



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

20-94 RvT Amsterdam

Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Risicodragende projectontwikkeling

Beklaagde in deze zaak wordt ervan beschuldigd Regel 6 van de Erecode te hebben geschonden en zich aan verboden projectontwikkeling schuldig te hebben gemaakt. Beklaagde is als kantoor lid van de NVM. Bestuurder van beklagde is de besloten vennootschap [Z B.V.], waarvan de enige aandeelhouder en bestuurder mevrouw [A.] is. Zij is makelaar. [Z B.V.] heeft een belang in een andere vennootschap, [Y B.V.]. Deze vennootschap tracht een terrein te ontwikkelen. Uiteindelijk worden de aandelen van [Z B.V.] in [Y B.V.] verkocht aan [X B.V.]. De ontwikkeling leidt uiteindelijk niet tot een verkoop. Desondanks verwijten [X B.V.] en [Y B.V.] dat beklagde in strijd met de Erecode heeft gehandeld. De Raad gaat mee in deze beschuldiging en acht de klacht tegen beklagde gegrond. Beklaagde ontvangt als straf een berisping en dient een boete te betalen.

RvT 10/20

De loop van de procedure

De Raad heeft op 26 maart 2020 kennis genomen van een klacht d.d. 9 januari 2020 als ingediend bij Stichting Tuchtrechtspraak NVM door mr. E.C. van Lent, verbonden aan het advocatenkantoor TeekensKarstens te Leiden, namens de besloten vennootschap [X B.V.], gevestigd te [woonplaats], gemeente [gemeente]. Bij de klacht zijn drie bijlagen gevoegd waarvan de eerste een brief d.d. 4 juli 2019 met één bijlage betreft aan de Afdeling consumentenvoorlichting van de NVM waaruit blijkt dat tevens de besloten vennootschap [Y B.V.], eveneens gevestigd te [woonplaats], gemeente [gemeente], als klagster moet worden beschouwd. De tweede bijlage is een klacht d.d. 25 november 2019 als eveneens gericht aan de Afdeling consumentenvoorlichting met elf bijlagen.

De klacht is gericht tegen de besloten vennootschap [Makelaarskantoor X], gevestigd te [woonplaats], gemeente [gemeente], lid van de Vereniging, hierna te noemen “beklaagde”. Op de klacht heeft namens beklagde mr. O.G. Tacoma, verbonden aan Weebers vastgoed advocaten te Eindhoven een verweerschrift d.d. 18 mei 2020 ingediend, voorzien van zes bijlagen.

Hierop heeft de gemachtigde van klagsters een repliek d.d. 12 juni 2020 ingediend waarop de gemachtigde van beklagde een dupliek heeft ingediend d.d. 8 juli 2020 waarbij twee bijlagen waren gevoegd.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Op 2 juli 2020 heeft de Secretaris per e-mail partijen op de hoogte gesteld van de mondelinge behandeling van de klacht op 27 oktober 2020.

Op 15 oktober 2020 is partijen bericht dat de mondelinge behandeling moest worden afgelast in verband met de Corona-maatregelen. Daarbij zijn partijen op de hoogte gesteld van het voornemen van de Raad op de klacht te beslissen zonder een mondelinge behandeling, tenzij één der partijen alsnog de wens daartoe zou kenbaar maken. Tevens zijn zij in de gelegenheid gesteld om nog éénmaal (kort) hun zienswijze op de klacht kenbaar te maken.

Vervolgens heeft de gemachtigde van klagsters op 29 november 2020 een toelichting van die datum ingediend. Hierop is beklagde bericht dat op die toelichting schriftelijk mocht worden gereageerd, maar hiertegen heeft de klagende partij bezwaar gemaakt. Vervolgens heeft de Raad na overleg alsnog besloten om beklagde niet in de gelegenheid te stellen nog een schriftelijke reactie op de toelichting in te mogen dienen en dit partijen gemotiveerd bericht. De door de Raad inmiddels van beklagde ontvangen reactie, voorzien van één bijlage, is door de Raad niet aan het procesdossier toegevoegd.

DE FEITEN

Beklaagde - lid van de Vereniging sinds 8 februari 2017 - is als maatschap opgericht en op 29 december 2016 als besloten vennootschap voortgezet met de besloten vennootschap [Z B.V.] als bestuurder. Enig aandeelhouder en bestuurder van laatstgenoemde vennootschap is mevrouw [A.] die tevens aan beklagde is verbonden als makelaar-aangeslotene. Gevolmachtigde van beklagde is mevrouw [B.], dochter van mevrouw [A.].

Klaagster 1 is op 6 augustus 2012 opgericht en waarvan mevrouw [A.] over de aandelen beschikte. Deze vennootschap heeft vanaf de oprichting kantoor gehouden op het adres van beklagde. Voor klaagster 1 is de heer [C.] werkzaam.

Klaagster 1 heeft beoogd een perceel grond met het adres [adres 1] te [woonplaats], hierna te noemen "het terrein", te ontwikkelen voor de uitbreiding van het bedrijf dat op het adres [adres 2] is gevestigd. De eigenaresse van laatstgenoemd perceel is een cliënte van beklagde waarvoor zij als makelaar heeft opgetreden bij de verhuur van het perceel.

Op 1 juni 2017 werd de Stichting Administratiekantoor [STAK] aandeelhouder en bestuurder van klaagster 1, en [C.] gevolmachtigde. Mevrouw [D.], dochter van [C.], werd bestuurder van de Stichting.

Op 1 juni 2017 werd eveneens klaagster 2 opgericht waarvan klaagster 1 over 75% van de aandelen beschikte en [Z B.V.] over 25%.



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

Op 18 maart 2018 heeft [Z B.V.] haar aandelen in klaagster 2 aan klaagster 1 verkocht voor een bedrag van € 250.000,=.

Klaagster 2 is uit het handelsregister geschreven op 27 juni 2019.

DE KLACHT

Klaagsters hebben tegen beklagde de volgende klacht(onderdelen) ingediend:

Beklaagde heeft Regel 6 van de Erecode geschonden en zich aan verboden projectontwikkeling schuldig gemaakt doordat haar enig aandeelhouder en bestuurder over 25% van de aandelen van klaagster 1 beschikte die zij op 8 maart 2019 aan klaagster 1 voor € 250.000,= heeft verkocht.

Op grond hiervan menen klaagsters dat beklagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld.

HET VERWEER

Beklaagde heeft verweer gevoerd. Bij de beoordeling van de klacht zal ook op het verweer worden ingegaan.

DE BEOORDELING

Het standpunt van klaagsters

Ter onderbouwing van hun klacht hebben klaagsters op een aantal stukken gewezen waaruit volgt dat zij zich hebben bezig gehouden met projectontwikkeling en dat ook beklagde hierbij als makelaar betrokken is geweest, terwijl die tevens (indirect) als aandeelhoudster van klaagster 2 was betrokken. Door klaagster is onder meer gewezen op verschillende stukken waaruit die betrokkenheid blijkt, te weten e-mails tussen het Hoogheemraadschap van Rijnland aan [C.] en/of klaagster 1 over de mogelijke verkoop van het te ontwikkelen terrein in kwestie door het Hoogheemraadschap aan klaagster 2, e-mails tussen van [C.] aan de potentiële koper van dat terrein na ontwikkeling door klaagsters, maar ook de rapporten inzake een residuele grondwaardebepaling van het terrein en de zogeheten “quickscan” daarvan naar de planologische mogelijkheden. Klaagsters hebben ook gewezen op een concept-koopovereenkomst inzake het terrein van het Hoogheemraadschap aan klaagster 2. Bij repliek hebben klaagsters naar voren gebracht dat het weliswaar juist is dat de beoogde ontwikkeling van het terrein uiteindelijk geen doorgang heeft gevonden, maar dat het pertinent onjuist is dat het doel van klaagster 2, waarvan klaagster 1 over 75% van de aandelen beschikte en [Z B.V.] over 25%, een pensioenvoorziening betrof. Mede gelet op de omschrijving van de doelstelling ging het



om risicodragende projectontwikkeling, zoals onder meer uit de stukken van de accountant volgt en zeker geen pensioenvoorziening.

Klaagsters bevestigen dat mevrouw [A.] en de heer [C.] een affectieve relatie hebben gehad, die is geëindigd, zo stellen klaagsters, naar aanleiding van de slinkse wijze waarop in een ander project is getracht om een aan klaagster 1 toekomende projectwinst aan beklagde of haar bestuurder te doen toekomen, overigens naast een in rekening te brengen courtage als makelaar. Vervolgens heeft klaagster 1 alle banden met beklagde verbroken.

Het is juist dat klaagster 1 zich “bekocht” voelt door de betaling van € 250.000,= aan [Z B.V.] voor de overname van de aandelen van in klaagster 2 nu zij er pas later is achter gekomen dat het een NVM-makelaar niet is toegestaan om aan projectontwikkeling te doen. Klaagster 1 behoudt zich het recht van terugvordering op grond van onverschuldigde betaling voor. Mevrouw [A.] had twee petten op. Zij is én als makelaar werkzaam bij beklagde én zij heeft via een vennootschap waarvan zij over 100% van de aandelen beschikt aan risicodragende projectontwikkeling gedaan. Dat handelen van de aandeelhouder van beklagde straalt af op beklagde als lid van de NVM. Als door gebruikmaking van vennootschappen alsnog door NVM-makelaars in dergelijke projectontwikkeling zou mogen worden geparticipeerd, wordt daarmee Regel 6 van de Erecode tot een dode letter gemaakt, zo menen klaagsters. Juist uit de formulering van die Regel volgt dat ook indirecte belangen niet zijn toegestaan. Het feit dat klaagster 2 niet meer in het handelsregister staat ingeschreven doet niet terzake daar een ontbonden rechtspersoon niet direct ophoudt te bestaan.

Het uiteindelijke belang van klaagster 1 bij haar klacht is de terugbetaling van het door haar ten onrechte aan [Z B.V.] betaalde bedrag. Het enkele feit dat beklagde de Erecode heeft geschonden, is voldoende voor de inhoudelijke behandeling door de Raad van de klacht, zo menen klaagsters. Als klaagsters met hun klacht uit rancune hadden gehandeld, hetgeen niet het geval is, dan hadden zij ook andere wegen kunnen bewandelen. Klaagsters hadden bijvoorbeeld één en ander ook aan de grote klok kunnen hangen, maar zagen daarvan af om met name de belangen van mevrouw [B.] te beschermen die mogelijk het bedrijf van beklagde gaat overnemen.

Het standpunt van beklagde

Als verweer tegen de klacht heeft beklagde naar voren gebracht dat haar (indirecte) bestuurder mevrouw [A.] in 2011 een affectieve relatie kreeg met de heer [C.]. Die had een aantal financiële debacles achter de rug op het gebied van projectontwikkeling van onroerend goed en stond voor meer dan € 1.300.000,= in het krijt bij een bankinstelling. Teneinde hem in staat te stellen aan het economisch verkeer deel te nemen, heeft mevrouw [A.] in privé klaagster 1 opgericht zodat hij daarbinnen zijn eigen activiteiten kon ontplooiën. Hierna heeft [C.] vanaf 1 januari 2016 onder die vlag kantoor bij beklagde gehouden. Klaagster 1 heeft vervolgens mogelijkheden gezien een terrein van Rijnland te verwerven en vervolgens te ontwikkelen ten behoeve van één van de cliënten van



beklaagde die dat vervolgens zou kunnen verhuren aan de huurder van het naburige perceel die uitbreiding van zijn bedrijfspand nastreefde. Beklaagde wijst erop dat zij bij de door klagers genoemde e-mails en overige stukken geen betrokkenheid heeft gehad. Daarnaast heeft de transactie ten behoeve van de cliënte van beklagde en zijn huurster nooit doorgang gevonden, in welk verband de overlegging van de concept-koopakte als suggestief moet worden gezien en geen weerspiegeling van de feitelijke stand van zaken. De oprichting van de Stichting Administratiekantoor [STAK] en installatie van mevrouw [D.] als bestuurder daarvan is gedaan om te voorkomen dat de heer [C.] geen verhaalsmogelijkheden zou hebben. Mede door het feit dat hij van die stichting gevolmachtigde werd, was hij het die het voor het zeggen had, net als voorheen.

De oprichting van klager 2 had als oogmerk, zowel voor mevrouw [A.] als de heer [C.] , een pensioenvoorziening voor een gezamenlijke oude dag. In de Kamer van Koophandel stond dan ook handel in eigen onroerend goed vermeld en het beheer van onroerend goed. Binnen de vennootschap van klager 2 had [Z B.V.] geen zeggenschap. Nadat de relatie was beëindigd, is door de partijen de financiële potentie van de aandelen in klager 1 in de scheiding en deling betrokken. Daarbij is het bod op die aandelen van € 1.000.000,= door een derde door de gezamenlijke accountant als waarderingsgrondslag gehanteerd, waarmee de heer [C.] akkoord is gegaan. Tot het moment van de levering van de aandelen door [Z B.V.] aan klager 1 is er door klager 2 geen onroerend goed aangekocht met welk oogmerk dan ook en zijn slechts aanloopkosten gemaakt die verband houden met het verkrijgen van het project.

Met betrekking tot de klacht meent beklagde primair dat de Raad zich onbevoegd moet verklaren die in behandeling te nemen nu ten onrechte het tuchtrecht van de NVM wordt gebruikt om een rancuneuze actie van de voormalige levenspartner van mevrouw [A.] te beoordelen. Voor zover de Raad dit niet mocht onderschrijven, meent beklagde dat klager(s) niet-ontvankelijk moet worden verklaard daar klager 2 uit het Handelsregister is uitgeschreven. Tevens is de klacht te laat ingediend nu het vermeend laakbare handelen in 2016-2017 zou hebben plaatsgevonden en is nagelaten te onderbouwen waarom vier jaar voor indiening moest worden gewacht. Verder heeft klager (1) geen belang. Het ruim geformuleerde ontvankelijkheids criterium van artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak is gelegen in het creëren van de mogelijkheid om derden in de gelegenheid te stellen klachten tegen een makelaar aanhangig te maken die het vertrouwen in de stand der makelaars raken en/of de eer van die stand. Dat belang is, bij gebrek aan motivering, niet aanwezig. Afsluitend meent beklagde dat klagers niet in hun klacht kunnen worden ontvangen daar zij niet kunnen klagen over handelingen die de beklagde (nog) niet heeft verricht.

Beklaagde betwist uitdrukkelijk dat er door haar in strijd met Regel 6 van de Erecode is gehandeld. Immers, klager 2 is nimmer tot aankoop van enig registergoed overgegaan. Ook de doelomschrijving ziet niet op risicodragende projectontwikkeling doch slechts op de handel in eigen onroerend goed en het beheer daarvan. Voor zover [C.] contact heeft gelegd met derden in het kader van de ontwikkeling van het terrein verwees hij altijd naar



zijn eigen kantoor. De door klaagsters overgelegde projectinformatie had betrekking op [adres 2] en niet [adres 1] en heeft derhalve niets te maken met de door klaagster 1 voorgestane transactie. Hieruit is derhalve de betrokkenheid van beklaagde niet af te leiden, zo heeft beklaagde haar verweer afgesloten.

De Raad overweegt ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De Raad meent dat het verweer dat de Raad zich onbevoegd dient te verklaren nu het tuchtrecht niet is bedoeld om een rancuneuze actie van een voormalige partner te beoordelen raakvlakken vertoont met het verweer dat klaagsters geen belang bij hun klacht hebben nu, naar beklaagde stelt, het tuchtrecht van de NVM voor derden zou zijn bedoeld om een klacht tegen een makelaar aanhangig te kunnen maken.

In de eerste plaats wijst de Raad erop dat in artikel 14 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is bepaald dat een ieder (onderstreping Raad) die van mening is dat een NVM-makelaar zich tuchtrechtelijk laakbaar heeft gedragen tegen deze makelaar een klacht kan indienen. Daarnaast staat het een makelaar weliswaar vrij om in privé een huis voor eigen bewoning of kantoor aan te kopen, of als belegging, maar naar het oordeel van de Raad laat dat onverlet dat er plaats is voor tuchtrechtelijke toetsing van een gedraging van een makelaar waardoor de reputatie van de beroepsgroep als zodanig zou kunnen worden geschaad.

Ook in het onderhavige geval wordt beklaagde aangesproken in de hoedanigheid van lid van de NVM en haar handelwijze in dat kader. Het feit dat het klaagsters - naar zij expliciet stellen in hun repliek onder randnummer 13 - “uiteindelijk” is te doen om terugbetaling van het door klaagster 1 aan [Z B.V.] betaalde bedrag voor de aandelen in klaagster 2, maakt dat niet anders. Overigens is voor enig oordeel over een grondslag voor terugbetaling de Raad niet bevoegd, maar de civiele rechter.

De gebruikelijke, door de Raad gehanteerde verjaringstermijn bedraagt vijf jaren. Nu de klachten betrekking hebben op gedragingen van beklaagde in de periode 2016 tot en met maart 2018, en de klacht is ingediend in 2020, is er geen sprake van verjaring van de klacht. De klacht heeft evenmin betrekking op toekomstige gedragingen van beklaagde.

De Raad acht klaagsters in hun klacht **ontvankelijk**. Dat oordeel strekt zich derhalve ook uit over klaagster 2, nu het feit dat een rechtspersoon naar privaatrecht is ontbonden en uit het Handelsregister is uitgeschreven, niet betekent dat die rechtspersoon definitief in rechte is opgehouden te bestaan.

De Raad overweegt vervolgens:

Beklaagde is lid van de Vereniging en dient zich daardoor op grond van Regel 6 van de Erecode te onthouden van risicodragende projectontwikkeling en mag bovendien geen



direct of indirect belang bij onroerend goed hebben, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Mevrouw [A.] is indirect bestuurder van beklagde via haar besloten vennootschap [Z B.V.] en tevens makelaar-aangeslotene bij de Vereniging, zij het dat de klacht zich niet tegen haar persoonlijk richt.

Vaststaat dat [Z B.V.] op 1 juni 2017 aandeelhoudster is geworden van klaagster 2 waarvan in het Handelsregister onder meer staat vermeld dat die als activiteiten het ontwikkelen van onroerend goed heeft. Reeds door de statutaire naam van klaagster 2 acht de Raad het aannemelijk dat deze rechtspersoon in het leven is geroepen met het oog op de ontwikkeling van het terrein met het gelijknamige adres. Uit het dossier is de Raad niet gebleken van activiteiten van beklagde als makelaar opdat het terrein direct door haar cliënte kon worden verworven die eigenaar en verhuurder van het naburige terrein is. Verder is onweersproken door klaagsters gesteld dat de andere aandeelhoudster van klaagster 2, te weten klaagster 1, kantoor hield op het kantoor van beklagde. Bovendien hield de onweersproken aan klaagster 1 verbonden heer [C.] een relatie met de makelaar-aangeslotene die aan beklagde is verbonden. Vaststaat eveneens dat de bestuurder van beklagde, derhalve [Z B.V.], voor de verkoop van haar aandelen in klaagster 2 een substantieel bedrag heeft ontvangen.

Op grond van deze feiten en overwegingen komt de Raad tot de conclusie dat beklagde Regel 6 heeft geschonden. Beklagde is immers betrokken geweest bij de projectmatige ontwikkeling van het terrein en heeft daarnaast - via zowel haar directe als indirecte bestuurder die bovendien makelaar-aangeslotene is - direct en/of indirect belang bij dat terrein gehad zonder enig oogmerk van huisvesting, waarbij tevens geldt dat de Raad in onvoldoende mate is gebleken dat die betrokkenheid op een belegging of pensioenvoorziening was gericht. Dat van risicodragende projectontwikkeling sprake is geweest, blijkt bovendien uit het feit dat [Z B.V.] een substantieel bedrag heeft ontvangen voor de verkoop van haar aandelen van klaagster 1. Naar de Raad meent, doet het er niet toe dat het project in ieder geval tot op heden niet van de grond is gekomen.

De klacht is derhalve **gegrond**.

DE BESLISSING VAN DE RAAD

De Raad verklaart de klacht van klaagsters inhoudende dat beklagde zich niet als goed makelaar heeft gedragen **gegrond**.

Ingevolge artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM kan de Raad een tuchtrechtelijke maatregel opleggen, indien een lid zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden in strijd met de Statuten van de Vereniging en haar Erecode en/of handelingen of nalatigheden die het vertrouwen in de stand der makelaars ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer en de stand van de makelaars. De Raad overweegt dat bij grondverklaring van een klacht in beginsel een maatregel op zijn plaats is en de Raad ziet



Stichting
Tuchtrechtspraak
NVM

geen enkele aanleiding hiervan af te wijken. Aangezien beklagde geen tuchtrechtelijk verleden heeft, legt de Raad beklagde de maatregel op van **berisping**.

De Raad ziet tevens aanleiding tot het opleggen van een **boete** gelet op het geschonden belang van het vertrouwen in de beroepsgroep en het doel van de geschonden Regel van de Erecode. In zijn afweging betreft de Raad dat klaagster 1 zelf in die branche werkzaam is en bij de gewraakte gedraging direct betrokken is geweest. Die omstandigheid heeft een matigende invloed op de hoogte van de boete in welk verband de Raad de hoogte van de boete die beklagde aan de Vereniging verschuldigd is bepaalt op **€ 3.000,=**.

Tevens bepaalt de Raad dat beklagde, met inachtneming van artikel 32 van het Reglement Tuchtrechtspraak, de op deze procedure gevallen kosten dient te voldoen. Dit betekent dat beklagde **een bedrag van € 2.650,= en het bedrag aan BTW van 21% hierover te weten € 556,50 dient te betalen, derhalve € 3.206,50. Tezamen met de boete dient beklagde derhalve in totaal € 6.206,50 te voldoen**. Hiertoe volgt een factuur aan beklagde van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM nadat de uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen door de Raad van Toezicht Amsterdam van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Mr J.P. van Harseler, G. van den Putten en Mr. R. Vos, op 8 december 2020.