

**DE VOORZITTER VAN DE CENTRALE RAAD VAN TOEZICHT
VAN DE NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING
VAN MAKELAARS O.G. EN TAXATEURS NVM U.A.**

Einde dispensatieperiode wegens ontbreken bevoegde leiding. Marginale toetsing van droogleggingsmaatregel.

Een makelaarskantoor komt in februari 2019 onverwacht zonder NVM-makelaar te zitten. Daarop treedt iemand in dienst die in het verleden bij het kantoor als NVM-makelaar werkzaam was. Vanwege gewijzigde exameneisen dient deze persoon opnieuw de praktijktoets te behalen. Daartoe dienen twee onderdelen met succes gevolgd te worden. Hij schrijft zich voor een van die onderdelen in omdat hem niet duidelijk is dat er twee inschrijvingen dienen plaats te vinden. In afwachting van de praktijktoets verleent de NVM dispensatie, aanvankelijk voor 3 maanden. Nadien wordt deze verlengd tot 1 jaar na het vertrek van de laatste NVM-makelaar.

De NVM informeert gedurende het jaar 2019 meermalen of al een datum voor de praktijktoets bekend is. In januari 2020 laat het kantoor weten dat de inschrijving diezelfde maand heeft plaatsgevonden maar dat de toets niet vóór oktober gehouden zal worden. Daarop kondigt de NVM de drooglegging aan waartegen het kantoor opkomt.

De voorzitter van de Centrale Raad toetst de beslissing tot drooglegging marginaal: heeft de NVM in redelijkheid tot haar beslissing kunnen komen. De voorzitter is van oordeel dat dit het geval is. Van het makelaarskantoor had een actievere houding mogen worden verwacht om aan de gestelde eisen van kantoorbezetting te voldoen. Het heeft ruim een jaar de tijd gehad om een andere oplossing te vinden.

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

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

appellante,

tegen

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

verweerder.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 17 maart 2020 is W Makelaardij in beroep gekomen tegen de beslissing van de Commissie Lidmaatschapszaken (CL) d.d. 6 maart 2020 om op grond van artikel 25 Reglement Lidmaatschap en Aansluiting (RLA) per 21 maart 2020 een zogenaamde 'drooglegging' op te leggen, hetgeen inhoudt dat het kantoor is uitgesloten van de levering van goederen en diensten door de NVM en dat de door W Makelaardij in Tiara aangemelde objecten door Tiara niet ter publicatie op Funda worden aangeboden. Die bevoegdheid komt de CL toe, indien naar haar oordeel een NVM-lid de regels van de vereniging niet in acht neemt of een uit het RLA voortvloeiende voor alle NVM-leden geldende verplichting of verbintenis niet nakomt.
- 1.2 Tevens heeft W makelaardij bij brief van dezelfde datum de Voorzitter gevraagd om – vooruitlopend op de behandeling van het beroep – de maatregel op te schorten totdat inhoudelijk op het beroep is beslist.
- 1.3 Op de vraag van de Voorzitter aan de CL of de CL bereid is om de maatregel tot drooglegging op te schorten totdat de Voorzitter inhoudelijk op het beroep heeft beslist, heeft de CL laten weten daarmee akkoord te gaan. Op het verzoek tot schorsing van de maatregel hangende het beroep behoeft om die reden geen beslissing genomen te worden.
- 1.4 Bij brief van 10 april 2020 heeft de CL namens het Algemeen Bestuur verweer gevoerd.
- 1.5 In verband met de door de Rijksoverheid opgelegde Coronamaatregelen is namens de Voorzitter bij brief van 7 april 2020 aan partijen medegedeeld dat de mondelinge behandeling ter zitting digitaal zal plaatsvinden via een videoconferentie.
- 1.6 Aan de mondelinge behandeling (lees: videoconferentie) van 15 april 2020 hebben deelgenomen:
 - namens Witte Makelaardij: de heer B. E.;
 - namens de NVM: de heer J.G.M. Sniijders (voorzitter CL) en mevrouw mr. C.F.M. Wijkamp (adjunct-secretaris CL).Tijdens de videoconferentie hebben partijen hun standpunten nader toegelicht en vragen van de voorzitter beantwoord. W Makelaardij heeft haar standpunt ook toegelicht aan de hand van een vooraf toegezonden pleitnota.
- 1.7 Na de mondelinge behandeling is de zaak gesloten en de datum voor de uitspraak op heden bepaald.

2. **Feiten**

- 2.1 Het te T gevestigde makelaarskantoor W Makelaardij B.V. is sedert 1977 lid van de NVM. Sedert 8 februari 2019 beschikt het kantoor niet meer over een NVM makelaar. Op het kantoor is thans werkzaam de heer E, die in het verleden geruime tijd werkzaam was als NVM Makelaar/Taxateur.
- 2.2 Per e-mail van 28 februari 2019 heeft de heer E heeft de CL op de voet van artikel 5 lid

1 RLA dispensatie gevraagd van het bepaalde in artikel 4 lid 4.

2.3 Artikel 4 lid 4 RLA luidt:

"Op elke Vestiging dient tenminste één NVM-aangeslotene daadwerkelijk werkzaam te zijn, die in de ledenadministratie van de vereniging bij de desbetreffende Vestiging is geregistreerd....."

2.4 Artikel 5 geeft de CL als gedelegeerde van het Algemeen Bestuur de bevoegdheid voor een bepaalde periode een regeling te treffen indien een Vestiging niet voldoet aan het vereiste van artikel 4 lid 4. Lid 2 van dat artikel bepaalt dat het Algemeen Bestuur, lees de CL, van deze bevoegdheid in beginsel alleen gebruik maakt indien

"a) de NVM-aangeslotene onverwacht niet meer werkzaam is voor de Vestiging van het NVM-lid en het NVM-lid redelijkerwijs niet bijtijds heeft kunnen voorzien in opvolging; en

b) aannemelijk is dat binnen een termijn van een jaar weer aan artikel 4 lid 4 (...) zal worden voldaan.

2.5 Bij brief van 19 maart 2019 heeft de CL het verzoek om dispensatie ingewilligd voor een periode van drie maanden, eindigend per 8 mei 2019, W Makelaardij succes wensend bij het ervoor zorgen dat er op korte termijn weer een NVM makelaar/taxateur aan de vestiging verbonden zal zijn.

2.6 Sedert 1 april 2019 dienen bij het opleidingsinstituut SVMNIVO voor het behalen van de praktijktoets twee onderdelen met goed gevolg te worden afgelegd: het kwalificerend portfolio en de verkoopprijsindicatie.

2.7 Bij e-mail van 3 mei 2019 bevestigt SVMNIVO de heer E zijn inschrijving voor het Kwalificerend Portfolio Makelaar Wonen.

2.8 Bij brief van 24 mei 2019 is verlenging van de dispensatie aan W Makelaardij in beginsel tot één jaar na het vertrek van de laatste makelaar in februari 2019 verleend totdat de heer E de gelegenheid heeft gehad éénmaal de SVMNIVO-praktijktoets af te leggen onder de voorwaarde dat W Makelaardij de NVM onverwijld op de hoogte stelt van het bekend worden van de datum en de uitslag van de praktijktoets. In de brief wijst de CL W Makelaardij erop dat binnen de termijn van de dispensatie zowel de praktijktoets als het portfolio afgerond dient te zijn, in verband met de toetsing van SVMNIVO-nieuwe stijl.

2.9 Op 4 november 2019 heeft de CL bij W Makelaardij navraag gedaan of bekend is op welke datum de praktijktoets zal plaatsvinden. Daarop heeft de heer E geantwoord dat hij contact met SVMNIVO heeft opgenomen en te horen heeft gekregen dat nog geen datum bekend is.

2.10 Op 15 januari 2020 herhaalt de CL de vraag, waarop de heer E op 22 januari 2020 antwoordt dat de praktijktoets nog niet in de planning is opgenomen.

- 2.11 De heer E heeft zich op 22 januari 2020 ingeschreven voor de praktijktoets die niet vóór 1 oktober 2020 zal plaatsvinden.
- 2.12 Bij beslissing van 6 maart 2020 heeft de CL genoemde aan W Makelaardij genoemde maatregel ex art. 25 RLA (drooglegging) opgelegd.

2.13 RLA kent een artikel 27 dat luidt:

"Indien bijzondere redenen daartoe aanleiding vormen staat het het Algemeen Bestuur vrij om in bijzondere gevallen van het gestelde in dit reglement af te wijken al dan niet onder het stellen van voorwaarden aan betrokkene."

2.14 W Makelaardij heeft een beroepschrift ingediend en de CL een verweerschrift. Beiden met bijlagen.

3. **Het geschil van partijen**

Standpunt W Makelaardij

- 3.1 W Makelaardij stelt dat de CL in redelijkheid niet tot het bestreden besluit heeft kunnen komen en verzoekt de bestreden beslissing te vernietigen. W Makelaardij voert daarvoor het volgende aan.
- 3.2 W Makelaardij werd per 8 februari 2019 onverwachts geconfronteerd met het vertrek van de bij haar in dienst zijnde makelaar. Aangezien de eerder als makelaar aan haar kantoor verbonden heer E per 1 april 2019 weer bij het kantoor werkzaam zou zijn, werden geen problemen voorzien. W Makelaardij was verrast dat de heer E opnieuw een praktijktoets diende te doen.
- 3.3 Door W Makelaardij is dispensatie van genoemde verplichting gevraagd en op 24 mei 2019 verkregen voor "in beginsel" één jaar, tot februari 2020. Op 3 mei 2019 heeft de heer E zich ingeschreven bij SVMNIVO voor "toetsonderdeel" portfolio en verkeerde daarmee in de veronderstelling dat inschrijving voor de praktijktoets, een allesomvattende inschrijving, had plaatsgevonden. Nergens werd aangegeven dat twee aparte inschrijvingen moesten worden gedaan, aldus W makelaardij. Eerst vanaf 30 januari 2020 vermeldt SVMNIVO dat voor de onderdelen een aparte inschrijving vereist is. Een afschrift van de inschrijving is aan de CL toegezonden. De NVM heeft daarop niet laten weten dat de inschrijving onvolledig was.
- 3.4 Bij navraag bij SVMNIVO werd steeds gezegd dat er nog geen datum voor de toets bekend was. Pas op 22 januari 2020 werd geconstateerd dat de inschrijving voor de praktijktoets niet volledig was en dat de heer E zich maar voor één van de twee onderdelen had ingeschreven. Daarop heeft de heer E zich alsnog ingeschreven voor de toets "PT-Wonen". Als gevolg van omstandigheden waarop noch W Makelaardij noch de heer E invloed heeft gehad, is er nog geen gelegenheid geweest de vereiste praktijktoets af te leggen. SVMNIVO heeft sinds december 2018 geen praktijktoets meer afgenomen. Ook bij een juiste inschrijving in mei 2019 had de heer E geen praktijktoets kunnen afleggen.

De dispensatie duurt dan ook nog steeds voort, en voor zover nodig wordt verzocht om van de in artikel 27 RLA gegeven afwijkingbevoegdheid gebruik te maken.

- 3.5 Bovendien is de termijn van aanzegging van de drooglegging van twee weken te kort en te onredelijk om maatregelen te nemen om de nadelige effecten weg te nemen. De gevolgen van de drooglegging zijn voor het kantoor met 5 medewerkers groot, aldus nog steeds W Makelaardij.

Standpunt CL

- 3.6 Door de afloop van de dispensatietermijn op 8 februari 2020 en omdat de heer E binnen de gestelde termijn niet zowel de praktijktoets als het portfolio heeft afgerond, is vanaf die datum geen NVM-makelaar aan de vestiging verbonden.
- 3.7 Naar het oordeel van de CL is dispensatie een gunst, en dus geen recht. Het is een uitzondering op de regel, waarbij de CL alle omstandigheden meeweegt. Het (langer) gunnen van dispensatie aan een kantoor wordt niet als wenselijk gezien omdat het kantoor daarmee ten opzichte van andere kantoren wordt bevoordeeld.
- 3.8 Bij brief van 24 mei 2019 is duidelijk gesteld dat binnen de termijn van de dispensatie zowel de praktijktoets als het portfolio afgerond diende te zijn, in verband met de toetsing SVMNIVO nieuwe stijl. De woorden “*in beginsel*” dienen niet zo ruim te worden uitgelegd als W Makelaardij doet. “*In beginsel*” betekent dat, indien bijvoorbeeld nog slechts op een uitslag van de toets wordt gewacht, nog een termijn van enkele weken kan worden gegund. SVMNIVO garandeert dat niemand langer dan één jaar moet wachten op de praktijktoets in de gewenste agglomeratie. Daarnaast vindt er in ieder geval een toets plaats als er 7 inschrijvingen zijn. Het kwalificerend portfolio, onderdeel van de praktijktoets, kan men dagelijks inleveren. De CL gaat er niet van uit dat W Makelaardij te kwader trouw heeft gehandeld, maar zij meent dat het wel haar verantwoordelijkheid is om tijdig te voldoen aan de NVM regelgeving en daarbij wordt een actieve houding van W Makelaardij/de heer E verwacht. Van een dergelijk actieve houding van de heer E is geen sprake geweest. Hij reageerde pas na aansporingen van de NVM en hij had moeten onderzoeken of de toets dan maar in een andere regio gedaan zou kunnen worden, zeker toen de termijn dreigde te gaan verstrijken.
- 3.9 W Makelaardij zal voor een andere oplossing moeten zorgen, nu dispensatie niet meer tot de mogelijkheden hoort. In aanmerking nemend dat W Makelaardij al vanaf februari 2019 zonder NVM makelaar/taxateur zit, is de gestelde termijn van drooglegging niet te kort. Indien de CL gebruik had willen maken van de afwijkingsbevoegdheid van artikel 27 RLA had ze dat gedaan. Maar van die bevoegdheid is geen gebruik gemaakt. De CL concludeert tot ongegrondverklaring van het beroep van W Makelaardij met diens veroordeling in de kosten.

4. De beoordeling

Ontvankelijkheid

- 4.1 Tegen het besluit tot drooglegging staat beroep open bij de Voorzitter van de Centrale

Raad van Toezicht. De termijn daartoe bedraagt 14 dagen na de datum van verzending van de brief, waarbij het beroepschrift binnen die termijn door de secretaris van de Centrale Raad van Toezicht moet zijn ontvangen.

- 4.2 De voorzitter stelt vast dat bij het secretariaat van de Centrale Raad van Toezicht binnen de gestelde termijn het beroepschrift is ontvangen, hetgeen door de CL niet is betwist, zodat W Makelaardij ontvankelijk is in haar verzoek ex artikel 25 lid 5 RLA.

Toetsingsmaatstaf

- 4.3 De door de Voorzitter te hanteren toetsingsmaatstaf is neergelegd in artikel 25 lid 5 RLA. Het betreft een zogeheten marginale toetsing. De Voorzitter heeft na te gaan of het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot de maatregel van uitsluiting/ drooglegging heeft kunnen komen.
- 4.4 Bij de beantwoording van de vraag of de CL in redelijkheid heeft kunnen komen tot oplegging van een drooglegging dient niet alleen te worden vastgesteld of het NVM-lid de regels van de vereniging heeft geschonden maar ook of gelet op de aard en omvang van de geschonden regel de CL in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat dit een ingrijpende maatregel als drooglegging rechtvaardigt.

Verdere beoordeling van het geschil

- 4.5 De Voorzitter stelt voorop dat van een NVM-lid mag worden verwacht dat zij zich voldoende inspannt om te voldoen aan de door de NVM gestelde opleidingseisen en ook zelf onderzoekt wat die eisen inhouden.
- 4.6 W Makelaardij beschikt sedert februari 2019 niet meer over een NVM-aangeslotene. Dat is in strijd met een essentiële voorwaarde voor het NVM lidmaatschap als genoemd in artikel 4 lid 4 RLA.
- 4.7 Door W Makelaardij is niet bestreden dat de CL haar eerst dispensatie heeft verleend voor een periode van 3 maanden, en dat die later is verlengd tot 8 februari 2020, en dus tot één jaar na het vertrek van de laatste NVM-aangeslotene van de vestiging van W Makelaardij. Genoemde termijn van 1 jaar volgt uit artikel 5 lid 2 sub b van het RLA. Vaststaat voorts dat W Makelaardij aan genoemde eis niet heeft voldaan.
- 4.8 In de poging van W Makelaardij om de bij haar kantoor werkzame heer E binnen dat jaar de voor het zijn van NVM-aangeslotene vereiste praktijktoets met inlevering van het portfolio (met succes) te laten afleggen, is zij niet geslaagd. Evenmin heeft W Makelaardij een andere makelaar, wel NVM aangeslotene, aan haar kantoor doen verbinden. Er is dan ook aan het kantoor geen makelaar verbonden, die aan de door de NVM gestelde kwaliteitseisen om als NVM aangeslotene te worden toegelaten, voldoet.
- 4.9 De Voorzitter realiseert zich dat een drooglegging voor W Makelaardij ernstige gevolgen heeft, maar W Makelaardij heeft voldoende gelegenheid gehad om aan de door de NVM gestelde kwaliteitseisen te voldoen. W Makelaardij is bij herhaling gevraagd wat de voortgang was. Niettemin heeft eerst in januari 2020, 11 maanden nadat het kantoor niet meer aan artikel 4 lid 4 RLA voldeed, de inschrijving voor de praktijktoets

plaatsgevonden.

- 4.10 Dat de heer E in het verleden NVM-makelaar is geweest, ontslaat hem niet van de verplichting om opnieuw aan de eisen te voldoen. Bovendien is de ervaring van de heer E als NVM makelaar reden temeer om van hem te mogen verwachten dat hij bekend is met de eisen die de NVM aan haar leden stelt. Dat de heer E in zijn e-mail van 7 mei 2019 - en dus 10 maanden voordat CL de maatregel oplegde - aan de CL schreef dat van hem in redelijkheid niet kan worden gevraagd om in een andere agglomeratie de praktijktoets af te leggen (kennelijk naar aanleiding van een daarop gerichte vraag van de CL), baat hem niet. De Voorzitter is van oordeel dat de heer E een te afwachtende houding heeft aangenomen en dat hij - met het verstrijken van de gestelde dispensatietermijn in het vizier - te weinig heeft ondernomen om binnen die termijn aan de eisen te voldoen danwel een andere oplossing te vinden. De CL heeft er in dat verband terecht op gewezen dat er voldoende mogelijkheden zijn om aan de eisen te voldoen, en dat een uitstel van een jaar daarvoor toereikend moet zijn.
- 4.11 De conclusie is dan ook dat de CL in redelijkheid tot de door W Makelaardij bestreden beslissing heeft kunnen komen en het te billijken is dat zij geen aanleiding heeft gezien toepassing te geven aan artikel 27 RLA, nu er geen enkel uitzicht is dat op korte termijn door W Makelaardij kan worden voldaan aan het vereiste van een aan haar kantoor verbonden NVM-aangeslotene.
- 4.12 Het door W Makelaardij ingestelde beroep wordt afgewezen met haar veroordeling als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van de procedure.
- 4.13 Gelet op de inhoud van de Statuten en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Voorzitter tot de volgende uitspraak.

5. **Beslissing op het verzoek**

- 5.1 De Voorzitter verklaart W Makelaardij ontvankelijk in haar beroep tegen het besluit tot drooglegging;
- 5.2 wijst het beroep van W Makelaardij af;
- 5.3 en bepaalt dat W Makelaardij ter zake van de kosten van de behandeling van het beroep een bijdrage van € 2.668,- exclusief eventueel verschuldigde BTW zal voldoen en bepaalt dat dit bedrag binnen 6 weken na de datum waarop deze uitspraak is gewezen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal worden voldaan, waarvoor genoemde Stichting aan Witte Makelaardij een factuur zal zenden.

Aldus gewezen te Haarlem door mr. P. van der Kolk-Nunes, voorzitter en mr. P.F.P. Nabben, plv. secretaris en ondertekend op 30 april 2020.

P. van der Kolk-Nunes
voorzitter

P.F.P. Nabben

plv. secretaris