



19-30 West

Ref: 027/132.066

**RAAD VAN TOEZICHT WEST VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS NVM**

Risicodragende projectontwikkeling.

Een NVM-makelaar is enig aandeelhouder en bestuurder van een BV die op haar beurt enig aandeelhouder is van het makelaarskantoor waar de makelaar werkzaam is. Genoemde BV is voor 50 %eigenaar van een andere vennootschap die in 2016 en 2017 twee panden verwerft. In 2018 wordt een aantal door laatstgenoemde BV in die panden ontwikkelde appartementen via het makelaarskantoor te koop aangeboden. Beklaagden zeggen dat het aanvankelijk de bedoeling was om de ontwikkelde objecten voor belegging te behouden en te verhuren, maar dat daarvan werd afgezien toen de gemeente geen volledige medewerking wilde verlenen. De raad van toezicht is van oordeel dat dit laatste geen verontschuldigungsgrond is. Alle door beklagden ter voorbereiding ontplooiende activiteiten duiden op risicodragende projectontwikkeling en dat is niet verenigbaar met een NVM-lidmaatschap en/of -aansluiting.

UITSPRAAK DOENDE:

inzake:

NVM, kantoorhoudende te Nieuwegein
klaagster,

contra:

MAKELAARSKANTOOR R B.V., NVM-lid
en

G. M. , NVM-makelaar, kantoorhoudende te G,



beklaagden,

1. De klacht is namens klaagster door de Commissie Lidmaatschapszaken ingediend en bij de Raad op 4 januari 2019 ontvangen. Het verweer is vervat in een op 13 februari 2018 namens beklaagden door mr. Van Weeren ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 22 februari 2018. Ter zitting waren aanwezig klaagster in de persoon van mevrouw mr. J.M. van den Hengel en de heer C. Cramer alsmede beklaagden in persoon van G. M., bijgestaan door mr. Van Weeren.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klaagster er, kort samengevat, op neer dat beklaagden in strijd met artikel 6 Erecode NVM hebben gehandeld door zich bezig te houden met risicodragende projectontwikkeling.
4. Het verweer van beklaagden houdt, kort samengevat, in dat van betrokkenheid van beklaagden bij risicodragende projectontwikkeling geen sprake is. R H B.V. was oorspronkelijk van plan om de door haar aangekochte panden te renoveren en te verhuren, en deze aldus als belegging aan te houden. Toen later bleek dat de gemeente geen vergunning wilde verlenen voor het oorspronkelijke plan en het rendement veel hoger was bij appartementsgewijze verkoop hebben beklaagden zich genoodzaakt gezien de oorspronkelijke plannen te herzien. Daarmee is nog steeds sprake van het houden van vastgoed als belegging, aldus beklaagden.
5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:
 - a) de heer M is NVM-makelaar en enig aandeelhouder en bestuurder van M Holding B.V. M Holding B.V. is enig aandeelhouder van makelaarskantoor R B.V. R B.V. oefent het makelaarsbedrijf uit en is NVM-lid;
 - b) M Holding B.V. is daarnaast 50 % aandeelhouder in en mede-bestuurder van de in 2016



opgerichte vennootschap R H B.V.;

- c) In 2016 heeft R H B.V. twee panden in V, gelegen aan het W nr 6 en 8, gekocht, welke panden in 2016 en 2017 aan R H B.V. zijn geleverd;
 - d) Ten tijde van de levering was W nr 6 deels verhuurd en werd W nr 8 anti-kraak bewoond;
 - e) In april 2016 heeft R H B.V. contact gezocht met de gemeente L met een plan voor de realisatie van 6 appartementen en 9 hofwoningen;
 - f) De gemeente wilde niet meewerken aan de voorgestelde 9 hofwoningen;
 - g) Vanaf medio 2018 worden onder meer via de website r.....h.nl een achttal appartementen aangeboden met een prijsniveau variërend van € 1.080.000 tot €R 1.3550.000, waarbij aanvankelijk als verkopend makelaar zowel R B.V. als F Makelaars waren vermeld en later alleen F Makelaars.
 - h) Verkoop van de appartementsrechten vindt plaats op basis van een gescheiden koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst, waarbij als verkoper optreedt R H B.V., vertegenwoordigd door onder meer G. M., en als aannemer S Bouw.
6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Artikel 6 Erecode NVM houdt in dat het NVM-lid en de NVM-Makelaar geen direct of indirect belang hebben 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. Uit de formulering van artikel 6 Erecode NVM – hoofdregel gevolgd door tenzij – vloeit voort dat de uitzondering op de hoofdregel restrictief moet worden opgevat. Hoofdregel is dan ook dat het NVM-lid en de NVM-Makelaar geen direct of indirect belang mogen hebben bij onroerend goed. Als één van de voorbeelden van zodanig verboden indirect of direct belang wordt risicodragende projectontwikkeling genoemd.
7. De door beklaagden indirect - namelijk via de mede door de NVM-Makelaar indirect voor 50% gehouden en mede-bestuurder vennootschap R H B.V. - ondernomen activiteiten dienen naar het oordeel van de Raad te worden aangemerkt als risicodragende projectontwikkeling. Het



samenstel van de door R H B.V. ondernomen activiteiten, bestaande uit (onder meer) het aankopen van onroerend goed, het ontwerpen van een bouwplan, het voeren van overleg met de overheid over een bestemmingswijziging en het aanvragen van de daarvoor noodzakelijke vergunningen, het aantrekken van adviseurs en van een aannemer in verband met de planvorming en uitvoering, het (mede) realiseren van verkoopdocumentatie en het bepalen van verkoopprijzen, de splitsing in appartementsrechten gevolgd door het op basis van gescheiden koop- en aannemingsovereenkomsten verkopen van appartementsrechten levert evident risicodragende projectontwikkeling op. De omstandigheid dat het bouwrisico van het project bij de aannemer is gealloceerd laat onverlet dat andere aan de ontwikkeling verbonden kansen en risico's, zoals ten aanzien van vergunningen maar met name ook ten aanzien van verkoop, voor rekening van R H B.V. zijn. Bovendien is het met name ook het uitzicht op méér rendement geweest dat R H B.V. ertoe heeft gebracht om het aanvankelijke verhuurplan te verlaten en over te gaan op appartementsgewijze verkoop.

8. De omstandigheid dat, naar de Raad in het voetspoor van klaagster aanneemt, het ten tijde van de verwerving van W nrs 6 en 8 door R H B.V. wél de bedoeling van beklaagden was om deze als belegging (verhuur) aan te houden en dat eerst later, in de woorden van beklaagden, toen het meer rendement zou opleveren als er appartementen werden verkocht, is besloten om niet te gaan verhuren maar te gaan verkopen, doet aan het vorengaande geen afbreuk. Ook al is het initieel niet de bedoeling om een aankoop risicodragend te (her)ontwikkelen, het staat het NVM-lid en de NVM-Makelaar ook niet vrij om op een later moment alsnog op te gaan treden als risicodragend projectontwikkelaar. De hoedanigheid van NVM-Makelaar en van risicodragend projectontwikkelaar kunnen immers naar het oordeel van de Raad onder de Erecode NVM niet samengaan. Evenmin doet aan het vorengaande af dat het aanvankelijk in de statutaire doelomschrijving van R H B.V. (mede) opgenomen doel projectontwikkeling later is geschrapt. Naar het oordeel van de Raad gaat het namelijk niet om de vraag hoe de formele (papieren) statutaire doelomschrijving luidt, maar om wat de daadwerkelijke activiteiten zijn van de indirect mede gecontroleerde projectvennootschap.
9. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht gegrond is. Met betrekking tot de strafoplegging overweegt de Raad het navolgende.
10. De bestrijding van ongeoorloofd eigenbelang geniet hoge prioriteit binnen de NVM. De Raad



onderschrijft het belang van de bestrijding van ongeoorloofd eigenbelang. Zelfs de schijn van ongeoorloofd eigenbelang kan al ernstig negatief afstralen op de NVM-beroepsgroep als geheel. Op basis van de Erecode NVM is er geen ruimte voor het als NVM-lid en NVM-Makelaar combineren van de hoedanigheid van makelaar met de hoedanigheid van projectontwikkelaar.

11. De Raad acht, alle omstandigheden in aanmerking genomen en mede gezien de substantiële omvang van het indirect door de NVM-Makelaar ondernomen project, een geldboete van € 10.000 passend. Daarbij gaat de Raad ervan uit dat beklaagden de overtreding van artikel 6 Erecode NVM niet zullen laten voortduren.

Uitspraak doende: verklaart de klacht gegrond, legt aan beklaagden de straf op van een aan de NVM te betalen boete van EUR 10.000 met dien verstande dat voor zover één van de beklaagden de boete betaalt de ander zal zijn bevrijd;

veroordeelt beklaagden tot betaling van de kosten van deze klachtprocedure tot een bedrag van € 2.650,-, te vermeerderen met BTW, te voldoen aan de Stichting Tuchtrechtspraak (na uitreiking van een op de kostenveroordeling betrekking hebbende factuur).

Aldus gedaan te 's-Gravenhage op

2019

door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,

W.F. Klap, lid en

Mr. J.A. Huijgen, secretaris.