

CR 11/2363

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

Onjuiste samenstelling raad van toezicht. Oud en nieuw Reglement Tuchtrechtspraak Handel. Interpretatie van uitspraken van de NVM.

De uitspraak van de Raad van toezicht is gedaan door drie rechtsprekers onder wie de secretaris. Dat is weliswaar in overeenstemming met de procedure zoals die is voorgeschreven met betrekking tot klachten van na 1 januari 2010, maar in strijd met het Reglement Tuchtrechtspraak 2009 dat gelet op het moment van indiening van de klacht van toepassing is. Om die reden wordt de beslissing van de raad van toezicht vernietigd. De Centrale Raad doet niettemin in hoogste ressort uitspraak.

Als onroerend goed wordt verworven met het oogmerk van belegging maar delen daarvan worden verkocht op een wijze die niet past bij duurzame belegging, kan sprake zijn van handel.

De makelaar was in 2008 veroordeeld wegens aankoop en gedeeltelijke doorverkoop van bosgrond. Later in 2008 verkocht hij het resterende deel door aan een stichting die het terrein voor natuurbehoud verwierf. De Centrale Raad kent betekenis toe aan een mededeling van de NVM aan de gemeente dat verkoop ten behoeve van natuurbehoud een rol zou kunnen spelen bij de beoordeling van de (tweede) doorverkoop. Klacht gegrond zonder straf.

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

G.A. B. (hierna: B), voorheen lid van de vereniging, thans aangesloten NVM Makelaar, gevestigd en kantoorhoudende te B,
appellant/beklaagde,

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 15 oktober 2009 heeft de NVM een klacht ingediend tegen B bij de Raad van Toezicht Utrecht. Deze heeft in zijn beslissing van 29 juni 2010, verzonden op 1 juli 2010, op die klacht beslist. In deze beslissing is de tegen B ingediende klacht gegrond verklaard en is aan hem de straf opgelegd van schorsing voor de duur van één maand en een geldboete van € 10.000. De Raad van Toezicht heeft B voorts veroordeeld om met een bedrag van € 2.200 bij te dragen in de kosten van de behandeling van de klacht. B is bij brief van 21 juli 2010 tijdig van deze beslissing

in hoger beroep gekomen.

- 1.2 In zijn beroepschrift van 1 september 2010 heeft B de gronden aangevoerd waarop zijn hoger beroep is gebaseerd.
- 1.3 In haar brief van 15 oktober 2010 heeft de NVM verweer gevoerd in hoger beroep.
- 1.4 De Centrale Raad van Toezicht heeft kennis genomen van de in eerste instantie tussen partijen gewisselde stukken en de beslissing van de Raad van Toezicht.
- 1.5 Ter zitting van 3 februari 2011 van de Centrale Raad van Toezicht zijn verschenen:
 - B in persoon bijgestaan door mr. T.C. Boer;
 - namens de NVM de heer J.G.M. Sniijders vergezeld van mr. G.F. Terhaar sive Droste.

De Voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht heeft bij aanvang van de zitting het navolgende opgemerkt.

In de statuten van de NVM en de reglementen, waaronder het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, is als overgangsregel opgenomen, dat op de procedure van de klachten van toepassing zijn de statuten en reglementen zoals deze bij indiening van de klacht luiden. Op 1 januari 2010 is het Reglement Tuchtrechtspraak NVM en op 15 januari 2010 zijn de statuten van de NVM gewijzigd. Aangezien de klacht is ingediend op 15 oktober 2009 zijn de vóór 1 januari 2010 geldende procedure regels van toepassing. Eén van de wijzigingen per 1 januari 2010 is de samenstelling van de Raad van Toezicht. Vanaf die datum bestaat de Raad van Toezicht niet meer uit 3 leden en een adviserende ambtelijk secretaris, maar uit drie leden waaronder de ambtelijk secretaris. In deze zaak heeft de Raad van Toezicht Utrecht beslist in de samenstelling zoals die volgens het Reglement Tuchtrechtspraak NVM voor ná 1 januari 2010 ingediende klachten geldt. Als het vóór 1 januari 2010 geldende Reglement Tuchtrechtspraak NVM van toepassing is, is die samenstelling in strijd met het van toepassing zijnde Reglement Tuchtrechtspraak NVM, waardoor de uitspraak op die grond wordt vernietigd. Alsdan rijst de vraag of de klacht moet worden terugverwezen naar de Raad van Toezicht Utrecht teneinde in de juiste samenstelling opnieuw over de klacht te beslissen of dat de Centrale Raad van Toezicht op de klacht een inhoudelijke beslissing neemt. De Voorzitter houdt partijen voor dat bij de Centrale Raad van Toezicht het voornemen bestaat om zelfstandig en in laatste instantie op de klacht een beslissing te geven.

Desgevraagd verklaren partijen dat zij er geen bezwaar tegen hebben dat de Centrale Raad van Toezicht de klacht niet terugverwijst en inhoudelijk op de klacht een beslissing neemt.

- 1.6 Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunten nader toegelicht. Zowel mr. Boer als mr. Terhaar sive Droste hebben zich bediend van een pleitnotitie.

2. **De feiten**

- 2.1 Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het navolgende vast.

- 2.2 Op 31 maart 2006 is de vennootschap onder firma X Investments opgericht waarvan B één van de twee beherende vennoten is. Op 31 maart 2006 levert C Vastgoed B.V. een perceel bosgrond van circa 200.000 m² aan deze vennootschap voor een koopprijs van € 320.000. Eveneens op 31 maart 2006 levert de vennootschap daarvan twee percelen van 4.5 hectare en 4.2 hectare door aan twee particulieren, voor koopprijzen van respectievelijk € 283.500 en € 222.600 v.o.n..
- 2.3 Naar aanleiding van deze transacties heeft de NVM een klacht ingediend tegen B en gesteld dat door deze was gehandeld in strijd met Regel 6 van de Erecode. Bij beslissing van 29 maart 2007 heeft de Raad van Toezicht Utrecht deze klacht gegrond verklaard en aan B de straf opgelegd van schorsing voor de duur van één maand. B is tegen deze beslissing tijdig in hoger beroep gekomen, evenals de NVM. Naar aanleiding van een passage uit het beroepschrift van de NVM in die procedure, heeft B zich tot de gemeente gewend. In haar brief van 9 augustus 2007 aan de NVM deelt het college van burgemeester en wethouders mee, dat de in het beroepschrift opgenomen passage die betrekking had op overleg tussen B en de gemeente over de verkoop van grond aan de gemeente, onjuist was weergegeven. In deze brief komen de navolgende passages voor:

“Onze gemeentesecretaris, de heer H, heeft weliswaar contact gezocht met uw vereniging en gesproken met uw medewerker om zich te informeren over de stand van zaken met betrekking tot het geschil van uw vereniging met de heer B. In dit gesprek kwam het beroep aan de orde dat uw vereniging heeft ingesteld bij de Centrale Raad van Toezicht naar aanleiding van de tuchtmaatregel van de raad van toezicht.

Tevens heeft de heer H gevraagd of een mogelijke verkoop van de grond aan de gemeente dan wel aan derden met het oogmerk de algemene toegankelijkheid van het perceel bosgrond weer te herstellen, van positieve invloed zou zijn bij de behandeling van het geschil bij de Centrale Raad van Toezicht. In het gesprek heeft de betreffende medewerker bevestigd dat een eventuele verkoop van de grond aan de gemeente waarschijnlijk een positieve invloed zou hebben op de behandeling van het beroep bij de Centrale Raad van Toezicht.

Mede naar aanleiding van het gesprek van onze gemeentesecretaris met uw medewerker met uw vereniging hebben wij initiatief genomen om de heer B te benaderen met het verzoek of hij bereid zou zijn tot verkoop van de grond aan de gemeente om daarmee de oorspronkelijke bestemming veilig te stellen. De opmerking in uw beroepschrift dat de heer B ons benaderd zou hebben om zijn naam te zuiveren is derhalve bezijden de waarheid.”

- 2.4 In zijn brief van 31 augustus 2007 aan het college van burgemeester & wethouders van de gemeente heeft de medewerker van de NVM ondermeer het navolgende meegedeeld:

“De passage waarover u kennelijk valt, heeft geen zelfstandige betekenis. Zij heeft uitsluitend tot doel weer te geven dat ook de heer B de zaak van het bosterrein die tot veel commotie in uw gemeente aanleiding gaf, ernstig opvat. Op zich is dat een goede zaak.

Ik had van de heer H begrepen dat de heer B bij de wethouder aanklopte om een modus te vinden om de ontstane en af en toe weer opblaiende commotie te doen betijen. De heer B, zo begreep ik, vroeg zich af of het voor de Centrale Raad van Toezicht zou uitmaken als hij de nog in zijn bezit zijnde grond aan de gemeente zou verkopen. Ik heb toen gezegd dat ik niet de Centrale Raad ben, maar mij zou kunnen voorstellen dat dat bij het eindoordeel van de raad c.q. een eventuele strafmaat een rol zou spelen.”

- 2.5 Bij beslissing van 15 januari 2008 heeft de Centrale Raad van Toezicht de beslissing van 29 maart 2007 van de Raad van Toezicht bekrachtigd voorzover de klacht gegrond is verklaard, maar de beslissing voor het overige vernietigd. Aan B is een boete opgelegd van € 10.000 wegens schending van het in Regel 6 van de Erecode opgenomen verbod om in onroerend goed te handelen.
- 2.6 B heeft van verschillende particuliere partijen het verzoek gekregen om delen van het resterende perceel te verkopen, waarbij biedingen zijn uitgebracht van € 5,30 en € 10,-- per vierkante meter.
- 2.7 Op 17 maart 2008 hebben twee medewerkers van de Dienst Landelijk Gebied aan B meegedeeld dat deze dienst op verzoek van de gemeente een bod van € 4,25 per vierkante meter wilde uitbrengen. Daaraan is toegevoegd dat het voornemen bestond om na de verwerving van de grond voor doorlevering aan de Stichting het Landschap zorg te dragen, waarna openstelling voor het publiek zou volgen.
- 2.8 X Investments heeft het resterende perceel voor € 438.651 verkocht aan de publiekrechtelijke rechtspersoon Bureau Beheer Landbouwgronden en op 8 juli 2008 is de eigendom overgedragen.

3. **De klacht**

- 3.1 De klacht, zoals deze door de Raad van Toezicht is samengevat, tegen welke samenvatting geen bezwaar is gemaakt, houdt het navolgende in.
- 3.2 B heeft Regel 6 van de Erecode geschonden door als beherend vennoot van X Investments medewerking te verlenen aan de verkoop van het perceel grond aan het Bureau Beheer Landbouwgronden voor een koopprijs van € 4,25 per vierkante meter.

4. **Het hoger beroep**

- 4.1 B heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 4.2 De NVM heeft geen belang bij de indiening van de klacht omdat B niet heeft gehandeld in strijd met de Erecode. Het doel daarvan is om naast het in stand houden van de goede naam van de NVM Makelaar, de belangen van de opdrachtgever te beschermen. Niet alleen is in dit geval geen sprake van een opdrachtgever wiens belangen moeten worden beschermd, maar ook heeft de verkoop van de grond aan het Bureau Beheer Landbouwgrond uitsluitend positieve reacties opgeleverd.
- 4.3 Onjuist is de overweging van de Raad van Toezicht dat B Regel 6 van de Erecode heeft geschonden door, ondanks het feit dat eerder een tuchtrechtelijke straf aan hem was opgelegd, het perceel grond met winst te verkopen. Uit de toelichting op Regel 6 volgt, dat het oogmerk om winst te maken slechts één aspect is bij de beoordeling van de vraag of sprake is van handel. Het enkele feit dat winst is gemaakt is daarvoor onvoldoende. Uit de door de NVM ter zitting van 4 juni 2010 gegeven toelichting kan worden afgeleid dat slechts het feit dat winst is geboekt de aanlei-

ding is geweest voor de indiening van de klacht.

- 4.4 Anders dan in 2006, waarin de (deel)percelen grond in eigendom zijn overgedragen op dezelfde dag waarop het gehele perceel grond aan X Investments is geleverd, is daarvan in 2008 geen sprake geweest. Verkoop heeft toen plaatsgevonden nadat al een straf was opgelegd en na langdurige door meerdere partijen uitgevoerde druk. De eerder opgelegde straf had betrekking op een ander feitencomplex. De Raad van Toezicht heeft nagelaten om te motiveren waarom het feit dat aan B eerder een tuchtrechtelijke straf is opgelegd, mede redengevend is geweest voor het nogmaals opleggen van een straf.
- 4.5 Uit de jurisprudentie van de tuchtrechter volgt dat bij de beoordeling van de vraag of sprake is van handel, alle omstandigheden van het geval moeten worden betrokken. Door in 2008 de resterende grond te verkopen onder de marktprijs na grote daartoe door verschillende partijen uitgeoefende druk, en voorts aan de door de NVM aanbevolen partij die het perceel toegankelijk heeft gemaakt voor het publiek, heeft B niet gehandeld in strijd met de Erecode. De onafhankelijkheid van de makelaardij is niet aangetast en de verkoop heeft in positieve zin bijgedragen aan de beeldvorming van de makelaardij.
- 4.6 Op grond van de uitlatingen van de NVM mocht B er vanuit gaan dat de verkoop van de resterende grond aan het Bureau Beheer Landbouwgrond, door de NVM niet zou worden beschouwd als een schending van de Erecode. Onjuist is daarom de overweging dat B voorafgaande aan de verkoop zijn voornemen daartoe ter beoordeling aan de NVM had moeten voorleggen omdat hij had moeten begrijpen dat hij een aanmerkelijke kans liep dat zijn handelen opnieuw zou worden gekwalificeerd als een schending van de Erecode.
- 4.7 De Raad van Toezicht heeft zijn beslissing om aan B een zwaardere straf op te leggen dan in 2006, niet gemotiveerd. Bij het bepalen van de strafmaat heeft de Raad van Toezicht geen rekening gehouden met de bijzondere omstandigheden die aan het nemen van de verkoopbeslissing waren verbonden, waaronder de mededeling van de NVM in haar brief van 31 augustus 2007 dat zij zich kon voorstellen dat bij de bepaling van de strafmaat rekening zou worden gehouden met de mogelijke verkoop aan de gemeente. De aan B opgelegde straf is disproportioneel aangezien B heeft gehandeld overeenkomstig de wens van verschillende partijen en de verkoop positieve reacties heeft opgeleverd.

5. Het verweer

- 5.1 De NVM heeft in hoger beroep, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd.
- 5.2 Regel 6 van de Erecode heeft niet alleen betrekking op het voorkomen van een belangenverstremming en het waarborgen van een onafhankelijke uitoefening van de makelaardij, maar ziet ook op de betrouwbaarheid van de NVM Makelaar. De bestrijding van ongeoorloofd eigen belang heeft de hoogste prioriteit. De NVM voert geen persoonlijke kruistocht tegen B.
- 5.3 Krachtens Regel 1 van de Erecode dient een NVM Makelaar te waken voor onjuiste beeldvorming over zijn werkwijze, belangen en positie. B is mede-eigenaar van een onderneming die on-

roerend goed verkoopt en hij wekt daardoor de indruk dat hij minst genomen betrokken is bij de handel in onroerend goed. Daardoor doet hij afbreuk aan de goede naam van de NVM-makelaar en dat is tuchtrechtelijk laakbaar.

- 5.4 Zowel de Raad van Toezicht als de Centrale Raad van Toezicht hebben eerder beslist dat B door zijn betrokkenheid bij de doorverkoop van percelen grond Regel 6 van de Erecode heeft geschonden. In 2008 is B opnieuw betrokken geweest bij de verkoop van een perceel grond en daarmee is een aanzienlijke winst behaald. Het feit dat verschillende belangengroeperingen zijn ingenomen met de desbetreffende verkoop, maakt niet dat de NVM daartegen geen bezwaar heeft. Doorslaggevend daarvoor is dat B het oogmerk heeft gehad om winst te maken. Indien de resterende grond zou zijn verkocht voor dezelfde prijs als waarvoor de grond was aangekocht, dan zou het oogmerk om winst te maken hebben ontbroken en zou de NVM geen reden hebben gehad om opnieuw een klacht tegen B in te dienen. De Raad van Toezicht heeft met juistheid overwogen dat B, gelet op de eerder aan hem opgelegde tuchtrechtelijke straf, er op bedacht had moeten zijn dat andermaal een klacht tegen hem zou worden ingediend.
- 5.5 Aan de NVM is niet gebleken dat B onder druk zou zijn gezet om opnieuw een verkoopbeslissing te nemen. De NVM heeft B daartoe niet aangezet en dat kan ook niet worden afgeleid uit de door de NVM met de gemeente gevoerde correspondentie. In de brief van 31 augustus 2007 is door de NVM slechts tot uitdrukking gebracht dat hij zich kon voorstellen dat overdracht van de resterende grond aan de gemeente van invloed zou kunnen zijn op de behandeling van het hoger beroep tegen de beslissing van 29 maart 2007 van de Raad van Toezicht. Daarbij is de NVM er niet vanuit gegaan dat X Investments opnieuw forse winst zou boeken op de verkoop van de grond.
- 5.6 De prijs die het Bureau Beheer Landbouwgrond in 2008 aan X Investments heeft betaald, is belangrijk hoger dan de door deze onderneming in 2006 betaalde prijs. Door de betrokkenheid van B daarbij als partij is de goede naam van de makelaardij geschaad. Het feit dat de in 2008 betaalde koopprijs onder de marktwaarde lag en de koper geen commerciële partij was, doet daaraan niet af zoals met juistheid door de Raad van Toezicht is overwogen.
- 5.7 De NVM betwist dat zij diverse malen aan B in overweging heeft gegeven om de grond te verkopen aan de Stichting het Landschap. Ter zitting van 27 november 2007 van de Raad van Toezicht is door de NVM weliswaar de suggestie gedaan om de grond te verkopen aan die stichting of de gemeente, maar zij is er daarbij nadrukkelijk vanuit gegaan dat met een dergelijke verkoop geen enkele winst zou worden geboekt. Niet onbegrijpelijk is de overweging van de Raad van Toezicht dat B onder de gegeven omstandigheden overleg had moeten voeren met de NVM over zijn voornemen tot verkoop van de grond, aangezien B korte tijd daarvoor nog tuchtrechtelijk was veroordeeld wegens schending van de Erecode in een vergelijkbare zaak. Indien B met de NVM overleg zou hebben gevoerd, dan zou aan hem zijn meegedeeld dat slechts in de situatie dat geen winst zou worden behaald bij verkoop van de grond, naar haar oordeel Regel 6 van de Erecode niet zou worden geschonden.
- 5.8 Bij het bepalen van de strafmaat heeft de Raad van Toezicht rekening gehouden met het feit dat B heeft besloten om, nadat aan hem een tuchtrechtelijke straf was opgelegd, opnieuw met winst een perceel grond te verkopen terwijl voor hem duidelijk had moeten zijn dat de NVM tegen een dergelijke handelwijze bezwaar had. Nu B ook heeft nagelaten om zich te laten informeren over de zienswijze van de NVM, acht de NVM de aan B opgelegde straf niet disproportioneel.

6. Beoordeling van het geschil in hoger beroep

- 6.1 De Centrale Raad van Toezicht heeft eerst (ambtshalve) te beslissen of de Raad van Toezicht de op de klacht van toepassing zijnde statuten en reglementen heeft toegepast.
- 6.2 De NVM heeft op 15 oktober 2009 een klacht bij de Raad van Toezicht Utrecht ingediend. Het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is op 1 januari 2010 gewijzigd, terwijl de statuten zijn gewijzigd op 15 januari 2010. Op de procedure van de klacht is derhalve van toepassing de tot 1 januari 2010 geldende reglement en de statuten zoals die tot 15 januari 2010 luiden.
- 6.3 Ingevolge het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals dat op 1 januari 2009 in werking is getreden en op 1 januari 2010 is gewijzigd, bestaat de Raad van Toezicht uit drie natuurlijke personen (artikel 2) waaraan een rechtsgeleerd secretaris is toegevoegd die in de Raad van Toezicht een adviserende stem heeft (artikel 3).
- 6.4 De beslissing van 29 juni 2010 van de Raad van Toezicht Utrecht is weliswaar genomen door drie natuurlijke personen, doch één van deze personen is de secretaris. De secretaris heeft derhalve niet slechts geadviseerd, doch ook beslist. Dit is weliswaar in overeenstemming met de procedure die is voorgeschreven met betrekking tot klachten die vanaf 1 januari 2010 worden ingediend, doch in strijd met het Reglement Tuchtrechtspraak 2009, dat gelet op de indiening van de klacht op 15 oktober 2009 van toepassing is.
- 6.5 Nu de beslissing van de Raad van Toezicht Utrecht is genomen in een samenstelling die strijdig is met het Reglement Tuchtrechtspraak NVM 2009, is de beslissing met dit reglement in strijd en vernietigt de Centrale Raad van Toezicht op deze grond de beslissing.
- 6.6 Mede gelet op de omstandigheid dat partijen er geen bezwaar tegen hebben dat de Centrale Raad van Toezicht de klacht inhoudelijk beoordeelt, zal de Centrale Raad van Toezicht op de klacht beslissen.
- 6.7 De klacht ligt in volle omvang aan de Centrale Raad van Toezicht voor.
- 6.8 Zoals ook overwogen in de beslissing van 15 januari 2008, acht de Centrale Raad van Toezicht aannemelijk dat B als beherend vennoot van X Investments in 2006 uit het oogpunt van belegging heeft besloten om deel te nemen in het vastgoedproject. Het staat vast dat X Investments in 2008 het laatste deel van het in 2006 aangekochte perceel grond heeft verkocht voor € 438.651. Met de verkoop van deze grond heeft X Investments winst behaald.
- 6.9 Het onder 6.8 vermelde feitencomplex levert een schending op van Regel 6 van de Erecode. Daarin is ondermeer het verbod opgenomen voor de leden van de NVM om direct of indirect in onroerend goed te handelen. Ook indien onroerend goed is gekocht met het oogmerk van duurzame belegging maar delen daarvan worden verkocht op een wijze die niet past bij duurzame belegging, kan sprake zijn van handel. In het onderhavige geval is korte tijd na het moment van verkrijging doorverkocht en geleverd met winst, terwijl niet is gesteld of gebleken dat het perceel grond niet interessant was uit het oogpunt van de beoogde belegging. De klacht is dan ook ge-

grond.

- 6.10 Ten aanzien van de op te leggen straf acht de Centrale Raad van Toezicht de besluitvorming die tot het nemen van de verkoopbeslissing heeft geleid van belang. Met betrekking tot de daarbij betrokken omstandigheden is het navolgende gebleken.
- 6.11 In verschillende media is in 2006 bericht dat het aangekochte perceel grond een belangrijk te beschermen natuurgebied is en de gewenste bescherming daarvan bij voorkeur zou moeten worden geboden door instellingen of stichtingen die bescherming en behoud van natuurgebieden als doelstelling hebben. Uit de in het geding gebrachte producties komt naar voren dat de Provincie en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, initiatieven hebben genomen om te streven naar de aankoop van het gebied met het oog op het behoud daarvan in samenhang met het bieden van een verantwoorde recreatieve mogelijkheid.
- 6.12 Naar aanleiding van de berichtgeving in de media heeft de NVM bij brief van 27 juli 2006 aan B verzocht om een verklaring te geven met betrekking tot de aankoop van het perceel grond en de doorverkoop van twee onderdelen daarvan. In zijn brief van 2 augustus 2006 heeft B op de gang van zaken die tot de aankoopbeslissing hebben geleid, een toelichting gegeven. Hij heeft in aanvulling daarop gesteld dat hij zowel door de wethouder ruimtelijke ordening van de gemeente als de directeur van de Stichting het Landschap is benaderd, met het verzoek om het resterende deel van het perceel grond aan de gemeente of de stichting te verkopen. Onder verwijzing naar de door de NVM in haar brief geformuleerde bezwaren tegen de verkoop heeft B meegedeeld dat hij aan de gemeente en de stichting zou berichten dat de verkoop van het resterende perceel niet bespreekbaar zou zijn, omdat hij niet het risico wilde lopen om door de NVM te worden beschouwd als handelaar danwel speculant.
- 6.13 In de onder 2.4 weergegeven passage uit de brief van 31 augustus 2007 van de NVM aan B, is de opmerking opgenomen dat naar het oordeel van een medewerker van de NVM een eventuele verkoop van de resterende grond aan de gemeente van invloed zou kunnen zijn op het oordeel van de Centrale Raad van Toezicht. Zoals ook door de NVM in haar verweer in hoger beroep is aangevoerd, heeft deze medewerker in zijn brief aldus een suggestie gedaan met betrekking tot de mogelijke gevolgen die zouden kunnen zijn verbonden aan een eventuele verkoop van de grond aan de gemeente. Op grond van de in de brief gebruikte formulering is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat de passage bij B de indruk heeft kunnen wekken, dat een dergelijke verkoop een mogelijk matigende invloed zou kunnen hebben op de aan B in hoger beroep eventueel op te leggen straf. In ieder geval volgt uit de brief niet dat verkoop aan de gemeente volgens de NVM onaanvaardbaar zou zijn en opnieuw een grond zou opleveren voor de indiening van een klacht wegens handel in onroerend goed.
- 6.14 B heeft tijdens die procedure in hoger beroep weliswaar niet de verkoop van de grond aan de gemeente bevorderd, maar wel enkele maanden na de door de Centrale Raad van Toezicht op 15 januari 2008 gegeven beslissing. Door in te gaan op het op 17 maart 2008 namens de gemeente genomen initiatief tot aankoop van de grond met het doel het desbetreffende natuurschoon te behouden en toegankelijk te maken voor het publiek heeft B, die onbetwist heeft gesteld dat biedingen waren uitgebracht op delen van de grond die beduidend hoger lagen dan het namens de gemeente geboden bedrag, medewerking verleend aan het bereiken van een maatschappelijke oplossing ten aanzien van dit gebied. In de brief van de NVM was geen aanwijzing opgenomen dat verkoop opnieuw zou leiden tot de indiening van een klacht door de NVM en B heeft redelijker-

wijs uit de tussen de gemeente en de NVM gewisselde correspondentie kunnen afleiden dat verkoop van de resterende grond aan de gemeente volgens de NVM mogelijk tot een lagere tuchtrechtelijke straf zou kunnen leiden. Als de Centrale Raad van Toezicht ten tijde van zijn beslissing van 15 januari 2008 kennis zou hebben gehad van de onderhavige (maar kort nadien plaatsgevonden) transactie zou dat gelet op de omstandigheden van dit geval en de samenhang met de transactie en het feitencomplex waarover de Centrale Raad van Toezicht toen oordeelde, in ieder geval niet hebben geleid tot een hogere straf dan in de beslissing van 15 januari 2008 is gegeven. Onder deze omstandigheden is de Centrale Raad van Toezicht van oordeel dat geen aanleiding bestaat voor het opleggen van een straf.

- 6.15 Nu de uitspraak van de Raad van Toezicht Utrecht wordt vernietigd door een voor risico van de NVM vallende omstandigheid, dienen de aan de behandeling van de klacht verbonden kosten van de Raad van Toezicht Utrecht door de NVM te worden gedragen. Gelet op ondermeer de overwegingen die ertoe leiden dat de Centrale Raad van Toezicht de klacht weliswaar gegrond acht maar geen straf oplegt, acht de Centrale Raad van Toezicht geen termen aanwezig om B te belasten met de behandeling van de kosten van de klacht in hoger beroep.
- 6.16 Gelet op de inhoud van de statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak.

7. **Beslissing in hoger beroep**

- 7.1 Vernietigt de beslissing van 29 juni 2010 van de Raad van Toezicht Utrecht.
- 7.2 Verklaart de klacht gegrond zonder oplegging van straf.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, mr. P. van der Kolk-Nunes, mr. J.T. Anema, R. Wijmenga en F.J. van der Sluijs in aanwezigheid van en gehoord het advies van mr. J.A. van den Berg, secretaris en ondertekend op 19 mei 2011.