

Geen nieuw oordeel over feiten waarover eerder is geoordeeld. Geen schade berokkend aan voormalige werkgever. Geen onjuiste voorlichting aan opdrachtgever.

De klacht van de voormalige werkgever van beklaagde dat deze zich inliet met risicodragende projectontwikkeling, is ongegrond nu over deze kwestie reeds eerder een oordeel door de raad is geveld.

In deze klacht lopen tuchtrechtelijke aspecten door een arbeidsrechtelijk conflict heen.

Klager, voormalig werkgever van beklaagde, verwijt deze dat hij destijds onjuiste voorlichting gaf aan de organisator en begeleider van een ontwikkelingsproject. Laatstgenoemde heeft geen klachten over beklaagde.

In genoemd project bevond zich een buiten gebruik geraakte school die beklaagde graag behouden zag. Daartoe heeft hij een haalbaarheidsplan geschreven en dit aan de gemeente aangeboden. Toen het project vanwege de instorting van de woningmarkt niet doorging, nam beklaagde een eigen initiatief om het schoolgebouw te behouden. Van risicodragende projectontwikkeling is geen sprake geweest.

De Raad van Toezicht Groningen geeft de volgende uitspraak in de zaak van:

de heer **H. W.**, makelaar o.g. te S, klager,

tegen

de heer **J. B.**, makelaar o.g. te S, voorheen lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, thans aangesloten NVM-makelaar, beklaagde,

1. Verloop van de procedure

- 1.1. Bij brief met bijlagen van 19 oktober 2012, gericht aan de Raad te Groningen, heeft klager tegen beklaagde een klacht ingediend. Deze klacht is voor intake bij brief met bijlagen van 23 oktober 2012 door de secretaris toegezonden aan de Afdeling Consumentenvoorlichting van de Vereniging.
- 1.2. Tussen de Afdeling Consumentenvoorlichting, beklaagde en klager heeft enige (e-mail)-correspondentie plaatsgevonden en aan de Afdeling zijn nog nadere stukken toegezonden. Bij e-mailbericht van 1 november 2012 heeft klager de Afdeling verzocht de klacht in handen te willen stellen van de Raad ter behandeling.
- 1.3. Op 2 november 2012 is het door klager verschuldigde klachtgeld door de Vereniging ontvangen en bij brief met bijlagen van 8 november 2012 heeft de Afdeling vervolgens de klacht in handen gesteld van de Raad ter behandeling.
- 1.4. Bij e-mailbericht van 11 januari 2013 heeft klager bij de Raad nog een nadere toelichting op de klacht ingediend alsmede een aantal producties.

- 1.5. Namens beklagde heeft mr. M.J. Blokzijl, advocaat te Groningen op 24 januari 2013 een verweerschrift met bijlage bij de Raad ingediend.
- 1.6. De mondelinge behandeling van de klacht heeft plaatsgevonden op 2 april 2013 waar klager is verschenen vergezeld door de heer N. W. en mevrouw mr. N. Huberts, advocaat te Groningen, alsmede beklagde, vergezeld door zijn advocaat.
Door c.q. namens partijen is een nadere toelichting op de klacht gegeven. Door beklagde is nog een e-mailbericht van 18 december 2012 met bijlagen overgelegd.

2. De feiten

- 2.1. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of niet behoorlijk gemotiveerd betwist alsmede op grond van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staan tussen partijen de navolgende feiten vast.
- 2.2. Eind 2009 was er een initiatief in de gemeente S tot ontwikkeling van de M- locatie. Dit initiatief beoogde het verwezenlijken van een vijftiental bouwkavels aan beide zijden van de M-wijk, bestemd voor vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Deze bouwactiviteit zou plaatsvinden op het voormalige terrein van het N-college en de voormalige tennisbanen. De ter plaatse aanwezige school zou behouden blijven en daarvoor zou een specifieke bestemming worden gezocht.

Het gehele plan zou in de vorm van een projectmatig particulier opdrachtgeverschap (PPO) moeten worden gerealiseerd in die zin dat de toekomstige bewoners gezamenlijk als ontwikkelaar van hun eigen huizen zouden optreden. De organisatie en ondersteuning zou door het bureau K worden opgezet.
- 2.3. Door beklagde is een haalbaarheidsonderzoek geschreven over het behoud van de school, destijds een school voor Christelijk BLO-onderwijs aan de M-wijk. Dit rapport van 20 januari 2012 is aangeboden aan de wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente en beoogde de school te ontwikkelen als een bedrijvent centrum. Architectonisch zou de school zoveel mogelijk worden bewaard maar zij diende wel te worden aangepast aan de eisen van deze tijd en de behoeften van de eventuele gegadigden.
- 2.4. Beklagde heeft dit plan geschreven als makelaar in dienst van Makelaardij S, waar hij als makelaar in loondienst aan verbonden was. Klager is hiervan leidinggevende.
Dit kantoor had van bureau K de opdracht gekregen om de nieuwbouwplannen in de M-wijk die door Kn opdracht van de gemeente S werden ontwikkeld, te vermarkten.
- 2.5. Door het instorten van de woningmarkt werd dit plan door de gemeente ingetrokken en beëindigde zij haar relatie met K. Beklagde heeft toen het initiatief genomen te onderzoeken hoe het verder zou moeten en kunnen met de school.
Beklagde heeft daarvoor met mogelijke gegadigden bezichtigingen gepleegd van de school ten behoeve van het vestigen van een bedrijfs- of kantoorlocatie.
Correspondentie daarover is door beklagde gevoerd in zijn hoedanigheid van medewerker van de Makelaardij S.

- 2.6 Dit makelaarskantoor heeft op 8 mei 2012 vervolgens beklagde op staande voet ontslagen na een dienstverband van ongeveer drieënhalf jaar omdat volgens het kantoor (i.c. klager) beklagde concurrerende activiteiten ontplooiden ten aanzien van zijn eigen werkgeefster. Met name vernam klager dat beklagde stelde dat hij de school had gekocht en wilde gaan exploiteren.
- 2.7. Ten slotte zou beklagde zich verder bezighouden met risicodragende projectontwikkeling in die zin dat hij (indirect) betrokken is bij de besloten vennootschap X Investments B.V., een beleggingsinstelling in vaste activa, samen met zijn voormalige werkgever de makelaar D te H.

3. De klacht

- 3.1. Samengevat en zakelijk weergegeven houdt de klacht in dat beklagde anders heeft gehandeld dan een behoorlijk makelaar betaamt door zich bezig te houden met risicodragende projectontwikkeling en door activiteiten te ontplooiën te eigen behoefte ten nadele van klager als zijn werkgever. Met name verwijt klager beklagde:
- het schenden van de NVM-Erecode;
 - het schaden van de goede naam van de NVM en de NVM makelaars in het bijzonder;
 - het overtreden van zijn voorwaardelijke veroordeling door de (lees;) Raad (NVM 10-02)
 - belangenverstrengeling
 - het misleiden en onjuist voorlichten van de opdrachtgever Kuub
 - (potentiële) opdrachtgevers te benaderen voor eigen gewin;
 - ernstig schaden van het vertrouwen van zijn werkgever; bewust zwijgen daar waar hij had moeten spreken;

4. Het verweer

- 4.1. Beklagde merkt samengevat in zijn verweerschrift en bij de mondelinge behandeling tot zijn verweer het navolgende op.
- 4.2. Beklagde ontkent klachtwaardig te hebben gehandeld en stelt dat de hem gemaakte verwijten ongegrond zijn. Wat betreft de risicodragende projectontwikkeling merkt beklagde op dat die kwestie destijds al is voorgelegd aan de Raad door de Commissie Lidmaatschapszaken van de NVM en dat daarin door de Raad op 29 juli 2010 een uitspraak is gedaan in die zin dat de ingediende klacht gegrond werd verklaard. Hier gaat het om hetzelfde feitencomplex.
- 4.3. De klachten zijn daarnaast zo vaag en onduidelijk geformuleerd dat beklagde niet wel in staat is om zich daartegen te verweren. Voor zover ter gelegenheid van de mondelinge behandeling de klachten nader zouden worden gesubstantieerd zal beklagde daarop ad hoc reageren.
- 4.4. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft beklagde nog aangevoerd dat klager wist dat beklagde met de school bezig was. Hij deed dat niet ten behoeve van een risicovolle projectontwikkeling of handel, maar hij wenste dit monumentale schoolgebouw te bewaren als

inwoner van S.

- 4.5. De gemachtigde van beklaagde heeft contact gehad met K en dat bureau heeft meegedeeld niet van oordeel te zijn dat beklaagde zich jegens hem incorrect heeft gedragen. Beklaagde heeft transparant gehandeld.
- 4.6. De gemachtigde is ten slotte van oordeel dat klager een arbeidsrechtelijk conflict in de tuchtrechtelijke sfeer wenst te trekken en hij acht dat niet juist.
Uiteindelijk heeft beklaagde de school niet gekocht; dat heeft een klant van klager gedaan.

5. De beoordeling van het geschil

- 5.1. De klacht richt zich tegen makelaar J.B. te S die aangesloten makelaar NVM is. De Raad van Toezicht Groningen is derhalve bevoegd om van deze klacht kennis te nemen.

- 5.2. Voor zover het derde klachtonderdeel van de klacht het verwijt behelst dat beklaagde tuchtrechtelijk laakbaar heeft gehandeld door zich in te laten met risicodragende projectontwikkeling binnen X Investments B.V. is de Raad van oordeel dat dit klachtonderdeel niet-ontvankelijk is. De Raad heeft hierover reeds geoordeeld in zijn beslissing van 29 juli 2010 onder nummer 10-01, waarbij hij de klacht gegrond heeft verklaard en een tuchtrechtelijke sanctie heeft opgelegd. Deze beslissing is door de Centrale Raad van Toezicht op 19 mei 2011 bekrachtigd. Het is de Raad niet gebleken dat beklaagde na deze beslissing is voortgegaan met risicodragende projectontwikkeling. De problemen tussen de beide aandeelhouders over de liquidatie van deze vennootschap is een zakelijk geschil dat tot een oplossing dient te worden gebracht en de regeling daarvan is tuchtrechtelijk niet laakbaar.

- 5.3. De overige klachtonderdelen lenen zich voor gezamenlijke behandeling.

In dezen is er sprake van een tuchtrechtelijke klacht die is ingediend door een (voormalige) werkgever van beklaagde. De arbeidsrechtelijke verhouding tussen klager en beklaagde is door de kantonrechter ontbonden onder toekenning van een (geringe) vergoeding.
Door de arbeidsrechtelijke verwijten loopt een aantal tuchtrechtelijke verwijten.

- 5.4. De eerste twee klachtonderdelen zijn dermate ongespecificeerd en onvoldoende onderbouwd dat de Raad deze ongegrond acht.
- 5.5. De overige klachtonderdelen betreffen de kwestie van de activiteiten van beklaagde ten aanzien van de school. Ook deze klachtonderdelen acht de Raad ongegrond.

Dat de opdrachtgever van klager, het Bureau K door beklaagde zou zijn misleid en onjuist is voorgelicht vindt naar het oordeel van de Raad geen grond in de hem overgelegde stukken, terwijl door de gemachtigde van beklaagde ter zitting uitdrukkelijk en onweersproken is meegedeeld dat in een telefonisch contact van hem met K door het bureau is gezegd dat K over het handelen van klager geen klachten heeft.

- 5.6. Dat er sprake zou zijn van een belangenverstrengeling tussen activiteiten van klager zelf en van beklaagde, dat potentiële klanten voor eigen gewin door hem zijn benaderd en dat het vertrou-

wen van klager als werkgever is geschonden acht de Raad eveneens ongegrond omdat vaststaat dat de school (uiteindelijk) niet door beklagde is gekocht maar door een relatie van klager en voor de Raad onvoldoende aangetoond is dat de activiteiten van beklagde erop gericht zijn geweest aan de belangen van klager afbreuk te doen.

5.7. De Raad zal daarom uitspraak doen als na te melden.

6. De beslissing

6.1. De Raad verklaart het derde klachtonderdeel van de ingediende klacht niet ontvankelijk.

6.2. De Raad verklaart de overige klachtonderdelen ongegrond..

ALDUS gewezen te Groningen op 2 april 2013 door mr. B. van den Bosch, voorzitter, C.A. Voogd makelaarslid, en de secretaris mr. G.J. Niezink.

Getekend door de voorzitter en de secretaris op 3 juni 2013.