

22049 RvT Oost

Beslissing van 14 februari 2023

RAAD VAN TOEZICHT OOST VAN DE NBEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS NVM

Handel en risicodragende projectontwikkeling. Geen sprake van niet-ontvankelijkheid wegens verjaring.

Beklaagde is indirect via een vennootschap waarvan hij volledig eigenaar is, betrokken bij de ontwikkeling en nieuwbouw van woningen op gronden die indirect eigendom van hem en zijn zuster zijn. Hij verkoopt enige kavels van die gronden, naar zijn zeggen om de financiering van de nieuwbouw te kunnen regelen. Hij verklaart verder dat hij een aantal nieuwbouwpanden wil behouden voor beleggingsdoeleinden. De NVM besluit om, na de makelaar gehoord te hebben, de kwestie voor te leggen aan de raad van toezicht. De NVM meent dat de makelaar zich schuldig maakt aan handel c.q. risicodragende projectontwikkeling.

De stelling van de makelaar dat de NVM niet-ontvankelijk is wegens verjaring, gaat niet op. De raad is het met de klacht van de NVM eens. Bij de strafmaat telt mee dat de makelaar ter zitting weliswaar open en transparant is geweest, maar ook dat hij verklaarde wellicht nog diverse verkopen te moeten plegen om de ontwikkeling van de nieuwbouw te kunnen blijven financieren.

Inzake de klacht van

HET ALGEMEEN BESTUUR VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM U.A.,

gevestigd en kantoorhoudende te Nieuwegein, in deze procedure vertegenwoordigd door de Commissie Lidmaatschapszaken,

klager,

gemachtigden: de heer H. Snijders en de heer A. Kok

tegen

- 1. De heer P. Z.,**
- 2. Z Vastgoed Makelaardij B.V.**
beide kantoorhoudende te H,
beklaagden,
gemachtigde: mevrouw mr. C.M.H. Cohen

In deze beslissing zal klager 'NVM' worden genoemd en de Commissie Lidmaatschapszaken 'CL'. Beklaagde sub 1 zal 'Z' worden genoemd, beklagde sub 2 'Z Makelaardij' en beklagden gezamenlijk zullen worden aangeduid als 'Z c.s.'. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrecht-spraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht van 7 oktober 2022 met bijlagen;
- het verweer van 23 november 2022 met bijlagen.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 13 januari 2023. Verschenen zijn: namens NVM de heer H. Snijders, voorzitter van de CL tot 1 januari 2023 en de heer A. Kok, voorzitter van de CL vanaf 1 januari 2023, en Z, bijgestaan door mr. C.M.H. Cohen.

2. De feiten

- 2.1 Z is 100% aandeelhouder van Z Vastgoed Holding B.V., welke vennootschap 100% aandeelhouder is van Z Makelaardij. Daarnaast is Z 100% aandeelhouder van Paul Z Landbouw en Vastgoed Beheer B.V. (hierna: 'PZLV B.V.'). Z is verder 100% aandeelhouder van P.G.H.M. Beheer B.V., welke vennootschap voor 30% aandeelhouder is van L Financiële Diensten. Z en zijn zus (hierna: 'Chantal') zijn sinds het overlijden van hun vader G.J.J. Z. (hierna: 'vader Z') op 28 juni 2022 ieder voor 50% aandeelhouder in Landbouwbedrijf Z en in Gerard Z Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (hierna: 'GZO').
- 2.2 Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V (hierna: 'Plegt-Vos') heeft bij akte van 25 maart 2016 aan PZLV B.V. de onverdeelde helft in het recht van eigendom geleverd van twee percelen grond, te weten een perceel grond, gelegen te H aan de B-straat, destijds kadastraal bekend gemeente H, sectie F nummer 2161, groot 8 are en 50 centiare, alsmede een perceel grond, gelegen te H aan de M-straat, destijds kadastraal bekend gemeente H, sectie F nummer 4324, groot 60 are en 15 centiare. De andere onverdeelde helft behoorde in eigendom toe aan GZO. Bij akte van 20 juli 2016 heeft GZO haar onverdeelde helft in de beide voormelde percelen grond aan Chantal geleverd. In beide akten is opgenomen dat het verkochte uitsluitend in gebruik was als grasland en dat kopers hebben verklaard voornemens te zijn het verkochte te gebruiken als grasland en voor de toekomstige ontwikkeling van bouwkevens.
- 2.3 Op de hiervoor genoemde percelen grond en op aanliggende percelen wordt het nieuwbouwproject 'De tuinen van H' ontwikkeld. Dit project is onderdeel van het bouwplan D.
- 2.4 Z Makelaardij is bij de verkoop van de woningen betrokken als projectmakelaar. Objecten worden te koop aangeboden via de eigen website en de website [...].
- 2.5 Bij akte van 1 juni 2017 hebben PZLV B.V. en Chantal aan kopers geleverd:

“het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen te H, B-straat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente H, sectie F nummer 4754, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer drie are en vijfenzeventig centiare (3 a 75 ca) en nummer 4756, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en - oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer acht en zestig centiare (68 ca)”.

2.6 Op 13 oktober 2017 hebben PZLV B.V. en Chantal aan kopers geleverd:

“het recht van eigendom met betrekking tot een perceel grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen te H, B-straat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente H, sectie F nummer 4753, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en -oppervlakte is toegekend, ter grootte van ongeveer drie are en negenennegentig centiare (3 a 99 ca) en nummer 4755, waaraan door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en- oppervlakte is toegekend ter grootte van ongeveer zevenenzestig centiare (67 ca)”.

2.7 In een artikel in [...] van 10 mei 2022 wordt vermeld:

“Van W Vastgoedontwikkeling bouwt samen met Z Vastgoed 106 woningen in [bouwplan]D, waarbij het om de eerste van drie bouwfases gaat. Het gebied tussen M-straat, B-straat en L Eind.

Het bouwplan omvat eengezinswoningen in verschillende prijsklassen. Het gaat om 9 sociale huurwoningen en 13 vrije huurwoningen, Vervolgens om 33 woningen in de betaalbare huur/verkoopsectoren 51 in de vrije verkoopsector. Van die woningen neemt Van W er 76 voor zijn rekening en Z de overige 30.”

2.8 Op 19 juli 2022 heeft CL aan Z c.s. een aangetekende brief toegezonden met onder meer de volgende inhoud:

“De Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM (hierna: CL) ziet toe op een correcte naleving van de NVM-regelgeving door de leden en makelaars/taxateurs. In dat kader vraagt de CL graag uw aandacht voor het volgende.

Recentelijk heeft de NVM Afdeling [...] zich tot de NVM gewend, omdat zij vraagtekens zet bij het feit dat het NVM-lid Z Vastgoed Makelaardij B.V. bij het nieuwbouwproject ‘De Tuinen van H’ (onderdeel van bouwplan D) zowel als ontwikkelaar betrokken zou zijn en tevens als verkopend makelaar optreedt. [...]”.

2.9 Na opsomming van hetgeen hiervoor onder 2.2 tot en met 2.6 is vermeld en na citering van regel 1 en regel 6 van de Erecode heeft CL in de brief van 19 juli 2022 nog het volgende gesteld:

“De CL verzoekt u om aan te geven hoe deze situatie en hetgeen gesteld in het artikel in [...] zich verhoudt tot de aangehaalde regelgeving. Het artikel impliceert immers dat uw onderneming zelf de bouw van een groot aantal objecten voor haar rekening neemt. Meer specifiek verwacht de CL dat u inzicht verschaft in het verloop van dit gehele aan- / verkoopproces. Wat is bijvoorbeeld de relatie/connectie tussen u en de heer G. Z en mevrouw C. Z? Wat is uw be-

trokkenheid/rol bij het project 'De Tuinen van H'?

Daarnaast verzoekt de CL u om inzichtelijk te maken of en zo ja welke projecten er ontwikkeld zijn door aan u gelieerde vennootschappen en welke aan- en verkopen van onroerend goed u heeft gedaan. [...]

2.10 Z c.s. heeft hierop op 27 juli 2022 om 13.29 uur als volgt gereageerd:

“Geachte mevrouw Wijkamp,

Graag willen we antwoord geven op uw brief van 19 juli 2022.

Ik ben in 1998 gestart met de makelaardij en ik heb destijds bij de aanmelding bij de NVM direct aangegeven dat er familiebezit (was en is) bij de familie Z.

Mijn opa had een boerderij en mijn vader had zowel een boerderij met eigen vee als een ambachtelijke slagerij waarin eigen vee werd geslacht voor de verkoop.

Vanuit dit ondernemerschap is de familieonderneming gegroeid met eigendom zoals vastgoed en eigen gronden.

Huidige situatie:

Naast Z Vastgoed makelaardij B.V. vinden er in Paul Z Landbouw en Vastgoed Beheer B.V. landbouw en akkerbouwactiviteiten plaats, en zijn er tevens duurzame beleggingen in vastgoed. De duurzame beleggingen bestaan uit de verhuur van woningen en bedrijfstvastgoed. Het zijn zowel nieuwe als bestaande panden.

De nieuw te bouwen woningen zijn bedoeld als belegging en worden gebouwd op eigen grond, die eigendom zijn van onze familie (in dit geval mijn zus Chantal Z).

In het plan D hebben we een paar kavels moeten verkopen ten einde eigen beleggingswoningen te kunnen bouwen.

In diverse contracten met partijen is nadrukkelijk vastgelegd dat het uitgangspunt duurzaam beleggen is.

Indien wenselijk willen we graag e.a. nader toelichten.”

2.11 Op 25 augustus 2022 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen CL en Z. Op 7 september 2022 heeft CL een verslag van deze bespreking aan Z toegezonden. In de begeleidende brief heeft CL onder meer het volgende opgemerkt:

“De CL stelt zich op basis van de voorliggende informatie en het gesprek dat zij met u heeft gevoerd op het standpunt dat u door de verwerving en afstoting (van een gedeelte van) een perceel in H en hierop een nieuwbouwplan te ontwikkelen in ieder geval in strijd heeft gehandeld met regel 6 van de Erecode van de NVM. Zij weegt daarin zwaar mee dat u reeds in het gesprek heeft aangegeven dat u voornemens bent om nog ongeveer tien transacties tot stand te brengen (toevoeging Raad: verkoop van percelen in het plan D) om de nieuwbouw (toevoeging Raad: van 14 woningen in het plan D) te kunnen financieren.

In dit geval heeft de CL ervoor gekozen om de kwestie niet verenigingsrechtelijk af te doen, maar ter beoordeling voor te leggen aan de Raad van Toezicht. Zo kan een onafhankelijke instantie zich over het dossier buigen en staat de mogelijkheid tot hoger beroep open. U zult het klachtschrift te zijner tijd via de secretaris van de Raad van Toezicht ontvangen. Uiteraard zal de Raad u vervolgens in de gelegenheid stellen om een zienswijze in te dienen. [...]”

3. De klacht en het verweer

- 3.1 De klacht houdt in, dat Z c.s. door de aankoop en verkoop van de percelen aan de B-sstraat en de M-sstraat en andere percelen in het plan D en de beoogde realisatie en verkoop van 14 woningen actief betrokken is bij de handel in onroerend goed dan wel risicodragende projectontwikkeling en dat Z c.s. daarmee regel 6 van de Erecode NVM hebben overtreden. Het in het bezit hebben van een perceel/object gedurende anderhalf jaar is onvoldoende om te kunnen spreken van een geoorloofde langdurige belegging. Binnen de NVM wordt een belegging over het algemeen pas als zodanig beschouwd, en dus niet als handel, als de verkoop plaatsvindt na een termijn van zeven jaar of langer. Meerdere percelen verkopen, ook wanneer dit ten behoeve van de financiering van een nieuwbouwproject is, dient te worden gekwalificeerd als handel in onroerend goed en niet als een duurzame belegging. Z is in financieel opzicht betrokken bij het gehele project. Z treedt op als verkopend NVM-makelaar en de woningen worden aangeboden via zijn kantoor. Gedurende het proces wordt de sleutelrol van Z onvoldoende belicht. Daarmee staat de handelwijze van Z haaks op hetgeen conform regel 1 van de Erecode NVM van de makelaar wordt verwacht.
- 3.2 Z c.s. voeren allereerst aan dat NVM niet kan worden ontvangen in haar klacht. Vervolgens voeren Z c.s. aan dat de termijn voor het indienen van de klacht is verstreken en dat derhalve de klacht is verjaard. Daarna voeren Z c.s. inhoudelijk verweer.

4. De beoordeling

Toepasselijk tuchtreglement

- 4.1 De klacht is op 7 oktober 2022 ingediend, zodat het per 1 januari 2021 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM (hierna: ‘Reglement Tuchtrechtspraak’), zoals gewijzigd in de ledenraad van 16 december 2020, van toepassing is.
- 4.2 De Raad zal allereerst de verweren van Z c.s. met betrekking tot ontvankelijkheid en verjaring beoordelen.

Ontvankelijkheid

- 4.3 Z c.s. hebben in het verweerschrift een beroep gedaan op niet-ontvankelijkheid van de NVM.
- 4.4 Artikel 14 lid 1 Reglement Tuchtrechtspraak bepaalt:

“Ieder die van mening is dat een lid van de coöperatie, een NVM Makelaar/Taxateur of een Senior NVM Makelaar/Taxateur zich schuldig heeft gemaakt aan handelingen of nalatigheden, welke in strijd zijn met het bepaalde in artikel 17 dan wel artikel 40 van de statuten en/of het vertrouwen in de stand der makelaars en taxateurs ondermijnen en/of in strijd zijn met de eer van die stand, kan daaromtrent een klacht indienen bij de klachtencoördinator van het NVM-

bureau, onder vermelding van de feiten en van de naam van het lid of de leden, dan wel van de NVM-Makelaar(s)/Taxateur(s), tegen wie de klacht is gericht.”

- 4.5 De Raad is van oordeel dat de NVM ontvankelijk is in zijn klacht tegen Z c.s., omdat Z een NVM makelaar en Z Makelaardij NVM-lid is en een ieder een klacht kan indienen. Of Z en/of Z Makelaardij in deze al dan niet een tuchtrechtelijk verwijt valt te maken doet aan de ontvankelijkheid van de klacht niet af.

Verjaring

- 4.6 Artikel 14 lid 2 van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM luidt als volgt:

“Een klacht moet bij de klachtencoördinator zijn ingediend binnen 5 jaar na constatering van de verweten gedraging of nadat deze redelijkerwijs geconstateerd had kunnen worden. Tussen het moment van de gedraging waarop de klacht betrekking heeft, en het moment van de indiening van de klacht mogen niet meer dan 7 jaar verstreken zijn. Overschrijding van deze termijnen brengt mede dat de klacht niet meer in behandeling wordt genomen.”

- 4.7 Namens Z c.s. is aangevoerd, dat PZLV B.V. de gronden al 7 jaar geleden heeft verworven, terwijl die gronden al vanaf 2004 eigendom zijn van de familie Z.
- 4.8 Het beroep op verjaring slaagt naar het oordeel van de Raad niet. De ontwikkeling van de bij de familie Z in eigendom zijnde gronden tot bouwkavels en de verkoop van die gronden heeft eerst recentelijk (vanaf 2016/2017) plaatsgevonden. Bovendien heeft CL, zoals onweersproken blijkt uit de klacht, pas in juni 2022 kennis genomen van de verweten gedraging en is gesteld noch gebleken dat CL/NVM redelijkerwijs eerder daarvan had kunnen kennis nemen.

De beoordeling van de klacht

- 4.9 Regel 1 van de Erecode houdt onder meer het volgende in. De NVM-makelaar dient zijn functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit te oefenen en streeft naar kwaliteit in zijn dienstverlening. In zijn communicatie dient de NVM-makelaar te waken tegen onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.
- 4.10 Regel 6 van de Erecode houdt onder meer het volgende in. Een NVM-lid heeft geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging voor hemzelf of zijn onderneming. Hij handelt dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthoudt zich van risicodragende projectontwikkeling. Hij voorkomt betrokken te raken in een verstrengeling van belangen die zijn onafhankelijkheid in gevaar brengen.
- 4.11 Ter zitting heeft Z op vragen van de Raad en aan de hand van stukken het volgende geantwoord:

- Bij akte van 28 april 2004 heeft GZO twee percelen grond gelegen aan respectievelijk de B-straat en de M-straat, destijds kadastraal bekend gemeente H, sectie F nr. 1161 en nr. 3992 in eigendom verkregen;
- Bij akte van 27 oktober 2004 heeft GZO de onverdeelde helft van voormelde percelen in eigendom overgedragen aan Plegt-Vos;
- Bij akte van 25 maart 2016 heeft Plegt-Vos de eigendom van deze onverdeelde helft overgedragen aan PZLV B.V., welke eigendom blijkens de akte door Plegt-Vos is verkregen op 27 oktober 2004;
- Bij akte van 20 juni 2016 heeft GZO de aan haar toebehorende onverdeelde helft in eigendom overgedragen aan Chantal, welke eigendom blijkens de akte is verkregen op 28 april 2004;
- Bij akte van 1 juni 2017 hebben PZLV B.V. en Chantal twee percelen grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen te H, B-straat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente H sectie F, nummer 4754 en nummer 4756 in eigendom overgedragen aan derden, welke eigendom blijkens de akte door PZLV B.V. en Chantal werd verkregen op respectievelijk 25 maart 2016 en 20 juni 2016;
- Bij akte van 13 oktober 2017 hebben PZLV B.V. en Chantal twee percelen grond bestemd voor de bouw van een woning, gelegen te H, B-straat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente H sectie F nummer 4753 en nummer 4755 in eigendom overgedragen aan derden, welke eigendom blijkens de akte door PZLV B.V. en Chantal werd verkregen op respectievelijk 25 maart 2016 en 20 juni 2016;
- Bij akte van 17 september 2020 heeft PZLV B.V. aan derden een perceel grasland, gelegen nabij H, M-straat ongenummerd, kadastraal bekend gemeente H, sectie F, nummer 4644 in eigendom overgedragen aan derden, welke eigendom door PZLV B.V. werd verkregen op 30 december 2009;
- In juli 2022 heeft Z Makelaardij bij de verkoop van woningen, althans percelen met daarop een plan voor een nieuwbouwwoning in het project D, fase 1 bemiddeld. Daarbij betrof het ook te bouwen nieuwbouwwoningen op percelen die in eigendom waren van PZLV B.V.;
- Bij notariële akte van 7 november 2022 ter zitting door de Raad met partijen besproken, heeft PZLV B.V. aan derden een perceel bouwgrond bestemd voor de realisatie van een nieuwbouwwoning, gelegen in het plan D fase 1 te H, gemeente L, groot (ongeveer) tweehonderdnegenendertig vierkante meter (239m²), kadastraal bekend gemeente H, sectie F nummer 4904 geleverd, welke eigendom bij akten van 25 maart 2016 en 29 september 2022 werd verkregen door PZLV B.V.

4.12 In de akte van 7 november 2022 staat onder meer vermeld:

“II Vooraf

A. Verkoper is eigenaar van een perceel grond nabij M-straat te H en heeft daar een nieuwbouwplan ontwikkeld.

B. Een onderdeel van het onder A. genoemde nieuwbouwplan betreft de ontwikkeling van negen (9) woningen, met bouwnummers 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12 en 13. [...]”. (onderstreping door de Raad)

- 4.13 De Raad heeft ter zitting Z c.s. de tekening van het gebied voorgehouden zoals deze op de website van [bouwplan] D fase 1 is opgenomen in het kader van de verkoopprocedure. Naar aanleiding van deze tekening licht Z de ontwikkeling van het project D fase 1 toe. Perceel A was eigendom van L. Perceel B was eigendom van PZLV B.V., Chantal en AM/Van W. De gemeente H wilde het gebied, dat in eigendom was van PZLV, Chantal, L en AM/Van W een woonbestemming geven. De omwonenden hadden bezwaar tegen de bestemmingswijziging ten aanzien van perceel A. De gemeente wilde dat er op perceel A een supermarkt gerealiseerd zou worden. Op enig moment is het gelukt om perceel A te bestemmen voor een supermarkt. Direct daarna heeft perceel B de bestemming 'wonen' gekregen. Het hele gebied is nu in de markt gezet als De Tuinen van H fase 1. Z heeft - anders dan in het verweerschrift is gesteld - geen woningen verkocht, maar heeft via zijn makelaarskantoor voor 11 percelen bemiddeld in de totstandkoming van koop- en aanneemovereenkomsten. Met de verkoopopbrengst van die in eigendom van PZLV B.V. zijnde percelen wordt de bouw (als belegging) van 14 te verhuren woningen gefinancierd, welke woningen worden gebouwd op percelen die in het bezit zijn van PZLV B.V.
- 4.14 Zowel de hiervoor genoemde akten als de gegevens met betrekking tot het project D fase 1 (tekening en brochure) zijn met instemming van partijen aan het procesdossier toegevoegd.
- 4.15 PZLV B.V. is geen NVM-lid en geen NVM-aangeslotene. Z is NVM-lid. De Raad dient te beoordelen of Z in strijd met regel 6 van de Erecode heeft gehandeld.
- 4.16 De Centrale Raad van Toezicht heeft herhaaldelijk overwogen dat uit de tekst van regel 6 van de Erecode afleid dient te worden 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 dat 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 CL namens NVM - 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 de 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 er 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 (CR22/2748), 20-41 (CR19/2690), 18-72 CRvT (CR18/2674), 18-95 CRvT (CR17/2644) en 15-2577/2577a CRvT.
- 4.17 Vaststaat, dat Z middels PZLV B.V., een vennootschap waarvan hij 100% aandeelhouder is, de percelen grond aan de B-sstraat en de M-sstraat heeft gekocht en betrokken is bij de verkoop en levering van meerdere andere (in eigendom van PZLV B.V. zijnde) percelen in het plan "De Tuinen van H/D). Daarmee staat ook vast dat Z een indirect belang bij onroerend goed heeft verkregen.
- 4.18 Uit de tekst van regel 6 blijkt dat er twee uitzonderingen op regel 6 zijn, te weten huisvesting of belegging voor de makelaar zelf of zijn onderneming. Handel en risicodragende projectontwik-

keling zijn volgens de toelichting op regel 6 twee vormen van eigen belang die in ieder geval ongeoorloofd zijn. Volgens de Centrale Raad kan aankoop voor belegging tot handel uitgroeien, indien na korte tijd tegen een aanzienlijk hogere koopprijs wordt verkocht. Nu PZLV B.V. de percelen in 2016 heeft aangekocht en gedeelten van die percelen in 2020 en 2022 heeft verkocht is er naar het oordeel van de Raad sprake van handel. De aan- en verkoop ligt ruim binnen de door de NVM aangehouden termijn van 7 jaar voor een duurzame belegging. Daar PZLV B.V. – zo blijkt uit de akte van 7 november 2022 – de verkoper is van een nieuwbouwplan voor (in ieder geval) negen woningen is er sprake van risicodragende projectontwikkeling. Dat PZLV B.V. nieuwbouwplannen en woningen verkoopt teneinde 14 woningen als (volgens Z c.s.: duurzame) belegging te kunnen aanhouden, maakt dit niet anders. Dit onderdeel van de klacht is naar het oordeel van de Raad jegens Z gegrond. Z Makelaardij is projectmakelaar en is in die zin ook indirect betrokken bij de handel in de percelen van PZLV B.V. Om die reden is de Raad van oordeel dat de klacht jegens Z Makelaardij op grond van schending van regel 6 van de Erecode ook gegrond is.

- 4.19 Voorts dient de Raad te beoordelen of Z dan wel Z Makelaardij (en haar medewerkers) in het licht van regel 1 van de Erecode naar derden toe voldoende transparant is/zijn geweest over zijn/hun rol bij de ontwikkeling van D fase 1. Ter zitting heeft Z verklaard dat door Z c.s. in contacten met potentiële kopers altijd wordt vermeld dat Z via PZLV B.V. eigenaar is van (een deel van) de percelen en dat dit in H ook algemeen bekend is. Z c.s. hebben de betrokkenheid via PZLV B.V. niet expliciet schriftelijk opgenomen in de verkoopbrochure of in de communicatie naar potentiële kopers. CL heeft de stellingen van Z op dit punt niet, althans onvoldoende, gemotiveerd bestreden. Naar het oordeel van de Raad is onvoldoende komen vast te staan dat Z dan wel Z Makelaardij niet transparant zijn geweest in zijn/hun optreden als makelaar. Dit onderdeel van de klacht is ongegrond.

De straf

- 4.20 Z is ter zitting open en transparant geweest over de wijze waarop de percelen zijn verkregen en hetgeen daarop is ontwikkeld. Dat laat echter onverlet dat Z een centrale rol speelt in de verwezen gedragingen. De handelwijze van Z is in strijd met regel 6 van de Erecode. Een dergelijk handelen is, zo blijkt uit de Erecode, ernstig verwijtbaar en kan het aanzien van de NVM en haar leden schaden. De hierna te noemen straf zal om voormelde redenen aan Z c.s. worden opgelegd.
- 4.21 Onder de voormelde omstandigheden acht de Raad naast de veroordeling in de proceskosten een geldboete van € 5.000,00 gerechtvaardigd. Ook acht de Raad een schorsing van Z c.s. gerechtvaardigd indien zich eenzelfde handelwijze binnen 4 jaar nogmaals voordoet. De Raad weegt daarbij mee dat Z onvoldoende inzicht heeft getoond dat zijn handelwijze met betrekking tot de aankoop en de ontwikkeling van de percelen in strijd met de Erecode is geweest en dat hij zich daarvan had moeten onthouden. Een herhaling van zijn handelwijze is denkbaar mede in het licht van de eigen stellingen van Z dat hij in de toekomst wellicht weer percelen moet verkopen teneinde projecten te kunnen ontwikkelen.
- 4.22 De Raad overweegt *ten overvloede* dat de onder meer ter zitting bij wijze van “oplossing” voor het gerezen probleem door CL gedane suggestie dat Z de aandelen in Z Makelaardij behoudt,

maar een ander als beheerder aanstelt, en hij daardoor geen indirecte betrokkenheid meer heeft bij de projectontwikkeling en handel in onroerend goed, naar het oordeel van de Raad geen soelaas biedt, omdat de beheerder dan als stroman van Z kan worden aangemerkt en ook dat in de toelichting op regel 6 expliciet wordt genoemd als zijnde in strijd met regel 6 van de Erecode.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht tegen beklaagden ter zake overtreding van regel 6 van de Erecode gegrond en ter zake overtreding van regel 1 van de Erecode ongegrond;

legt aan beklaagden een onvoorwaardelijke geldboete op van € 5.000,00 te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, des dat de één betalende de ander zal zijn bevrijd;

legt aan beklaagden een voorwaardelijke schorsing op voor de duur van zes maanden en bepaalt dat indien (één van) beklaagden zich binnen vier jaar na dagtekening van deze beslissing schuldig maken aan tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen dat gelijk of gelijkwaardig is aan de in deze zaak verweten gedragingen en dit door de tuchtrechter wordt vastgesteld, de voorwaardelijke schorsing kan worden omgezet in een onvoorwaardelijke schorsing;

bepaalt dat beklaagden een bedrag van € 2.650,00 te vermeerderen met eventueel verschuldigde btw zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM, die daartoe een factuur zal sturen, zodra deze uitspraak onherroepelijk is geworden, des dat de één betalende de ander zal zijn bevrijd.

Deze uitspraak is gedaan door mr. J.I.M.W. Bartelds, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J.H. Wiggers, lid, op

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

mr. J.I.M.W. Bartelds
voorzitter