

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Bewust verstrekken van onjuiste / misleidende informatie.
Gebruik dienstwoning na beëindiging arbeidsrelatie.**

Klager woonde in de dienstwoning die hoorde bij het bedrijf waar hij werkzaam was. Ook nadat klager zijn arbeidsrelatie beëindigd had, is klager in de dienstwoning blijven wonen. Beklaagde voerde voor de eigenaar/voormalig werkgever het beheer over de dienstwoning. In opdracht van de eigenaar heeft beklagde over de woonsituatie van klager contact opgenomen met de gemeente. Beklaagde heeft de gemeente gewezen op het feit dat de bedrijfswoning door klager feitelijk op oneigenlijke wijze bewoond werd en heeft de gemeente gevraagd om (informatie over) handhavingsmaatregelen. Klager verwijt beklagde dat hij hem op verschillende punten onjuiste informatie heeft verstrekt over zijn contact met de gemeente.

De Raad stelt vast dat de bewering van beklagde dat de gemeente onderzoek had gedaan naar met het bestemmingsplan strijdig gebruik van de dienstwoning door klager, niet juist was. Dat geldt ook voor de mededeling dat de gemeente de eigenaar had aangeschreven om het gebruik van de dienstwoning door klager te doen staken. Door bewust een onjuiste voorstelling van zaken te geven heeft beklagde getracht klager te bewegen om uit eigener beweging de woning te verlaten en te ontruimen. De klacht is in zoverre dan ook gegrond.

Raad van Toezicht te Arnhem
van de Nederlandse Vereniging
van Makelaars in Onroerende
Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

BESLISSING

inzake

KLACHT

van

de heer K.

te N.,

klager,

tegen:

de C.,

makelaar in onroerende

zaken te M.,

beklaagde,

gemachtigde: mr. O.

Raad van Toezicht Arnhem

van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende Goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

1. De klachtprocedure

- 1.1 Bij e-mailberichten van 4 augustus en 11 augustus 2014 met bijlagen heeft de heer K. te N., hierna: “klager”, door tussenkomst van de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM bij de Raad een klacht ingediend tegen de heer C., makelaar in onroerende zaken te M. en lid van de NVM, hierna: “beklaagde”.
- 1.2 Bij brief van 18 september 2014 van mr. O., advocaat te N., heeft beklagde tegen de klacht verweer gevoerd.
- 1.3 De Raad heeft acht geslagen op alle verdere ingekomen stukken, waaronder brief van klager van 8 oktober 2014 met bijlagen en de brief van 9 oktober 2014 met bijlagen van mr. O., waarvan de inhoud, evenals die van de hiervoor genoemde stukken en het na te melden proces-verbaal van de zitting, als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.
- 1.4 Ter zitting van de Raad, gehouden te Zevenaar op 28 oktober 2014, hebben partijen, beklagde vergezeld door mr. O., hun standpunt mondeling nader toegelicht. Van de zitting is proces-verbaal opgemaakt.

2. De feiten

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

- 2.1 De heer L., hierna: “L.”, heeft tot en met 31 december 2008 de onderneming [X B.V.] gedreven. Klager is tot deze datum bij de vennootschap als verkoper in dienst geweest.
- 2.2 L. heeft tot 2002 leiding gegeven aan genoemde vennootschap. Sindsdien is hij woonachtig in A. Zijn neven Y en Z hebben per 1 januari 2009 de aandelen in de vennootschap verworven; van 2002 tot de datum van overdracht hebben zij als bedrijfsleider gefunctioneerd.
- 2.3 De heer L. was/is eigenaar van de bedrijfspanden [adres 1 en 2], alsmede van het woonhuis [adres 3]. L. heeft sinds zijn vertrek naar A. het beheer van de bedrijfspanden opgedragen aan beklagde. Vanaf 8 oktober 2013 heeft hij ook het beheer van het woonhuis aan beklagde

opgedragen.

2.4 Klager heeft vanaf 1 oktober 2006 van L. het woonhuis in huur. Blijkens de huurovereenkomst is het gehuurde uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. Het gehuurde heeft evenwel sinds 1991 de publieke bestemming van dienstwoning.

2.5 Bij brief van 1 december 2011 heeft beklagde in opdracht van L. aan de gemeente N. medegedeeld:

“Reeds geruime tijd hebben wij de percelen [adres 1 en 2] namens de eigenaar in beheer. De eigenaar beheerde zelf de bedrijfswoning op [adres 3], waarin de bedrijfsleider van de motorfietsenzaak woonde, hetgeen overeenkomstig de bestemming mogelijk was (bedrijfswoning).

Nu de man echter niet meer bij het bedrijf werkzaam is, wordt de woning feitelijk op oneigenlijke wijze bewoond. Dit klemt des te meer, omdat de eigenaar van de motorzaak het pand overeenkomstig de bestemming als bedrijfswoning wenst te gaan gebruiken.

De verhuurder heeft echter in de huurovereenkomst met de huurder verzuimd een juiste omschrijving van het gehuurde te geven en het gewoon als woning verhuurd. Hierdoor heeft de verhuurder juridisch geen enkele mogelijkheid de vigerende huurovereenkomst te doen beëindigen.

Aangezien hier een duidelijk strijdig gebruik met het bestemmingsplan is, verzoeken wij u namens en in opdracht van de eigenaar van het perceel om handhavingsmaatregelen.

Wilt u ons dienaangaande berichten welke mogelijkheden er hiertoe bestaan?”

2.6 Bij brief van 15 december 2011 heeft de gemeente N. aan beklagde medegedeeld:

“In uw brief van 1 december 2011 wijst u op een gebruik van het pand [adres 3] in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften. De dienstwoning die bij het bedrijf [adres 1 en 2] hoort, zou bewoond worden door een persoon die niet langer een relatie met het bedrijf heeft.

Volgens onze gegevens woont de heer K. sinds oktober 2006 in dit pand. Het hier geldende bestemmingsplan is: '[naam bestemmingsplan]', dat op 28 maart 1991 onder nr. [...] door Gedeputeerde Staten van Gelderland werd goedgekeurd.

De geldende bestemming is 'garagebedrijf'. In deze bestemming mag binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsgrenzen maximaal één dienstwoning met bijbehorende gebouwen en bouwwerken gebouwd worden. Een dienstwoning is een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

Als de relatie met het bedrijf niet langer aanwezig is en de woning dus als gewone woning in gebruik is, ontstaat er gebruik in strijd met de bestemmingsplanvoorschriften. Dit is een overtreding waartegen de gemeente in principe moet optreden. Zij kan dat doen door de overtreder te wijzen op de overtreding en hem een termijn te bieden waarbinnen een einde aan de overtreding moet zijn gemaakt. Als de overtreding na afloop van deze termijn niet is beëindigd, staan de gemeente enkele dwangmiddelen ter beschikking om het stoppen van dit strijdige gebruik af te dwingen. Zo kan een last onder dwangsom worden opgelegd en is toepassing van bestuursdwang mogelijk.

In een dergelijke procedure is het gebruikelijk om de overtreder een redelijke termijn te gunnen voor het vinden van een andere woning, bijvoorbeeld 2 tot 3 maanden. Als de overtreding niet tijdig is gestopt kan zoals geschreven een dwangsom worden opgelegd, waarbij in deze situatie moet worden gerekend op circa € 750,- per week dat de overtreding voortduurt met een maximum van circa € 7.500,-. Daarna kan zo nodig opnieuw een last onder dwangsom worden opgelegd, maar dan tegen een hoger bedrag. De overtreder kan in deze handhavingsprocedure een zienswijze indienen, bezwaar maken en beroep instellen, afhankelijk van de fase van de procedure.

Wellicht is het in kennis stellen van de bewoner van de inhoud van deze brief voldoende om hem te bewegen de bewoning van [adres 3] te beëindigen en uit te kijken naar een andere woongelegenheden.

Indien gewenst kunnen wij op verzoek van de eigenaar een waarschuwingsbrief sturen naar de bewoner van de dienstwoning, nadat een van de handhavers van mijn bureau ter plaatse een onderzoek heeft ingesteld."

2.7 Bij brief van 11 januari 2012 heeft beklagde aan klager medegedeeld:

"Naar aanleiding van een onderzoek van de gemeente N. is gebleken dat de door u bewoonde woning in strijd met het bestemmingsplan als normale woning wordt gebruikt.

Nu heeft de Gemeente ons aangeschreven, dat deze wijze van bewoning beëindigd dient te worden. Men geeft daarbij aan dat dit binnen een redelijke termijn (men heeft het daarbij

over 2 tot 3 maanden) dient te gebeuren en dat bij gebreke van medewerking van onze kant er een dwangsom gevorderd zal worden.

Wilt u zo vriendelijk zijn met ons over deze kwestie te bellen??”

- 2.8 Vanaf L., [buitenland (nvm)], heeft klager bij e-mailbericht van 13 januari 2012 onder meer medegedeeld:

“Ik heb diverse bescheiden die aangeven dat het een normale eensgezinswoning betreft. Ik verblijf nog tot medio april in het buitenland. Ik zal u echter met separate mail een dossier verblijfsobject doen toekomen, die ik verkregen heb van H., werkzaam bij de Gemeente N.

Hierin staat vermeldt dat het een normale eensgezinswoning betreft. Bestemming: Woning met normale bestemming. Het verblijfsobjectnummer is [nr]. Ik heb dus geen idee waar de Gemeente N. het over heeft, zal ook in het geheel geen gehoor geven de bewoning in bovengenoemd pand te staken.”

- 2.9 Na een rappèl van klager d.d. 30 januari 2012 heeft beklaagde bij e-mailbericht van dezelfde datum aan klager medegedeeld:

“Mail in goede orde ontvangen. We zijn er mee bezig. Je hoort als er nieuws is.”

- 2.10 Bij een bezoek van klager aan beklaagde heeft deze aan klager medegedeeld dat hij van de gemeente niets meer had vernomen, alsmede dat volgens beklaagde wellicht de heren Y en Z belang hadden bij handhaving door de gemeente N.

- 2.11 In 2013 is de publieke bestemming gewijzigd en mag krachtens het nieuwe bestemmingsplan het door klager gehuurde niet meer als woning worden gebruikt.

Vanaf oktober 2013 heeft de gemeente N. op verzoek van [X B.V.] krachtens dit bestemmingsplan handhavend opgetreden en heeft zij zowel L. als klager aangeschreven om het gebruik van de woning in strijd met de nieuwe bestemming te staken. Bij brief van 17 juli 2014 heeft beklaagde namens L. een zienswijze ingediend.

Voorts heeft L. aan klager de huurovereenkomst opgezegd. Wegens huurachterstand – klager heeft sinds de huuropzegging op grond van achterstallig onderhoud geen huur meer betaald – is klager krachtens een rechterlijk vonnis ontruiming van de woning in november 2014 aangezegd.

3. De klacht

3.1 De klacht houdt in, dat beklaagde in zijn brief van 1 december 2011 aan de gemeente N., in zijn brief van 11 januari 2012 aan klager en in zijn brief van 17 juli 2014 aan de gemeente N. onware uitlatingen heeft gedaan en daardoor de eer van de stand van de makelaardij heeft geschaad.

Beklaagde heeft in zijn genoemde brief van 1 december 2011 ten onrechte geschreven:

- 1) dat klager bedrijfsleider van [X B.V.] is geweest;
- 2) dat L. de woning conform de bestemming wil gaan gebruiken;
- 3) dat L. heeft verzuimd in de huurovereenkomst de juiste omschrijving van het gehuurde te geven.

In zijn brief van 11 januari 2012 aan klager heeft beklaagde ten onrechte geschreven:

- 4) dat de gemeente N. onderzoek heeft gedaan naar met het bestemmingsplan strijdig gebruik van de woning;
- 5) dat de gemeente L. heeft aangeschreven die bewoning te beëindigen.

In zijn brief van 17 juli 2014 aan de gemeente N. heeft beklaagde ten onrechte geschreven:

- 6) dat er noodzaak bestond dat iemand van [X B.V.] naast de zaak zou wonen;
- 7) dat klager één dag voor het vertrek van L. naar A. met een huurcontract voor de dag is gekomen;
- 8) dat klager zou kunnen bevestigen dat er sprake was van gebruik als een dienstwoning;
- 9) dat naar aanleiding van de beëindiging van de arbeidsovereenkomst met klager L. tot beëindiging van de huurovereenkomst met klager tracht te komen;
- 10) en ten slotte dat L. alles in het werk stelt om langs civielrechtelijke weg tot beëindiging van de huurovereenkomst te komen.

3.2 Beklaagde heeft tegen de klacht gemotiveerd verweer gevoerd.

4. De beoordeling van de klacht

4.1 Beklaagde heeft tegen de klacht samengevat aangevoerd dat beklaagde zijn uitlatingen heeft gebaseerd op van L. verkregen informatie en hij niet, althans niet bewust, onware uitlatingen heeft gedaan. Voorts is beklaagde opgetreden als beheerder voor en belangenbehartiger van L. en heeft hij in dat kader enige vrijheid om zijn taak optimaal te vervullen.

4.2 Naar het oordeel van de Raad treffende de verwijten in de klacht onder (1), (2) en (3) in beklagdes brief van 1 december 2011, alsmede onder (6) tot en met (10) in zijn brief van 17 juli 2014 aan de gemeente N. geen doel. Indien die uitlatingen al onjuist zijn en beklaagde dit wist, hetgeen beklaagde betwist, missen die uitlatingen voldoende gewicht om ze als tuchtrechtelijk laakbaar aan te merken.

4.3 Anders ligt het bij de verwijten onder (4) en (5) in beklagdes brief van 11 januari 2012 aan klager zelf. De beweringen van beklagde onder (4), dat de gemeente N. onderzoek heeft gedaan naar met het vigerend bestemmingsplan strijdig gebruik door klager, alsmede onder (5), dat de gemeente N. beklagde als vertegenwoordiger van L. heeft aangeschreven, om dat strijdig gebruikte (doen) staken, zijn niet juist. De brief van 15 december 2011 van de gemeente N. aan beklagde strekt er toe om zoals gevraagd aan beklagde informatie te geven over de mogelijkheden, die bij met bestemmingsplan strijdig gebruik van bewonen bestaan. In de laatste alinea van die brief is vermeld, dat de gemeente N. eerst na een nog te ontvangen verzoek van L. tot aanschrijving zou kunnen overgaan en dan nog pas nadat zij eerder een onderzoek ter plaatse zal hebben gedaan. Door bewust een onjuiste voorstelling van zaken te geven, heeft beklagde in zijn brief van 11 januari 2012 getracht klager te bewegen om uit eigener beweging de woning te verlaten en te ontruimen. Deze handelwijze is een NVM-makelaar onwaardig en tuchtrechtelijk laakbaar. In zoverre is de klacht gegrond.

5. De beslissing

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

verklaart de klacht gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond;

legt aan beklagde de straf op van berisping;

bepaalt dat beklagde € 2.300,00 zal bijdragen in de kosten van deze klachtprocedure, te betalen aan het Algemeen Bestuur van de NVM.

Aldus gegeven door mr. J.W.M. Tromp, voorzitter, B. van Anken, lid en mr. K. van der Meulen, lid tevens secretaris, op 4 december 2014 en door de voorzitter en secretaris ondertekend.

mr. K. van der Meulen
secretaris

mr. J.W.M. Tromp
voorzitter

Door voorzitter en secretaris ondertekend en verzonden op 8 december 2014.