

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

Geen opschorting van drooglegging (maatregel ex art. 25 Reglement Lidmaatschapszaken) hangende het beroep. Betalingsachterstanden. Beroep te laat ingesteld.

Een makelaarskantoor heeft al geruime tijd ernstige betalingsachterstanden aan de NVM. Op 31 juli 2015 kondigt de NVM de zogeheten drooglegging (i.e. uitsluiting van levering van goederen en diensten door de NVM) per 1 september aan. Als er geen reactie van het makelaarskantoor komt en evenmin betaling volgt, legt de NVM het kantoor droog. Daarop komt het kantoor in beroep en verzoekt de voorzitter van de Centrale Raad de drooglegging hangende de behandeling van het beroep tegen de maatregel op te schorten.

De voorzitter constateert dat het beroep te laat is ingesteld. Niettemin toetst de voorzitter of er omstandigheden zijn die rechtvaardigen dat de NVM de drooglegging hangende het beroep ongedaan maakt. De voorzitter is van oordeel dat die omstandigheden zich niet voordoen. Daarbij speelt een rol dat het makelaarskantoor een snelle behandeling van het beroep meermalen in de weg zat.

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

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

appellante,

tegen

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

verweerder.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 3 september 2015 is L in beroep gekomen van de beslissing van 31 juli 2015 van de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM. Deze beslissing houdt in dat als op 1 september 2015 een betalingsachterstand van € 6.032,31 niet is voldaan de NVM de vestiging van L op grond van artikel 25 van het Reglement Lidmaatschapszaken (hierna: RLA) per 1 september 2015 zal uitsluiten van het leveren van alle of bepaalde goederen en diensten door de NVM en aan de NVM gelieerde instellingen (“drooglegging”).

- 1.2 Bij brief van 23 september 2015 heeft de advocaat van L, mr. A. Woertman, de gronden aangevoerd waarop haar beroep is gebaseerd. Tevens is in deze brief de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht (hierna: de voorzitter) verzocht de uitsluiting ongedaan te maken gedurende de behandeling van het beroep.
- 1.3 Bij brief van 24 september 2015 heeft de secretaris namens de voorzitter in het kader van het verzoek van L tot ongedaanmaking van de drooglegging hangende het beroep enkele procedure afspraken aan partijen vastgelegd. In strijd met deze afspraken zijn door L na 30 september 2015 nog stukken toegestuurd. De NVM is bovendien niet in de gelegenheid gesteld op deze stukken te reageren. De betreffende stukken zijn dan ook niet in de beslissing op de onderhavige ordemaatregel betrokken, maar zijn toegevoegd aan het dossier voor de latere behandeling van het beroep.
- 1.4 Bij e-mail van 28 september 2015 heeft mr. Woertman zich als advocaat van L onttrokken.

2. **Het geschil van partijen**

- 2.1 Voor de beoordeling van de ordemaatregel gaat de Centrale Raad van Toezicht uit van de volgende feitelijke uitgangspunten.
- 2.2 Op 27 oktober 2014, 13 november 2014 en 1 december 2014 heeft de NVM L aanmaningen gestuurd tot betaling van nog openstaande facturen. Op 9 december 2014 bedroeg de betalingsachterstand € 999,07 en is per e-mail aan L onder meer aangekondigd dat als betaling van de facturen niet voor 16 december 2014 zou plaatsvinden:

“zullen wij, zonder verdere berichtgeving, de Commissie Lidmaatschapszaken inschakelen met het verzoek uw kantoor uit te sluiten van verdere dienstverlening.”

- 2.3 Een e-mail van 19 december 2014 van de heer P. van Grevengoed van de NVM aan L luidt, voor zover relevant, als volgt:

“Mij is verzocht om uw verzoek tot mediation met u kort te sluiten. Uw voorstel tot mediation zal de NVM inwilligen. (...) Ik heb wel alvast contact opgenomen met onze financiële afdeling om een incassoprocedure stop te zetten/tegen te houden gedurende de mediation. Dit houdt overigens niet in dat de reeds vervallen vorderingen (contributie/abonnementsgelden e.d.) daarmee niet meer voldaan hoeven te worden.”

Partijen hebben vervolgens niet het pad van mediation gevolgd.

- 2.4 Bij brief van 12 februari 2015 heeft L de NVM aansprakelijk gesteld voor de gevolgen van procedures die de NVM tegen haar heeft gevoerd. L heeft daarbij om een voorschot van € 50.000,- op een definitieve schaderegeling verzocht.
- 2.5 Bij aangetekend verzonden brief van 31 juli 2015 heeft de Commissie Lidmaatschapszaken (hierna: de commissie) aan L meegedeeld dat zij het kantoor zal

uitsluiten van de levering van goederen en diensten ex artikel 25 RLA. De brief luidt, voor zover relevant, als volgt:

“De Commissie Lidmaatschapszaken heeft van de penningmeester van de NVM vernomen dat u een aanzienlijke betalingsachterstand hebt laten ontstaan. Deze bedraagt momenteel € 6.932,31. Helaas loopt dit bedrag steeds verder op doordat u in 2015 nog geen enkele nota voldaan heeft. Op basis van het bovenstaande is de Commissie genoodzaakt om nadere maatregelen aan te kondigen. Wanneer de NVM het openstaande bedrag niet voor 1 september a.s. geheel ontvangen heeft, zal de vestiging van L Makelaardij per die datum worden uitgesloten van de levering van goederen en diensten ex artikel 25 Reglement Lidmaatschap & Aansluiting.”

In de brief is opgenomen dat op grond van artikel 25 lid 5 van het RLA de beroepstermijn veertien dagen na de dagtekening van de mededeling bedraagt.

- 2.6 Op 1 september 2015 is de drooglegging geëffectueerd.
- 2.7 L heeft bij brief van 3 september 2015 bij de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht beroep ingesteld tegen het besluit tot drooglegging.

3. **Het verzoek**

- 3.1 L verzoekt de voorzitter om het besluit van de NVM om het kantoor uit te sluiten van het leveren van goederen en diensten door de NVM te vernietigen, en gedurende de beroepsprocedure de uitvoering van het besluit op te schorten.
- 3.2 L betwist dat zij een betalingsachterstand ad € 6.932,31 heeft aan de NVM, welke betalingsachterstand blijkt uit de brief van de NVM van 31 juli 2015 de grondslag vormt voor de drooglegging. Door de NVM is bij e-mail van 19 december 2014 aan L bericht dat de incassoprocedure tot nader order zou worden stopgezet c.q. opgeschort. Na dat bericht is op geen enkel moment aan L te kennen gegeven dat de opschorting zou worden beëindigd, tot de brief van 31 juli 2015. L voert aan dat zij eerst na 1 september 2015 kennis van de brief van 31 juli 2015 heeft gekregen. De NVM had L eerst moeten wijzen op een eventuele betalingsachterstand en een redelijke termijn voor betaling moeten geven.
- 3.3 Voorts betwist L enige facturen uit 2013 onbetaald te hebben gelaten. Ook de factuur van 20 april 2015 inzake proceskosten ad € 3.614,27 is L niet bekend, aangezien door de NVM zelf te kennen was gegeven dat deze kosten niet in rekening zouden worden gebracht.

4. **Het verweer van de NVM**

- 4.1 De NVM heeft, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende verweer gevoerd.
- 4.2 Primair stelt de NVM zich op het standpunt dat L niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in haar beroep, nu zij niet binnen 14 dagen na dagtekening van de

aankondiging van de drooglegging in beroep is gekomen.

- 4.3 Subsidiair heeft de NVM aangevoerd dat in de regel een kantoor dat een betalingsachterstand heeft en, na daartoe aangemaand te zijn, nog niet tot betaling overgaat, wordt drooggelegd. L is in de periode oktober tot en met december 2014 herhaaldelijk aangemaand voor de openstaande nota's en gewezen op een mogelijke drooglegging. Het is juist dat er een periode van zeven maanden is verstreken tussen de laatste aanmaning en de aankondiging van de maatregel. De reden daarvoor is dat L bij brief van 12 februari 2015 de NVM aansprakelijk heeft gesteld. De NVM heeft deze aansprakelijkstelling eerst laten toetsen door haar verzekeraar en een derde partij. Gedurende de beoordeling heeft de NVM besloten om geen maatregelen te treffen. Na beoordeling van de aansprakelijkstelling heeft het Algemeen Bestuur van de NVM besloten dat de reguliere procedure bij betalingsachterstanden ook jegens L zou worden gevolgd. Omdat de zomerperiode gaande was, heeft de NVM de termijn gesteld op één maand na de aankondiging van de drooglegging.
- 4.4 In de e-mail van 19 december 2014 van de NVM is aan L bericht dat gedurende de mediation de incassoprocedure zou worden stopgezet, maar dat dit niet betekende dat de openstaande nota's niet langer verschuldigd zouden zijn. L heeft daaruit moeten opmaken dat, toen de mediation niet werd opgestart, de incassoprocedure weer zou worden vervolgd.

5. Beoordeling van het verzoek

- 5.1 De NVM heeft als verweer aangevoerd dat het beroep van L te laat is ingesteld, zodat zij niet-ontvankelijk dient te worden verklaard. L voert aan dat zij eerst na 1 september 2015 kennis heeft gekregen van het besluit van de NVM en zo spoedig mogelijk daarna beroep heeft ingesteld. In het kader van de gevraagde ordemaatregel zal de voorzitter nog niet beslissen op de vraag of L in haar beroep kan worden ontvangen. Deze onderhavige beslissing heeft uitsluitend betrekking op de vraag of hangende het beroep als ordemaatregel de drooglegging dient te worden geschorst.
- 5.2 In het algemeen heeft te gelden dat, wanneer tegen een aangekondigde drooglegging binnen de geldende termijn beroep wordt ingesteld en daarbij tevens het verzoek aan de voorzitter wordt gedaan tot schorsing van de drooglegging, het uitgangspunt is dat die drooglegging door de NVM niet wordt uitgevoerd totdat door de voorzitter een beslissing op het beroep is genomen. Hierbij is uitgangspunt dat de mondelinge behandeling van het beroep op korte termijn plaatsvindt, waarbij beide partijen dienen mee te werken om die mondelinge behandeling op korte termijn mogelijk te maken. Indien de NVM de beslissing op het beroep niet wil afwachten of er andere redenen zijn voordat op het beroep is beslist de drooglegging te effectueren, heeft te gelden dat de NVM de voorzitter daarover informeert, waarna de voorzitter een beslissing kan nemen of hangende het beroep een ordemaatregel noodzakelijk is. Deze gang van zaken heeft onder meer tot voordeel dat geen beslissing behoeft te worden genomen om de drooglegging te schorsen omdat gedurende het beroep de drooglegging niet wordt geëffectueerd en zowel de NVM als de makelaar op korte termijn een beslissing op het beroep krijgen.
- 5.3 In deze zaak is niet binnen de termijn die door de NVM in een aankondiging wordt

gegund, beroep ingesteld, maar eerst nadat de drooglegging al was geëffectueerd. Daarmee is van een afwijkende situatie sprake als hiervoor onder 5.2 is overwogen. De vraag rijst dan of er zodanige omstandigheden zijn die het rechtvaardigen dat de NVM hangende het beroep de drooglegging ongedaan maakt. De voorzitter overweegt daaromtrent als volgt.

- 5.4 Ten eerste heeft te gelden dat voorshands voldoende aannemelijk is dat L door de drooglegging schade kan leiden.
- 5.5 Ten tweede heeft ook in het kader van een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de drooglegging hangende het beroep in het kader van een behoorlijke procedure hoor en wederhoor plaats te vinden en heeft een mondelinge behandeling van dat verzoek tot schorsing op korte termijn boven een schriftelijke stukkenwisseling tot voordeel dat de voorzitter aan partijen vragen kan stellen die de stukken oproepen en kan die mondelinge behandeling, als de zaak zich daartoe leent, tevens dienen voor het ingestelde beroep, zodat een eindbeslissing op het beroep kort daarna kan worden gegeven.
- 5.6 Ten derde heeft de voorzitter mede in het belang van L getracht de mondelinge behandeling van haar verzoek tot schorsing en het beroep op zo kort mogelijke termijn te laten plaatsvinden. In eerste instantie is de mondelinge behandeling bepaald op 11 september 2015. Mevrouw M.J. L.-G., bestuurder van L, heeft op 7 september 2015 te kennen gegeven vanwege gezondheidsklachten de behandeling niet bij te kunnen wonen en verzocht om verplaatsing van de behandeling. Naar aanleiding van dit verzoek is een nieuwe zitting gepland op 29 september 2015. Bij brief van 23 september 2015 heeft de advocaat van L te kennen gegeven dat mevrouw L pas medio oktober 2015 fysiek voldoende hersteld zou zijn om een zitting bij te kunnen wonen en is opnieuw om uitstel verzocht. Bij brief van 24 september 2015 heeft de secretaris partijen verzocht hun verhinderdata in de twee weken na 19 oktober 2015 op te geven. Bij gebreke van een reactie van L is dat verzoek herhaald. De Voorzitter heeft inmiddels de datum voor de mondelinge behandeling van het beroep bepaald en is aan het slot van deze beslissing vermeld. Dit betekent dat om redenen die in de risicosfeer van L liggen een mondelinge behandeling van het beroep op korte termijn niet heeft kunnen plaatsvinden, hetgeen in het kader van de vraag of een ordemaatregel dient te worden getroffen ten nadele van haar heeft mee te wegen.
- 5.7 Volledigheidshalve merkt de voorzitter op dat, nu een mondelinge behandeling in september niet mogelijk bleek, het door L gedane verzoek tot schorsing en het beroep is gesplitst. In het kader van het verzoek tot schorsing heeft de voorzitter bij brief van 24 september 2015 aan partijen nog een korte termijn gegeven op elkaars stukken te reageren. De na de gestelde termijn ontvangen stukken zijn, zoals hiervoor is opgemerkt, aan het dossier van het beroep gevoegd. Voor de behandeling van het beroep zal in het kader van een behoorlijke procedure een mondelinge behandeling worden bepaald waarvoor geen verder uitstel zal worden verleend.
- 5.8 Ten vierde is voorshands voldoende aannemelijk dat L eind 2014 een betalingsachterstand heeft laten ontstaan die in 2015 verder is opgelopen. Weliswaar betwist L de facturen uit 2013 en de factuur inzake de proceskosten, maar de overige facturen uit 2014 en 2015 worden door haar niet betwist. Het verweer van L dat zij, gelet op de e-mail van de NVM van 19 december 2014, ervan uit mocht gaan dat de

incassoprocedure tot nader order zou worden stopgezet kan haar niet baten. Uit de e-mail volgt immers dat dit alleen zou gelden gedurende de mediation, en de mediation heeft nimmer een aanvang genomen. L had dan ook moeten begrijpen dat de betalingsverplichting niet werd opgeschort. In ieder geval had zij dat moeten begrijpen na 12 februari 2015, de datum van haar aansprakelijkstelling van de NVM. Mediation was vanaf dat moment immers verkeken.

- 5.9 Op de mondelinge behandeling van het beroep zal in ieder geval nadere aandacht worden besteed aan de inmiddels door L gedane betalingen, de actuele betalingsachterstand en de door haar gestelde maar door de NVM betwiste toezegging over de factuur van de proceskosten. Op basis van de schriftelijke stukken heeft L naar het voorlopig oordeel van de voorzitter onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de door haar gestelde toezegging is gedaan, terwijl evenmin is gebleken dat inmiddels de gehele vordering van de NVM is voldaan.
- 5.10 Tot slot geldt dat L stelt verschillende tegenvorderingen te hebben op de NVM, die onder meer blijken uit haar aansprakelijkstelling van 12 februari 2015. Deze tegenvorderingen worden echter door de NVM betwist, zodat deze derhalve nog niet vaststaan. Voorts ligt het niet op de weg van de voorzitter als tuchtrechter over die vorderingen van L een (civielrechtelijk) oordeel te vellen. Als de NVM die vorderingen betwist zal een rechter daarover hebben te oordelen. Voorts is vooralsnog onvoldoende aannemelijk gemaakt dat L gerechtigd is tot verrekening van opeisbare, openstaande en vaststaande bedragen van de NVM met de door haar gestelde en door de NVM betwiste tegenvorderingen op de NVM.
- 5.11 Na afweging van voornoemde omstandigheden is er naar het oordeel van de voorzitter geen grond de drooglegging hangende het beroep te schorsen.
- 5.12 De voorzitter bepaalt de mondelinge behandeling van het beroep op woensdag 28 oktober 2015 om 10.30 uur. De voorzitter nodigt L uit niet meer nagenoeg dagelijks mails met stukken toe te zenden, doch uiterlijk een week voor de mondelinge behandeling haar bewijsstukken met een behoorlijke toelichting aan de voorzitter met c.c. aan de NVM toe te zenden.
- 5.13 L heeft aangekondigd getuigen te willen horen. De voorzitter beperkt het horen van getuigen vooralsnog tot twee en zal ter zitting beslissen of een voortgezette behandeling op een nieuwe datum moet worden bepaald om verdere getuigen te horen. Daarbij zal ook van belang zijn wat die getuigen kunnen verklaren. Het staat L vrij schriftelijke verklaringen van de door haar genoemde getuigen over te leggen. Voorts wijst de voorzitter L erop dat de reglementen er niet in voorzien dat de voorzitter de getuigen onder ede hoort.
- 5.14 Gelet op de uitkomst van de tussenbeslissing zal de voorzitter bepalen dat L de kosten van deze beslissing heeft te dragen, welke worden bepaald op de helft van het gebruikelijke tarief.
- 5.15 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

6. **Beslissing op het verzoek**

- 6.1 wijst het verzoek van L tot schorsing van de drooglegging hangende het beroep af;
- 6.2 bepaalt de datum van de mondelinge behandeling van het beroep op 28 oktober 2015 om 10.30 uur;
- 6.3 verstaat dat L vooralsnog zal worden toegestaan op die zitting maximaal 2 getuigen te horen, doch dat het haar vrij staat schriftelijke verklaringen van de door haar genoemde getuigen tijdig over te leggen;
- 6.4 bepaalt dat L ter zake van de kosten van deze beslissing een bijdrage van € 1.334,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen zes weken na ondertekening van deze uitspraak aan de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM gevestigd te Nieuwegein zal worden voldaan;
- 6.5 houdt iedere verdere beslissing aan.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. D.H. de Witte, voorzitter en ondertekend door mr. D. H. de Witte en mr. C.C. Horrevorts, plv. secretaris op 9 oktober 2015.