

Een vechtscheiding in de vastgoedsector, een verslag vanuit de rechtbank

13-04-2016 11:58

Wat in 2003 begon als een gelukkig huwelijk tussen uitgever PropertyNL en dataplatform RealNext spat nu uiteen in een vechtscheiding waarbij partijen elkaar over en weer beschuldigen en hun aandeel in de boedel claimen. Het datahuis met aanbod van commercieel vastgoed, waarin volgens PropertyNL €1,6 miljoen is geïnvesteerd, blijft straks leeg achter. In het slechtste geval staan beide partijen op 1 juli elk met een USB-stick vol data op straat. En wie krijgt de kinderen, pardon, de klanten?

Gisteren diende het kort geding tussen PropertyNL en RealNext. Als je de verhalen van beide partijen afzonderlijk beluistert dan is er alle reden om van die ander af te willen en een flinke claim neer te leggen. Vier uur had de rechtbank Amsterdam nodig om te horen wat PropertyNL en RealNext in hun geding naar voren wilden brengen. Het werd nogal een technisch middagje waarin de ICT-termen zoals API, listing, scraping, GUI en robotrequest over en weer vlogen.

Hoe het begon

Partijen begonnen in 2003 een samenwerking rond de RealNext database om het aanbod van commercieel vastgoed in kaart te brengen. Beide hebben ieder hun eigen versie over hoe dat destijds ging. RealNext geeft aan initiatiefnemer te zijn en PropertyNL gevraagd te hebben als uitgever en leverancier van technische kennis. Dit om beter te kunnen werken aan haar doelstellingen:

het bevorderen van de transparantie in de markt voor commercieel vastgoed; het doorlopend verbeteren c.q. innoveren van de RealNext Database en de technische voorzieningen die daaraan ten grondslag liggen en het beperken van de kosten voor deelnemende makelaars.

PropertyNL presenteert zich als researchcentrum voor commercieel vastgoed met een eigen database. RealNext kon met haar gegevens en klanten voor verrijking zorgen. Hoe het ook zij, partijen sloten een aantal samenwerkingsovereenkomsten en gingen mooie jaren van samenwerking tegemoet.

Wantrouwen

Zoals in elk huwelijk, is er wel eens wat. RealNext vond dat PropertyNL teveel winst maakte en te weinig innoveerde. Tot tweemaal toe werden aanvullende afspraken gemaakt. En toch bleef het knagen bij RealNext. Hun gebruikerspanel was kritisch. Investeerde PropertyNL wel voldoende en werd de aanbodata niet voor andere doeleinden gebruikt? Gaandeweg sloop het wantrouwen in de onderlinge relatie.

Scheiding uitgesproken

In juni 2015 kondigde RealNext aan uit elkaar te willen. Ook in een huwelijk lukt dat niet van de ene op de andere dag. Daarom was in de samenwerkingsovereenkomst een opzegtermijn opgenomen van een jaar, zodat beide partijen zich konden voorbereiden op de nieuwe situatie.

Helaas ging het uit elkaar gaan niet soepel. Er was nauwelijks normaal contact mogelijk, een mislukte mediation en uiteindelijk de gang naar de rechter. Wat maakt het beëindigen van de relatie nu zo complex? Dat zijn de 'kinderen' van het huwelijk en de spullen uit het huis. Doen partijen samen hun best om het huis nog een jaar op orde te houden of is ieder vooral bezig voor de periode na 1 juli een zo groot mogelijke voorsprong en voordeel te krijgen? Wie heeft straks de grootste voorsprong na de daadwerkelijke scheiding? Want dat vergroot de kans op een leuk leven na de scheiding.

Vreemd gaan

De belangrijkste beschuldiging van PropertyNL aan RealNext is dat laatstgenoemde 'vreemd gaat' nog voor de scheiding een feit is. Niet met iemand anders maar met zichzelf. Door wat van hen samen is, nu ook beschikbaar te maken op haar eigen site in een eigen database en zoekmachine van commercieel aanbod.

RealNext zou de spullen uit het gezamenlijke huis alvast in haar eigen huis gezet hebben. Dat is tegen het exclusiviteitsrecht uit de overeenkomst en bovendien gebruikt RealNext daarvoor ongeoorloofde scrapingtechniek. Hierdoor heeft PropertyNL afgelopen tijd de capaciteit van haar servers moeten verdubbelen. RealNext bestrijdt deze versie en zegt alleen maar het aanbod uit de bestaande database zoekbaar te maken vanaf haar eigen website, met medewerking en medeweten van PropertyNL. Je kan alleen maar kijken naar de spullen in het gezamenlijke huis.

En de kinderen dan?

Belangrijkste verwijt van RealNext aan PropertyNL is dat ze op ongeoorloofde wijze de klanten – de deelnemende makelaars - probeert toe te eigenen door het complete jaar 2016 te factureren, hen voor te spiegelen dat er eigenlijk niets veranderd en als klap op de vuurpijl dat er straks helemaal geen kosten meer zullen zijn. Dus in vechtscheidingstermen: wij van PropertyNL blijven samen met jullie in het huis wonen, alleen mamma RealNext gaat weg, maar dat geeft niks: je krijgt meer zakgeld. PropertyNL bestrijdt dit en zegt alleen maar te doen wat ze volgens de samenwerkingsovereenkomsten moet doen.

Een leeg huis

Met het ICT-platform is ook iets bijzonders aan de hand. In de samenwerking hebben partijen afspraken gemaakt over een mogelijke scheiding. Het huis, in dit geval een ICT-huis voor de aanbodata, kan gebruikt blijven worden, maar daarvoor moet dan een vergoeding overeengekomen worden. Volgens PropertyNL is er voor € 1,6 miljoen geïnvesteerd in dit huis. Beide partijen hebben aangegeven hier geen gebruik van te willen maken en ieder voor zich een nieuw huis, lees: ICT-platform, te bouwen. Dus die investering wordt gewoon richting riool gespoeld. Of blijft PropertyNL toch met de klanten in het bestaande huis wonen?

Hoe verder?

Dat is aan de rechter. Weet hij een 'level playing field' te creëren voor het ruziënde stel of begint een van de twee toch met een oneigenlijke voorsprong aan een nieuw leven? Tussen RealNext en PropertyNL gaat het niet meer goed komen. Laten we voor de kinderen hopen dat de scheiding goed geregeld wordt en er een fatsoenlijke omgangsregeling komt. Uitspraak is op 26 april aanstaande.

Gerben van Dijk