blijkt uit de overgelegde stukken dat de postbode de aangetekend verzonden brief aan het kantooradres van L heeft aangeboden maar niet heeft afgeleverd, een bericht heeft achtergelaten dat het aangetekend verzonden stuk op het postkantoor ligt en na circa drie weken de aangetekende brief als onbestelbaar aan de NVM retour is gezonden.
De Voorzitter is van oordeel dat het de NVM vrij stond het besluit tot drooglegging te zenden naar het adres waar L haar makelaarskantoor houdt. L oefent nog steeds vanuit dat kantoor haar praktijk uit. Voorts is voldoende aannemelijk geworden dat de aangetekend verzonden brief aan het kantooradres is aangeboden en dat dit stuk lange tijd voor L op het postkantoor gereed lag. De omstandigheid dat zij het aangetekend stuk niet heeft aangenomen of niet op het postkantoor heeft afgehaald, komt onder deze omstandigheden voor haar risico.
- 2.7 Het voorgaande betekent dat de termijn van artikel 25 lid 5 RLA is aangevangen op 31 juli 2015, zodat uiterlijk op 14 augustus 2015 door L het beroep tegen het voornemen tot drooglegging bij de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht kon worden ingediend. Vaststaat dat de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht het beroep van L pas op 3 september 2015 heeft ontvangen. Dit betekent dat L wegens termijnoverschrijding in haar verzoek tegen het besluit van 31 juli 2015 niet-ontvankelijk wordt verklaard.

- 2.8 De niet-ontvankelijkheid verklaring heeft tot gevolg dat de Voorzitter niet toekomt aan een inhoudelijke beoordeling van het besluit tot drooglegging.

ontvankelijk tegen weigering drooglegging op te heffen

- 2.9 De Voorzitter leidt uit het door L ingediende beroep af dat zij voorts beroep heeft ingesteld tegen de weigering van de NVM de aan haar opgelegde drooglegging ongedaan te maken.
- 2.10 Voor het beantwoorden van de vraag of L in dat beroep kan worden ontvangen overweegt de Voorzitter als volgt. In de RLA is alleen een expliciete beroepsmogelijkheid opgenomen tegen het besluit tot drooglegging. De drooglegging is in beginsel een tijdelijke maatregel die wordt opgeheven zodra naar het oordeel van het algemeen bestuur er geen reden meer is de drooglegging te handhaven. Het is denkbaar – zoals in dit geval – dat de NVM en het NVM-lid van mening verschillen of de drooglegging nog langer gehandhaafd dient te blijven. Het past in het stelsel van artikel 25 van het RLA dat de Voorzitter ook in dat geval bevoegd is te beslissen. De Voorzitter heeft alsdan na te gaan of de NVM op grond van de op dat moment bekende feiten en omstandigheden in redelijkheid tot het besluit kon komen de drooglegging niet op te heffen.
- 2.11 Dit betekent dat L wordt ontvangen in haar beroep tegen de weigering van het algemeen bestuur de drooglegging onmiddellijk op te heffen. De Voorzitter heeft dat besluit tegen de hiervoor onder 2.10 genoemde maatstaf te beoordelen.

openstaand saldo

- 2.12 De NVM heeft aangevoerd dat er geen reden is om de drooglegging op te heffen, omdat L nog een betalingsachterstand van € 7.686,68 heeft. Het bedrag is door de NVM toegevoegd in het bij e-mail van 17 september 2015 aan de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht toegezonden overzicht.
- 2.13 L betwist het openstaande saldo en voert samengevat het navolgende aan:
- a. de NVM is niet gerechtigd om ook de facturen van NVM/SOM te incasseren en bovendien zijn deze facturen niet verschuldigd;
 - b. de factuur inzake de door de Centrale Raad van Toezicht uitgesproken kostenveroordeling is door de NVM kwijtgescholden;
 - c. L heeft een vordering op de NVM, waarvoor reeds een voorschot van € 50.000,- is gevraagd, welke vordering met de vordering van de NVM dient te worden verrekend;
 - d. de door NVM opgevoerde vorderingen zijn niet-opeisbaar, nu partijen in het kader van het mediation-traject hebben afgesproken dat de vorderingen niet zouden worden geïncasseerd.

ad a: facturen NVM SOM

- 2.14 L stelt dat de NVM ten onrechte de facturen van NVM/SOM in haar overzicht met openstaande vorderingen heeft opgenomen. De NVM is volgens L niet gerechtigd om ook facturen van een andere entiteit te incasseren. Daarnaast heeft L tegen de verschuldigheid van die facturen uit 2013 bezwaar gemaakt, waarna zij niets meer heeft ver-

nomen. L voert aan dat daardoor deze facturen zijn kwijtgescholden.

- 2.15 NVM heeft verweer gevoerd en daarbij verwezen naar artikel 10 van het Huishoudelijk reglement NVM.
- 2.16 De Voorzitter stelt voorop dat artikel 10 van het Huishoudelijk reglement NVM als volgt luidt:

“Vorderingen, jegens een lid, van een afdeling, van een vakgroep of van een aan de vereniging nauw gelieerde rechtspersoon worden door het algemeen bestuur worden beschouwd als vorderingen van de vereniging. (...) Een lid is verplicht deze schulden desgevorderd te voldoen aan de penningmeester van de vereniging; door op deze wijze aan de vereniging te betalen wordt het lid volledig gekwiteerd terzake van zijn verplichtingen jegens de vereniging respectievelijk de betreffende afdeling, vakgroep of gelieerde rechtspersoon.”

- 2.17 Uit deze bepaling leidt de Voorzitter af dat L als lid gehouden is de facturen van de NVM/SOM te voldoen en als zij daarin nalatig is dit als een schending van haar verplichtingen als NVM-lid wordt beschouwd. Dit heeft tot gevolg dat de Commissie Lidmaatschapszaken bij de beoordeling van de vraag of een opgelegde drooglegging dient te worden opgeheven mag betrekken of L de facturen van de NVM/SOM al dan niet heeft voldaan.
- 2.18 Uit door de NVM overgelegde correspondentie blijkt dat door de NVM in 2013 aanspraak is gemaakt op de verschuldigde facturen van NVM/SOM. De NVM heeft sedertdien de verschuldigdheid van die facturen gehandhaafd. Zo is namens de NVM bij e-mail van 17 oktober 2013 aan L bericht:

“Vanuit de NVM SOM ziet men dan ook geen enkele reden om deze cursus te crediteren. Wij verzoeken u dan ook omgaand over te gaan tot betaling van het nog openstaande bedrag op deze cursus, groot € 831,11.”

- 2.19 Nu door L geen stukken zijn overgelegd waaruit kan worden afgeleid dat hetzij L die vordering heeft voldaan, hetzij de NVM(/SOM) heeft verklaard dat zij die facturen niet meer heeft te voldoen of anderszins aan haar is kwijtgescholden, is L gehouden die facturen te betalen. Dit verweer van L faalt derhalve.

ad b: factuur proceskosten

- 2.20 Op het overzicht van de NVM is tevens een bedrag ad € 3.614,27 opgenomen in verband met een kostenveroordeling van L in een uitspraak van de Centrale Raad van Toezicht van 22 januari 2015. Door L is gesteld dat de NVM haar dit bedrag zou hebben kwijtgescholden. Dit zou onder meer blijken uit de datering van de factuur op 20 april 2015, geruime tijd na de datum van de beslissing. Ook heeft L aangevoerd dat zij voor dit bedrag geen factuur heeft ontvangen en pas na de drooglegging bekend is geworden met de factuur van 20 april 2015.
- 2.21 De NVM betwist dat zij L dit bedrag aan kostenveroordeling heeft kwijtgescholden. De NVM voert aan dat zij eerst op 20 april 2015 een factuur aan L heeft verzonden, omdat

is afgewacht of L zou voldoen aan de in de uitspraak opgenomen veroordeling om het bedrag van € 2.987,- vermeerderd met 21% btw, binnen zes weken na de uitspraak te voldoen. Toen dat niet was gebeurd, is de factuur opgemaakt en verzonden.

- 2.22 De Voorzitter stelt voorop dat L bij beslissing van 22 januari 2015 is opgedragen het bedrag ad € 2.987,- vermeerderd met 21% btw, aan kosten van het (hoger) beroep binnen zes weken na de uitspraak aan de NVM te voldoen. Niet gesteld of gebleken is dat L deze factuur heeft voldaan. De omstandigheid dat er enige tijd is verstreken tussen de beslissing van de Centrale Raad van Toezicht en het opmaken en de ontvangst van de factuur brengt niet met zich mee dat L er gerechtvaardigd op heeft kunnen vertrouwen dat zij dat bedrag niet behoefde te voldoen. Het enkele tijdsverloop is daartoe onvoldoende. De stelling van L dat de NVM haar zou hebben toegezegd dat zij de factuur niet hoefde te voldoen is door de NVM betwist en vindt geen steun in enig door L overgelegd bewijsstuk. Ook dit verweer faalt.

ad c: tegenvorderingen

- 2.23 L heeft bij brief van 12 februari 2015 de NVM aansprakelijk gesteld voor het “op niet aflatende wijze doorgaan met op negatieve wijze een standpunt in te nemen” jegens haar. Vooruitlopend op een definitieve schaderegeling heeft L aanspraak gemaakt op een voorschot van € 50.000,-. L meent dat zij een eventueel verschuldigd bedrag aan de NVM mag verrekenen met deze tegenvordering, nu de reglementen van de NVM verrekening toestaan.
- 2.24 De NVM betwist dat zij jegens L verwijtbaar heeft gehandeld en dat zij gehouden is haar enig bedrag aan schadevergoeding te betalen.
- 2.25 De Voorzitter stelt voorop dat niet gesteld of gebleken is dat de NVM Statuten en reglementen een verrekening beletten. Verrekening kan echter alleen plaatsvinden met vorderingen die vaststaan. In dit geval baseert L haar vordering op verwijtbaar, althans onrechtmatig handelen van de NVM. De NVM betwist die vordering. Hierdoor is eerst een gerechtelijke procedure nodig om vast te stellen of de NVM jegens L schadeplichtig is en zo ja tot welk bedrag. Hierdoor kan L de vorderingen van de NVM op haar niet verrekenen met de betwiste en nog niet vaststaande vordering van L. Derhalve faalt dit verweer van L.

ad d: vorderingen zijn niet-opeisbaar

- 2.26 Tot slot heeft L gesteld dat zij uit de e-mail van de heer Van Grevengoed van de NVM van 19 december 2014 heeft afgeleid dat de incassoprocedure tot nader order zou worden stopgezet. De door de NVM op het overzicht genoemde vorderingen zijn derhalve niet opeisbaar, aldus L.
- 2.27 Volgens de NVM zou alleen het incassotraject worden stopgezet als mediation zou volgen. L heeft de NVM in februari 2015 aansprakelijk gesteld voor de door haar gestelde schade en het mediationtraject is niet gevolgd. Hierdoor is geen sprake van de situatie waarvoor de toezegging is gedaan en heeft L alle openstaande vorderingen te voldoen.
- 2.28 Uit de overgelegde stukken, de door partijen gegeven toelichting en de in aanwezigheid

van partijen op de zitting gegeven telefonische toelichting van de heer P. van Grevengoed leidt de Voorzitter het navolgende af.

L heeft eind 2014 de NVM verzocht het geschil met de NVM via mediation op te lossen. De NVM heeft dat verzoek ingewilligd, hetgeen L bij e-mailbericht van 19 december 2014 is bericht. Van Grevengoed was in het kader van de mediation voor L de contactpersoon namens de NVM. In het e-mailbericht vermeldt Van Grevengoed dat voor de mediation gezamenlijk een mediator moet worden aangezocht. Hij heeft L daarvoor naar een register voor mediators verwezen. Vervolgens heeft L in januari 2015 met Van Grevengoed een bespreking gehad. Er is toen en nadien geen mediator aangezocht en diensgevolge heeft ook geen mediation plaatsgevonden.

Bij brief van 12 februari 2015 heeft de advocaat van L de NVM aansprakelijk gesteld, een binnen drie dagen te betalen voorschot op de schadevergoeding van € 50.000 gevraagd bij gebreke waarvan een kort geding is aangekondigd.

- 2.29 De NVM stelt dat L na de hiervoor genoemde brief van 12 februari 2015 telefonisch of per e-mail is bericht dat de NVM door de aansprakelijkheidstelling afzag van mediation. L betwist dat een dergelijk bericht aan haar is verzonden. De Voorzitter stelt vast dat in ieder geval door de NVM geen stuk is overgelegd waaruit die door haar gestelde mededeling blijkt.
- 2.30 De Voorzitter is evenwel voorts van oordeel dat het voor L vanaf medio februari 2015 duidelijk moet zijn geweest dat geen mediation zou volgen. Zo heeft zij niet samen met de NVM een mediator aangezocht en is ook anderszins geen mediationprocedure gevolgd. De brief van haar advocaat van 12 februari 2015 duidt erop dat L toen van mediation heeft afgezien. Dit wordt gesteund door het ontbreken van brieven of e-mails van L waarin zij op het starten van de mediation heeft aangedrongen.
- 2.31 Dit alles betekent dat L begreep, dan wel had moeten begrijpen, dat de toezegging in december 2014 alleen gold voor het geval kort nadien mediation zou volgen en dat een dergelijk traject niet is gestart. L had dan ook moeten begrijpen dat de betalingsverplichting in ieder geval na haar aansprakelijkstelling op 12 februari 2015 niet meer werd opgeschort. Dit verweer slaagt daardoor niet.

slotopmerkingen

- 2.32 Nu de verweren van L falen en het er voor dient te worden gehouden dat L nog in ernstige mate tekortschiet in haar verplichtingen als NVM-lid kan het algemeen bestuur, althans de Commissie Lidmaatschapszaken in redelijkheid besluiten de drooglegging niet op te heffen. Het door L daartegen ingestelde beroep wordt afgewezen.
- 2.33 L heeft als de in het ongelijk gestelde partij de kosten van het beroep te dragen. De Voorzitter zal gezien de financiële situatie van L de betalingstermijn stellen op 18 weken.
- 2.34 De Voorzitter hecht eraan nog het volgende op te merken. L heeft in het kader van haar beroep een ten opzichte van andere zaken ongebruikelijk veel e-mailberichten met bijlagen gezonden. Ook heeft L geregeld met het secretariaat van het Centrale Raad van Toezicht gebeld. Met dit alles heeft L een substantieel tijdsbeslag op het secretariaat gelegd. Uit in ieder geval de e-mailberichten blijkt dat L op gezette tijden dwingend op-

treedt. Zo is de Voorzitter in de brief/email van 21 oktober 2015 gesommeerd de mondelinge behandeling geen doorgang te laten vinden. L heeft hiermee niet alleen uit het oog verloren dat het aan de Voorzitter is de goede procesorde te bewaken, waarbij de mondelinge behandeling van belang is om te waarborgen dat partijen voldoende gelegenheid hebben op elkaars argumenten te reageren en de Voorzitter met het stellen van vragen aan partijen de nadere informatie kan verkrijgen die hij voor zijn beslissing dienstig acht. L heeft daarmee zich jegens een door de NVM ingesteld orgaan op niet gepaste wijze opgesteld.

Eén van haar e-mails bevatte in de kop van het onderwerp onder meer de woorden “geen vertrouwen interne tuchtrechtspraak NVM”. Voorts blijkt uit de standpunten die L inneemt dat zij ook geen vertrouwen (meer) meer heeft in de bestuursorganen van de NVM. Dit heeft de Voorzitter ertoe gebracht op de zitting aan L de vraag voor te leggen waarom zij lid was en wilde blijven van een vereniging waarin zij geen vertrouwen (meer) heeft. Het antwoord dat zij op advies van haar advocaat haar lidmaatschap niet beëindigt mag juist zijn, maar de Voorzitter geeft L in overweging zich over de vraag en haar antwoord, mede in het licht van de door L aangevoerde persoonlijke omstandigheden, nader te beraden.

- 2.35 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

3. **Beslissing op het verzoek**

- 3.1 verklaart L niet-ontvankelijk in haar beroep tegen het besluit tot drooglegging;
- 3.2 verklaart L ontvankelijk in haar beroep tegen het besluit de drooglegging te handhaven;
- 3.3 wijst het beroep van L af;
- 3.4 bepaalt dat L ter zake van de kosten van de behandeling van het beroep een bijdrage van € 2.668,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen 18 weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. D.H. de Witte, voorzitter en mr. C.C. Horrevorts, plv. secretaris en ondertekend op november 2015.

D.H. de Witte
voorzitter

C.C. Horrevorts
plv. secretaris