

# Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer

14 augustus 2009

---

**mevrouw [A] en  
de heer [B],**  
wonende aan de [straat]  
te [plaats],  
verder te noemen: klagers,

t e g e n

**[de rentmeester],**  
beëdigd rentmeester NVR,  
makelaar-taxateur [kantoor],  
regiokantoor [plaats],  
verder te noemen: de rentmeester.

## Het procesverloop

Dit verloop blijkt, voor zover relevant, uit:

- het klaagschrift (met bijlagen) van 19 december 2008;
- de brief van 6 april 2009 van de rentmeester;
- de brief met bijlagen van 21 mei 2009 van klagers;
- het proces-verbaal van de behandeling ter zitting van 4 juni 2009 van de door de stichting Rentmeesterskamer (hierna: de rentmeesterskamer) ingestelde commissie van onderzoek.

De rentmeesterskamer heeft geen kennis genomen van de brief die klagers na sluiting van de zitting aan de ambtelijk secretaris hebben gezonden. Die brief wordt ongeopend aan klagers teruggestuurd, tegelijk met de toezending van deze uitspraak. Daarvoor is redengevend dat de brief is gezonden na de mondelinge behandeling ter zitting van 4 juni 2009. Aangezien de zitting reeds was gesloten, komt het naar het oordeel van de rentmeesterskamer in strijd met de goede procesorde indien die brief, waar de rentmeester niet meer op heeft kunnen reageren, alsnog bij de beoordeling van het geschil zou worden betrokken.

## Feiten

Klagers zijn als [maatschap] eigenaar van een agrarisch bedrijf (bestaande uit kleinschalige veehouderij met nevenactiviteiten, zoals boerengolf en een aantal ligplaatsen voor boten). Zij hebben eenentwintig jaar geleden, na een maatschapperiode van acht jaren, het bedrijf overgenomen van de vader van klager, [C] (hierna: de (schoon)vader).

Op het bedrijfsperceel staan twee woningen, te weten [adres 1] en [adres 2]. De woning aan de [adres 2] is tot medio 2008 eigendom geweest van de ouders van

klager en werd tot dan door hen bewoond.

De (schoon)vader van klagers heeft op 25 juni 2008 de rentmeester opdracht gegeven de woning [adres 2] te taxeren, in verband met het voornemen de eigendom van de woning over te dragen aan klagers, terwijl de opbrengst van de woning was bedoeld voor de kinderen van de vader, die destijds geen deel uitmaakten van de maatschap. De rentmeester heeft op grond van zijn bevindingen op 17 juli 2008 een taxatierapport opgemaakt. Daarnaast heeft de rentmeester terstond tijdens zijn bezoek medegedeeld dat naar zijn mening de WOZ-waarde veel te hoog was.

Klagers hebben op grond van hun bezwaren herziening gevraagd van dat rapport. De rentmeester heeft vervolgens op 16 december 2008 een (herzien) rapport opgemaakt.

Klagers hebben inmiddels de eigendom van de bedrijfswoning aan de [adres 2] verworven.

### **De klacht**

Klagers stellen dat het taxatierapport van 17 juli 2008 op ondeskundige wijze tot stand is gekomen. Daartoe hebben zij gemotiveerd betoogd dat de bedrijfswoning ten onrechte op grond van WEV-kwalificatie (waarde in het economisch verkeer) is getaxeerd. Volgens klagers komt de woning een WEVAB-kwalificatie toe (waarde in het economisch verkeer bij voortgezet agrarisch gebruik).

Klagers stellen dat zij in het onderhavig geschil belanghebbende zijn en dat zij daarom ontvankelijk zijn in deze klacht. Daartoe voeren zij aan dat woning aan de [adres 2] tot de inrichting van het agrarisch bedrijf behoort. De oorspronkelijke taxatie bij rapport van 17 juli 2008 was te hoog, gelet op de beperking die op de woning rust. In de tweede taxatie is wel met de WEVAB-kwalificatie rekening gehouden. Klagers stellen dat zij er belang bij hebben dat de woning als bedrijfswoning te boek staat. Zij hebben het voornemen een boerenjachthaven op te richten. Klagers willen een lonende exploitatie van de woning. De milieuvergunning voor de boerenjachthaven wordt alleen verstrekt indien de woning toebehoort aan de eigenaar van het bedrijf of wordt bewoond door de rustend veehouder, zijnde de oprichter van het bedrijf. De WEVAB-kwalificatie is mede daarom noodzakelijk.

### **Het verweer**

De rentmeester stelt dat het doel van de taxatie duidelijk was, te weten waardebeoordeling in verband met eigendomsoverdracht aan klagers. Om die reden was het voor hem niet relevant wie opdracht heeft gegeven tot de oorspronkelijke

taxatie. Op grond van BTW-verrekening heeft hij het taxatierapport op naam van klager, op diens verzoek, gesteld, maar de formele opdrachtgever was diens vader.

De rentmeester heeft voor het overige gemotiveerd verweer gevoerd tegen de klacht.

### **De beoordeling**

Aan de orde is of (1) de klacht tegen de rentmeester ontvankelijk is en of (2) als dat het geval is, de rentmeester al dan niet in strijd heeft gehandeld met hetgeen van een beëdigd rentmeester NVR mag worden verwacht.

#### *Ontvankelijkheid*

Op grond van artikel 2.1 van het reglement voor tuchtrechtspraak van de rentmeesterskamer kan een opdrachtgever van een beëdigde rentmeester NVR een klacht indienen bij de rentmeesterskamer over de beroepsuitoefening van een beëdigde rentmeester NVR.

Op grond van de stukken en het verhandelde ter zitting wordt vastgesteld dat tussen klagers en de rentmeester bij de oorspronkelijke taxatie – waar het in deze zaak om draait – geen contractuele relatie heeft bestaan. Klagers hebben niet de hoedanigheid van opdrachtgever.

Dat wordt niet anders doordat zij later de rentmeester opdracht hebben gegeven voor een vervolgtaxatie, althans herziening van de oorspronkelijke taxatie.

Klagers hebben dit in feite ook erkend, hetgeen bovendien nog eens wordt bevestigd door hun verklaring ter zitting dat zij de rekening voor de oorspronkelijke taxatie – die in verband met BTW-verrekening aan hen was gezonden – aan hun (schoon)vader hebben doorgestuurd, omdat hij formeel opdrachtgever was. Ook de rentmeester heeft verklaard dat de heer [C] opdrachtgever in formele zin was.

Het door klagers gestelde belang in verband met de exploitatiewaarde van de woning in relatie tot hun voornemen een boerenjachthaven te beginnen, wordt door de rentmeesterskamer onvoldoende bevonden om klagers – in weerwil van het voorgaande – in hun klacht te ontvangen.

Nu voorts geen andere gronden zijn gesteld of gebleken waaruit volgt dat klagers zich in het kader van het geldende reglement over het handelen dan wel nalaten van de rentmeester als beëdigde rentmeester NVR kunnen beklagen, is de klacht tegen de rentmeester niet-ontvankelijk. De rentmeesterskamer komt derhalve niet toe aan inhoudelijke beoordeling van de klacht.

De vraag in hoeverre klagers gehouden zijn de nota voor de herziene taxatie d.d. 16 december 2008 te voldoen aan de rentmeester, kan in de onderhavige zaak niet worden beoordeeld. De procedure bij de rentmeesterskamer is daarvoor niet geschikt.

Hetgeen in de onderhavige zaak meer of anders is gesteld, leidt niet tot een ander oordeel.

### **De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

- verklaart klagers in hun klacht jegens de rentmeester niet-ontvankelijk.

Deze uitspraak is gegeven op 14 augustus 2009 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, jhr. mr. F. van Rijckevorsel en mr. A.W. van Engen, leden, in aanwezigheid van mr. Y.H.M. Marijs, ambtelijk secretaris.

w.g.  
ambtelijk secretaris  
mr. Y.H.M. Marijs

w.g.  
voorzitter  
mr. J.A.O.M. van Aerde