

Belangenbehartiging opdrachtgever. Bestemming onroerende zaak.

Klager en zijn ex-echtgenote hebben beklaagde een opdracht tot dienstverlening bij verkoop van hun woning gegeven. De woning had de bestemming “agrarische bedrijfswoning”. Klager verwijt beklaagde dat hij hem onjuist dan wel onvoldoende heeft geïnformeerd over de gevolgen die deze bestemming voor de verkoop had.

De Raad overweegt dat niet is gebleken dat beklaagde bij de aanvang van de opdracht heeft gezegd dat de omzetting naar een woonbestemming slechts een formaliteit betrof. Dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar gehandeld heeft is niet komen vast te staan.

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

F., wonende te H., klager,

contra:

V., verbonden aan [naam makelaarskantoor] kantoorhoudende te B., beklaagde,

1. De klacht is door klager ingediend bij brief van 26 november 2015 en doorgezonden aan de Raad op 3 december 2015. Het verweer is vervat in een op 24 december 2015 namens beklaagde ingediend verweerschrift.
2. De klacht is behandeld ter zitting van de Raad op 3 februari 2016. Ter zitting waren aanwezig klager alsmede beklaagde in de persoon van de heer V.
3. Mede gelet op het verhandelde ter gelegenheid van de zitting van de Raad komt de klacht van klager er, kort samengevat, op neer dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door de opdracht tot verkoop als zodanig te accepteren, meer in het bijzonder niet voor een vraagprijs die is gebaseerd op een woningbestemming en daarbij aan klager mee te delen dat de wijziging van de bestemming van de woning van agrarisch naar “burgerbestemming” slechts een formaliteit was.
4. Het verweer van beklaagde houdt, kort samengevat, in dat beklaagde al in de eerste gesprekken met klager heeft aangegeven dat het een agrarische bedrijfswoning betrof.

Beklaagde heeft namens de opdrachtgevers een verzoek ingediend bij de gemeente om tot omzetting van de bestemming te komen.

Volgens beklagde is er door klager en zijn voormalig echtgenote bewust voor gekozen te starten met de verkoop van de woning voordat een reactie binnen was van de gemeente.

Beklaagde betwist dat hij heeft aangegeven dat het indienen van een verzoek tot het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning slechts een formaliteit was.

Beklaagde stelt dat een complete begeleiding in een bestemmingsplanprocedure niet onder de aan hem verstrekte opdracht viel en dat hij klager en zijn voormalig echtgenote heeft gevraagd actie te ondernemen. De Raad begrijpt uit het verweerschrift van beklagde dat beklagde van mening is dat klager meer inspanningen had kunnen verrichten om de aanvraag tot wijziging van het bestemming wel gehonoreerd te krijgen en het de keuze van klager is dat hij dit niet heeft gedaan.

Beklaagde betwist dat hij klager niet zou hebben geïnformeerd dat een verkoop zonder burgerbestemming moeilijk zou worden. Volgens beklagde heeft hij na de afwijzing van het verzoek door de gemeente dit bij klager meerdere malen aangegeven, zo ook in zijn e-mail van 8 mei 2013, waarin beklagde aan verweerder, voor zover in deze relevant schrijft:

“..

Op het moment dat de bestemming niet omgezet kan worden naar “wonen” heeft het in de verkoop staan van de woning geen zin. Een agrarische bedrijfswoning verkopen voor burgergebruik is niet mogelijk. Een mogelijkheid zou kunnen zijn de woning te houden en af te rekenen met uw ex-partner op basis van de daadwerkelijk waarde bij een agrarische bestemming, hierbij valt dan te denken aan ca. € 275.000 tot € 300.000,00. Een andere mogelijkheid is om voor gezamenlijke kosten van u en uw ex-vrouw een advocaat in te schakelen.

...”.

5. Mede gelet op het verhandelde ter zitting staat voor de Raad het navolgende vast:

- a) Sinds augustus 1994 is beklagde samen met zijn voormalig echtgenote eigenaar van de onroerende zaak staande en gelegen te [H] aan de [S-weg], hierna te noemen “de woning”.
- b) De woning is een agrarische bedrijfswoning.
- c) Op 16 september 2011 heeft beklagde aan klager een verkoopvoorstel gedaan, voor zover in deze relevant, luidend:

“(…) Inzake de verkoop van [de woning] willen wij u graag van dienst zijn met onze visie.

Onderstaand treft u een verkoopvoorstel aan.

(…)

Bestemming: volgens inlichtingen van de gemeente R. is de bestemming een agrarische woning in het sierteeltgebied.

(…)

Advies vraagprijs: Gezien de verkoopprijzen van recent verkochte woningen, de huidige sierteelt bestemming en de afwerking van deze woning adviseren u een vraagprijs van € 539.000,-- k.k. te hanteren, zodra de verkoop gestart zal kunnen worden. De opbrengst zal in de huidige markt rond de € 500.000,-- k.k. bedragen” (…).

- d) Beklaagde heeft op 2 november 2011 een brief aan de gemeente gestuurd, inhoudende:

“Onlangs hebben wij de verkoopopdracht gekregen van [klager] en [zijn echtgenote] inzake [de woning].

Bij nader onderzoek is gebleken dat de woning in het vigerend bestemmingsplan de status heeft van een agrarische bedrijfswoning. (…)

Om een en ander in het bestemmingsplan aan te passen overeenkomstig de feitelijke situatie verzoeken wij u vriendelijk ontheffing te geven op het planologisch vastgesteld gebruik. (…).”

- e) Op 28 februari 2012 heeft de heer H. van de gemeente het volgende aan klager geschreven:

(...)

Vraag is of de voormalige bedrijfswoning omgezet kan worden naar een burgerwoning.

Dit kan niet middels een binnenplanse ontheffing. Enige mogelijkheid is om dit middels planwijzigingsbevoegdheid (...). Maar daar kan gewoonweg niet aan voldaan worden. De woning is immers al 17 jaar in particulier handen en gebruik.

Er wordt verder ook niet buitenplans medewerking verleend middels een projectomgevingsvergunning of het opstellen van een postzegelbestemmingsplan.

De enige feitelijke optie is om de ‘onjuiste’ bestemming mee te nemen bij een 1^e herziening van het bestemmingsplan. Dat zal naar verwachting over 9 jaar zijn. Dit omdat een gemeente de verplichting heeft om binnen 10 jaar een bestemmingsplan te herzien en vast te stellen. Het bestemmingsplan S. is vorig jaar vastgesteld.

(...) Een actiemoment lag bij de bewoners.

Bij de planontwikkeling van het bestemmingsplan S. hadden de bewoners al moeten reageren/inspreken op het voorontwerpplan, het ontwerpplan en zo nodig op het vastgestelde bestemmingsplan dat het een burgerwoning betreft.

De mogelijkheid was dan – na een feitenonderzoek – aanwezig om er een burgerbestemming aan te geven en aan het overblijvende agrarisch bouwvlak een aanduiding – bw (bedrijfswoning uitgesloten).

Dat is allemaal niet gebeurd. Een reparatie achteraf is niet aan de orde.

De verkoop van de woning aan particulieren is geheel op eigen risico / het zal altijd in strijd blijven met het vigerende bestemmingsplan. Er kan geen gebruik worden gemaakt van het overgangsrecht. (...)"

f) Op 29 februari 2012 heeft beklaagde een e-mail naar (alleen) de advocaat van de ex-partner gestuurd met de reactie van de gemeente voornoemd en de opmerking dat het misschien handig is om binnenkort even overleg te voeren.

g) Op 28 januari 2013 heeft klager een e-mail naar de gemeente gestuurd, inhoudende:

“Op 4 januari 2012 heb ik u een e-mail gestuurd naar aanleiding van een gemeentelijk voorontwerp (...). De situatie waarvan in dit voorontwerp sprake was is vergelijkbaar met mijn situatie en daarom heb ik u in deze email verzocht om een gelijkwaardige behandeling op grond van het gelijkheidsbeginsel. (...) Graag kom ik ook voor een dergelijke wijziging in aanmerking (...).

h) Op deze brief wordt door de heer L. van de gemeente gereageerd met een door hem omschreven “informerend e-mail bericht” van 6 februari 2013

i) Beklaagde heeft klager op 8 mei 2013 als volgt bericht:

“(...) Op het moment dat de bestemming niet omgezet kan worden naar “wonen” heeft het in de verkoop staan van de woning geen zin.

Een agrarische bedrijfswoning verkopen voor burgerwoning is niet mogelijk.

Een mogelijkheid zou kunnen zijn de woning te houden en af te rekenen met uw ex-partner op basis van de daadwerkelijke waarde bij een agrarische bestemming, hierbij valt dan te denken aan ca. € 275.000,00 tot € 300.000,00

Een andere mogelijkheid is om voor gezamenlijke kosten van u en uw ex-vrouw een advocaat in te schakelen. (...)”

j) Bij e-mail van 29 april 2014 heeft beklaagde klager en zijn voormalig echtgenote geadviseerd de woning van de markt te halen met als bestemming wonen.

k) Op 2 december 2014 heeft beklaagde de gemeente een e-mail bericht gestuurd, inhoudende:

“(…) Wij hebben in verkoop [de woning]. Nu hebben wij een koper gevonden die hier graag wil wonen en geen problemen heeft met de financiering (...). Zij willen wel een soort toestemming om het gebruik te mogen voortzetten (...).

Als een verklaring van voortgezet gebruik of iets van dien aard niet mogelijk is en het omzetten van de bestemming ook niet mogelijk is, zoals door jou aangegeven, zou dit betekenen dat deze woning voor de aankomende 10 jaar in ieder geval niet te verkopen valt en dat lijkt mij ook niet reëel. (...)”

- l) De gemeente heeft per dezelfde datum als volgt gereageerd:

“(…) De zaak voor jou ff diagonaal getoetst en beoordeeld.

Overgangsbepaling is niet aan de orde.

Aan een verzoek in deze kunnen B&W alleen ingevolge artikel 3.7.4 van het bp S. medewerking verlenen. Dit middels een wijzigingsplan.

Het illegaal (in strijd met het bestemmingsplan) bewonen van de vermeende burgerwoning is in strijd met het bestemmingsplan en geheel op eigen risico van aanvrager / exploitant.

Dit moet jij weten, als makelaar en deskundige van het gebied.

(...)

Samenvatting

Toestemming van een voortzetting van illegaal gebruik zal niet worden afgegeven. Een gemeente moet immers handhavend optreden.

Een eventuele voorinstemming dat het college in beginsel medewerking gaat verlenen aan een planwijziging, is altijd mogelijk. Maar dan is het niet zaak dat je het alvast aan-/verkoopt en er gaat wonen (...)

6. Met betrekking tot de klacht overweegt de Raad het navolgende. Desgevraagd heeft klager verklaard dat hij eerst vier jaar na het verstrekken van de opdracht een klacht heeft ingediend tegen beklagde, omdat hem eerst in de loop van de tijd duidelijk is geworden dat het verkopen van een onroerende zaak met een agrarische bestemming tot zoveel problemen zou leiden. Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting stelt de Raad vast dat beklagde van aanvang af duidelijk is geweest dat de onroerende zaak een agrarische

bestemming had en dat deze omgezet zou moeten worden in een woonbestemming. Beklaagde is hiermee vervolgens tevergeefs aan de slag gegaan. De houding van de gemeente kan niet met succes tuchtrechtelijk aan beklagde worden tegengeworpen. Beklaagde heeft onbetwist gesteld dat het in een vergelijkbaar geval wel is gelukt om tot omzetting te komen, zodat niet van aanvang af sprake was van een onmogelijke missie. De Raad acht niet komen vast te staan de juistheid van de stelling van klager dat beklagde bij aanvang van de opdracht gezegd heeft dat de omzetting naar een woonbestemming slechts een formaliteit betrof. De Raad wijst ten slotte op het e-mail bericht van 8 mei 2013 waarin beklagde klager informeert over de waarde van de onroerende zaak met bestemming agrarisch en waarin hij klager adviseert de onroerende zaak met woonbestemming van de markt te halen. Beklaagde heeft derhalve ruim twee jaar voor de klacht door klager is ingediend, klager er op gewezen dat de onroerende zaak niet verkocht kan worden voor de waarde van de onroerende zaak met woonbestemming.

7. Gelet op het hiervoor gestelde is de Raad van oordeel dat de klacht ongegrond is.

Uitspraak doende: verklaart de klacht ongegrond

Aldus gedaan te Rotterdam op 3 februari 2016 door mr. A.F.L. Geerdes, voorzitter,
J. Verdoold RMT, lid en mr. M. Boender-Radder, secretaris.