

Valsheid in geschrifte. Studiepuntenkwestie. Delegatie van bevoegdheden door algemeen bestuur NVM aan de Commissie Lidmaatschapszaken.

De groot-eigenaar van een makelaarskantoor wil een samenwerking aangaan met een collega-kantoor. Teneinde zijn kantoorhouders daarvoor enthousiast te krijgen organiseert hij een cursus verandermanagement waarvoor studiepunten voor de NVM zijn te verdienen. Omdat de presentielijsten van deze cursus mogelijkwijs te laat bij de NVM zouden binnenkomen waardoor de studiepunten niet zouden worden toegekend is besloten om een presentielijst met andere (latere) data in te dienen waar de makelaars hun handtekening onder plaatsten.

Vaststaat dat het algemeen bestuur alle lidmaatschapsaangelegenheden plus het indienen van klachten heeft gedelegeerd aan de Commissie Lidmaatschapszaken.

De Raad van toezicht legt forse straffen op.

De Raad van Toezicht Oost geeft uitspraak inzake de klacht van:

De Nederlandse Vereniging van Makelaars en Vastgoeddeskundigen NVM, gevestigd te Nieuwegein, klagster,

tegen:

de heer **J. W.**, makelaar in onroerende zaken te G, beklaagde, zaaknummer 2016-06-01;

en tegen:

de heer **R. V.**, makelaar in onroerende zaken te L, beklaagde, zaaknummer 2016-06-02;

en tegen:

de heer **B.R.**, makelaar in onroerende zaken te G, beklaagde, zaaknummer 2016-06-03;

en tegen:

de heer **A.O.**, makelaar in onroerende zaken te N, beklaagde, zaaknummer 2016-06-04;

en tegen:

mevrouw **S.W.**, makelaar in onroerende zaken te Z, beklaagde, zaaknummer 2016-06-05;

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij vijf brieven van 31 maart 2016 met bijlagen heeft de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM te Nieuwegein in dezen vertegenwoordigd door de Commissie Lidmaatschapszaken (CL) (hierna: klaagster), bij de Raad van Toezicht Oost (hierna: de Raad) een klacht ingediend tegen de heer J. W., makelaar te G, tegen de heer R.V., makelaar te L, tegen de heer B. R, makelaar te G, tegen de heer A.O., makelaar te N en tegen mevrouw S.W., makelaar te Z, tegen ieder van genoemde makelaars afzonderlijk, allen leden van de NVM, (hierna: beklaagden sub 1, 2, 3, 4 en 5).
- 1.2 Op 26 mei 2016 heeft mevrouw mr. B.A. Siesling, advocaat te Deventer, namens de vijf beklaagden een verweerschrift ingediend.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle hiervoor genoemde stukken, waarvan de inhoud, evenals die van na te melden proces-verbaal, pleitnotitie en besluit van 21 mei 2012 van het Algemeen Bestuur van de NVM, dat ter zitting van de Raad door klaagster is overlegd, als hier herhaald en ingelast moeten worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Arnhem op 13 september 2016, hebben de partijen - klaagster vertegenwoordigd door de heren C.M.J. Cramer en mr. G.F. Terhaar sive Droste, respectievelijk de voorzitter en secretaris van de CL, en de beklaagden 1, 2, 3 en 5 bijgestaan door mr. Siesling, terwijl beklaagde sub 4 met kennisgeving verhinderd was om aanwezig te zijn – hun zaak bepleit. Klaagster heeft hierbij gebruik gemaakt van een pleitnota. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken zijn de navolgende feiten komen vast te staan:

- 2.1 Bij besluit van 21 mei 2012 heeft het Algemeen Bestuur van de NVM al haar bevoegdheden in lidmaatschaps- en aansluitingsaangelegenheden, waaronder mede te begrijpen het indienen van klachten, aan de CL gedelegeerd.

- 2.2 Alle beklaagden waren in 2014 verbonden aan het makelaarskantoor X Makelaars, waarvan beklagde sub 1 directeur en grootaandeelhouder was en is. Het makelaarskantoor had diverse vestigingen in [...] en [...].
- 2.3 In of omstreeks 2014 heeft beklagde sub 1 overleg gevoerd met de heer P (hierna: P) over vergaande samenwerking en fusie met diens in de regio concurrerend makelaarskantoor.
- 2.4 In 2014 heeft beklagde sub 1 de uitkomsten van het overleg met P voorgelegd aan de aan zijn kantoor verbonden makelaars. Een aantal van hen, onder wie de beklaagden sub 2 tot en met 5 als “harde kern”, bleek niet of in mindere mate voorstander te zijn van de fusieplannen van beklagde sub 1.
- 2.5 Met het doel om de ondervonden weerstand te overwinnen heeft beklagde gebruik gemaakt van de diensten van de trainer/coach de heer D (hierna: D), die al jarenlang voor X Makelaars cursussen verzorgt, om de “harde kern” op een lijn te krijgen en voor zijn plannen te winnen.
- 2.6 Bij e-mailbericht van 28 november 2014 heeft D aan beklagde sub 1 bericht:

“Beste ...,

Zoals afgesproken de presentielijsten.

Het gaat als volgt.

De namen invullen van de deelnemers.

Verder invullen de naam training:

Communicatie met cliënten – Datum 3 december in L – 10 punten

Zelfmanagement is persoonlijk functioneren Datum 8 december in L. 10 punten

Een fijn weekend.

Aad”

Op de twee hiervoor genoemde blanco presentielijsten heeft beklagde sub 1 in de e-mail vermelde informatie doen stellen. Vervolgens hebben de beklaagden sub 1 tot en met 5 op de presentielijsten achter hun naam hun handtekening geplaatst ten blijke van hun aanwezigheid bij aanvang en bij einde van de cursus op de vermelde data van 3 en

8 december 2014.

2.7 Bij brief van 21 augustus 2015 heeft de CL aan beklaagde sub 1 onder meer bericht:

“[-----]

Op basis van bijgevoegde correspondentie en uitdraai van uw agenda lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat u in samenspraak met de heer D heeft bewerkstelligd dat u, alsmede enkele andere NVM-makelaars die werkzaam zijn voor uw organisatie, fictieve cursussen heeft laten opgeven aan de NVM door D waardoor vervolgens studiepunten zijn toegekend door de NVM.

[----]”

2.8 Bij brief van 3 september 2015 heeft beklaagde sub 1 aan de CL onder meer bericht:

“Mede namens de collega’s W, R, V en O reageer ik op uw aangetekend schrijven van 21 augustus jl.

De vermeende fictieve cursussen heeft te maken met het feit dat we eind oktober/begin november 2014 in een kritische fase zaten betreffende voortgang in de samenwerking met P. D heeft de harde kern van de kantoren [...] in 4 avonden bijgeschoold in verandermanagement en hoe dit te communiceren met cliënten. De avonden zijn vanwege het negatieve karakter voor S en anderen geheim gehouden. Deze sessies hebben in de basis geleid tot doorgaan en draagvlak voor de samenwerking met P.

D was vergeten de lijsten mee te nemen en vroeg ons om de presentielijsten na afloop van de avonden, binnen 10 dagen naar de NVM te versturen. Ze zouden, gaf hij aan, na 10 dagen geweigerd worden.

De lijsten hebben we vervolgens té lang laten liggen. Toen we ze wilden versturen was er volgens D een risico dat ze geweigerd zouden worden. We hebben besloten om de training op een nieuwe lijst met een latere datum in te leveren. Ieder heeft alsnog zijn handtekening gezet. We wilden immers wel de studiepunten bijgeschreven hebben. Achteraf was het beter geweest om aan de NVM te vragen hoe hier mee om te gaan in de hoop alsnog onze punten te krijgen.

[-----]”

2.9 Op 22 oktober 2015 heeft in klagsters kantoor te Nieuwegein een bespreking

plaatsgevonden, waarin de beklaagden door (vertegenwoordigers van) de Commissie Lidmaatschapszaken en haar extern adviseur zijn gehoord. Van deze bespreking is een verslag gemaakt, dat zich bij de stukken bevindt.

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht, gericht tegen alle beklaagden luidt, dat ieder van de beklaagden bewust en opzettelijk heeft bewerkstelligd dat er cursusdagen zijn doorgegeven aan de NVM die niet hebben plaatsgevonden op de opgegeven dagen. Hierdoor heeft ieder van de beklaagden zich schuldig gemaakt aan valsheid in geschrifte, om zodoende voor zich en de medebeklaagden studiepunten veilig te stellen.

De klacht tegen beklaagde sub 1 luidt tevens dat beklaagde zijn collega's, de medebeklaagden, tot de hiervoor omschreven valsheid in geschrifte heeft aangezet.

3.2 De beklaagden hebben tegen de klacht samengevat navolgend verweer gevoerd.

De Commissie Lidmaatschapszaken (CL) is niet bevoegd de NVM te vertegenwoordigen bij het indienen van een klacht bij de Raad.

De onafhankelijke rol van de CL is in het geding gekomen, nu de CL bij het onderzoek naar de feiten de heer S (hierna: S), een lid van haar commissie, heeft betrokken en bevraagd. De CL had in de plaats van dat lid een vervanger dienen te benoemen, zodat het onderzoek naar de feitelijke gang van zaken etc. onafhankelijk en in volledige samenstelling zou kunnen plaatsvinden.

In de klachtzaak heeft S, tevens franchisenemer van X een sleutelrol gespeeld. De klacht dient te worden beoordeeld in de context van de wrijving in de samenwerking tussen deze franchisenemer en beklaagde sub 1.

Alle beklaagden hebben deelgenomen aan de cursussen 'communicatie met cliënten' en 'zelfmanagement is persoonlijk functioneren' op 21 oktober 2014, 28 oktober 2014, 3 november 2014 en 12 november 2014. Zij hebben ten onrechte hun handtekening gezet onder een formulier, waarop was vermeld dat er cursusdagen hebben plaatsgevonden op 3 december 2014 en 8 december 2014, een niet te bagatelliseren administratieve misser, maar niet zodanig ernstig dat daarmee in strijd is gehandeld met

artikel 1 van de Erecode.

4. De beoordeling van de klachten

- 4.1 De Raad zal de klachten tegen ieder van de beklaagden gezamenlijk behandelen, en daarna de aanvullende klacht tegen beklaagde sub 1.
- 4.2 Het meest vérstrekkende verweer van beklaagden, dat de CL niet bevoegd is tot het indienen van de onderhavige klachten, moet worden verworpen, nu blijktens haar onder 2.1 genoemde besluit van 21 mei 2012 het Algemeen Bestuur van de NVM al haar bevoegdheden in lidmaatschaps- en aansluitingsaangelegenheden, waaronder mede te begrijpen het indienen van klachten, aan de CL heeft gedelegeerd.
- 4.3 Het staat – ook door de erkenning van de beklaagden – vast, dat de cursussen ‘communicatie met cliënten’ en ‘zelfmanagement is persoonlijk functioneren’ niet op 3 december 2014 en 8 december 2014 hebben plaatsgevonden. Door de presentielijsten met deze informatie te ondertekenen om daarmee studiepunten veilig te stellen, hebben de beklaagden zich schuldig gemaakt aan valsheid in geschrifte.
- 4.4 Naar het oordeel van de Raad heeft de CL, toen zij een melding kreeg van de incriminerende feiten, daarnaar op zorgvuldige wijze onderzoek gedaan. De CL heeft haar lid, via wie zij de melding heeft ontvangen en die franchisenemer was van X, buiten het onderzoek en de besluitvorming gehouden, omdat zij, naar de Raad begrijpt, onderkende dat diens betrokkenheid anders de onafhankelijkheid van de CL zou aantasten. Niet valt in te zien dat, gezien de ernst van de onderhavige klachten en de erkenning van de feiten door beklaagden, benoeming van een plaatsvervangend lid tot een andere besluitvorming inzake het indienen van de onderhavige klachten zou hebben geleid.

De klachten zijn gegrond.

- 4.5 Ten overvloede merkt de Raad op, dat onvoldoende aannemelijk is geworden dat op 21 oktober 2014, 28 oktober 2014, 3 november 2014 en 12 november 2014 de bijeenkomsten ten huize van beklaagde sub 1 niet hebben plaatsgevonden, althans in die bijeenkomsten de meergenoemde cursussen door D niet zijn gegeven. Mr. Siesling heeft ter zitting betoogd dat bij de cursussen sprake is geweest van een verwevenheid van

toekomstige samenwerking en studie, die D in de rollenspelen heeft ingebracht.

Weliswaar hebben de beklaagden nauwelijks informatie gegeven over de inhoud van de bijeenkomsten, maar op grond van de in het geding gebrachte verklaring van 16 mei 2016 van D moet, bij gebreke van voldoende aanwijzingen van het tegendeel, worden aangenomen dat die inhoud de verstrekte studiepunten rechtvaardigen.

- 4.6 Bij de hoogte van de straf neemt de Raad ten aanzien van de beklaagden sub 2, 3, 4 en 5 in aanmerking de ernst van het tuchtrechtelijk verweten handelen, te weten het bewust plaatsen van een handtekening onder een schriftelijk stuk wetende dat de daarin vermelde informatie onjuist is teneinde daarmee de NVM op “het verkeerde been” te zetten.
- 4.7 De aanvullende klacht tegen beklaagde sub 1 is eveneens gegrond. Blijkens het onder 2.6 en 2.8 weergegeven feiten heeft beklaagde sub 1 zijn medewerkers, beklaagden sub 2 tot en met 5, aangezet tot het tuchtrechtelijk vergrijp, terwijl hij als leidinggevende en dus met een voorbeeldfunctie in de onderneming juist het handelen van de medewerkers overeenkomstig de Erecode NVM en de wet zou moeten bewerkstelligen. Een en ander brengt de Raad tot een aanmerkelijk hogere straf. Dat D ook een kwalijke rol heeft gespeeld in dezen, kan niet als verzachtende omstandigheid worden aangemerkt. Beklaagde sub 1 is en blijft verantwoordelijk voor zijn eigen handelen.

5. De beslissing

De Raad van Toezicht Oost van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM:

met betrekking tot zaaknummer 2016-06-01

verklaart de klacht gegrond.

legt aan beklaagde sub 1 de straf op van een geldboete ten bedrage van € 6.000,-, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM;

bepaalt dat beklaagde sub 1 een bedrag van € 500,-, te vermeerderen met btw, zal bijdragen in

de kosten van de procedure, eveneens te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM;

met betrekking tot zaaknummer 2016-06-02 tot en met 2016-06-05

verklaart de klacht tegen de beklaagden sub 2, sub 3, sub 4 en sub 5 gegrond.

legt aan ieder van genoemde beklaagden de straf op van een geldboete ten bedrage van € 2.000,-, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM;

bepaalt dat ieder van de beklaagden een bedrag van € 500,-, te vermeerderen met btw, zullen bijdragen in de kosten van de procedure, eveneens te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gewezen door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, de heer J. Voorhoeve, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, en door de voorzitter en secretaris ondertekend op 25 oktober 2016.