

Ontvankelijkheid. Belangenbehartiging niet-opdrachtgever. Ongepast optreden. Misleiding.

Klager heeft van de gemeente een vergunning verkregen voor de aanleg van een uitrit op zijn perceel. Nadat beklagde, als omwonende, samen met 5 andere omwonenden, tegen de vergunningverlening bezwaar had aangetekend, is de vergunning alsnog door de gemeente geweigerd. Klager verwijt beklagde dat hij in de bezwaarprocedure een incompleet rapport heeft ingediend en daarmee de Commissie die het bezwaar beoordeelde heeft misleid. Beklaagde ontkent tuchtrechtelijk laakbaar te hebben gehandeld en heeft er voorts op gewezen dat hij de bezwaarschriftprocedure als privé-persoon heeft gevoerd. Volgens hem is de klacht daarom niet-ontvankelijk.

Voor de Raad is uitgangspunt dat het een makelaar uiteraard vrij staat om, indien hij daarbij zelf belanghebbende is, aan een bezwaarschriftprocedure deel te nemen. Dat uitgangspunt laat echter onverlet dat er plaats is voor toetsing van zijn handelingen voor zover die de reputatie van de beroepsgroep als zodanig schade zou (kunnen) toebrengen. De klacht is dan ook ontvankelijk. De Raad concludeert vervolgens dat de handelwijze van beklagde onder de onderhavige omstandigheden niet zodanig laakbaar is dat dit een straf of maatregel rechtvaardigt. Hierbij wordt onder meer overwogen dat beklagde al op de hoorzitting van de Commissie toegelicht heeft waarom het bedoelde rapport niet volledig overgelegd werd. Voorts heeft beklagde toereikend aangetoond dat hij geenszins de bedoeling had de Commissie valselijk voor te lichten maar dat hij er louter op uit was om escalatie tussen de betrokken partijen te voorkomen. Bovendien was het rapport niet bepalend voor de beslissing op bezwaar.

DE RAAD VAN TOEZICHT ZUID VAN DE NEDERLANDSE VERENIGING VAN
MAKELAARS O.G. EN VASTGOEDDESKUNDIGEN NVM geeft de volgende uitspraak
in de zaak van:

de heer G., [adres], klager,

Tegen:

de heer R.,

verbonden aan “[naam makelaarskantoor]”, gevestigd en kantoorhoudende aan
de [adres],
beklaagde.

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij per e-mail van 3 mei 2016 aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden klachtformulier heeft klager een klacht ingediend tegen beklagde. De NVM Consumentenvoorlichting heeft die klacht bij brief van 12 mei 2016 ter be- en afhandeling doorgeleid aan de Raad.
- 1.2. In zijn e-mail van 3 mei 2016 heeft klager ter onderbouwing van zijn klacht verwezen naar zijn eerder aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden brief d.d. 5 februari 2016. In die brief heeft klager gesteld, kort en zakelijk gezegd, dat beklagde in een door een aantal omwonenden, waaronder klager, bij het College van B&W van [plaatsnaam] gevoerde bezwaarschriftprocedure onjuist heeft gehandeld.
- 1.3. Beklaagde heeft op 16 juni 2016 een verweerschrift met bijlagen ingediend.
- 1.4. Ter zitting van 4 juli 2016 heeft de Raad vervolgens over de klacht gehoord:
 - de heer G., klager
 - de heer R., verbonden aan “[naam makelaarskantoor]”, beklagde.
- 1.5. Tijdens die hoorzitting heeft ieder van partijen zijn standpunt nader mondeling toegelicht en gereageerd op vragen van de Raad.

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. Klager is eigenaar van het perceel/pand [adres]. Op dat perceel bevindt zich een voormalig hotel, dat door klager gebruikt en geëxploiteerd wordt als logiesgebouw voor buitenlandse werknemers. Op enig moment heeft klager besloten om het aan de straatzijde gelegen terras tot parkeerruimte te bestemmen.
- 2.3. Ten behoeve van de ontsluiting van die parkeerruimte is op verzoek van klager door het College van B&W van [plaatsnaam] bij Besluit van 23 april 2015 een (Wabo-)omgevingsvergunning voor het aanleggen van een uitrit op het adres [...] verleend.
- 2.4. Vervolgens hebben een vijftal omwonenden onder wie beklagde R. tegen die omgevingsvergunning bij het College van B&W van [plaatsnaam] bezwaar ingediend.
- 2.5. Naar aanleiding van dat bezwaarschrift en de daarmee verband houdende bezwaarschriftprocedure heeft het College van B&W van [plaatsnaam] de oorspronkelijk aan klager verleende omgevingsvergunning bij Beslissing op bezwaarschrift d.d. 24 november 2015 alsnog geweigerd.

3. De klacht

- 3.1. In zijn eerder aan de NVM Consumentenvoorlichting gezonden brief d.d. 5 februari 2016 – naar welke brief klager ter motivering/onderbouwing van zijn klacht verwijst – stelt klager dat beklaagde in de hiervoor genoemde bezwaarschriftprocedure een rapport van Veilig Verkeer Nederland heeft overgelegd, waaruit hij een deel had weggelaten en waaraan bovendien een bijlage ontbrak.
- 3.2. Derhalve stelt klager in zijn brief van 5 februari 2016, “..... mag geconcludeerd worden dat de heer R. niet alleen een valselijk stuk heeft gemaakt, maar het ook heeft gebruikt in een formele procedure met als oogmerk de commissie een advies te laten geven wat zij anders, mogelijk, niet zou hebben gegeven. Er is hier op zijn minst sprake van misleiding en bedrog en mogelijk zelfs sprake van valsheid in geschrift” en is klager van mening “.... dat uw lid (d.w.z. beklaagde; RvT) zich niet gedraagt volgens uw regels en ben dan ook benieuwd naar uw reactie aangezien het vertrouwen in NVM hierin behoorlijk wordt geschaad”.
- 3.3. Tijdens de hoorzitting op 4 juli 2016 heeft klager verder toegelicht dat zijn klacht niet is ingediend omdat hij schade of nadeel zou hebben ondervonden, maar omdat hij vindt dat van een NVM-makelaar mag worden verwacht dat die correct handelt.

4. Het verweer

- 4.1. in zijn verweerschrift d.d. 16 juni 2016 aan de Raad heeft beklaagde erkend dat hij inderdaad het concept van een door omwonenden gevraagd VVN-advies slechts gedeeltelijk aan de bezwaarschriftcommissie heeft overgelegd, maar dat hij daarna alsnog het definitieve VVN-advies integraal aan de commissie heeft verstrekt.

- 4.2. In aanvulling daarop heeft beklagde tijdens de hoorzitting op 4 juli 2016 als verweer tegen de klacht allereerst aangevoerd dat hij de bezwaarschriftprocedure samen met een aantal omwonenden niet als makelaar, maar louter als privépersoon heeft gevoerd en dat de klacht daarom volgens hem niet-ontvankelijk is.
- 4.3. Bovendien heeft beklagde tijdens de hoorzitting op 4 juli 2016 nog toegelicht dat het concept van het VVN-advies niet beperkt was gebleven tot een beantwoording van de door hem en de vier andere bezwaarmakers gestelde vraag, maar ook een (ongevraagde) aanbeveling bevatte. Door dat concept met inbegrip van die aanbeveling over te leggen zou het geschil volgens omwonenden alleen maar groter worden. Om die reden én omdat volgens omwonenden slechts het antwoord op hun specifieke vraag (“is de uitrit verkeersveilig?”) relevant was voor de bezwaarschriftprocedure, hadden zij gezamenlijk besloten om het deel van het concept-advies waar door hen niet om gevraagd was niet over te leggen.

De beoordeling

- 5.1. De klacht is ingediend tegen R. Beklaagde R. is lid van de NVM en houdt als zodanig onder de naam “[naam makelaarskantoor]” kantoor te [plaatsnaam]. Daaruit volgt dat De Raad van Toezicht Zuid bevoegd is om van de klacht kennis te nemen.
- 5.2. De Raad stelt vast dat klager en beklagde niet in een opdrachtgever/opdrachtnemer-verhouding stonden en dat de klacht ook niet op een dergelijke verhouding betrekking heeft.
- 5.3. De Raad stelt voorts vast dat beklagde niet alleen voor zichzelf maar ook namens vier andere omwonenden tegen een door het College van B&W van [plaatsnaam] verleende uitritvergunning bezwaar heeft gemaakt.

Beklaagde deed dat niet als makelaar/opdrachtnemer voor of namens een ander, maar louter als (mede-)eigenaar van het naburige, respectievelijk aan de [adres] gelegen pand dat door beklagde verhuurd wordt aan [naam huurder] en het aan [adres] gelegen kantoorpand waarin [naam makelaarskantoor van beklagde] is gevestigd.

- 5.4. Uitgangspunt voor de Raad is dat het een makelaar uiteraard vrij staat om indien hij daarbij zelf belanghebbende is aan een (bezwaarschrift)procedure deel te nemen. Dat uitgangspunt laat naar het oordeel van de Raad echter onverlet dat er, net zoals dat voor andere professionele beroepsgroepen geldt, plaats is voor toetsing van zijn handelingen voor zover die de reputatie van de beroepsgroep als zodanig schade zouden (kunnen) toebrengen. Naar het oordeel van de Raad is de klacht derhalve ontvankelijk.
- 5.5. De Raad is met klager van oordeel dat bezwaarschriftprocedures op correcte wijze moeten worden gevoerd. Het overleggen van adviezen waaruit delen zijn weggelaten en/of waaraan bijlagen ontbreken, zonder daarvan voorafgaand melding te maken is in beginsel niet correct. Daaruit volgt evenwel nog niet dat beklagde dús ook tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld. Of dat zo is hangt immers af van de relevante feiten en omstandigheden.
- 5.6. In dit geval oordeelt de Raad het handelen van beklagde in de gevoerde bezwaarschriftprocedure amper of níet tuchtrechtelijk verwijtbaar gezien het feit dat beklagde, zoals uit het verslag van de hoorzitting dd. 31 augustus 2015 bij de Commissie voor de bezwaarschriften blijkt, al op die hoorzitting gemotiveerd heeft toegelicht waarom hij er in overleg met de andere bezwaarmakers voor gekozen heeft om het concept VVN-advies niet volledig aan de Commissie voor de bezwaarschriften te overleggen. Die motivering acht de Raad, mede gelet op de naar de Raad heeft begrepen kennelijk verstoorde verhouding tussen klager en de vijf bezwaarmakers, niet onbegrijpelijk. In de ogen van de Raad heeft

beklaagde toereikend aangetoond, dat hij geenszins de bedoeling had om de Commissie valselijk voor te lichten, maar dat hij er louter op uit was om onnodige escalatie tussen betrokkenen te voorkomen. Bovendien is gesteld noch gebleken dat het weggelaten onderdeel van het concept-advies enige invloed heeft gehad op de beslissing op het door hem en de omwonenden ingediende bezwaarschrift. In plaats daarvan hebben beide partijen ter zitting van de Raad bevestigd dat het VVN-advies naar hun mening niet bepalend is geweest voor de beslissing op bezwaar.

Bij dat alles komt dat klager tijdens de zitting van 4 juli 2016 ook nog heeft aangegeven dat hij van het feit dat het concept-advies niet volledig werd overgelegd op zichzelf geen schade of nadeel heeft ondervonden. Hoezeer de Raad derhalve moet vaststellen, dat beklagde inderdaad bewust een gedeelte uit het door hem overgelegd (concept)rapport heeft weggelaten en de klacht dus in dat opzicht gegrond is, acht Hij de handelwijze van beklagde onder de gegeven omstandigheden niet zodanig laakbaar dat die een straf of maatregel rechtvaardigt.

6. Beslissing

6.1. De Raad van Toezicht Zuid van de NVM:

- verklaart de klacht gegrond, maar legt geen straf of maatregel op.

Aldus gewezen te Tilburg door mr. Th.A.J. Verster, voorzitter, de heer J.G.A.M. Luijks, lid, en mr. P.L.J.M. van Dun, lid tevens secretaris en ondertekend op 22 juli 2016.