

Reglement Lidmaatschap & Aansluiting. Taxatie door niet NVM-Makelaar of NVM-Taxateur.

Bij verzoekster als makelaarskantoor is een van de partners werkzaam als taxateur. Op enig moment schrijft deze taxateur zich in voor een cursus van de NVM en wordt gevraagd om zijn praktijkdiploma. Daarbij komt aan het licht dat hij niet voldoet aan de eisen om als makelaar of taxateur bij de NVM te zijn aangesloten. Dit wordt onder de aandacht van de Commissie Lidmaatschapszaken gebracht. Deze legt op enig moment aan het makelaarskantoor een boete op voor het laten uitvoeren van werkzaamheden door een niet bij de NVM aangesloten taxateur. Tegen deze beslissing gaat het makelaarskantoor in beroep. De Centrale Raad besluit gemotiveerd dat de Commissie Lidmaatschapszaken niet in redelijkheid heeft kunnen beslissen tot het opleggen van een boete. De Centrale Raad vernietigt de beslissing van de Commissie Lidmaatschapszaken en bepaalt dat deze Commissie een nieuw besluit dient te nemen met inachtneming van de onderhavige uitspraak.

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

geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

[Het Makelaarskantoor], NVM-lid,
gevestigd en kantoorhoudende te [woonplaats],
verzoekster,

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,
verweerster.

1. Verloop van de procedure

- 1.1 Bij brief van 3 augustus 2020 heeft verzoekster (hierna: het Makelaarskantoor) bij de Centrale Raad van Toezicht verzocht om zich uit te spreken over de vraag of de Cie Lidmaatschapszaken namens het Algemeen Bestuur in de beslissing van 28 juli 2020 in redelijkheid tot het opleggen van een boete van € 5.000,- is gekomen.
- 1.2 De Cie Lidmaatschapszaken heeft in haar brief van 28 juli 2020 tevens aangekondigd om het aan het Makelaarskantoor gelieerde [X. BV] per 12 augustus 2020 uit te sluiten van de levering van goederen en diensten door de NVM (de zogeheten drooglegging). In dezelfde brief van 3 augustus 2020, nader toegelicht bij brief van 24 augustus 2020, is het Makelaarskantoor van deze aankondiging bij de voorzitter van de Centrale Raad van Toezicht (hierna: de Voorzitter) in beroep gekomen. In het kader van het beroep tegen de drooglegging heeft de Cie Lidmaatschapszaken bij brief van 31 augustus 2020 namens het Algemeen Bestuur verweer gevoerd. Na de mondelinge behandeling op 3 september 2020 heeft de Voorzitter bij uitspraak van 19 september 2020 het beroep van het Makelaarskantoor tegen de drooglegging gegrond verklaard. De Voorzitter heeft kort gezegd overwogen dat zonder nadere toelichting, die ontbreekt, niet valt in te zien dat de overtreding van het Makelaarskantoor - door de Taxateur, die niet als NVM-Taxateur bij de NVM is aangesloten, te laten taxeren - er toe kan leiden dat aan een ander NVM-lid, die aan het Makelaarskantoor is gelieerd (X. BV), een drooglegging kan worden opgelegd. In een overweging ten overvloede heeft de Voorzitter erop gewezen dat onvoldoende is gebleken dat de Cie Lidmaatschapszaken is nagegaan of zij gebruik diende te maken van de haar in de artikelen 27 juncto 28 van het Reglement Lidmaatschap & Aansluiting (hierna: RLA) gegeven afwijkingsbevoegdheid.
- 1.3 De secretaris van de Centrale Raad van Toezicht (hierna: de Secretaris) heeft bij brief van 2 oktober 2020 - welke brief het Makelaarskantoor naar eigen zeggen niet heeft ontvangen - een termijn gesteld voor het aanvullen van de gronden. Na ommekomst van de termijn heeft de Secretaris het Makelaarskantoor bij e-mail van 22 oktober 2020 laten weten geen aanvullend verzoekschrift te hebben ontvangen. Het Makelaarskantoor heeft diezelfde dag het (aanvullend) beroepschrift van 24 augustus 2020 tegen de drooglegging en de uitspraak van de Voorzitter toegezonden en gemeld zich nog te beraden over een (aanvullend) verzoekschrift. De Secretaris heeft bij e-mail van 23 oktober 2020 het Makelaarskantoor voor het aanvullend verzoekschrift een verlengde termijn gegeven. Het Makelaarskantoor heeft daarop diezelfde dag per e-mail laten weten dat de daags daarvoor toegezonden stukken ook gelden voor het verzoek tot vernietiging van de opgelegde boete.
- 1.4 De mondelinge behandeling van het verzoek heeft plaatsgevonden op 17 november 2020. Verschenen zijn:
- namens [Het Makelaarskantoor]: de heer [makelaar sub 1] en de heer [makelaar sub 2];
 - namens de Cie Lidmaatschapszaken (door het Algemeen Bestuur gemachtigd): mevrouw M. Linskens en mevrouw mr. C.F.M. Wijkamp.
- Partijen zijn door de Centrale Raad van Toezicht gehoord en hebben hun standpunt nader toegelicht.

Feiten

- 2.1 De heer [makelaar sub 1] (hierna: de Taxateur) is - samen met de heer [makelaar sub 2], beiden indirect via een werkmaatschappij en holding - eigenaar van en werkzaam bij het Makelaarskantoor. Het kantoor is sinds 2004 lid van de NVM. Ook de aan het Makelaarskantoor gelieerde vennootschappen [X. B.V.] en [Y. B.V.], die op hetzelfde adres zijn gevestigd, zijn lid van de NVM.
- 2.2 De Taxateur is niet bij de NVM aangesloten als NVM-Makelaar of NVM-Taxateur. Hij heeft ruime ervaring opgedaan als taxateur bij het toenmalige kantoor Zadelhoff, is register-taxateur (RT), is als register-taxateur ingeschreven in het NRVT-register en is register-makelaar bij VastgoedCert (RM). De Taxateur heeft een NVM-cursus gevolgd waardoor hij TMI-gecertificeerd is. De Taxateur taxeert uitsluitend voor het Makelaarskantoor.
- 2.3 Begin 2019 heeft de Taxateur zich ingeschreven voor een REV (Recognised European Valuer) cursus van het NVM-opleidingsinstituut SVMNIVO. Naar aanleiding van deze inschrijving heeft de Ledenadministratie van de NVM de Taxateur bij e-mail van 22 mei 2019 onder meer verzocht om een kopie van zijn praktijkdiploma op te sturen, omdat de cursus alleen toegankelijk is voor NVM-Makelaars/NVM-Taxateurs.
- 2.4 De Taxateur heeft daarop enige documenten aan de Ledenadministratie toegestuurd. Bij e-mail van 29 mei 2019 heeft de Ledenadministratie als volgt gereageerd:
"De documenten die u ons stuurde zijn niet genoeg ter vervanging van een praktijkdiploma. Ik heb verder voor u uitgezocht wat nog een mogelijkheid zou zijn om de aanvraag aansluiting in behandeling te nemen.
In 2012 gold een zogenaamde zij-instroomregeling van SCVM-gecertificeerden zonder praktijkdiploma in het register van Vastgoedcert. Daarbij heeft de NVM de voorwaarde gesteld dat alleen degenen die voor 16 november 2012 bij Vastgoedcert een verzoek hadden ingediend om voor deze regeling in aanmerking te willen komen, zich konden aanmelden als NVM Makelaar/Taxateur. Met deze regeling is het mogelijk om zonder praktijkdiploma aan te sluiten.
Als u ons een bewijs (mail of brief) kunt sturen waaruit blijkt dat u bij Vastgoedcert een dergelijk verzoek heeft ingediend, kunnen wij uw aanvraag aansluiting verder verwerken. Ik hoop dat u die stukken kunt aanleveren.
Het volgende is namelijk ook aan de orde. Omdat u bent ingeschreven in het register van het NRVT, zou dit betekenen dat u nu minimaal 10 taxaties per jaar uitvoert. Volgens de NVM regelgeving mag u – in persoon – niet actief de markt bedienen, zolang u niet als makelaar/taxateur bent aangesloten bij de NVM. Graag hoort de NVM van u wat de feitelijke situatie is."
- 2.5 De Ledenadministratie heeft vervolgens bij e-mail van 11 september 2019 de Taxateur gewezen op de mogelijkheid zich aan te sluiten als NVM Business-Makelaar. Als NVM Business-Makelaar kan de Taxateur opgaan voor REV (Recognised European Valuer). Op het moment dat de Taxateur de REV-titel heeft gehaald en lid is van TEGOVA (The European Group Of Valuers Associations) kan de Taxateur zich ook als NVM Business-Taxateur aansluiten. Als de Taxateur zich aansluit als NVM Business-Makelaar mag hij vanaf dat moment totdat de REV-titel is behaald en hij NVM Business-Taxateur is geen taxaties meer uitvoeren. Dit is in de brief als volgt

toegelicht:

"Wel is van belang dat u, op het moment dat u als Business-Makelaar bent aangesloten bij de NVM, geen taxaties meer uitvoert. Op grond van artikel 14 Reglement Lidmaatschap & Aansluiting is het verrichten van taxaties namelijk enkel voorbehouden aan een aangesloten NVM-taxateur. Het is de NVM daarnaast bekend dat voor het geregistreerd (blijven) staan bij het NRVT als vereiste geldt dat een taxateur minimaal 10 taxaties per jaar verricht. Om de NVM-regelgeving na te leven zou u zich dus ook uit dienen te schrijven uit het NRVT register. Aan de Taxateur is gevraagd of deze route voor hem een optie is.

- 2.6 De Taxateur heeft bij e-mail van 9 oktober 2019 aan de Ledenadministratie laten weten dat het uitschrijven uit het NRVT-register en tijdelijk geen taxaties meer verrichten voor hem geen optie is. Uitschrijving uit het NRVT-register betekent volgens hem dat hij veel opdrachten en opdrachtgevers zal verliezen.
- 2.7 De Ledenadministratie heeft bij e-mail van 10 oktober 2019 aan de Taxateur bericht dat de met hem gevoerde e-mailwisseling aan de Cie Lidmaatschapszaken zal worden voorgelegd.
- 2.8 De Cie Lidmaatschapszaken heeft bij brief van 12 december 2019 aan de Taxateur bericht dat zijn verzoek om een aansluiting als NVM-Taxateur te verkrijgen wordt afgewezen. Ter toelichting heeft de Cie Lidmaatschapszaken gewezen op artikel 14 lid 2 van het Basisreglement NVM Business waarin de aansluitingseisen van NVM Taxateurs voor deelname aan de vakgroep Business zijn opgenomen. Op basis van een besluit van de NVM Ledenraad van 17 december 2015 kan een taxateur die in het NRVT-register is ingeschreven aansluiting bij de vakgroep krijgen als de taxateur in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed staat ingeschreven en hetzij een SVMNIVO-praktijkdiploma heeft gehaald hetzij bij een Kamer van Koophandel met goed gevolg een vaktest voor beëindiging tot makelaar of taxateur o.g. heeft afgelegd. Volgens de Cie Lidmaatschapszaken voldoet de Taxateur niet aan deze eisen. De Taxateur is er nadrukkelijk op gewezen dat zolang hij niet als NVM-Taxateur is aangesloten hij niet zelfstandig mag taxeren en ook niet de titel RT of taxateur mag gebruiken. Ook de inschrijving in het NRVT-register kan volgens de Cie Lidmaatschapszaken niet in stand blijven.
- 2.9 Bij e-mail van 17 januari 2020 heeft het secretariaat van de Cie Lidmaatschapszaken de Taxateur om een reactie verzocht. Hierop heeft telefonisch contact tussen het secretariaat en de Taxateur plaatsgevonden. Bij e-mail van 17 juni 2020 heeft de Cie Lidmaatschapszaken aan de Taxateur verzocht te bevestigen dat hij geen taxaties meer verricht en dat hij zijn inschrijving in het NRVT-register laat vervallen.
- 2.10 De Taxateur heeft bij e-mail van 17 juli 2020 het secretariaat van de Cie Lidmaatschapszaken verzocht om het dossier aan te houden, omdat hij het bestuur van de NVM heeft verzocht zich over zijn kwestie te buigen. Het secretariaat heeft daarop aan de Taxateur laten weten dat zijn dossier zal worden geagendeerd voor de vergadering van de Cie Lidmaatschapszaken van 23 juli 2020.
- 2.11 Bij beslissing van 28 juli 2020 heeft de Cie Lidmaatschapszaken aan het Makelaarskantoor een boete opgelegd van € 5.000,-.

3 Het verzoek

- 3.1 Het Makelaarskantoor heeft aan de Centrale Raad van Toezicht op grond van artikel 24 lid 2 RLA verzocht om zich uit te spreken over de vraag of de Cie Lidmaatschapszaken namens het Algemeen Bestuur in redelijkheid tot oplegging van een boete van € 5.000,- is gekomen.
- 3.2 Daartoe heeft het Makelaarskantoor, samengevat en zakelijk weergegeven, het navolgende aangevoerd. De Taxateur was zich van geen kwaad bewust toen hij zich heeft aangemeld voor de REV-cursus. Bij een eerdere NVM-cursus (TMI) was er geen probleem. Uitschrijven uit het NRVT-register is voor de Taxateur geen optie, omdat hij daardoor zijn werk niet kan doen. De Taxateur vindt het vreemd een cursus voor de aansluiting als NVM-Taxateur te moeten doen, omdat hij zeer ruime ervaring heeft als taxateur en in het verleden er ruimere mogelijkheden bestonden voor aansluiting als NVM-Taxateur zonder dat er aanvullende eisen werden gesteld. Voorts is het besluit van de Cie Lidmaatschapszaken voorbarig omdat de NVM juist op dit punt op korte termijn aanpassing overweegt en ligt een aanhouding in de rede. De NVM is er ook voor de belangen van haar leden en het nu door de Cie Lidmaatschapszaken ingenomen standpunt voelt onredelijk aan, aldus steeds het Makelaarskantoor.

4 Het verweer

- 4.1 De Cie Lidmaatschapszaken heeft aangevoerd dat zij met de bestreden beslissing uitvoering heeft gegeven aan de aan haar gedelegeerde opdracht om de NVM-regels te handhaven en daarin past niet het maken van een uitzondering zoals die door het Makelaarskantoor is gevraagd. Op grond van art. 3 lid 2 RLA moeten alle bij het NVM-lid aangesloten makelaars/taxateurs bij de NVM worden aangemeld en aangesloten. Door de Taxateur taxatiewerkzaamheden te laten uitvoeren zonder dat de Taxateur als NVM-Taxateur is aangemeld en aangesloten, voldoet het Makelaarskantoor niet aan deze eis.
- 4.2 De Cie Lidmaatschapszaken gaat niet uit van kwade trouw aan de zijde van de Taxateur/het Makelaarskantoor, maar zij meent dat het wel de verantwoordelijkheid van haar leden is om tijdig te voldoen aan de NVM-regelgeving en dus dient de Taxateur aangesloten NVM-taxateur te zijn. De Cie Lidmaatschapszaken beschouwt de werkzaamheden van de Taxateur voor het Makelaarskantoor zonder dat de Taxateur als NVM-Taxateur is aangesloten een concurrentievoordeel ten opzichte van de overige NVM-leden en dat is onwenselijk. De Cie Lidmaatschapszaken kan niet anticiperen op regelgeving die mogelijk nog veranderd gaat worden. De Cie Lidmaatschapszaken houdt daarom vast aan de eis dat de Taxateur eerst moet stoppen met taxeren, zich bij het NRVT moet uitschrijven en pas weer kan taxeren en zich kan laten inschrijven bij het NRVT nadat hij het praktijkdiploma heeft gehaald. De door het Makelaarskantoor gedane suggestie het Makelaarskantoor als NVM-lid uit te schrijven is geen oplossing. Dat zou het pas zijn als het Makelaarskantoor niet meer is gelieerd aan [X. B.V.] en/of [Y. B.V.] en de Taxateur ook niet meer bij die twee laatste vennootschappen is betrokken.

5 De beoordeling

toepasselijk reglementen

- 5.1 Het verzoek van het Makelaarskantoor is gegrond op het RLA, zoals laatstelijk vastgesteld door de Ledenraad op 18 december 2019.
- 5.2 Op grond van artikel 24 lid 2 RLA heeft de Centrale Raad van Toezicht het verzoek te behandelen als ware het een hoger beroep procedure in een tuchtzaak, waarin het Algemeen Bestuur wordt geacht klager en het Makelaarskantoor geacht beklagde te zijn. Dit betekent dat de Centrale Raad van Toezicht in acht heeft te nemen de voorschriften voor de hoger beroep procedure in het Reglement Tuchtrechtspraak NVM, zoals gewijzigd op 26 juni 2019. Hoewel dit aan het slot van het Reglement Tuchtrechtspraak NVM – in tegenstelling tot de andere wijzigingen – niet expliciet is vermeld, heeft de Cie Lidmaatschapszaken desgevraagd bevestigd dat de wijziging op 26 juni 2019 berust op een besluit van de Ledenraad.

verzoek- en verweerschrift

- 5.3 Artikel 24 lid 2 RLA schrijft voor dat het Makelaarskantoor binnen één maand na de beslissing van de Cie Lidmaatschapszaken een schriftelijk en gemotiveerd verzoek bij de Centrale Raad van Toezicht moet indienen.
- 5.4 Het Makelaarskantoor heeft op 3 augustus 2020 een formeel verzoekschrift ingediend en daarin medegedeeld dat het verzoek vanwege de vakantieperiode nog niet is onderbouwd. In de bij per e-mail verzonden brief van 24 augustus 2020 heeft het Makelaarskantoor een nadere onderbouwing van het beroep tegen de voorgenomen drooglegging gegeven. In de e-mail van 23 oktober 2020 heeft het Makelaarskantoor laten weten dat de brief van 24 augustus 2020 ook als aanvullend verzoekschrift moet worden beschouwd. Onder deze omstandigheden beschouwt de Centrale Raad van Toezicht het verzoekschrift en het aanvullend verzoekschrift als tijdig te zijn ingediend.
- 5.5 De Secretaris heeft niet formeel de Cie Lidmaatschapszaken een redelijke termijn gegeven voor het indienen van een verweerschrift. In de procedure tegen de voorgenomen drooglegging heeft de Cie Lidmaatschapszaken zich verweerd bij brief van 24 augustus 2020. Ter zitting heeft de Centrale Raad van Toezicht aangegeven dat vanwege de samenhangende feiten en omstandigheden het verweerschrift van de Cie Lidmaatschapszaken van 24 augustus 2020, aangevuld met de e-mail van 3 september 2020 te 14:27, als verweerschrift in het verzoek tegen de opgelegde boete kan worden beschouwd. De Cie Lidmaatschapszaken en het Makelaarskantoor hebben ter zitting verklaard daarmee in te stemmen.
- 5.6 Vervolgens zijn beide partijen door de Centrale Raad van Toezicht in de gelegenheid gesteld een nadere toelichting op het verzoek- en verweerschrift te geven, van welke gelegenheid zij gebruik hebben gemaakt.

uitgangspunten bij beoordeling verzoek

- 5.7 De Cie Lidmaatschapszaken is (namens het Algemeen Bestuur) onder meer belast

met het toezicht op de naleving van de NVM verenigingsvoorschriften. Anders dan het Makelaarskantoor kennelijk veronderstelt, is het niet aan de Cie Lidmaatschapszaken de belangen van individuele leden te behartigen, maar erop toe te zien dat de voor alle NVM-leden geldende voorschriften worden nageleefd. Als de Cie Lidmaatschapszaken van mening is dat een NVM-lid een verenigingsvoorschrift heeft geschonden of schendt, is de Cie Lidmaatschapszaken gerechtigd daarnaar onderzoek te doen en zo nodig een straf op te leggen. Aan individuele NVM-leden is rechtsbescherming gegeven doordat het RLA er in voorziet dat aan de Centrale Raad van Toezicht een verzoek kan worden gedaan de beslissing van de Cie Lidmaatschapszaken te toetsen.

- 5.8 De Centrale Raad van Toezicht heeft bij de beoordeling van een verzoek acht te slaan op de in artikel 24 lid 2 RLA neergelegde maatstaf. Op grond van artikel 24 lid 2 RLA komt de Centrale Raad van Toezicht slechts een marginale toets toe. Dit betekent dat moet worden nagegaan of de Cie Lidmaatschapszaken op basis van de ten tijde van de bestreden beslissing bekende feiten en omstandigheden in redelijkheid tot haar besluit heeft kunnen komen.

schending verenigingsvoorschrift door het Makelaarskantoor

- 5.9 Het Makelaarskantoor is op grond van artikel 3 lid 2 RLA verplicht opgave te doen van alle makelaars en taxateurs die werkzaam zijn voor zijn onderneming en zijn vestiging en te bewerkstelligen dat deze makelaars en taxateurs, die in aanmerking komen voor aansluiting zoals bedoeld in de artikelen 32 en 34 van de statuten van de coöperatie, worden aangesloten bij de NVM.
- 5.10 Niet in geschil is dat de Taxateur als taxateur werkzaam is voor het Makelaarskantoor. Op grond van artikel 3 lid 2 RLA heeft het Makelaarskantoor de verplichting de Taxateur aan te melden teneinde de Taxateur als NVM-Taxateur bij de NVM te laten aansluiten. Evenmin is in geschil dat de Taxateur niet aan de in artikel 14 lid 2 Basisreglement NVM Business gestelde eisen van toelating als NVM-Taxateur voldoet. Dit heeft tot gevolg dat op basis van de NVM voorschriften het Makelaarskantoor de Taxateur niet zelfstandig taxatiewerkzaamheden kan laten uitvoeren. De Cie Lidmaatschapszaken heeft daardoor terecht aangenomen dat het Makelaarskantoor in strijd met de verenigingsvoorschriften handelt door de Taxateur zelfstandig taxatiewerkzaamheden te laten uitvoeren.

passende sanctie

- 5.11 Voor het antwoord op de vraag welke sanctie op deze overtreding passend is en of de Cie Lidmaatschapszaken in redelijkheid tot de opgelegde boete kon komen, betreft de Centrale Raad van Toezicht de volgende uitgangspunten:
- a. niet in geschil is dat het Makelaarskantoor en de Taxateur niet bewust zijn geweest van deze overtreding van de NVM-regelgeving;
 - b. deze overtreding van de NVM voorschriften is al sedert 2004 gaande en eerst in 2019 zijn het Makelaarskantoor en de Taxateur met deze overtreding bekend geraakt;
 - c. niet gesteld of gebleken is dat de kwaliteit van de taxatiewerkzaamheden van de Taxateur onder de maat is;
 - d. het Makelaarskantoor is en blijft tuchtrechtelijk verantwoordelijk voor de

taxatiewerkzaamheden van de Taxateur, zodat bij tuchtklachten het Makelaarskantoor voor de werkzaamheden van de Taxateur ter verantwoording kan worden geroepen;

- e. het gedurende lange tijd geen taxatiewerkzaamheden meer uitvoeren teneinde aan de formele vereisten te voldoen heeft voor de inkomenspositie en de ervaring van de Taxateur en het Makelaarskantoor vergaande (financiële) gevolgen;
- f. de Taxateur voldoet kennelijk aan de (kwaliteits)vereisten die het NRVT aan een taxateur stelt en over zijn werkzaamheden kan bij de tuchtcolleges van het NRVT worden geklaagd;
- g. de Taxateur had kennelijk in het verleden - in 2012 - op basis van een zij-instroomregeling (Regeling Inpassing SCVM-geregistreeerden) op eenvoudige wijze NVM-Taxateur kunnen worden, zonder dat hij aan extra vereisten - zoals een substantiële opleidingseis - had hoeven te voldoen;
- h. de Taxateur is bereid om te voldoen aan de opleidingseisen voor NVM-Taxateur, mits hij zijn taxatiewerkzaamheden niet hoeft op te schorten/te staken.

5.12 Het Makelaarskantoor heeft aangevoerd dat het Algemeen Bestuur voornemens is de onderhavige regelgeving voor NVM-Taxateurs te wijzigen, zodat het besluit van het Algemeen Bestuur over die wijziging moet worden afgewacht. De Centrale Raad van Toezicht volgt het Makelaarskantoor daarin niet. De Cie Lidmaatschapszaken is gerechtigd op basis van de ten tijde van het besluit van toepassing zijnde NVM regelgeving handhavend op te treden. Op zichzelf is denkbaar dat bij een concrete voorgenomen wijziging die naar algemeen verwacht wordt op korte termijn wordt ingevoerd en wordt doorgevoerd vanwege gewijzigde inzichten over de voor NVM-leden geldende regels de Cie Lidmaatschapszaken enige terughoudendheid betracht bij handhaving van NVM voorschriften. Een dergelijke uitzonderlijke situatie is in dit geval niet gebleken, zodat de Centrale Raad van Toezicht aan een mogelijke wijziging van kennelijk de artikelen 3 lid 2 en/of 14 RLA of daarmee samenhangende voorschriften weinig gewicht toekent.

5.13 De Voorzitter heeft in de beslissing op het beroep tegen de voorgenomen drooglegging er terecht op gewezen dat in artikel 27 RLA is opgenomen dat indien bijzondere redenen daartoe aanleiding vormen het Algemeen Bestuur – en daarmee als gedelegeerde de Cie Lidmaatschapszaken – vrij staat om in bijzondere gevallen van het gestelde in het RLA af te wijken al dan niet onder het stellen van voorwaarden aan het NVM-lid.

5.14 Gelet op de onder 5.11 genoemde uitgangspunten had de Cie Lidmaatschapszaken in het bestreden besluit moeten nagaan en motiveren of in dit geval sprake is van bijzondere redenen op grond waarvan het bij hoge uitzondering kan worden toegestaan dat het Makelaarskantoor de al sedert 2004 bestaande strijdige situatie met de NVM-regelgeving voor korte tijd nog voortzet onder de voorwaarde dat binnen een redelijke termijn het Makelaarskantoor en de Taxateur al het mogelijke doen om alsnog aan de eisen van het RLA en daarmee samenhangende reglementen te voldoen. In dat uitzonderlijke geval wordt het derhalve – anders dan de Cie Lidmaatschapszaken steeds als standpunt heeft ingenomen - toegestaan dat de Taxateur tijdens die korte tijd taxatiewerkzaamheden blijft uitvoeren.

5.15 De Centrale Raad van Toezicht benadrukt dat de duur van de termijn die wordt

gegeven het mogelijk moet zijn aan de vereisten van het RLA en daarmee samenhangende reglementen te voldoen - waarbij gedacht kan worden aan een termijn van anderhalf à twee jaar - en dat bij de Cie Lidmaatschapszaken de bereidheid bestaat later een verlengde termijn te gunnen indien door niet aan het Makelaarskantoor en/of de Taxateur te wijten omstandigheden een langere termijn nodig is dan vooraf gedacht.

- 5.16 Voorts wijst de Centrale Raad van Toezicht erop dat aan de voorwaarde aan artikel 14 RLA en daarmee samenhangende reglementen te voldoen een - daarmee voorwaardelijke - straf mag worden gekoppeld. Die straf wordt eerst ten uitvoer gelegd als blijkt dat niet (tijdig) aan de voorwaarde is voldaan. Ook is de Cie Lidmaatschapszaken na ommekomst van de termijn in beginsel gerechtigd verdere maatregelen - waaronder ook de zwaarst denkbare straf - tegen het Makelaarskantoor - en wellicht ook de aan het Makelaarskantoor gelieerde ondernemingen en leden - te nemen indien niet binnen de gestelde redelijke termijn aan de voorwaarde is voldaan en de strijdige situatie na ommekomst van de termijn nog steeds voortduurt.
- 5.17 De Centrale Raad van Toezicht is van oordeel dat onder de in 5.11 gegeven omstandigheden de Cie Lidmaatschapszaken in redelijkheid niet tot het besluit is kunnen komen een onvoorwaardelijke boete op te leggen en daarbij te verlangen dat het Makelaarskantoor met onmiddellijke ingang staakt met de Taxateur zijn zelfstandige taxatiewerkzaamheden binnen de onderneming te laten uitvoeren.
- 5.18 De Cie Lidmaatschapszaken is gerechtigd met inachtneming van deze uitspraak een nieuwe beslissing te nemen. Indien het Makelaarskantoor met die beslissing niet eens is, kan tegen dat besluit een (nieuw) gemotiveerd verzoek bij de Centrale Raad van Toezicht worden ingediend.

verhouding NVM en NRVT

- 5.19 Ten overvloede hecht de Centrale Raad van Toezicht eraan het volgende op te merken over de door de Cie Lidmaatschapszaken geformuleerde eis dat de Taxateur zich uit het NRVT-register moet uitschrijven.
- 5.20 Niet gesteld of gebleken is dat de Cie Lidmaatschapszaken op basis van enige regelgeving gerechtigd is te beslissen of een taxateur in het NRVT-register mag staan. De NRVT ziet daar zelf op toe en heeft ook een tuchtcollege. Uiteraard is en blijft de Cie Lidmaatschapszaken wel gerechtigd op te treden als een bij een NVM-lid werkzame persoon bijvoorbeeld in NRVT verband in strijd met de NVM-regels zelfstandig taxatiewerkzaamheden verricht. Tot welke straf de Cie Lidmaatschapszaken mag komen is neergelegd in het RLA en het Reglement Tuchtrechtspraak. Uitschrijving uit het NRVT-register is niet in het RLA en/of het Reglement Tuchtrechtspraak opgenomen, zodat de Cie Lidmaatschapszaken een dergelijke straf niet kan opleggen en ook niet als voorwaarde kan verlangen.

6 Beslissing op het verzoek

Gelet op de inhoud van de Statuten, het RLA en het Reglement Tuchtrechtspraak NVM komt de Centrale Raad van Toezicht tot de volgende uitspraak;

- 6.1 verstaat dat de NVM bij besluit van 28 juli 2020 niet in redelijkheid heeft kunnen beslissen tot het opleggen van een onvoorwaardelijke boete van € 5.000,-;
- 6.2 vernietigt de beslissing van 28 juli 2020;
- 6.3 bepaalt dat de Cie Lidmaatschapszaken gerechtigd is een nieuw besluit te nemen met inachtneming van deze uitspraak.

Aldus gewezen te Amersfoort door mr. D.H. de Witte, voorzitter, F.J. van der Sluis, lid en mr. C.C. Horrevorts, lid/secretaris en ondertekend op 15 januari 2021.