

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

Verkoop door makelaar van privé eigendom 2 jaar na verwerving. Fout in koopakte over NSW-rangschikking. Geen informatie over strijdigheid met inrichtingsplan. Geen verwijt aan de makelaar vanwege gedragingen van de oorspronkelijke eigenaar ook al is dat diens vader. Aard en karakter van tuchtprocedure.

Klagers kopen een kavel in een landgoed dat door de vader van de makelaar is ontwikkeld. Die kavel is 2 jaar vóór de aankoop door klagers door de makelaar in privé gekocht van de BV van zijn vader. Nadat de koopakte is getekend, maar nog vóór het transport rijzen bij klagers diverse vragen waarover nog op de transportdatum de gehele dag overleg wordt gevoerd. Het transport vindt plaats, maar ook daarna blijven jarenlang problemen spelen die uiteindelijk tot een tuchtklacht leiden.

De Centrale Raad acht de aan-en verkoop door de makelaar in strijd met regel 6 van de Erecode. De aankoop is misschien wel bedoeld om er zelf te gaan wonen, maar zo ver is het niet gekomen. Ook van belegging is geen sprake. Het college acht het onjuist dat in de koopakte is gemeld dat de kavel deel uitmaakt van een langgoed dat is gerangschikt onder de Natuurschoonwet, terwijl die rangschikking al 2 jaar niet meer het geval is. De makelaar heeft verder ten onrechte niet vermeld dat de inrichting van de kavel deels niet voldoet aan het gemeentelijk inrichtingsplan.

De Centrale Raad stelt vast dat een makelaar als zodanig mag optreden ten aanzien van zijn privé eigendom. Dat brengt dan wel extra verplichtingen met zich mee. Gedragingen van de eigenaar van het landgoed waarvan het door klagers gekochte perceel deel uitmaakt, kunnen de makelaar niet verweten worden, ook als de eigenaar van dat landgoed diens vader.

De Centrale Raad wijdt uitvoerige overwegingen aan de aard en karakter van een tuchtprocedure.

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

1. de heer **P. W.**,
 2. mevrouw **A.C.G.M. VAN D.**,
- beiden wonende te L,
appellanten/tevens klagers in eerste aanleg,

tegen

1. de heer **J. DE K.**, NVM-Makelaar, verbonden aan De K Makelaars V.O.F.;
2. **DE K MAKELAARS V.O.F.**, NVM-lid, gevestigd en kantoorhoudende te H,
geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg,
gemachtigde: mr. J. van Vlokhoven.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Appellanten/klagers in eerste aanleg (hierna: klagers) hebben bij per e-mail verzonden brief van 12 februari 2023 beroep ingesteld tegen de beslissing van de Raad van Toezicht Oost (hierna: Raad van Toezicht) van 20 december 2022, welke beslissing op die dag aan partijen is verzonden. De inhoudelijke gronden van het beroep zijn bij beroepschrift d.d. 28 april 2023 kenbaar gemaakt.
- 1.2 Geïntimeerden/beklaagden in eerste aanleg (hierna afzonderlijk: ‘de Makelaar’ en ‘het Makelaarskantoor’ en gezamenlijk: ‘het Makelaarskantoor c.s.’) hebben bij verweerschrift van 10 juli 2023 op het beroepschrift van klagers gereageerd.
- 1.3 Voorafgaand aan de mondelinge behandeling hebben zowel klagers als het Makelaarskantoor c.s. aanvullende stukken ingediend.
- 1.4 De mondelinge behandeling is bepaald op 27 september 2023. Op de zitting zijn naast de leden van de Centrale Raad van Toezicht verschenen:
 - klagers;
 - de Makelaar, mede namens het Makelaarskantoor c.s., en hun advocaat mr. J. van Vlokhoven.Tijdens de mondelinge behandeling hebben klagers en het Makelaarskantoor c.s. hun standpunten nader toegelicht aan de hand van spreek aantekeningen en voorts vragen van de Centrale Raad van Toezicht beantwoord.

2. Waar gaat het om

- 2.1 Klagers hebben in 2018 een tweetal percelen – ‘hierna: ‘kavel A’ - gekocht van de Makelaar, die de Makelaar in 2016 van De K-berg B.V. – hierna: “Landgoed B.V.” - had gekocht. Kavel A is gelegen in het landgoed S – hierna: ‘het Landgoed’ - , dat door de vader van de Makelaar – hierna: de Landgoedeigenaar - is ontwikkeld.
- 2.2 De Makelaar heeft besloten kavel A niet te bebouwen met een woning, maar de twee percelen weer te verkopen. Het Makelaarskantoor is als verkoopmakelaar opgetreden.
- 2.3 Klagers waren in de aankoop van de kavel A geïnteresseerd. Op 15 maart 2018 hebben zij kavel A gekocht, waarna op 31 augustus 2018 kavel A aan hen in eigendom is overgedragen.
- 2.4 Na de koopovereenkomst en voor en na de eigendomsoverdracht hebben klagers bij het Makelaarskantoor c.s., Landgoed B.V. en de Landgoedeigenaar aandacht gevraagd voor hun problemen. Dit had onder meer betrekking op de kadastrale omvang van het perceel, de afwijkingen van kavel A ten opzichte van het inrichtingsplan, de processierups, de toegangsweg, hun inrit en dat kavel A geen onderdeel (meer) is van het landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928. De gesprekken hierover zijn niet tot tevredenheid van klagers geweest, waarna zij een tuchtklacht tegen het Makelaarskantoor c.s. hebben ingediend.
- 2.5 De Raad van Toezicht heeft de klacht ongegrond verklaard.

- 2.6 De Centrale Raad van Toezicht vindt dat het Makelaarskantoor c.s. tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door in de koopovereenkomst op te nemen dat kavel A is gelegen in het als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 aangemerkte Landgoed en in dit specifieke geval, waarbij de Makelaar ook de eigenaar van kavel A is, bij het te koop aanbieden niet is nagegaan of de inrichting van kavel A, in het bijzonder de perenboomgaard, in overeenstemming is met het bestemmingsplan en inrichtingsplan en van de strijdige situatie melding te maken. Voorts heeft de Makelaar in strijd gehandeld met regel 6 van de Erecode door kavel A te kopen en zonder die kavel te gebruiken voor eigen huisvesting of belegging weer te verkopen. Aan het Makelaarskantoor c.s. wordt de straf van berisping opgelegd, waarbij het Makelaarskantoor c.s. de kosten van de Centrale Raad van Toezicht heeft te betalen. Na de feitelijke uitgangspunten te hebben vastgesteld, zal de Centrale Raad van Toezicht uitleggen hoe hij tot dit oordeel is gekomen.

3. Feitelijke uitgangspunten

- 3.1 De Landgoedeigenaar (de vader van de Makelaar) wilde een landgoed, landgoed Se geheten, ontwikkelen. Bij aanvang van de ontwikkeling was Landgoed B.V. (De K-berg B.V.) de juridisch eigenares van de percelen van het te ontwikkelen landgoed. De Landgoedeigenaar is directeur/enig aandeelhouder van Landgoed B.V.
- 3.2 Voor de ontwikkeling van het Landgoed heeft de Landgoedeigenaar onder meer gesprekken met de gemeente L (hierna: de gemeente) gevoerd.
- 3.3 In november 2010 is voor het Landgoed het definitieve inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Daarop is het bestemmingsplan “Landgoed S 2010” gevolgd, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011 en onherroepelijk geworden op 9 februari 2012. In de toelichting bij het bestemmingsplan (onder 1.2) is onder meer opgenomen dat het plangebied van circa 15 hectare overeenkomt met de toekomstige begrenzing van het Landgoed. Voorts is onder het kopje ‘leeswijzer’ (onder 1.4) opgemerkt dat een inrichtingsplan is opgesteld en de keuzes die voor dit inrichtingsplan zijn gemaakt in het bestemmingsplan worden toegelicht. Zo wordt (onder 4.2.3) over de tuin bij de (te bouwen) rentmeesterwoning - gelegen op kavel A - in het bestemmingsplan opgemerkt:
“Bij de rentmeesterwoning heeft de inrichting van de tuin, naast een sierfunctie, ook een functionele invulling in de vorm van een boomgaard, die wordt omzoomd door een meidoornheg. De boomgaard heeft een oppervlakte van 50 x 30 meter en bestaat uit 50 bomen. De hoogstamsoorten zijn allen inlandse rassen. Het grasland onder de bomen wordt ingericht en beheerd als halfnatuurlijk grasland. Afhankelijk van de wens van de eigenaar is het mogelijk de boomgaard (extensief) te begrazen.”
Deze passage is woordelijk overgenomen uit het inrichtingsplan (pag. 17).
- 3.4 Tot zekerheid voor de aanleg, inrichting, instandhouding en beheer van het Landgoed hebben de Landgoedeigenaar en de gemeente afspraken gemaakt over kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen – met boetebeding – die zijn neergelegd in de notariële akte van 7 maart 2012, ingeschreven in de openbare registers (Kadaster). In die notariële akte is (in artikel 5) aan de Landgoedeigenaar de verplichting opgelegd acht kadastrale percelen in te richten “overeenkomstig het vastgestelde inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan”. Afwijkingen van het vastgestelde inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan mag (volgens hetzelfde artikel 5) alleen “plaatsvinden na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de gemeente”. In de notariële akte zijn (in de artikelen 5 t/m 9) ook

afspraken tussen de Landgoedeigenaar en de gemeente gemaakt over het beheer, de instandhouding en de openstelling van het landgoed.

- 3.5 Bij beschikkingen van de Staatssecretaris van Economische Zaken en de Staatssecretaris van Financiën van 7 mei 2013 en 10 december 2013 is het Landgoed (in de omvang die het toen had) aangemerkt als een landgoed als bedoeld in artikel 1 van de Natuurschoonwet 1928.
- 3.6 Het Makelaarskantoor heeft kennelijk van Landgoed B.V. de opdracht gekregen een viertal bouwkavels op het landgoed te verkopen. Ten behoeve van deze verkoop heeft het Makelaarskantoor een verkoopbrochure opgesteld, getiteld “Diverse kavels te koop v.a. 4.045 m² LANDGOED (...)”. In deze verkoopbrochure wordt het gebied omschreven en toegelicht dat het gaat om de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Er komen vier gebouwen op verschillende locaties op het landgoed, te weten een rentmeesterwoning (kavel A), twee landhuizen (kavels B en C) en een vrijstaande woning (kavel D). De nieuwe bebouwing wordt in een vergelijkbare stijl uitgevoerd en op één ontsluitingsweg aangesloten. Aan het slot van de verkoopbrochure wordt er op gewezen dat ten behoeve van de instandhouding en het beheer van het landgoed kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen worden opgelegd. Een kopie van de notariële akte - van kennelijk 7 maart 2012 - kan op het kantoor van het Makelaarskantoor worden ingezien.
- 3.7 Op 20 april 2016 heeft Landgoed B.V. aan de Makelaar kavel A verkocht voor € 400.000,-. De notariële akte van levering is op 7 juni 2016 gepasseerd en op 8 juni 2016 in de openbare registers (Kadaster) ingeschreven. In de leveringsakte is onder meer opgenomen (onder artikel 5 sub k) dat Landgoed B.V. als verkoper garandeert dat
“het verkochte is gelegen in het als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 aangemerkte ‘Landgoed (...)’; deze landgoedstatus brengt hierna te omschrijven beperkingen en verplichtingen met zich mee, welke beperkingen en verplichtingen door koper uitdrukkelijk worden aanvaard.”
Verder worden in deze leveringsakte de kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen uit de notariële akte van 7 maart 2012 opgesomd.
- 3.8 Op 20 juli 2016 heeft Landgoed B.V., volgens de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland bij brief van 28 oktober 2019, verzocht kavel A te onttrekken aan de werking van de Natuurschoonwet 1928. Bij beschikking van 28 februari 2017 is dit verzoek gehonoreerd. Mede daardoor is kavel A vanaf 7 juni 2016 – de datum van de eigendomsoverdracht aan de Makelaar – geen onderdeel meer van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928.
- 3.9 De Makelaar heeft in 2017 besloten kavel A weer te verkopen. Het Makelaarskantoor treedt op als verkoopmakelaar. De eerder gemaakte verkoopbrochure wordt ook voor deze verkoop gebruikt. De kavel komt onder de kop “Kavel A ca 5.000 m² - Landgoed (...) / ‘de Rentmeesterswoning’ met perenboomgaard” op Funda te koop te staan, waarbij de tekst (nagenoeg) gelijkluidend is aan de tekst in de verkoopbrochure. Nieuw is dat wordt gemeld dat de kavels B, C en D al zijn verkocht.
- 3.10 Klagers waren in de koop van kavel A geïnteresseerd. Zij wilden daarop een levensloopbestendige woning bouwen en in de omgeving van een zich ontwikkelend landgoed in de nabijheid van familie en vrienden wonen. Op 15 september 2017 heeft het Makelaarskantoor aan klagers de verkoopbrochure toegezonden.
- 3.11 Klagers en de Makelaar zijn in onderhandeling getreden. Bij e-mail van 28 februari 2018 heeft het Makelaarskantoor de concept-koopovereenkomst, zonder dat daarin de specifieke gegevens van

klagers als de kopers stonden vermeld, toegezonden. Op 12 maart 2018 volgde toezending van de (concept) koopovereenkomst waarin de gegevens van klagers als de kopers zijn verwerkt. Op 15 maart 2018 is de koopovereenkomst door klagers en de Makelaar getekend. Klagers kopen kavel A voor € 437.500,-. De geplande datum van overdracht is uiterlijk 31 augustus 2018 (artikel 1). In artikel 10 van de koopovereenkomst geeft de Makelaar als verkoper garanties waaronder (sub j): *“het verkochte is gelegen in het als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 aangemerkte ‘Landgoed (...)’; in de bij deze overeenkomst gevoegde bijlage is aangegeven, welke beperkingen en verplichtingen deze landgoedstatus voor koper met zich meebrengt. Koper aanvaardt deze beperkingen en verplichtingen uitdrukkelijk.”* De bijlagen bij de koopovereenkomst zijn een kadastraal uittreksel, een kadastrale kaart en het eigendomsbewijs/leveringsakte van 7 juni 2016.

3.12 De notaris heeft op 13 augustus 2018 de concept-leveringsakte (zonder bijlagen) aan klagers toegezonden. Klagers vragen bij e-mail van 22 augustus 2018 aan de notaris onder meer naar de bijlage waarin de beperkingen en verplichtingen van de landgoedstatus zijn opgenomen en waarnaar in artikel 10 sub j van de koopovereenkomst wordt verwezen, welke verwijzing in de notariële akte is herhaald. De notaris antwoordt bij e-mail van 22 augustus 2018 dat de passage in de leveringsakte een citaat uit de koopovereenkomst betreft en dat de notaris denkt dat het gaat om de bepalingen uit de ‘oude’ akte van levering (de notariële akte van 7 juni 2016) waarin “een groot aantal bepalingen opgenomen is betreffende het landgoed. Al die bepalingen zijn ook geciteerd in de akte van levering (pagina 4 tot en met 8)”.

3.13 Bij e-mail van woensdag 29 augustus 2018 te 9:15 uur stellen klagers aan de Makelaar een tiental vragen. Deze vragen zijn onder meer: kan de weg naar de woningen als bouwweg worden gebruikt (vraag 3), kan de toegezegde verlegging van de inrit naar het perceel in de notariële akte worden vastgelegd (vraag 5), kan een bedrag in depot worden gehouden omdat de gemeente op verzoek van klagers op 28 augustus 2018 de feitelijke situatie heeft getoetst aan het inrichtingsplan en afwijkingen heeft geconstateerd waaronder laagstamperenbomen in plaats van hoogstamperenbomen (vraag 6), kan kavel A op kosten van de Makelaar opnieuw worden ingemeten (vraag 8) en is iets opgenomen over de geconstateerde processierups in de oude eiken aan de oostkant van het perceel (vraag 10)?

Aan het einde van de ochtend – bij e-mail van 11:49 uur – antwoordt de Makelaar kort en bondig. De antwoorden zijn onder meer: nee (op vraag 3), er is een gemeentelijke vastlegging met vergunning (op vraag 5), het landgoed is door de gemeente gecontroleerd (op vraag 6), met opnieuw inmeten op kosten van de Makelaar wordt ingestemd (op vraag 8) en de processierups is een landelijk probleem waarover niets is opgenomen (op vraag 10).

Hierna vindt nog enige e-mailwisseling plaats. Zo laat de Makelaar bij e-mail van donderdag 30 augustus 2018 om 14:26 uur weten dat in de notariële leveringsakte kan worden opgenomen dat als de gemeente verlangt dat er 20 hoogstamperenbomen en een heg moeten worden geplaatst de Makelaar dit zal realiseren. Klagers doen bij e-mail van 30 augustus 2018 om 16:42 uur het tegenvoorstel € 15.000,- op de koopsom in mindering te brengen voor het verwijderen van de processierups en het herinrichten van de boomgaard door klagers in samenspraak met de gemeente. Uit de e-mail van 30 augustus 2018 om 20:32 uur blijkt dat de Makelaar dit tegenvoorstel afwijst.

3.14 Op 31 augustus 2018, de dag waarop de eigendomsoverdracht van kavel A is gepland, laat de gemeente bij e-mail van 7:46 uur aan klagers, de notaris en de Makelaar weten:

“Op basis van het onderzoek van bureau Grasveld Tuin- en Landschapsarchitecten dat op 28 augustus 2018 is uitgevoerd heeft de gemeente (...) vastgesteld dat de aanplant op het kadastrale

nummer (...) (de Perenboomgaard) niet in overeenstemming is met het inrichtingsplan Landgoed (...) van november 2010, zoals geaccordeerd door de gemeente. Als gevolg hiervan kunnen de kettingbedingen en de boeteclausules in de leveringsakte voor de kadastrale nummer E5764 en E5847 vervallen.

[Klagers] hebben toegezegd dat zij hun medewerking zullen verlenen aan een met de gemeente te maken nieuw inrichtingsplan en voor de uitvoering hiervan zullen zorgdragen. (...)”

- 3.15 De notaris heeft op 31 augustus 2018 rond 9.00 uur aan partijen de gewijzigde akte van levering toegezonden, waarin de opmerkingen van de gemeente in de e-mail van die ochtend zijn verwerkt. Om 11.00 uur zijn de kopers bij de notaris aanwezig. De Makelaar is om 11.45 uur bij de notaris. Op het kantoor van de notaris worden verschillende onderwerpen besproken. Dit leidt tot een nadere overeenkomst die door klagers en de Makelaar – kennelijk voor zichzelf en als gemachtigde van Landgoed B.V. - is ondertekend. In deze overeenkomst zijn de afspraken vastgelegd die betrekking hebben op het uitmeten van de “kadastrale zuidgrens en de grens tussen beide gekochte kadastrale percelen” (artikel 1), bestrijden van de processierups in de bomen op het verkochte (artikel 2) en de toegangsweg (artikelen 3 en 4).

Vervolgens hebben klagers en de Makelaar nog gesproken over de perenbomen in de boomgaard. Rond 13.30 uur die dag bereiken partijen overeenstemming over een tekst die door de notaris in zijn verslag van de bespreking is vastgelegd. Afgesproken wordt dat aan het einde van de middag de akte tot levering zal worden gepasseerd. Kopers laten aan het einde van de middag weten niet (meer) in te stemmen met de eerder afgestemde tekst over de perenbomen, waarna opnieuw overleg plaatsvindt en rond 19.00 uur overeenstemming wordt bereikt. In artikel 7 van de leveringsakte is over de boomgaard de volgende bepaling opgenomen:

“Koper en verkoper komen overeen dat partijen in overleg met de oorspronkelijke landschapsarchitect (...) een nieuw plan voor de huidige boomgaard zullen maken, welk plan geaccordeerd dient te worden door de Gemeente (...), waarbij de huidige laagstamperenbomen, welke zich bevinden op het verkochte, worden vervangen door maximaal twintig hoogstam bomen. Verkoper zal zorgdragen voor de vervanging en plaatsing van deze bomen voor zijn rekening en risico. De laagstambomen zullen vervangen worden door maximaal twintig jonge hoogstam bomen (met een hoogte bij beplanting tussen de een meter vijfenzeventig centimeter en twee meter vijftig centimeter), welke bomen in onderling overleg tussen koper en verkoper worden uitgezocht bij de door verkoper aan te wijzen kweker. De te verwijderen laagstam perenbomen zijn bestemd voor herplanting en komen in dat geval toe aan verkoper.”

Verder is in de leveringsakte artikel 10 sub j van de koopovereenkomst – het verkochte is gelegen in het als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 aangemerkte “Landgoed (...)” – opnieuw opgenomen. Voorts wordt in de leveringsakte de notariële akte van 7 maart 2012 over de kwalitatieve verplichtingen en kettingenbedingen aangehaald en geciteerd.

- 3.16 Vervolgens ontstaat tussen klagers en Landgoed B.V./Landgoedeigenaar een geschil over onder meer de tijdelijke bouwweg, de inrit, de erfafscheiding, de toegang tot het achterland en de tijdelijke bomen.

- 3.17 Daarnaast hebben klagers een geschil met de Makelaar. Bij brief van 14 februari 2020 wijst de (toenmalige) gemachtigde van klagers de Makelaar erop dat klagers is gebleken dat kavel A sinds 7 juni 2016 geen deel meer uitmaakt van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 (NSW). De NSW status is voor kavel A verloren gegaan. Volgens klagers had de Makelaar hen daarop moeten wijzen.

De gemachtigde van de Makelaar verwerpt dit verwijt bij brief van 18 februari 2020. In deze brief

wordt aangevoerd dat kavel A na de eigendomsoverdracht aan de Makelaar te klein is en daardoor (vanaf dat moment) niet (meer) voldoet aan de eisen van artikel 3 van de Natuurschoonwet 1928. Kavel A is volgens de gemachtigde van de Makelaar niet als landgoed met NSW status aan klagers verkocht.

Hierop volgt nog enige brief- en e-mailwisseling, waarbij beide partijen bij hun standpunt blijven.

- 3.18 Op 15 april 2021 vindt een bespreking plaats in aanwezigheid van klagers, de (toenmalige) adviseur van klagers, de Makelaar, de Landgoedeigenaar en de (toenmalige) adviseur van de Makelaar/Landgoed B.V./Landgoedeigenaar. Aan het einde van de middag legt de adviseur van de Makelaar/Landgoed B.V./Landgoedeigenaar bij e-mail van 15 april 2021 aan partijen vast dat “over alle ontstane twistpunten” overeenstemming is bereikt. De bereikte overeenstemming betreft acht punten, waarvan het eerste punt betrekking heeft op de Makelaar. In dit eerste punt staat dat de Makelaar aan klagers voor de perenbomen een eenmalige bijdrage zal betalen van € 1.000,-. Aan het slot van de e-mail wordt vermeld dat deze samenvatting van de bereikte overeenstemming na afloop van de bespreking tussen beide adviseurs is besproken. De acht punten zullen door beide adviseurs in een vaststellingsovereenkomst worden uitgewerkt. De (toenmalige) adviseur van klagers dankt bij e-mail van 16 april 2021 voor de e-mail met de gemaakte afspraken en verzoekt de adviseur van de Makelaar/Landgoed B.V./Landgoedeigenaar de concept-vaststellings-overeenkomst op te stellen.

Klagers berichten vier dagen later bij e-mail van 19 april 2021 dat zij met die acht punten niet akkoord gaan. De (toenmalige) adviseur van klagers laat bij e-mail van 20 april 2021 weten dat zij klagers niet langer bijstaat.

Ondanks deze ontwikkeling na de bespreking zendt de (toenmalige) adviseur van de Makelaar/Landgoed B.V./Landgoedeigenaar bij e-mail van 24 april 2021 aan klagers, de Makelaar en de Landgoedeigenaar de concept-vaststellingsovereenkomst ter beoordeling toe. In de concept-vaststellingsovereenkomst staat onder meer dat in afwijking van de afspraken in de leveringsakte de Makelaar € 1.000,- aan klagers binnen 14 dagen na tekening van de vaststellingsovereenkomst aan klagers overmaakt. Ook de afspraken met Landgoed B.V./Landgoedeigenaar zijn in de concept-vaststellingsovereenkomst verwerkt. Aan het slot is een boetebeding, geheimhoudingsbeding, geschillenregeling en een finale kwijting opgenomen.

- 3.19 De advocaat van de Makelaar/Vastgoed B.V./Landgoedeigenaar vraagt klagers in een uitvoerige brief van 7 april 2022 de gemaakte afspraken op de bespreking van 15 april 2021, zoals vastgelegd in de concept-vaststellingsovereenkomst, te bevestigen en na te komen. Daarna kan in nauw overleg en samenwerking met de gemeente aan die afspraken uitvoering worden gegeven.

De (nieuwe) gemachtigde van klagers reageert bij e-mail van 24 juni 2022. Ten aanzien van de Makelaar bevestigt deze (nieuwe) gemachtigde namens klagers de afspraak dat de Makelaar voor de perenbomen een eenmalige bijdrage van € 1.000,- aan klagers zal overmaken. De concept-vaststellingsovereenkomst is volgens klagers geen correcte weergave van de gemaakte afspraken doordat onder meer een – niet overeengekomen - boetebeding en een geheimhoudingsbeding is opgenomen.

De daarop volgende e-mailberichten leiden niet tot ondertekening van de (concept) vaststellingsovereenkomst of het maken van andere afspraken.

- 3.20 Na de brief van 7 april 2022 van de advocaat van de Makelaar/Vastgoed B.V./ Landgoedeigenaar hebben klagers een tuchtklacht tegen het Makelaarskantoor c.s. ingediend. In de uitspraak van de Raad van Toezicht van 20 december 2022 is de tuchtklacht afgewezen. Aan het slot van de uitspraak heeft de Raad van Toezicht klagers en het Makelaarskantoor c.s. ‘dringend in

overweging' gegeven 'om met behulp van een (ervaren) mediator te trachten een allesomvattende regeling te treffen, waarbij over en weer, rekening houdend met elkaars belangen, water bij de wijn zal moeten worden gedaan.'

- 3.21 De gemeente laat in maart 2023 aan Vastgoed B.V. weten een overleg te wensen. De advocaat van de Makelaar/Vastgoed B.V./Landgoedeigenaar bericht klagers bij e-mail van 9 maart 2023 eerst het gesprek met de gemeente aan te gaan en ter voorkoming van elkaar doorkruisende afspraken het overleg met klagers - over onder meer de aan te wijzen mediator - op te schorten.
- 3.22 De advocaat van klagers stelt zich in een uitvoerige brief van 16 mei 2023 aan de gemeente op het standpunt dat het college van burgemeester en wethouders niet gerechtigd is onderhands het eerder vastgestelde inrichtingsplan te wijzigen en dat de gemeente het inrichtingsplan niet civielrechtelijk via de notariële akte van 7 maart 2012 met kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen aan de eigenaren van de percelen in het landgoed had mogen opleggen. De gemeente wordt onrechtmatig handelen verweten. Voorts wordt het college van burgemeester en wethouders verzocht handhavend tegen Landgoed B.V./ Landgoedeigenaar op te treden.
- In de brief van 28 juni 2023 antwoordt de gemeente de advocaat van klagers onder meer dat de gemeente heeft besloten het landgoed te laten inrichten overeenkomstig de memo van Orbis van 29 september 2022 en voor het overige conform het inrichtingsplan en dat klagers mogen kiezen de voortuin (perenboomgaard) in te richten overeenkomstig het inrichtingsplan of de memo van Orbis.

4. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

Afgrenzing tuchtklacht

- 4.1 De Centrale Raad van Toezicht heeft te beoordelen of het handelen en/of nalaten van de Makelaar en/of het Makelaarskantoor in hun hoedanigheid van makelaar/makelaarskantoor tuchtrechtelijk verwijtbaar is. Klagers hebben deze begrenzing van de tuchtrechtelijke beoordeling in (onder meer) hun beroepschrift onvoldoende onderkend.
- 4.2 De Makelaar was eigenaar/verkoper van kavel A. Het is niet aan de Centrale Raad van Toezicht te beoordelen of de Makelaar als eigenaar/verkoper civielrechtelijk tegenover klagers is tekortgeschoten en zo ja of de Makelaar als eigenaar/verkoper tegenover hen schadeplichtig is. Dat oordeel is aan de civiele rechter. Ten onrechte betrekken klagers in hun klacht ook deze civielrechtelijke aspecten. Zo wordt bijvoorbeeld de Makelaar kennelijk verweten dat hij de (civielrechtelijke) informatieverplichting, die een verkoper heeft, heeft geschonden, dat de informatieverplichting van de Makelaar als verkoper prevaleert boven de onderzoekplicht van klagers als kopers en dat kavel A niet voldoet aan de (civielrechtelijke) conformiteitseis van artikel 7:17 BW. Ook zou bijvoorbeeld de door een derde – de (toenmalige) adviseur van de Makelaar, de Landgoedeigenaar/Landgoed B.V. - opgestelde concept-vaststellingsovereenkomst van 24 april 2021 onrechtmatig in de zin van artikel 6:162 BW zijn. Het is niet aan de Centrale Raad van Toezicht over deze civielrechtelijke aspecten te oordelen.
- 4.3 Klagers hebben ook een geschil met de Landgoedeigenaar en/of Landgoed B.V. Tuchtrechtelijk gaat het eerst en vooral om het zelfstandig handelen en/of nalaten van de Makelaar en/of het Makelaarskantoor in de hoedanigheid van verkoopmakelaar/verkoopmakelaarskantoor. Tuchtrechtelijk kan het handelen van derden, zoals bijvoorbeeld de Landgoedeigenaar en

Landgoed B.V., niet aan het Makelaarskantoor c.s. als verkoopmakelaar worden toegerekend. De enkele omstandigheid dat de Makelaar de zoon is van de Landgoedeigenaar, die bestuurder/enig aandeelhouder is van Landgoed B.V., maakt dat niet anders. Klagers nemen dit onderscheid onvoldoende in acht. Zo noemen zij bijvoorbeeld aan het slot van het beroepschrift 22 punten waaruit pesterijen zouden blijken. Blijkens de bewoordingen van die 22 punten hebben tenminste 11 daarvan alleen betrekking op mogelijke gedragingen van de Landgoedeigenaar. Over de mogelijke gedragingen van de Landgoedeigenaar heeft de Centrale Raad van Toezicht niet te oordelen en tuchtrechtelijk kunnen de gedragingen van de Landgoedeigenaar niet aan de Makelaar en/of het Makelaarskantoor als verkoopmakelaar worden toegerekend.

- 4.4 Met het hoger beroep hebben klagers hun klacht in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht ter beoordeling voorgelegd. De Centrale Raad van Toezicht zal zich beperken tot dat deel van het beroepschrift – en de andere processtukken van klagers - dat betrekking heeft op het handelen en/of nalaten van de Makelaar en het Makelaarskantoor in hun hoedanigheid van verkoopmakelaar van kavel A. De overige aspecten zal de Centrale Raad van Toezicht om de hiervoor genoemde redenen buiten beschouwing laten.

Aard en karakter tuchtprocedure

- 4.5 Klagers verwijten in hun beroepschrift de Raad van Toezicht dat hij het verweer van het Makelaarskantoor c.s. is gevolgd zonder dit bij klagers te verifiëren en dat een deel van hetgeen ter zitting door klagers naar voren is gebracht, niet in de uitspraak is terug te vinden. Met deze verwijten aan de Raad van Toezicht lijken klagers (ook) te betogen dat de Raad van Toezicht ten onrechte het relaas van het Makelaarskantoor c.s. heeft geloofd en dat de Raad van Toezicht alle door klagers aangevoerde feiten en omstandigheden in zijn beslissing moet betrekken.
- 4.6 Klagers miskennen hiermee de aard en het karakter van de tuchtprocedure. Voor de beoordeling van de tuchtklacht is het eerst aan klagers om hun verwijten met concrete feiten en omstandigheden te onderbouwen, zo mogelijk met bewijsstukken. Vervolgens is het aan de NVM-Makelaar/Makelaarskantoor op de gemaakte verwijten, zo mogelijk met bewijsstukken, te reageren. In het geval van een gemotiveerde betwisting van de stellingen van klagers door de NVM-Makelaar/Makelaarskantoor, is het aan klagers om hun betwiste verwijten nader feitelijk te onderbouwen en bewijsstukken te overleggen, waarop de NVM-Makelaar/Makelaarskantoor kan reageren. De schriftelijke procedure, de mondelinge behandeling en de mogelijkheid van hoger beroep bieden voor dit debat voldoende mogelijkheden.
- 4.7 De wet en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM geeft niet aan de (Centrale) Raad van Toezicht de bevoegdheid getuigen, waaronder klagers, onder ede te horen. Ten gunste van een klager en ter bevordering van het verkrijgen van informatie ten behoeve van de NVM tuchtcolleges is in het Reglement Tuchtrechtspraak NVM aan de NVM-Makelaar en het NVM-Makelaarskantoor een informatieverplichting opgelegd. Op grond van artikel 27 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM zijn (onder meer) de NVM-Makelaar/Makelaarskantoor verplicht aan de (Centrale) Raad van Toezicht de gevraagde inlichtingen te verstrekken. Een schending van die reglementaire verplichting is tuchtrechtelijk laakbaar, waarvoor – de NVM tuchtcolleges ook ambtshalve - aan de NVM-Makelaar en/of het NVM-Makelaarskantoor een straf kan worden opgelegd.

- 4.8 Na hoor en wederhoor beslist de (Centrale) Raad van Toezicht op de tuchtklacht. Anders dan klagers lijken te veronderstellen is de (Centrale) Raad van Toezicht niet gehouden op alle argumenten van een klager of makelaar in te gaan en heeft de (Centrale) Raad van Toezicht evenmin alle feiten en omstandigheden die partijen aandragen vast te stellen. De (Centrale) Raad van Toezicht stelt de voor de tuchtrechtelijke beoordeling relevante feiten zelfstandig vast en gaat na of voldoende aannemelijk is geworden dat de NVM-Makelaar en/of NVM-Makelaarskantoor tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Als van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen sprake is, heeft de (Centrale) Raad van Toezicht vervolgens te bepalen welke in artikel 31 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM opgenomen straf moet worden opgelegd. De (Centrale) Raad van Toezicht heeft de beslissing van een toereikende motivering te voorzien die op zichzelf begrijpelijk is zonder dat op ieder door partijen aangevoerd argument behoefte te worden ingegaan.

Feiten en omstandigheden

- 4.9 Klagers betogen dat de door de Raad van Toezicht vastgestelde feiten een groot aantal onjuistheden bevatten.
- 4.10 De Centrale Raad van Toezicht heeft op het betoog van klagers en het verweer van het Makelaarskantoor c.s. acht geslagen en de feiten opnieuw vastgesteld. Hierdoor behoeft dit bezwaar geen verdere bespreking meer.

Tuchtklacht

- 4.11 Met inachtneming van de hiervoor aangegeven grenzen leidt de Centrale Raad van Toezicht uit de stukken af, dat klagers het Makelaarskantoor c.s. tuchtrechtelijk verwijten dat:
- Het Makelaarskantoor c.s. als verkoopmakelaar is opgetreden voor de verkoop van kavel A dat aan de Makelaar in privé toebehoorde;
 - Het Makelaarskantoor c.s. als verkoopmakelaar is opgetreden voor de verkoop van kavel A dat een onderdeel is van een landgoed van Landgoed B.V. van welke vennootschap de vader van de Makelaar directeur/enig aandeelhouder is;
 - De Makelaar binnen twee jaar kavel A heeft gekocht en verkocht en daarmee in strijd heeft gehandeld met regel 6 van de Erecode;
 - Het Makelaarskantoor c.s. klagers onjuist en/of onvolledig heeft geïnformeerd door kavel A te verkopen als kavel gelegen in een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 (NSW) terwijl kavel A sinds juni 2016 niet meer de NSW-status had;
 - Het Makelaarskantoor c.s. klagers onjuist en/of onvolledig heeft geïnformeerd door na te laten te melden dat op kavel A een perenboomgaard was aangelegd die niet voldeed aan het inrichtingsplan;
 - Het Makelaarskantoor c.s. aan hen een kavel heeft verkocht die niet met de eigen auto toegankelijk is;
 - Het Makelaarskantoor c.s. na de levering van kavel A onvoldoende oog heeft gehad voor de belangen van klagers;
 - Het Makelaarskantoor c.s. klagers ‘onder de maat’ heeft bejegend.

Sub a. Is het toegestaan dat het Makelaarskantoor c.s. als verkoopmakelaar optreedt voor de verkoop van kavel A dat aan de Makelaar in privé toebehoort?

- 4.12 Vast staat dat de Makelaar op 7 juni 2016 in privé de eigendom van kavel A heeft verworven. Ook

staat vast dat de Makelaar kavel A enige tijd daarna te koop heeft aangeboden en het Makelaarskantoor als verkoopmakelaar is opgetreden. De feitelijke werkzaamheden van het Makelaarskantoor zijn voor een belangrijk deel door de Makelaar uitgevoerd.

- 4.13 In regel 1 van de Erecode staat de algemene norm dat een NVM-lid (het Makelaarskantoor) en de NVM-Makelaar/Taxateur (de Makelaar) zich bewust zijn van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer en wordt een nadere uitwerking gegeven over de wijze waarop zij hun functie hebben uit te oefenen en waarvoor zij in de communicatie hebben te waken. Voor de reikwijdte van regel 1 van de Erecode zijn tevens van belang de regels 2 en 6 van de Erecode. In regel 2 van de Erecode staat (onder meer) dat een makelaar de belangen beschermt en bevordert van de opdrachtgever. In regel 6 van de Erecode staat dat het NVM-lid en de NVM-Makelaar voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen. Deze regels van de Erecode zijn gelijkwaardig en moeten in onderlinge samenhang worden uitgelegd.
- 4.14 Bij de verkoop van onroerend goed hebben verkoper en koper ieder hun eigen belangen. In het geval de NVM-Makelaar zelf de verkoper is, zal de NVM-Makelaar zijn eigen belang als verkoper behartigen. Bij de uitoefening van dat eigen belang heeft de NVM-Makelaar oog te hebben voor de gerechtvaardigde belangen van de koper. Een koper die weet met een NVM-Makelaar als verkoper van doen te hebben, zal zich enerzijds realiseren dat de NVM-Makelaar niet zijn aankoopmakelaar is maar opkomt voor zijn eigen belang als verkoper, maar anderzijds er op (mogen) vertrouwen dat de NVM-Makelaar ook als verkoper en als onroerend goed deskundige naar eer en geweten zal handelen en betrouwbaar en deskundig is. Dit brengt onder meer met zich mee dat een NVM-Makelaar die verkoopt, zich er van heeft te verzekeren dat de belangen van de koper op behoorlijke wijze zijn verzekerd, althans dat de koper zich ten volle de voor hem geldende voor- en nadelen van een transactie kan realiseren en als koopsom een reële marktwaaarde betaalt. Op welke wijze een NVM-Makelaar als verkoper heeft te handelen is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Uitgangspunt is dat de NVM-Makelaar zodanig opereert dat aan de integriteit van zijn handelen in redelijkheid niet kan worden getwijfeld en dat hij in staat is om desgevraagd verantwoording af te leggen en transparantie betracht. Vgl. onder meer CRvT 15 april 2021, CR 21-28.
- 4.15 In de regels 1, 2 en 6 van de Erecode ligt niet – evenmin in enige andere tuchtrechtelijke regel – besloten dat het een NVM-Makelaar is verboden via zijn eigen makelaarskantoor een aan hem toebehorend onroerend goed te koop aan te bieden. Op grond van regel 1 van de Erecode – een NVM-Makelaar/NVM-Makelaarskantoor heeft in de communicatie te waken voor onjuiste beeldvorming over personen en positie – heeft een NVM-Makelaar/NVM-Makelaarskantoor in een dergelijk geval tenminste aan (potentiële) kopers kenbaar te maken dat de NVM-Makelaar in privé de eigenaar van het te verkopen object is.
Uit de stukken leidt de Centrale Raad van Toezicht af dat klagers bekend waren met de positie van de Makelaar, werkzaam bij het Makelaarskantoor, als eigenaar van de kavel A.
- 4.16 Dit geval betreft een bouwkaavel in een nieuw landgoed waarvoor in het bestemmingsplan en inrichtingsplan voorschriften zijn opgenomen. Het Makelaarskantoor c.s. heeft de koper met een link naar het bestemmingsplan en het daarin genoemde inrichtingsplan verwezen. Niet ter discussie staat dat de aangeboden verkoopprijs een reële marktwaaarde is. Onder deze specifieke omstandigheden was het Makelaarskantoor c.s. niet gehouden verdere waarborgen ten behoeve van potentiële kopers te treffen.

4.17 Dit klachtonderdeel is ongegrond.

4.18 De Centrale Raad van Toezicht voegt hieraan - mede voor de verdere beoordeling van de tuchtklacht - nog het volgende toe.

In het algemeen wordt bij een beoordeling van een tuchtklacht tegen een verkoopmakelaar nagegaan welke informatie de verkoopmakelaar van de opdrachtgever/verkoper heeft ontvangen en welke informatie de verkoopmakelaar, op basis van de kennis en ervaring die van hem mag worden verwacht, na een bezichtiging van het object had kunnen weten.

Als een NVM-Makelaar via zijn makelaarskantoor zijn eigen onroerend goed te koop aanbiedt, is de beoordeling ruimer. In een dergelijk geval moet alle informatie die bij de NVM-Makelaar als eigenaar van het onroerend goed bekend is of had moeten zijn, ook als bekend worden verondersteld bij de NVM-Makelaar en/of het NVM-Makelaarskantoor en geldt daarnaast de informatie die op basis van de kennis en ervaring van een verkoopmakelaar mag worden verwacht.

Sub b. Mag het Makelaarskantoor c.s. als verkoopmakelaar opgetreden voor de verkoop van kavel A dat een onderdeel is van een landgoed van Landgoed B.V. van welke vennootschap de vader van de Makelaar directeur/enig aandeelhouder is?

4.19 Vast staat dat kavel A is gelegen in een landgoed dat is opgezet door de vader van de Makelaar (Landgoedeigenaar) en dat (een belangrijk deel van) het landgoed is ondergebracht in Landgoed B.V., waarvan de Landgoedeigenaar directeur/enig aandeelhouder is. Ook staat vast dat het Makelaarskantoor c.s. voorafgaand aan de verkoop van kavel A namens Landgoed B.V. als verkoopmakelaar is opgetreden. Zo heeft het Makelaarskantoor in opdracht van Landgoed B.V. ook de kavels B, C en D op het landgoed te koop aangeboden. Tot slot staat vast dat klagers niet de opdrachtgevers van het Makelaarskantoor c.s. waren.

4.20 Verder is niet komen vast te staan dat de Makelaar en/of het Makelaarskantoor in de periode nadat de eigendom van kavel A door de Makelaar werd gekregen en voordat de eigendom van kavel A aan klagers werd overgedragen (direct of indirect) met betrekking tot kavel A tevens in de hoedanigheid van makelaar is opgetreden voor Landgoed B.V. en/of de Landgoedeigenaar als zijn opdrachtgevers. De omstandigheid dat klagers met Landgoed B.V. en/of de Landgoedeigenaar afspraken wilden over onder meer de bouwweg en de Makelaar door Landgoed B.V. en/of de Landgoedeigenaar gemachtigd werd namens hen voor de gemaakte afspraken te tekenen, brengt op zichzelf niet mee dat de Makelaar ten behoeve van Landgoed B.V. en/of de Landgoedeigenaar makelaarswerkzaamheden heeft verricht en die werkzaamheden onverenigbaar waren met de verkoopopdracht betreffende kavel A die de Makelaar als eigenaar had gegeven.

4.21 In een dergelijk geval staat het een NVM-Makelaar en/of NVM-Makelaarskantoor vrij bij de verkoop van kavel A op te treden voor de Makelaar als eigenaar van die kavel.

4.22 Zeker nadat kavel A aan klagers was verkocht en geleverd stond het de Makelaar en/of het Makelaarskantoor – die niet door klagers als hun (aankoop)makelaar was/waren ingeschakeld - op zichzelf vrij door de Landgoedeigenaar (zijn vader) en zijn vennootschap betrokken te worden bij de (verdere) ontwikkeling van het landgoed.

4.23 Dit klachtonderdeel is dan ook ongegrond.

Sub c. Heeft de Makelaar met het binnen twee jaar kopen en verkopen van kavel A in strijd gehandeld met regel 6 van de Erecode?

4.24 Op de vraag 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 door de NVM een uitgebreide toelichting gegeven, die voor NVM-leden en NVM-Makelaars toegankelijk is. Het is de Centrale Raad van Toezicht amtsshalve bekend – onder meer door de aan hem voorgelegde klachten door de Commissie Lidmaatschapszaken namens het Algemeen Bestuur waarvan de beslissingen op de website www.nvmtuchtrechtspraak.nl zijn gepubliceerd - dat het Algemeen Bestuur van de NVM groot gewicht toekent aan correcte naleving van regel 6 van de Erecode.

4.25 De Centrale Raad van Toezicht heeft herhaaldelijk overwogen dat uit de tekst van regel 6 van de Erecode volgt 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 klagers - 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 22-26 CRvT (CR 22-2748), 21-28 CRvT (CR 20/2715), 20-41 CRvT (CR 19-2690), 18-72 CRvT (CR 18/2674), 18-95 CRvT (CR 17/2644) en 15-2577/2577a CRvT.

4.26 In dit geval hebben klagers gesteld dat de Makelaar met de eigendomsverkrijging van kavel A op 7 juni 2016 een direct belang bij onroerend goed heeft gekregen en dat hij binnen twee jaar kavel A aan klagers heeft verkocht en geleverd. Hiermee hebben klagers toereikend gesteld dat de Makelaar met de aankoop van kavel A een direct belang bij onroerend goed had.

4.27 Vervolgens is het aan de Makelaar concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit blijkt dat sprake is van een van de twee uitzonderingen (huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming).

De Makelaar voert aan dat hij bij aankoop daadwerkelijk van plan was op de kavel een woning te bouwen om in de nabijheid van zijn familie te wonen. Na aankoop is hij van gedachten veranderd en heeft hij de kavel A weer verkocht. De Makelaar wijst erop dat hij met de verkoop geen winst heeft gemaakt. De door hem gemaakte kosten overstijgen het verschil tussen koop- en verkoopprijs.

4.28 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat de intentie van een NVM-Makelaar bij aankoop van onroerend goed op zichzelf niet toereikend is voor een geslaagd beroep op een van de twee

uitzonderingen in regel 6 van de Erecode. Of sprake is van een aankoop ten behoeve van eigen huisvesting moet worden beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden van het geval, waaronder ook de feiten en omstandigheden die zich na de aankoop van kavel A hebben voorgedaan.

In dit geval heeft de Makelaar aan de door hem gestelde intentie geen uitvoering gegeven. De Makelaar heeft op de kavel geen woning gebouwd en is daar niet gaan wonen. Hij heeft ook geen concrete bouwplannen overgelegd. Verder waren de door hem aangevoerde omstandigheden die hem na aankoop hebben doen besluiten kavel A weer te verkopen ook voor de aankoop al aanwezig. Kennelijk heeft de Makelaar een te lichtvaardige beslissing tot aankoop genomen en is hij zich toen onvoldoende bewust geweest van de beperkingen die regel 6 van de Erecode aan hem oplegt.

4.29 Op zichzelf is denkbaar dat na aankoop van onroerend goed een zodanige wijziging van omstandigheden plaatsvindt dat van een NVM-Makelaar in redelijkheid niet kan worden verlangd dat hij uitvoering geeft aan zijn voornemen het onroerend goed te bewonen of voor belegging aan te houden. In een dergelijk geval heeft een NVM-Makelaar (onder meer) de mogelijkheid vooraf contact te zoeken met de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM en te bespreken of en zo ja onder welke voorwaarden in zijn specifieke geval een afwijking van regel 6 van de Erecode gerechtvaardigd is. Als de Commissie Lidmaatschapszaken op het verzoek wil ingaan en de gevraagde instemming geeft, zal in een latere tuchtprocedure niet spoedig worden geoordeeld dat een NVM-Makelaar of NVM-Makelaarskantoor desondanks in strijd met regel 6 van de Erecode heeft gehandeld, althans dat een straf wegens schending van regel 6 van de Erecode moet worden opgelegd. Niet gesteld of gebleken is dat de Makelaar dit overleg met de Commissie Lidmaatschapszaken heeft gehad en toestemming tot verkoop is gegeven.

4.30 Doordat de Makelaar kavel A niet voor eigen huisvesting (of belegging) in gebruik heeft genomen, niet gesteld of gebleken is dat hij vooraf toestemming heeft gevraagd of gekregen van de Commissie Lidmaatschapszaken om kavel A betrekkelijk kort na aankoop weer te koop aan te bieden en de Centrale Raad van Toezicht niet is gebleken dat van een zodanige uitzonderlijke situatie sprake is geweest dat in redelijkheid van de Makelaar niet kon worden verlangd dat hij de eigendom van kavel A voor eigen huisvesting of belegging aanhield, heeft de Makelaar in strijd met regel 6 van de Erecode gehandeld. In zoverre is dit klachtonderdeel gegrond.

Sub d. Heeft het Makelaarskantoor c.s. klagers onjuist en/of onvolledig geïnformeerd door kavel A te verkopen als kavel gelegen in een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 (NSW) terwijl kavel A (in ieder geval) sinds juni 2016 niet meer de NSW-status had?

4.31 Vast staat dat het Makelaarskantoor c.s. de (concept) koopovereenkomst heeft opgesteld en dat in die (concept) koopovereenkomst (in artikel 10 sub j) staat dat de Makelaar als eigenaar garandeert dat kavel A is gelegen in het als landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 aangemerkte "Landgoed (...)". Eveneens is komen vast te staan - onder meer door de brief van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland van 28 oktober 2019 - dat in ieder geval vanaf 7 juni 2016 kavel A niet meer behoort tot het deel van het landgoed dat als landgoed onder de Natuurschoonwet 1928 is aangemerkt. In dit opzicht geven de bewoordingen van de koopovereenkomst (en daarna de leveringsakte) de juridische status van kavel A met betrekking tot de Natuurschoonwet 1928 onjuist weer.

4.32 Van een NVM-Makelaar die een bouwka­vel in een landgoed verkoopt, mag worden verwacht dat

als hij in de door hem op te stellen koopovereenkomst een garantie van de verkoper (zijn opdrachtgever) opneemt, bespreekt of die garantie klopt of – voor zover hem daartoe de kennis of de informatie ontbreekt – de opdrachtgever adviseert daarover deskundige bijstand in te roepen. Het Makelaarskantoor c.s. heeft dit onderzoek nagelaten. In de koopovereenkomst staat daardoor een fout/onjuistheid met betrekking tot de Natuurschoonwet 1928 die aan het Makelaarskantoor c.s. tuchtrechtelijk wordt toegerekend. In zoverre is dit klachtonderdeel gegrond.

- 4.33 Klagers voeren aan dat de tekst van de koopovereenkomst niet alleen deze fout bevat maar dat het Makelaarskantoor c.s. klagers voorafgaand aan de koopovereenkomst en/of de leveringsakte ook heeft voorgehouden dat kavel A onderdeel is van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928.

Het Makelaarskantoor c.s. heeft bestreden dergelijke uitlatingen te hebben gedaan.

- 4.34 Het is aan klagers overige – dus naast de bewoordingen in de koopovereenkomst - concrete feiten en omstandigheden aan te voeren waaruit blijkt dat zij uit de communicatie van het Makelaarskantoor c.s. voorafgaand aan de koopovereenkomst en/of de leveringsakte hebben begrepen en mogen afleiden dat kavel A (toen in 2018) tot een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 behoort.

- 4.35 Klagers hebben die nadere concrete feiten en omstandigheden niet, althans onvoldoende, gesteld. De Centrale Raad van Toezicht is ook niet gebleken dat die uitlatingen door het Makelaarskantoor c.s. zijn gedaan. Zo is in de verkoopbrochure niet opgemerkt dat kavel A tot een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 behoort. Ook in de overgelegde e-mailberichten en brieven van het Makelaarskantoor c.s. voorafgaand aan de koopovereenkomst en/of de leveringsakte is een dergelijke passage niet opgenomen.

Verder wordt het verweer van het Makelaarskantoor c.s. gesteund door de omstandigheid dat klagers aan de Natuurschoonwet 1928 geen uitvoering hebben gegeven. Zo biedt de aanwijzing tot landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928 fiscale voordelen, waaronder de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Klagers hebben bij de overdracht van kavel A niet om vrijstelling van overdrachtsbelasting gevraagd, dat is ook niet aan hen gegeven en zij hebben toen ook niet kenbaar gemaakt dat zij dachten aanspraak te hebben op vrijstelling van overdrachtsbelasting vanwege de aanwijzing tot landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928.

- 4.36 Voorts blijkt uit de overgelegde stukken dat het Makelaarskantoor c.s. in de contacten met klagers voorafgaande aan de koopovereenkomst er (alleen) op hebben gewezen dat kavel A onderdeel is van een landgoed waarvoor door de gemeente kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen zijn opgelegd waaraan klagers bij aankoop van kavel A zijn gebonden. Zo is in de verkoopbrochure gemeld dat het gaat om de ontwikkeling van een nieuw landgoed en dat ten behoeve van de instandhouding en het beheer van het nieuwe landgoed kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen zijn opgelegd. In de verkoopbrochure wordt aan potentiële kopers – zoals klagers bij ontvangst van de verkoopbrochure waren – de mogelijkheid gegeven de notariële akte op het kantoor van het Makelaarskantoor in te zien. Vervolgens is de leveringsakte van 7 juni 2016 bij de (concept) koopovereenkomst gevoegd en hebben klagers ook uit die leveringsakte kennis kunnen nemen van de kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen die met het landgoed verband houden en waaraan klagers bij aankoop worden gebonden. Het Makelaarskantoor c.s. heeft klagers hiermee voorafgaand aan de koopovereenkomst toereikend voorgehouden dat klagers een kavel in een landgoed kopen waarop kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen rusten. Klagers hebben uit de toegezonden informatie kunnen afleiden wat die verplichtingen inhielden en hadden zij de

gelegenheid desgewenst daarover deskundig advies bij derden in te winnen. Tegen deze achtergrond heeft de Makelaar voldoende aannemelijk gemaakt dat partijen niet zijn overeengekomen dat kavel A gelegen is in een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928, maar dat ook klagers als opvolgende eigenaren van kavel A gebonden zijn aan de met het landgoed verband houdende door de gemeente opgelegde kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen.

- 4.37 Anders dan klagers veronderstellen rust op het Makelaarskantoor c.s. niet de verplichting ongevraagd te vermelden dat kavel A geen onderdeel (meer) is van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928.

Evenmin is juist de veronderstelling van klagers dat het Makelaarskantoor c.s. hen ongevraagd had moeten informeren over het zogenaamd “aanleunen” aan een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet.

Als dergelijke aspecten betreffende de Natuurschoonwet voor klagers van belang waren – de Makelaar heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat dit uit de overgelegde stukken voorafgaande aan de koopovereenkomst voor hem niet kenbaar is geweest – , lag het op hun weg daarnaar onderzoek te doen en/of een eigen deskundige in te schakelen om hen daarover te informeren.

- 4.38 Voor het overige is derhalve dit klachtonderdeel ongegrond.

Sub e. Heeft het Makelaarskantoor c.s. klagers onjuist en/of onvolledig geïnformeerd door na te laten te melden dat de perenboomgaard op kavel A niet voldeed aan de eisen van het inrichtingsplan?

- 4.39 Het is, mede gelet op de bezichtiging door landschapsarchitect Grasveld op 28 augustus 2018 waarvan de bevindingen op 29 augustus 2018 zijn gerapporteerd, voldoende aannemelijk geworden dat het bestemmingsplan en het inrichtingsplan op kavel A een hoogstamperenboomgaard verlangt en dat ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst en de leveringsakte in strijd daarmee op kavel A een laagstamperenboomgaard was aangelegd. Ook is voldoende aannemelijk geworden dat het Makelaarskantoor c.s. klagers niet op deze met het (bestemmingsplan en) inrichtingsplan strijdige situatie heeft gewezen.

- 4.40 Van een NVM-Makelaar die een bouwkaavel verkoopt, waarop kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen met betrekking tot de inrichting van een landgoed rusten en in het bestemmingsplan en inrichtingsplan voorschriften over de inrichting van kavel A zijn opgenomen, mag in de regel worden verwacht dat met de opdrachtgever wordt besproken of aan de inrichtingseisen al uitvoering is gegeven, en zo ja, of die inrichting overeenkomstig de publiek- en privaatrechtelijke eisen is. Als de eigenaar het antwoord op deze vraag niet weet of als de Makelaar gelet op zijn waarnemingen bij de opname van het object had moeten twijfelen of een gegeven antwoord van de opdrachtgever juist is, ligt het op zijn weg de opdrachtgever te adviseren extern advies in te winnen als de specifieke technische deskundigheid bij hem daarvoor ontbreekt.

- 4.41 In dit geval is de Makelaar tevens de eigenaar/opdrachtgever. Voorts heeft de Makelaar verklaard dat hij vooral deskundig is en ervaring heeft met betrekking tot de verkoop en koop van woningen en kavels waarop woningen kunnen worden gebouwd. In een dergelijk geval heeft een Makelaar, die zowel eigenaar/verkoper als verkoopmakelaar is, op grond van regel 1 van de Erecode extern advies in te winnen over de vraag of de (landschappelijke) inrichting van de kavel A aan de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verplichtingen, waaraan een opvolgend eigenaar is gebonden, voldoet. Het staat vast dat de Makelaar dit heeft nagelaten. Daarmee heeft het Makelaarskantoor c.s. tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld. In zoverre is dit klachtonderdeel gegrond.

- 4.42 Klagers betogen verder dat het Makelaarskantoor c.s. heeft verzuimd hen te informeren over het inrichtingsplan en de consequenties die dat inrichtingsplan voor kavel A heeft.
- 4.43 Vast staat klagers van het Makelaarskantoor c.s. een link naar het bestemmingsplan hebben ontvangen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt naar het bestaan van een inrichtingsplan verwezen en zijn ook verschillende passages uit het inrichtingsplan (letterlijk) overgenomen. Klagers hadden daardoor op de hoogte kunnen zijn van het bestaan van het inrichtingsplan en hadden daarover bij de gemeente verder navraag kunnen doen. De Centrale Raad van Toezicht gaat voorbij aan de stelling van klagers dat de Makelaar het kopers zou hebben afgeraden met de gemeente contact te zoeken. Niet is komen vast te staan dat deze uitlating is gedaan, terwijl klagers bovendien op geen enkele wijze gebonden waren aan ‘dit advies’.
- 4.44 Anders dan klagers kennelijk veronderstellen rust op een verkoopmakelaar geen tuchtrechtelijke verplichting een koper planologische documenten te verstrekken. Met de link heeft het Makelaarskantoor c.s. klagers in staat gesteld nader onderzoek te doen naar de planologische bestemming van kavel A of hadden zij voor dat onderzoek een eigen deskundige kunnen inschakelen.
- 4.45 Partijen verschillen van mening of de gemeente in maart 2021 het landgoed, waaronder kavel A, heeft bezocht en heeft getoetst of kavel A voldeed aan de publiekrechtelijke regelingen in het bestemmingsplan en inrichtingsplan en de privaatrechtelijke verplichtingen uit de notariële akte van 7 maart 2012/7 juni 2016. Op dit verwijt hoeft de Centrale Raad van Toezicht niet te beslissen nu vaststaat dat uit de controle die in opdracht van de gemeente in ieder geval op 28 augustus 2018 heeft plaatsgevonden met betrekking tot kavel A alleen is gebleken dat de aanwezige laagstamperenboomgaard niet voldeed aan het bestemmings- en inrichtingsplan. De Centrale Raad heeft al geoordeeld dat voor dat gegeven het Makelaarskantoor c.s. tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Daarmee is het klachtonderdeel voor het overige ongegrond.

Sub f. Is tuchtrechtelijk verwijtbaar dat kavel A niet voor de auto en hulpdiensten toegankelijk is?

- 4.46 Klagers voeren aan dat de inrit op hun kavel te laag ligt en niet op niveau is gebracht met de weg op het landgoed. Klagers voeren aan dat bij de notaris in de overeenkomst van 31 augustus 2018 hierover afspraken zijn gemaakt die niet worden nagekomen. Hierdoor zijn klagers gedwongen hun auto buiten de poort te parkeren. Bovendien is hun woning door het hoogteverschil van hun inrit met de weg niet voor hulpdiensten en minder validen bereikbaar waardoor volgens klagers van een onveilige situatie sprake is.
- 4.47 Klagers hebben feiten en omstandigheden te stellen waaruit kan worden afgeleid dat het Makelaarskantoor c.s. als verkoopmakelaar mededelingen heeft gedaan over de toegankelijkheid van kavel A met een auto. Die feiten en omstandigheden hebben klagers niet gesteld en de Centrale Raad van Toezicht is ook niet gebleken van dergelijke feiten en omstandigheden.
- 4.48 Verder was de feitelijke situatie voor klagers bij de koopovereenkomst bekend. Kennelijk is dat voor klagers aanleiding geweest met Landgoed B.V./Landgoedeigenaar afspraken te maken die in de overeenkomst bij de notaris zijn vastgelegd en waarbij de Makelaar door Landgoed B.V./de Landgoedeigenaar gemachtigd was namens hen te tekenen. Zoals eerder overwogen kunnen de gedragingen van Landgoed B.V./Landgoedeigenaar niet aan het Makelaarskantoor c.s. worden

toegerekend en is de enkele omstandigheid dat de Makelaar als gemachtigde voor zijn vader en de vennootschap van zijn vader tekent, onvoldoende om makelaarswerkzaamheden aan te nemen.

4.49 Dit klachtonderdeel faalt.

Sub g. Heeft het Makelaarskantoor c.s. na de levering van kavel A onvoldoende oog gehad voor de belangen van klagers?

4.50 Klagers voeren aan dat na de eigendomsoverdracht van kavel A het Makelaarskantoor c.s. geen zichtbare acties heeft ondernomen om tot een oplossing van de problemen te komen waarmee klagers zich geconfronteerd zagen. Volgens klagers gaat de Makelaar zelfs mee in de voor klagers negatieve opstelling van Landgoed B.V./Landgoedeigenaar waardoor de problemen voortduren.

4.51 In het kader van deze tuchtprocedure gaat het om het handelen en nalaten van het Makelaarskantoor c.s. in hun hoedanigheid van verkoopmakelaar. Klagers hebben daardoor concrete feiten en omstandigheden te stellen waaruit blijkt dat het handelen van het Makelaarskantoor c.s. na de leveringsakte nog voortvloeit uit de makelaarswerkzaamheden ten behoeve van de Makelaar met de verkoop van kavel A. Klagers wijzen onder meer op de opstelling van het Makelaarskantoor c.s. met betrekking tot de perenboomgaard. In het kader van de strafmaat van het hiervoor gegrond verklaarde klachtonderdeel zal de Centrale Raad van Toezicht daarop ingaan. Voor het overige hebben klagers die nadere feiten en omstandigheden niet gesteld. De enkele omstandigheid dat het Makelaarskantoor c.s. als verkoopmakelaar voor de verkoper van kavel A is opgetreden, brengt niet met zich mee dat het Makelaarskantoor c.s. tegenover klagers als kopers gehouden is voor hen te bemiddelen bij derden, zoals Landgoed B.V. of de Landgoedeigenaar. Klagers hebben daarvoor zelf een belangenbehartiger aan te zoeken en aan die belangenbehartiger een opdracht daartoe te geven. Verder stond het het Makelaarskantoor c.s., zoals eerder overwogen, vrij na de levering makelaarswerkzaamheden ten behoeve van het landgoed te verrichten. Voor zover de klachten van klagers zien op het privé handelen van de Makelaar is voor een beoordeling daarvan in de tuchtprocedure geen plaats. Voor zover de verwijten zich richten op het handelen en nalaten van Landgoed B.V. en de Landgoedeigenaar kan dat niet aan het Makelaarskantoor c.s. worden toegerekend. Daarmee faalt dit klachtonderdeel.

Sub h. Heeft het Makelaarskantoor c.s. klagers ‘onder de maat’ bejegend?

4.52 Klagers verwijten het Makelaarskantoor c.s. dat sprake is geweest van onheuse bejegening tijdens het verkoop- en leveringsproces. Zo wijzen klagers erop dat de gesprekken op de dag van levering bij de notaris lang (in totaal 4,5 uur) hebben geduurd, door de opstelling van het Makelaarskantoor c.s. uiterst moeizaam zijn verlopen en de Makelaar meerdere keren geagiteerd uit de bespreking is weggelopen. Ook in de dagen voorafgaand aan de levering heeft de Makelaar geïrriteerd naar klagers gereageerd. Dit zou blijken uit de korte antwoorden die hij op de vragen van klagers op 29 en 30 augustus 2018 heeft gegeven. Ook verwijten klagers de Makelaar dat hij heeft gedreigd hen in gebreke te stellen als zij niet zouden meewerken aan de levering van kavel A op 31 augustus 2018.

4.53 De Centrale Raad van Toezicht stelt voorop dat het Makelaarskantoor c.s. niet de eigen aankoopmakelaar is van klagers als kopers maar de verkoopmakelaar van de verkoper. In die context stond het het Makelaarskantoor c.s. vrij de vragen van klagers, die eerst kort voor de

levering werden gesteld, kort en bondig te beantwoorden. De door de Makelaar gebruikte bewoordingen overschrijden niet de normen van fatsoen en respect.

- 4.54 Verder stond het het Makelaarskantoor c.s. vrij klagers aan hun contractuele verplichting ten opzichte van de Makelaar als eigenaar/verkoper te houden om kavel A op de uiterste leveringsdatum van 31 augustus 2018 af te nemen en mocht hij hen in gebreke stellen voor het geval zij hierin nalatig zouden zijn. Dit zijn gebruikelijke werkzaamheden en ook een correcte belangenbehandeling ten behoeve van een verkoper voor wie een NVM-Makelaar als verkoopmakelaar optreedt in het geval de dreiging bestaat dat kopers hun verplichtingen niet (tijdig en volledig) nakomen.
- 4.55 Terecht hebben klagers opgemerkt dat de (twee) besprekingen bij de notaris op 31 augustus 2018 voor het tekenen van de leveringsakte lang hebben geduurd. In het overgelegde dossier zijn onvoldoende aanknopingspunten aanwezig die steun geven aan de stelling van klagers dat de Makelaar zich toen onheus heeft opgesteld. Het verslag van de notaris maakt daarvan geen melding. Uit dat verslag blijkt wel dat klagers op een gegeven akkoord over de perenboomgaard rond 13.30 uur aan het einde van de middag zijn teruggekomen, waardoor opnieuw over dit punt onderhandeld moest worden. Als dit tot enige irritatie bij het Makelaarskantoor c.s. heeft geleid is dat op zichzelf niet onbegrijpelijk en daarmee ook niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Ook later kan bij de Makelaar de indruk zijn ontstaan dat klagers op gemaakte afspraken terugkomen. De Centrale Raad van Toezicht wijst op hetgeen op 15 april 2021 is besproken, waarbij ten aanzien van de perenboomgaard werd afgeweken van de afspraak bij de notaris en klagers daarna de in de e-mail vastgelegde afspraken bestreden. Dit klachtonderdeel faalt daarmee.

Straf

- 4.56 Hiervoor heeft de Centrale Raad van Toezicht geoordeeld dat de Makelaar in strijd met regel 6 van de Erecode heeft gehandeld door kavel A te kopen en na twee jaar weer te verkopen zonder dat die kavel voor eigen huisvesting of belegging heeft gediend. Voor het bepalen van de strafmaat houdt de Centrale Raad van Toezicht het er voor dat de Makelaar te lichtvaardig tot aankoop heeft besloten. Verder heeft de Makelaar genoegzaam aangetoond dat hij de aankoop niet heeft gedaan om handel met kavel A te voeren en (buitensporige) winsten te behalen. Het verschil tussen aan- en verkoopprijs is zodanig gering dat de door het Makelaarskantoor c.s. gemaakte kosten en belastingen daaraan tenminste (nagenoeg) gelijk is. Verder is de Centrale Raad van Toezicht niet gebleken dat de Makelaar eerder bij dergelijke onroerend goed transacties betrokken is geweest.
- 4.57 Verder heeft de Centrale Raad van Toezicht hiervoor overwogen dat het Makelaarskantoor c.s. tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door in de koopovereenkomst de garantie op te nemen dat kavel A gelegen is in een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928. Bij de hoogte van de straf weegt de Centrale Raad van Toezicht in het bijzonder mee dat niet aannemelijk is geworden dat de Makelaar als verkoper en klagers als kopers dit inhoudelijk zijn overeengekomen. Het is daardoor meer een tekstuele fout in de koopovereenkomst.
- 4.58 Tot slot heeft de Centrale Raad van Toezicht hiervoor overwogen dat het Makelaarskantoor c.s. in dit specifieke geval, waarbij de Makelaar ook de eigenaar van het te verkopen object is, tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld door niet of onvoldoende na te gaan of de gerealiseerde perenboomgaard aan het bestemmingsplan en inrichtingsplan voldeed. Bij het bepalen van de

hoogte van de straf weegt de Centrale Raad van Toezicht in het bijzonder mee dat de Makelaar, nagenoeg meteen nadat deze fout bekend werd, heeft aangeboden deze tegenstrijdigheid op te heffen, althans de daarvoor te maken kosten te betalen. De Makelaar heeft hierover afspraken gemaakt op de dag van de levering van kavel A en is ook bereid gebleken op 15 april 2021 hierover nieuwe afspraken te maken. Ook de gemeente heeft meegewerkt aan aanpassing van de leveringsakte met betrekking tot de kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen ten aanzien van de perenboomgaard.

- 4.59 Na afweging van voornoemde overwegingen legt de Centrale Raad van Toezicht aan zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor c.s. de straf van berisping op. Het Makelaarskantoor c.s. heeft de kosten van de Centrale Raad van Toezicht in hoger beroep te betalen. Het door klagers betaalde klacht- en beroepsgeld moet worden terugbetaald.

Beslissing in hoger beroep

- I. vernietigt de beslissing van de Raad van Toezicht Oost van 20 december 2022, verzonden op 20 december 2022;
- II. verklaart de klachtonderdelen c, d en e gegrond voor het deel zoals in deze uitspraak is overwogen;
- III. verklaart de klacht voor het overige ongegrond;
- IV. legt aan zowel de Makelaar als het Makelaarskantoor de straf van berisping op;
- V. bepaalt dat het Makelaarskantoor c.s. ter zake van de kosten van de behandeling van de klacht bij de Centrale Raad van Toezicht een bedrag van € 2.987,- te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal voldoen binnen tien weken na ondertekening van deze uitspraak;
- VI. bepaalt dat de Stichting Tuchtrechtspraak NVM binnen zes weken na heden het door klager betaalde klachtgeld (voor de procedure bij de Raad van Toezicht) en beroepsgeld (voor de procedure bij de Centrale Raad van Toezicht) aan klagers terugbetaalt.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. C.C. Horrevorts, J. Sträter, E. Getreuer, leden en mr. M. Poelsema, lid/secretaris en ondertekend op 26 januari 2024.

.....

.....
D.H. de Witte
voorzitter

M. Poelsema
secretaris