

201 BIEDEN, ONDERHANDELEN & TOTSTANDKOMING OVEREENKOMST

Informatie aan niet-opdrachtgever. Aankoop bedrijfspand. Bestemmingsplan. Onjuiste c.q. onvolledige informatie over welke bedrijfsactiviteiten binnen de bestemming vallen.

Klaagster (een reisorganisatie) heeft een bedrijfsruimte gekocht die beklaagde in verkoop had. Op het moment van aankoop was een deel van het gebouw verhuurd aan derden als zelfstandige kantoorruimte. Klaagster was voornemens om in het niet verhuurde gedeelte haar eigen kantoor met showroom te vestigen. Nog voor de eigendomsoverdracht bleek dat klaagster van de gemeente niet tijdig uitsluitsel zou krijgen over het antwoord op de vraag of haar bedrijfsactiviteiten volgens het bestemmingsplan aldaar waren toegestaan. Klaagster verwijt beklaagde haar onjuist en onvolledig te hebben geïnformeerd over de bestemming van het gebouw. Daarnaast wordt beklaagde verweten dat bij de eindinspectie niet alle ruimtes toegankelijk waren.

De Raad overweegt dat uit de inhoud van de verkoopbrochure niet blijkt dat het exploiteren van zelfstandige kantoorruimte op basis van het bestemmingsplan ter plaatse niet is toegestaan. Uit de brochure is veeleer af te leiden dat de kantoorruimte ook los van de bedrijfsruimte kan worden gehuurd. Klaagster heeft mogen afgaan op deze door beklaagde verstrekte, maar achteraf onjuist gebleken informatie. Indien beklaagde aanvankelijk onvoldoende zicht had op de door klaagster uit te oefenen bedrijfsactiviteiten, lag het op de weg van beklaagde om zich daarover nader te informeren ter voorkoming van onjuiste beeldvorming. Dat de gemeente op dit moment niet handhavend optreedt tegen diegenen die ter plaatse wel zelfstandige kantoorruimte in gebruik hebben, doet hieraan niet af; immers, dat een gemeente tot op heden niet tot handhavend optreden is overgegaan, betekent niet dat dit in de toekomst niet mogelijk is. De klacht is in zoverre dan ook gegrond. Dat bij de eindinspectie niet alle ruimtes toegankelijk waren is beklaagde niet te verwijten. Het is de plicht van de verkoper om zorg te dragen voor de openstelling van die ruimten.

Beslissing van 24 april 2018

Inzake de klacht van

X B.V.,
gevestigd te D.,
klaagster,

tegen

Makelaarskantoor Y,

kantoorhoudende te A.,
beklaagde,

In deze beslissing zal klaagster 'X B.V.' dan wel 'klager' en zal beklagde 'Y' dan wel 'beklaagde' worden genoemd. De Raad van Toezicht Oost van de Stichting Tuchtrechtspraak NVM zal 'de Raad' worden genoemd.

1. Het verloop van de klachtprocedure

Het verloop van de klachtprocedure blijkt uit:

- de klacht van 25 oktober 2017 met 5 bijlagen;
- het verweer van 31 januari 2018.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 26 maart 2018. Verschenen zijn: de heren A en B namens X B.V. en de heer Z (directeur Y) vergezeld door mevrouw W (makelaar).

Na afloop van de zitting heeft Y aan de Raad bij e-mail van 26 maart 2018 toegezonden:

- het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "[naam]";
- een gedeelte uit het daarvoor geldende bestemmingsplan "Handels- en Industrierrein [naam] – herziening I";
- de verkoopbrochure met betrekking tot [adres].

X B.V. heeft ter zitting verklaard geen behoefte te hebben aan een schriftelijke reactie op de aan de Raad nog toe te zenden stukken.

2. De feiten

- 2.1 Y heeft opdracht gekregen tot dienstverlening bij de verkoop van het bedrijfsgebouw (hierna: "het gebouw") aan de [adres], kadastraal bekend gemeente Z., sectie [...], nummer [...]. Verkopend makelaar was mevrouw W (hierna: "de makelaar").
- 2.2 X B.V. heeft tezamen met de makelaar het pand een aantal malen bezichtigd, waarvan eenmaal met een bouwkundig inspecteur.
- 2.3 In de verkoopbrochure met betrekking tot het gebouw staat het volgende vermeld:

"Te koop: Bedrijfsverzamelgebouw (gedeeltelijk in verhuurde staat) gelegen aan de [straatnaam]"

Algemeen

Op fraaie, goed bereikbare locatie gelegen bedrijfsverzamelgebouw. Het object beschikt over totaal circa 1.260 m² kantoorruimte, alsmede circa 700 m² bedrijfsruimte.

Momenteel is een groot deel van de kantoorruimte in het gebouw verhuurd. Alle verhuurde ruimtes zijn op basis van kortlopende huurovereenkomsten verhuurd.

[...]

Deelverkoop/Splitsing

Koop in zijn geheel, danwel gesplitst in twee delen is mogelijk. De mogelijke splitsing zal het pand opdelen in een linker- en een rechterdeel.

Het linkerdeel (op de tekening oranje omlijnd) bestaat uit een perceel van circa 3.150 vierkante meter met de volgende bebouwing:

- ca 640 m² bedrijfsruimte

- ca 420 m² kantoorruimte, waarvan 220 m² kantoren en 200 m² algemene ruimte

In dit gedeelte is 120 m² bedrijfsruimte en 78 m² kantoorruimte verhuurd.

Het rechterdeel (op de tekening blauw omlijnd) bestaat uit een perceel van circa 2.500 vierkante meter met de volgende bebouwing:

- ca 840 m² kantoorruimte, waarvan 620 m² kantoren en 220 m² algemene ruimte

- ca 60 m² bedrijfsruimte

Op 2 units na is dit deel volledig verhuurd. De huurinformatie is op verzoek via ons kantoor beschikbaar.

[...]

Oppervlakte

Het pand beschikt over totaal circa 1.260 m² kantoorruimte alsmede circa 700 m² bedrijfsruimte.

[...]

Bestemming

Bij de gemeente Z. valt het onderhavige onroerend goed in het vigerende bestemmingsplan [naam]. De bestemming van het perceel is: Bedrijfsdoeleinden B. U kunt u het bestemmingsplan bij ons kantoor opvragen.

[...]

Vraagprijs geheel € 750.000 k.k.

Vraagprijs linkerdeel € 375.000 k.k.

Vraagprijs rechterdeel € 395.000 k.k.

BTW belast Nee

Hoofdbestemming Bedrijfsgebouw met kantoorruimte

[...]

Ligging Bedrijventerrein, industrieterrein

[...]"

- 2.4 X B.V. (een reisorganisatie) heeft de makelaar meegedeeld voornemens te zijn een deel van het gebouw in eigen gebruik te nemen als kantoorruimte met een showroom. De makelaar heeft X B.V. informatie toegezonden over degenen die op dat moment

bedrijfsruimte in het gebouw huurden. Op dat moment ging het om zeven huurders, van wie drie een zelfstandige kantoorruimte hadden gehuurd. X B.V. heeft het gebouw gekocht.

- 2.5 Y heeft de koopovereenkomst opgesteld, die door verkoper en X B.V. is ondertekend.
- 2.6 Na ondertekening van de koopovereenkomst, maar voor de datum van levering, heeft X B.V. informatie ingewonnen bij de gemeente Z. over het toegestane gebruik. Door een ambtenaar van die gemeente is mondeling meegedeeld dat zelfstandige kantoorruimte ter plaatse volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. Zijdens X B.V. is de gemeente Z. verzocht om toestemming voor het doen uitvoeren van haar bedrijfsactiviteiten.
- 2.7 Toen duidelijk werd dat vóór de datum van eigendomsoverdracht geen uitsluitel van de gemeente Z. zou worden verkregen over het door X B.V. voorgenomen gebruik, heeft X B.V. – bijgestaan door een advocaat – getracht in overleg met de verkoper en de makelaar een oplossing (opschorten leveringsdatum, ontbinding koopovereenkomst) te bereiken, maar is hierin niet geslaagd.
- 2.8 Bij de oplevering, voorafgaand aan de eigendomsoverdracht, waren een aantal ruimten van het gebouw niet toegankelijk voor inspectie. De datum van eigendomsoverdracht is hierdoor verschoven. Na de eigendomsoverdracht heeft X B.V. van de gemeente Z. toestemming verkregen voor het doen uitvoeren van de door haar voorgestane bedrijfsactiviteiten in het gebouw.
- 2.9 Het bestemmingsplan [naam] is door de gemeenteraad van Z. vastgesteld op 11 januari 2010 en onherroepelijk geworden op 8 april 2010. Uit de plankkaart blijkt dat de bestemming van het perceel "Bedrijfsdoeleinden B" is.
- 2.10 De regels van het Bestemmingsplan [naam] vermelden onder meer het volgende:

"Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder: [...]

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

[...]

1.32 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder zijn begrepen

grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, een tuincentrum en een supermarkt;

[..]

1.57 kantoor:

Een ruimte of complex van ruimten, welke dient voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder is begrepen congres- en vergaderaccommodatie;

[..]

Artikel 5 Bedrijfsdoeleinden B

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met "B" voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen en terreinen ten behoeve van:

- 1. bedrijven die in de staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen [...] zijn aangeduid binnen de met een nummer in de staat aangegeven zones[...];*
- 2. openbare nutsvoorzieningen;*
- 3. café-restaurants en afhaalrestaurants [...];*
- 4. autowas- en poetsinrichtingen [...];*
- 5. perifere detailhandel, evenwel met uitzondering van detailhandel in meubels [...];*
- 6. groothandel in- en onderhoud en reparatie van motorrijtuigen, caravans, tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten en kano's [...];*
- 7. brandweerkazernes [...];*
- 8. handel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, caravans tenten, motorboten, zeilboten, roeiboten en kano's [...];*
met uitzondering van zelfstandige kantoren;

[...]

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

[...]

e. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van andere bedrijven dan de bedrijven die zijn aangeduid als toelaatbaar binnen de betreffende zone in de staat van bedrijfsactiviteit voor bedrijventerreinen, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen, tenzij de gronden en bouwwerken of een gedeelte ervan zijn voorzien van de aanduiding "afwijkend gebruik toegestaan" in welk geval tevens het gebruik is toegestaan voor:

[...]

3. Een zelfstandig kantoor;

[...]

f. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige

*kantoren behoudens het bepaalde onder e.3;
[...]*

Artikel 25 Overgangsrecht

[...]

25.2 Overgangsrecht gebruik

- 25.2.1** *Het gebruik van grond- en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*
- 25.2.2** *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 2.1 van dit artikel, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*
- 25.2.3** *Indien het gebruik, bedoeld in lid 2.1 van dit artikel, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*
- 25.2.4** *Het bepaalde in lid 2.1 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan."*

2.11 In de toelichting van het bestemmingsplan (op pagina 71) staat de interne zonering vermeld. Hieruit is af te leiden dat [adres] valt onder "zone 4, categorie 1-2-3 + keukenzaken".

2.12 Volgens de voorschriften van het bestemmingsplan "Handels- en Industrierrein [naam] – Herziening I" viel [adres] daarvoor onder de bestemming bedrijfsdoeleinden. Artikel 6 van dit bestemmingsplan is als volgt gewijzigd:

"Artikel 6. Bedrijfsdoeleinden

Lid 1, sub a, vervalt en wordt vervangen door een nieuw lid luidende als volgt:

"a. De op de kaart voor "bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor bedrijfsgebouwen, niet zijnde een horecabedrijf noch een bedrijf dat detailhandel in welke vorm ook uitoefent, tenzij voor de uitoefening van detailhandel overeenkomstig de voorschriften inzake het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden vrijstelling is verleend [...]"

3. De klacht en het verweer

3.1 De klacht houdt – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende in. De makelaar heeft klager onjuist en onvolledig geïnformeerd over de bestemming van het gebouw (onderdeel 1). Daarnaast heeft de makelaar verzuimd om het gehele gebouw

bij de eindinspectie toegankelijk te maken (onderdeel 2).

- 3.2 Y voert – samengevat en zakelijk weergegeven – het volgende verweer. Aanvankelijk heeft X B.V. de makelaar onjuist ingelicht over de activiteit die door X B.V. in het gebouw uitgeoefend zouden worden. Een kantoor in combinatie met bedrijfsruimte is toegestaan op het industrieterrein [naam]. Een aantal huurders heeft in het gebouw een zelfstandig kantoor. Op de huurders is het overgangsrecht van toepassing.
- 3.3 Op de stellingen van klager en beklagde, voor zover van belang, zal onder de beoordeling van de klacht worden ingegaan.

4. De beoordeling van de klacht

- 4.1 De klacht ziet op artikel 1 van de Erecode NVM dat bepaalt dat een NVM-lid zich bewust is van het belang van zijn functie in het maatschappelijk verkeer, dat hij deze functie naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uitvoert en dat hij streeft naar de kwaliteit in zijn dienstverlening. De makelaar dient in zijn communicatie te waken tegen een onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over zijn werkwijze, belangen en positie.
- 4.2 De kern van de klacht, onderdeel 1, betreft de vraag of de makelaar aan X B.V. onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt met betrekking tot de mogelijkheden voor X B.V. om in de aangeboden bedrijfsruimte haar bedrijf te exploiteren en met betrekking tot de toelaatbaarheid van de activiteiten van de huurders in het gebouw.
- 4.3 De Raad is van oordeel dat de klacht gegrond is. Uitgangspunt is dat derden mogen afgaan op de juistheid van de in de verkoopdocumentatie opgenomen eigenschappen van het aangeboden object. Het behoort tot de taak van de verkopend makelaar om te vermijden dat op grond van de inhoud van de verkoopdocumentatie bij derden verwachtingen worden gewekt waarvan later blijkt dat daar geen of onvoldoende grond voor bestaat.
- 4.4 Uit de inhoud van de verkoopbrochure blijkt niet dat het exploiteren van zelfstandige kantoorruimte op basis van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse niet is toegestaan en dat kantoorruimte slechts mogelijk is in combinatie met een andere functie die past in de omschrijving van artikel 5 van bedrijfsdoeleinden B van het vigerende bestemmingsplan. Uit de tekst van de brochure is veeleer af te leiden dat de kantoorruimte ook los van de bedrijfsruimte kan worden gehuurd. X B.V. heeft mogen afgaan op deze door de makelaar verstrekte, maar achteraf onjuist gebleken informatie. Indien de makelaar aanvankelijk onvoldoende zicht had op de door X B.V. ter plaatse uit te oefenen bedrijfsactiviteiten, lag het op de weg van de makelaar om

zich daarover nader te informeren ter voorkoming van onjuiste beeldvorming.

- 4.5 De makelaar heeft ter zitting verklaard, dat de gemeente Z. op dit moment niet handhavend optreedt tegen diegenen, die op het industrieterrein [naam] zelfstandige kantoorruimte in gebruik hebben. Deze stelling kan de makelaar echter niet baten; immers dat een gemeente tot op heden niet tot handhavend optreden is overgegaan, betekent niet dat dit in de toekomst niet mogelijk is. Ook een verzoek van een derde kan aanleiding zijn om tot handhavend optreden over te gaan, waarbij volgens vaste jurisprudentie als uitgangspunt heeft te gelden dat de gemeente in beginsel de plicht heeft om handhavend op te treden tegen overtredingen van de voorschriften van het bestemmingsplan en dat de gemeente daarvan slechts onder bijzondere omstandigheden af kan zien.
- 4.6 De stelling van de makelaar dat de huurovereenkomsten met huurders onder het overgangsrecht vallen, is onjuist, althans onvolledig. Ter zitting heeft de makelaar verklaard dat het gaat om kortlopende huurovereenkomsten die in 2011 na de vaststelling van het bestemmingsplan zijn aangegaan. Het overgangsrecht van het bestemmingsplan [naam] is daarop slechts van toepassing indien de betreffende ruimten ook voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan als zelfstandige kantoorruimten werden verhuurd en dat gebruik niet langer dan een jaar onderbroken is geweest. Het is de Raad op grond van de door de makelaar overgelegde stukken niet duidelijk of het gebruik van zelfstandige kantoorruimte onder de bestemming "bedrijfsdoeleinden" van het voorheen geldende bestemmingsplan viel. Het door X B.V. beoogde gebruik viel daar in ieder geval niet onder.
- 4.7 X B.V. heeft verder geklaagd dat bij (klachtonderdeel 2) de eindinspectie vóór eigendomsoverdracht niet alle ruimten van het gebouw toegankelijk waren. Hiervan kan de makelaar geen verwijt worden gemaakt. Het is de plicht van de verkoper om zorg te dragen voor de openstelling van die ruimten.

5. De beslissing

De Raad:

verklaart de klacht gegrond voor zover deze inhoudt dat de makelaar klager onjuist en onvolledig heeft geïnformeerd over de bestemming van het gebouw;

verklaart de klacht voor het overige ongegrond;

legt aan beklaagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklagde € 2.650,00 te vermeerderen met BTW zal bijdragen in de kosten van de klachtprocedure, te betalen aan de Stichting Tuchtrechtspraak NVM.

Deze uitspraak is gedaan door mr. O. Nijhuis, voorzitter, mr. M.A.A. Gockel-Gieskes, lid-secretaris, en J. Voorhoeve, lid, op

mr. M.A.A. Gockel-Gieskes
lid-secretaris

mr. O. Nijhuis
voorzitter