



## 21-81 RvT West

### **Lidmaatschapszaak. Eigen belang/handel. (Schijn van) handel in onroerend goed.**

*Beklaagden in deze zaak zijn een makelaar en twee van zijn makelaarskantore. Ter discussie staat of beklagde als makelaar zelf in onroerend goed gehandeld heeft. Beklaagde is in 2007 in contact gekomen met de heer J. die een perceel wilde verkopen. In 2009 is aan een van de betrokken makelaarskantoren opdracht tot de verkoop gegeven. Deze verkoop is echter niet tot stand gekomen. Er waren problemen met het bestemmingsplan welke op dat moment herontwikkeling van het perceel belemmerde. Uiteindelijk heeft beklagde in 2013 via een andere vennootschap het perceel zelf gekocht. In de koopovereenkomst was een recht van terugkoop voor de heer J. opgenomen. Wederom werd getracht het bestemmingsplan te wijzigen. In 2017 verviel het recht op terugkoop van de heer J. Op dat moment waren de ambtelijke procedures nog niet voltooid. Er wordt nog door beklagde en de heer J. gesproken over een aanpassing van de afspraken. Uiteindelijk overlijdt de heer J. begin 2018. Eind 2018 wordt het gewijzigde bestemmingsplan onherroepelijk. Het wordt mogelijk woningen te ontwikkelen op het perceel. De erven van de heer J. krijgen met beklagde een conflict over de koopovereenkomst gesloten met hun vader in 2013 en stellen beklagde aansprakelijk voor door hen geleden schade. Dat is echter een andere kwestie. In deze lidmaatschapszaak gaat het om de vraag of beklagde en zijn makelaarskantoren gehandeld hebben in strijd met regel 1 en 6 van de Erecode. Volgens de Commissie Lidmaatschapszaken is sprake van handel door beklagde. Beklaagde verdedigt zich en stelt dat hij alleen de heer J. heeft geholpen door het verstrekken van een lening en dat het niet zijn intentie was het perceel zelf te ontwikkelen. De Raad passeert dit verweer. Volgens de Raad is niet alleen de gestelde intentie van belang, maar ook het handelen van beklagde nadien. Het voorgaande leidt ertoe dat de Raad van oordeel is dat beklagde regel 1 en regel 6 van de Erecode heeft geschonden. Aan beklagden wordt gezamenlijk een boete van EUR 15.000,00 opgelegd en aan beklagde als makelaar een schorsing van 12 maanden waarvan 6 maanden voorwaardelijk.*



Ref: 20/09

**UITSPRAAK DOENDE:**

inzake:

**NVM**  
**Commissie Lidmaatschapszaken**  
kantoorhoudende te Nieuwegein,  
hierna te noemen: klagster,

contra:

1. **[beklaagde sub 1]**  
gevestigd te [woonplaats],
  2. **[beklaagde sub 2]**  
gevestigd te [woonplaats],  
en
  3. **[beklaagde sub 3]**  
kantoorhoudende te [woonplaats],  
hierna te noemen: beklaagden.
- 

1. De klacht is door de secretaris van klagster, mr. M.R. Linskens, ingediend bij e-mail van 21 december 2020 en doorgestuurd naar de Raad van Toezicht West van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (hierna te noemen: "de Raad") op 22 december 2020. Het verweer is vervat in een door beklaagde sub 3 ingediend verweerschrift gedateerd en ontvangen op 10 februari 2021.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 3 maart 2021. Ter zitting waren aanwezig namens klagster de heer J.G.M. Snijders, voorzitter van de Commissie Lidmaatschaps-



zaken (hierna: CL) en mr. M.R. Linskens, secretaris CL en (mede namens) beklaagden, [beklaagde sub 3]

3. De klacht van klagster richt zich tegen de NVM-leden [beklaagde sub 1] en [beklaagde sub 2] en tegen de NVM-Makelaar/Taxateur [beklaagde sub 3], bestuurder van beide NVM-leden, tezamen aangeduid als beklaagden.
4. De klacht komt er, samengevat, op neer dat klagster stelt dat beklaagden in strijd hebben gehandeld met de artikelen 1 en 6 van de NVM Erecode, omdat beklaagde sub 3 middels één van zijn vennootschappen, waarin hij indirect alle aandelen houdt, een perceel aan de V. te N. heeft gekocht en daarbij heeft beoogd 10 woningen te realiseren en verkopen, zonder daarbij de vereiste transparantie/duidelijkheid aan betrokkenen/derden te geven.
5. Beklaagden hebben, samengevat en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd.

Beklaagde sub 3 is van mening dat hij niet in strijd heeft gehandeld met de Erecode, maar dat hij de verkopende partij van het perceel aan de V. te N. heeft willen helpen door hem een lening ter overbrugging beschikbaar te stellen, waarbij het perceel weliswaar in eigendom overgedragen werd aan één van zijn vennootschappen teneinde de kans op ongewenste situaties te minimaliseren maar de verkopende partij een terugkooprecht werd verleend tegen betaling van € 1,00.

Door deze transactie met de verkoper aan te gaan heeft beklaagde sub 3 willen voorkomen dat het tuindersbedrijf met agrarische bestemming van verkoper zou worden geëxecuteerd in een periode van crisis, terwijl op dat moment de mogelijkheid zich voordeed om het perceel op termijn verder te ontwikkelen en de verkoper er uiteindelijk een woonkavel aan het water aan zou kunnen overhouden. Indien beklaagde sub 3 verkoper niet had geholpen, was verkoper met zijn vrouw en drie inwonende volwassen zoons op straat komen te staan.

Beklaagde sub 3 heeft voorts gesteld dat hij vooraf helder is geweest richting verkoper over zijn rol als makelaar en dat hij als lid van de NVM een Erecode heeft na te leven en dat om die reden beklaagde sub 3 als bemiddelaar en adviseur optreedt en niet als vastgoedpartij die de doelstelling heeft te verdienen aan het in- en verkopen van vastgoed.

Beklaagde sub 3 heeft in zijn verweer en ter zitting aangeboden de locatie aan de erven van de heer J. dan wel een derde te verkopen tegen de huidige kostprijs van geschat 1,8 miljoen euro.



6. Gelet op de door partijen ingediende stukken en het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
- a) Beklaagde sub 3 is eind 2007 in contact gekomen met de hem toen onbekende heer J. met het oog op de door de gemeente voorgenomen transformatie van het gebied waarin de onroerende zaken van de heer J. (glastuinbedrijf met bedrijfswoning) staande en gelegen aan de V. te N. gelegen waren. Op dat moment waren er al enige jaren ambtelijke plannen in ontwikkeling om te komen tot revitalisering van dit gebied.
  - b) Beklaagde sub 2 heeft in opdracht van de heer J. ten aanzien van diens perceel aan de V. te N. als verkopend makelaar eind 2009 een aanbieding opgesteld ten behoeve van aan te schrijven ontwikkelaars en bouwers, met als oogmerk te komen tot verkoop van (een deel) van de onroerende zaken van de heer J. Voor de werkzaamheden als makelaar heeft beklagde sub 2 een courtage voorgesteld. Beklaagde sub 3 is vervolgens in overleg getreden met de gemeente N., de provincie Zuid-Holland en alle betrokken grondeigenaren, teneinde te komen tot herinrichting van de V.
  - c) De heer J. heeft eind 2010 noodgedwongen besloten de bedrijfsvoering te staken en heeft van de bank in januari 2011 toestemming gekregen nog twee jaar te mogen blijven wonen aan de V. te N., in de wetenschap van de ontwikkelingsplannen en het vooruitzicht op terugbetaling van de uitstaande lening(en). De bank heeft ter meerdere zekerheid in februari 2011 aanvullende hypotheekrechten op de tuinbouwgronden en het woonhuis van de heer J. gevestigd.
  - d) In maart 2012 bleek dat de heer V. een voorkeursrecht van eerste koop had op de onroerende zaken van de heer J., uit hoofde van een in 1999 verstrekte geldlening. Beklaagde sub 3 heeft de heer V. bewogen af te zien van de uitoefening van dit voorkeursrecht, onder de verplichting van de heer J. de lening af te lossen inclusief rente. Vervolgens heeft beklagde sub 3 aan de heer J. voorgesteld dat de heer J. de onroerende zaken aan hem verkoopt, beklagde sub 3 zorg zou dragen voor aflossing van de geldlening aan de heer V. en dat beklagde sub 3 jegens de gemeente garant zou staan voor de exploitatiebijdrage.



- e) Op 20 april 2013 is het plan tot herinrichting van de V. zone door alle individuele eigenaren ondertekend.
  
- f) Beklaagde sub 3 heeft namens de heer J. met de bank afspraken gemaakt, die op 29 april 2013 zijn bevestigd. Voorwaarde was dat uiterlijk 1 november 2013 een bedrag van € 483.000,00 door de bank is ontvangen, waarna roeyement wordt verleend. Uit de regeling blijkt dat de heer J. na voldoening van alle openstaande bedragen aan onder meer de bank, de heer V., de accountant en beklaagde sub 3 vrij is van alle schulden en dat beklaagde sub 3 middels een vennootschap E. B.V., de blote eigendom verkrijgt van de onroerende zaken van de heer J.
  
- g) Op 27 juni 2013 is tussen beklaagde sub 2 en de heer J. een opdracht tot dienstverlening advisering en verkoop getekend. In deze overeenkomst is voor zover in deze relevant opgenomen:

***“Nadere omschrijving opdracht***

*In de periode 2007 t/m 2013 heeft de makelaar (beklaagde sub 2 red.):*

- 1. met de gemeente, de betrokkene bij project V. (red.), veelvuldig gesproken en onderhandeld.*
- 2. met de financiële adviseurs van opdrachtgever gesproken en ook onderhandeld met financieel betrokken partijen.*
- 3. de mogelijkheden onderzocht in optimalisering van de (her)ontwikkeling op de locatie met als doel; een combinatie van kwaliteit en optimaal financieel resultaat voor opdrachtgever. Ook het meermalen bijstellen van plannen nu in de loop van het proces de kredietcrisis haar intrede heeft gedaan.*

*Alles binnen de kaders van de door de gemeente gewenste transitie aan de V. (red.) inclusief de bestemming.*

***Honorarium:***

*Bij de levering door opdrachtgever aan koper is opdrachtgever aan de makelaar een honorarium verschuldigd van € 60.000,= exclusief de extern gemaakte kosten.*



**Betaling:**

- a. *direct bij de levering van opdrachtgever aan koper, deel I, € 25.000 plus de gemaakte externe kosten door de makelaar*
- b. *bij het terugkopen door opdrachtgever van koper, deel II, een bedrag van € 35.000 plus externe kosten welke er dan eventueel zijn.*

*Indien de teruglevering aan opdrachtgever plaatsvindt en direct gevolgd wordt met een doorverkoop door opdrachtgever aan een derde en deze derde gelijktijdig een door de makelaar geaccepteerde schriftelijke opdracht verstrekt aan de makelaar voor de bemiddeling bij verkoop en advisering bij ontwikkeling van de kavels met woningen dan zal deel II van het honorarium ad € 35.000 worden verlaagd met € 10.000 tot € 25.000.*

*In aanvulling op het bovenstaande.*

*Als koper na aankoop het gehele project of een of meer gedeelten van het project of een of meer gedeelten van het project welke door koper kan worden verkocht en/of ontwikkeld verkoopt en koper hier de know how en inspanning van de makelaar voor vraagt dan zal de makelaar zijn honorarium hiervoor inclusief eventuele gemaakte externe kosten welke door de makelaar zijn betaald in rekening brengen bij koper. Opdrachtgever en koper zijn het er oer eens mits die kosten van de makelaar redelijk zijn dat deze ten laste komen van de exploitatie van het project.*

*....”*

- h) Beklaagde sub 3 is middels de vennootschap E. B.V., waarvan beklagde sub 3 via K. B.V. alle aandelen houdt, op 27 juni 2013 een koopovereenkomst aangegaan met de heer J. ten aanzien van een perceel aan de V. te N. voor een bedrag van € 700.000,00. In deze overeenkomst is - voor zover in deze relevant - opgenomen:

*“ ....*

*Verkoper heeft te maken met de volgende omstandigheden:*

- *sanering van het glastuinbedrijf van verkoper houdt volgens verkoper in dat de pachtovereenkomst beëindigd dient te worden;*
- *verkoper heeft hypothecaire schulden, aan welke verplichtingen hij eigenlijk niet meer kan voldoen in verband waarmee hij thans onder de afdeling bijzonder beheer van de bank valt;*



- *de Gemeente N. (red.) wenst voor wijziging in woonbestemming van het project V. (red.) van iedere eigenaar een exploitatiebijdrage te ontvangen, welke bijdrage voor verkoper meer dan of ruim driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) bedraagt, op basis van 10 (extra) woningen op het verkochte;*

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

*Thans is enerzijds aan de orde dat de Gemeente N. voortgang wil maken met de ontwikkeling, terwijl anderzijds verkoper zijn hypothecaire verplichtingen niet of moeilijk kan nakomen en tevens niet kan voldoen aan de verplichting tot betaling van de exploitatiebijdrage.*

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

*Koper heeft zich bereid verklaard hiertoe te willen overgaan, onder de hierna te melden bepalingen en bedingen:*

*.....*

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

*.....*

#### Artikel 15

1. *Deze overeenkomst zal, met inachtneming van het navolgende ontbonden (kunnen) worden indien niet uiterlijk op 1 oktober 2013 tussen koper, de*



*Gemeente N. (red.) en andere eigenaren betrokken bij project V. (red.) een zogenaamde anterieure overeenkomst is getekend terzake van de herziening van het thans geldende bestemmingsplan (hierna ook te noemen: “de functieherziening”) met betrekking tot de in het project herinrichting V. (red.) te N. (red.) betrokken percelen, waaronder het verkochte, aan partijen genoegzaam bekend, waarbij het koper toegestaan is om welke reden dan ook niet over te gaan tot het sluiten van die overeenkomst;*

.....

*De E. (red.) B.V. zal in de akte van levering aan de verkoper (red.) het recht verlenen om het verkochte alsmede de rechtsverhouding van De E. (red.) B.V. bij de anterieure overeenkomst geheel (terug) te kopen onder de volgende bepalingen:*

- a. het recht van koop kan worden uitgeoefend tot uiterlijk 1 augustus 2016 óf zoveel eerder als vaststaat dat het bestemmingsplan voor de functieherziening als bedoeld in voormelde anterieure overeenkomst onherroepelijk is vastgesteld óf zoveel eerder als vaststaat dat het bestemmingsplan voor de functieherziening als bedoeld in voormelde anterieure overeenkomst onherroepelijk niet is vastgesteld,.... . waartoe verkoper (red.) zulks uiterlijk op 31 juli 2016 bij aangetekende brief aan koper (red.) te kennen moet geven, in welk geval de levering vervolgens binnen een maand na ontvangst door koper (red.) van deze brief dient plaats te vinden tegen betaling van na te melden koopprijs, welk recht van koop uitsluitend door verkoper (red.) kan worden uitgeoefend indien hij volledig aan zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de tussen hem en beklagde (red.) gesloten bemiddelingsovereenkomst heeft voldaan, bij gebreke waarvan het recht van koop is vervallen; het recht van koop kan overigens onvoorwaardelijk worden uitgeoefend;*
- b. de koopprijs van het verkochte is gelijk aan het bedrag dat gelijk is aan de som van de hierna onder 1. en 2. berekende bedragen:*
  - 1. een bedrag ad zeventhonderdduizend euro (€ 700.000,00) vermeerderd met alle door koper (red.) gemaakte kosten koper die verband houden met de verwerving van de eigendom van het verkochte (de notaris- en kadasterkosten en belastingen terzake van de verwerving), vermeerderd met de eigenaarslasten over de periode van juridische levering van het verkochte aan koper (red.) tot de teruglevering,*





*alles te vermeerderen met een enkelvoudige rente van vijf vijf/tiende procent (5,5%) per jaar, te rekenen vanaf de datum van levering van het verkochte aan koper (red.) tot en met de datum van teruglevering aan verkoper (red.);*

2. *de door koper (red.) op grond van de anterieure overeenkomst betaalde bedragen, alles vermeerderd met een samengestelde rente van vijf vijf/tiende procent (5,5%) per jaar, te rekenen vanaf de datum van levering van het verkochte aan koper (red.) tot en met de datum van teruglevering aan verkoper (red.);*

.....

3. *Koper (red.) zal in de akte van levering aan verkoper (red.) de volgende kooprechten verlenen:*

1. *het recht van koop van de woning met werkplaats, grond, water (plaatselijk gelegen aan V. te N. (red.)) én kavel 2, ten aanzien van welk kooprecht de volgende bepalingen gelden:*

- a. *het in dit lid 3 omschreven recht van koop kan uitsluitend door verkoper (red.) worden uitgeoefend indien:*

- *indien vaststaat dat koper (red.) uiterlijk op 1 augustus 2017 het alsdan geïnvesteerde bedrag uit het project (zoals weergegeven op de aan deze akte gehechte bijlage) heeft terugverdiend;*
- *hij uiterlijk op 15 augustus 2017 schriftelijk aan koper (red.) en de notaris te kennen heeft gegeven van zijn recht gebruik te willen maken;*
- *hij uiterlijk op 28 september 2017 aan zijn verplichting tot sloop als hiervoor in artikel 5 lid 3 sub a bepaald heeft voldaan; en*
- *uiterlijk op 28 september 2017 de bestaande werkplaats is teruggebracht naar een zodanige grootte dat het woonhuis V. (red.) en de werkplaats samen maximaal 750 m<sup>3</sup> groot zijn, exclusief kelder;*
- *hij uiterlijk op de datum van levering (4 oktober 2017) de hierna in artikel 17 omschreven lening in zijn geheel heeft afgelost;*
- *hij uiterlijk 28 september 2017 volledig aan zijn betalingsverplichtingen aan beklaagde (red.) heeft voldaan en het desbetreffende bedrag door beklaagde (red.) dan ook is ontvangen;*

- b. *de koopprijs bedraagt een euro (€ 1,00);*

...



2. *het recht van koop van uitsluitend en alleen de woning met werkplaats, grond, water (plaatselijk gelegen aan V. te N. (red.)) terug te kopen, ten aanzien van welk kooprecht de volgende bepalingen gelden:*
- a. *het in dit lid 3 omschreven recht van koop kan uitsluitend door verkoper (red.) worden uitgeoefend indien:*
- *indien vaststaat dat koper (red.) uiterlijk op 1 augustus 2017 het alsdan geïnvesteerde bedrag uit het project (zoals weergegeven op de aan deze akte gehechte bijlage) niet (geheel) heeft terugverdiend;*
  - *hij uiterlijk op 15 augustus 2017 schriftelijk aan koper (red.) en de notaris te kennen heeft gegeven van zijn recht gebruik te willen maken;*
  - *hij uiterlijk op 28 september 2017 aan zijn verplichting tot sloop als hiervoor in artikel 5 lid 3 sub a bepaald heeft voldaan; en*
  - *uiterlijk op 28 september 2017 de bestaande werkplaats is teruggebracht naar een zodanige grootte dat het woonhuis V. (red.) en de werkplaats samen maximaal 750 m<sup>3</sup> groot zijn, exclusief kelder;*
  - *hij uiterlijk op de datum van levering (4 oktober 2017) de hierna in artikel 17 omschreven lening in zijn geheel heeft afgelost;*
  - *hij uiterlijk 28 september 2017 volledig aan zijn betalingsverplichtingen aan beklaagde (red.) heeft voldaan en het desbetreffende bedrag door beklaagde (red.) dan ook is ontvangen;*
- b. *de koopprijs bedraagt een euro (€ 1,00);*

.....

#### Artikel 17

*In verband met het door de hypotheekhouder (red.) terzake van de levering van het verkochte te verlenen algehele royement (in verband het hiervoor in artikel 6 lid 1 bepaalde) betreffende de thans ten behoeve van deze hypotheekhouder bestaande hypothecaire inschrijvingen, zal bij de levering van het verkochte door koper (red.) aan verkoper (red.) een geldlening worden verstrekt ter grootte van negentwintigduizend euro (€ 29.000,00), over welke geldlening verkoper (red.) aan koper (red.) een enkelvoudige rente verschuldigd is van vijf vijf/tiende procent (5,5%), welke geldlening tezamen met de verschuldigde rente dient te worden afgelost op uiterlijk 4 oktober 2017. Verkoper (red.) zal deze geldlening uitsluitend aanwenden ter aflossing van de bestaande hypothecaire schuld(en) bij de bank (red.).”*



- i) Op 20 november 2014 is tussen de vennootschap van beklaagde en de gemeente de anterieure overeenkomst getekend en zijn de onroerende zaken van de heer J. aan de vennootschap van beklaagde geleverd.
- j) Beklaagde heeft op 20 november 2014 een concept schuldbekentenis aan de heer J. gezonden voor een bedrag van € 33.561,03 uit hoofde van door beklaagde voorgeschoten en door de heer J. verschuldigde advieskosten van de accountant.
- k) Op 1 mei 2017 is het recht van terugkoop van de heer J. conform het bepaalde in de koopovereenkomst komen te vervallen. Op dat moment waren de ambtelijke procedures nog niet voltooid.
- l) Op 21 juli 2017 heeft beklaagde aan de heer J. en zijn echtgenote een addendum op de eerdere koopovereenkomst voorgesteld, waarbij uitsluitend de heer J. en zijn echtgenote een voorwaardelijk en niet overdraagbaar recht zouden hebben op terugkoop van bouwkavel 2, inclusief een te bouwen nieuwbouwwoning. Dat recht zou tot uiterlijk 31 december 2020 kunnen worden uitgeoefend, voor zover de kosten van het te bouwen woonhuis, vermeerderd met de schulden en 5,5% rente van de heer J. aan E. B.V., zouden kunnen worden betaald uit het exploitatieoverschot, welk recht vervolgens alleen zou gelden voor zover de heer J. of zijn echtgenote de woning ook zelf zou gaan bewonen. Het resterende exploitatieoverschot zou, na terugkoop van kavel 2 door de heer J. en het bebouwen van een woning daarop, tussen beklaagde en de heer J. worden verdeeld in de verhouding 75% voor de heer J. en 25% voor de E. B.V., onder de ontbindende voorwaarde dat de heer J. verder alle uit de koopovereenkomst en akte van levering voortvloeiende verplichtingen zou nakomen.
- m) Op 10 januari 2018 is de heer J. overleden. Het addendum is nooit ondertekend.
- n) Op 23 januari 2018 heeft het college ingestemd met het (gewijzigde) bestemmingsplan V. zone te N. Het bestemmingsplan is op 8 maart 2018 unaniem door de gemeenteraad aangenomen. Na ongegrondverklaring van het beroep van een partij bij de Raad van State is het bestemmingsplan, dat mede ziet op de bouw van 10 extra



woningen op het perceel van wijlen de heer J., op 11 oktober 2018 onherroepelijk geworden.

- o) Bij brief van 24 november 2018 heeft beklaagde aan de familie van de heer J. laten weten dat er nog geen zicht is op de grondwaarden en welk aandeel er voor de familie zou overblijven. Beklaagde heeft wel aangegeven dat er niet voldoende is om er een kavel of woning zelf uit te houden om te gaan bewonen. Dit zou slechts kunnen als er geld bij een bank of derden wordt bij geleend.
- p) De erven van de heer J. hebben beklaagde en zijn vennootschap E. B.V. bij brief van 8 november 2019 aansprakelijk gesteld voor de geleden schade bij het aangaan van de koopovereenkomst van 27 juni 2013.

7. Met betrekking tot de beoordeling van de klacht overweegt de Raad het navolgende.

Ter beoordeling staat of beklagden gehandeld hebben in strijd met regel 1 en 6 van de Erecode. De Raad stelt vast dat beklagden sub 1 en 2 NVM-leden zijn en beklagde sub 3 NVM-Makelaar/Taxateur. Beklaagde sub 3 voert werkzaamheden uit voor beklagden sub 1 en 2 en stuurt beklagden sub 1 en 2 aan. Beklaagden zelf hebben geen onderscheid gemaakt met betrekking tot de ieder van hen toe te rekenen gedragingen. De Raad beschouwt daarom bij de beoordeling van deze klacht alle beklagde partijen als één partij, die hierna veelal - in enkelvoud - als beklagde wordt geduid.

Uit Regel 1 van de Erecode vloeit voort dat het NVM-lid zich bewust moet zijn van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer, dat zij die functie betrouwbaar moet uitoefenen en dat zij moet waken voor een onjuiste beeldvorming. Deze regels gelden niet alleen in de verhouding tot de opdrachtgever maar ook ten opzichte van derden.

De Raad stelt vast dat een eigen belang van beklagde niet blijkt uit de diverse publicitaire uitingen, zoals de website en de brochure van het bewuste nieuwbouwproject. Voor een willekeurige marktpartij zal hieruit enkel naar voren komen dat beklagde middels zijn ondernemingen betrokken is bij de verkoop van het nieuwbouwproject. Dat beklagde sub 3 over de aan de orde zijnde (eigen) belangen naar de diverse betrokken partijen duidelijk



is geweest, wordt weliswaar gesteld maar is niet nader onderbouwd met stukken en kan door de Raad daarom onvoldoende worden getoetst en dus evenmin worden vastgesteld.

Regel 6 van de Erecode luidt als volgt:

*“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 verstremeling van belangen.”*

Op regel 6 is een uitgebreide toelichting gegeven, welke toelichting voor leden en Aangesloten Makelaars kenbaar is.

Uit de tekst van regel 6 van de Erecode leidt de Raad af dat als hoofdregel heeft te gelden dat een NVM-lid geen direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Op deze hoofdregel zijn twee uitzonderingen van eigen belang toegelaten, te weten huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Uit de tekst van regel 6 valt eveneens af te leiden dat handel altijd buiten de geoorloofde vorm van eigen belang valt. In de toelichting op de Erecode wordt als voorbeeld genoemd dat een aankoop voor belegging tot handel kan uitgroeien, indien na korte tijd tegen een aanzienlijk hogere prijs wordt verkocht. Er kunnen echter ook redenen zijn om het afstoten van onroerend goed binnen korte tijd na aankoop te rechtvaardigen.

De Raad is van oordeel dat klagster heeft te stellen en met feiten en omstandigheden heeft te onderbouwen dat een NVM-lid of Aangesloten Makelaar een direct of indirect belang bij onroerend goed heeft. Als dat komt vast te staan, is het vervolgens aan het NVM-lid of Aangesloten 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 een van de genoemde uitzonderingen.

Klagster heeft aangetoond dat beklaagde sub 3 middels een van zijn vennootschappen op 27 juni 2013 een koopovereenkomst is aangegaan ten aanzien van een perceel aan de V. te N. voor een bedrag van € 700.000,00. In deze overeenkomst is opgenomen dat beklaagde voornemens is om op het perceel 10 woningen te doen realiseren. Het perceel is vervolgens aan een van deze vennootschappen in eigendom overgedragen. Inmiddels is het project verder ontwikkeld en worden er 10 vrijstaande kavels/woningen aangeboden via



beklaagde. Het project wordt onder andere getoond op funda, de website van een onderdeel van de onderneming van beklagde en via een separate projectwebsite. Voorts heeft klagster aangetoond dat beklagde sub 3 in financieel opzicht betrokken is bij E. B.V. en de twee beklagde NVM-leden. Hoewel de ontwikkeling van de woningen in een andere onderneming worden uitgeoefend, worden de woningen aangeboden via de twee beklagde NVM-leden en speelt beklagde sub 3 een zeer actieve centrale rol in het proces.

Klagster heeft voorts gesteld dat hoewel beklagde sub 3 stelt dat hij in deze zaak slechts makelaar/adviseur is geweest en dat het project enkel op zijn naam staat ter overbrugging en derhalve niet gelijk zou staan aan 'voor eigen risico en rekening ontwikkelen', blijkt dit geenszins uit de feitelijke situatie. Deze stelling zou bovendien haaks op het (niet getekende) addendum op de koopovereenkomst, waarin het terugkooprecht zich juist beperkt tot kavel 2 en is opgenomen dat een resterend exploitatieoverschot zal worden verdeeld in de verhouding 75% voor de heer J. en 25% voor E. B.V. Gelet op de huidige situatie, de getekende koopovereenkomst en geschillen tussen de erven van de heer J. en beklagde is het de vraag wat er zal gebeuren met het exploitatieoverschot dan wel tekort.

De Raad acht het navolgende van belang. Voor de beantwoording van de vraag of sprake is van handel in de zin van regel 6 van de Erecode is niet beslissend, zoals beklagde betoogt, de intentie van de aankoop. De vraag of sprake is van handel dient te worden beantwoord in het licht van de omstandigheden van het geval. Het onderhavige feitencomplex zoals dat blijkt uit hetgeen onder 6. is weergegeven, laat geen andere conclusie toe, hetgeen door beklagde sub 3 uiteindelijk ook ter zitting is erkend, dat sprake is van risicodragende projectontwikkeling. Dit op zichzelf is handel in de zin van regel 6 van de Erecode. Voor zover beklagde betoogt dat de intentie enkel rust op het aanbieden van hulp en het verstrekken van een lening, heeft te gelden dat de intentie bij aankoop van objecten niet beslissend is, maar gewogen moeten worden tegen de handelingen die de NVM-Makelaar/Taxateur ook nadien verricht. Het voorgaande leidt ertoe dat beklagde niet aannemelijk heeft gemaakt dat een uitzondering op regel 6 van de Erecode van toepassing is.

Voorts is sprake van door beklagde gecreëerde onjuiste beeldvorming. De klacht is daarom gegrond.



Voor wat betreft de op te leggen maatregel overweegt de Raad als volgt. In dit geval is sprake van handelen in strijd met de regels 1 en 6 van de Erecode. Onduidelijk is voornamelijk of en hoeveel voordeel beklagde met dit handelen zal genieten. Ter zitting heeft beklagde sub 3 gesteld dat hij voornemens is het project tegen kostprijs over te dragen aan de erven dan wel de gedelegeerde ontwikkelaar. Voorts heeft beklagde sub 3 op enig moment inzicht getoond in de onjuistheid van zijn handelen, in die zin dat hij zich er thans bewust van is dat hij in strijd met de Erecode heeft gehandeld. Handel in de hiervoor genoemde zin, waarbij in weliswaar lange tijd een substantieel voordeel kan worden behaald, kan bij publiciteit zeer negatief uitstralen op de NVM en de bij de NVM aangesloten makelaars. Onder deze omstandigheden acht de Raad een schorsing van beklagde sub 3 voor een periode van 12 maanden, waarvan zes maanden voorwaardelijk passend en geboden alsmede een boete van € 15.000,00. Het voorwaardelijke gedeelte van de schorsing zal worden omgezet in onvoorwaardelijk indien beklagde sub 1, 2 en/of 3 binnen 2 jaar na heden een tuchtrechtelijk verwijtbare gedraging verricht(en) die gelijk of vergelijkbaar is aan de in deze zaak verweten gedraging en dit door de tuchtrechter wordt vastgesteld.

**De Raad van Toezicht West, uitspraak doende:**

- verklaart de klacht gegrond;
- legt aan beklagde sub 3 de straf van een schorsing als NVM makelaar/taxateur op voor de duur van 12 maanden, waarvan 6 maanden voorwaardelijk;
- legt aan beklagden hoofdelijk de straf op van een boete van € 15.000,00, in die zin dat wanneer één van beklagden betaalt de anderen zullen zijn bevrijd, en te voldoen aan de Nederlandse Coöperatie Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.;
- veroordeelt beklagde tot betaling van de kosten van deze klachtenprocedure tot een bedrag van € 2.650,00, te vermeerderen met 21% BTW, totaal € 3.206,50, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur);
- bepaalt dat het aan beklagde sub 3 opgelegde voorwaardelijke deel van de schorsing, zijnde 6 maanden, indien beklagde sub 1, 2 en/of 3 zich binnen twee jaar na dagtekening van deze beslissing schuldig maakt aan tuchtrechtelijk verwijtbare handelen



Stichting  
**Tuchtrechtspraak**  
**NVM**  
Raad van Toezicht West

welke gelijk of gelijkwaardig is aan de in deze zaak verweten gedraging en dit door de tuchtrechter wordt vastgesteld, door de tuchtrechter kan worden omgezet in een onvoorwaardelijke schorsing;

- verstaat dat aan klagster het door haar betaalde klachtgeld van € 100,00 zal worden gerestitueerd nadat deze uitspraak onherroepelijk is geworden.

Aldus gewezen te Rotterdam door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter, H. Hofman RMT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris.