

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer

In de klachtzaak van:

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

t e g e n

[de rentmeester],
beëdigd rentmeester NVR werkzaam bij [kantoor],
[adres], [plaats],
verder te noemen: de rentmeester.

Het procesverloop

Dit verloop blijkt uit:

- het klaagschrift (met bijlagen) van 19 oktober 2009;
- de brief met bijlagen van 10 december 2010 van de rentmeester;
- de brief met bijlagen van 15 januari 2010 van klagers;
- de brief van 29 januari 2010 van de rentmeester.

De klacht is behandeld ter zitting van 4 maart 2010 van de door de stichting Rentmeesterskamer (hierna: de Rentmeesterskamer) ingestelde commissie van onderzoek.

Feiten

In een op 3 november 2008 gesloten vaststellingsovereenkomst zijn klagers en hun burens, de familie [A], voor zover nu relevant, het volgende overeengekomen: *“[...] [A] verkoopt zijn werkplaats met onderliggende grond aan [klagers], gelijk [klagers] van [A] koopt, tegen een prijs die gebaseerd is op de uitgangspunten van schadeloosstelling bij onteigening, in dier voege dat het uitgangspunt is dat [A] bij deze schadeloosstelling er niet op vooruit gaat maar ook niet op achteruit, zulks mede het gegeven dat [A] elders een nieuwe werkplaats zal bouwen. Deze schadeloosstelling zal tussen [A] en [klagers] bindend worden vastgesteld door [kantoor] te [plaats] (contactpersoon [de rentmeester]). [...]”.*

De rentmeester heeft na opname ter plaatse op 10 februari 2009 in een conceptrapport van 29 april 2009 de schadeloosstelling berekend op € 63.550,= + P.M.

De familie [A] heeft op 10 mei 2009 bericht dat en waarom zij de taxatie door de heer [de rentmeester] 40% te laag vindt, maar dat zij daarin niettemin berust.

Klagers hebben bij brieven d.d. 2 mei 2009 en 2 juli 2009 het deskundigenadvies bestreden en gesteld dat de taxatie door de rentmeester te hoog is.

Klagers komen op basis van (voornamelijk) een offerte van timmer- en aannemersbedrijf [B] te [plaats] van 20 mei 2009 en een taxatie door makelaar- en taxateur [C] te [plaats] van 9 juni 2009, uit op een bedrag van € 22.000,--.

De rentmeester heeft naar aanleiding van voormelde reacties een extra berekening laten verrichten door [BV 1], die op 24 juli 2009 zijn calculatie heeft uitgebracht. De rentmeester heeft uiteindelijk in zijn eindrapportage van 18 augustus 2009 de schadeloosstelling vastgesteld op € 44.560,=.

De klacht

Klagers stellen dat, samengevat, de rentmeester onzorgvuldig en onprofessioneel heeft gehandeld door de wijze waarop hij klagers heeft bejegend en door de wijze waarop hij tot zijn definitieve advies is gekomen, dit gezien de tijd die hij daarvoor nodig heeft gehad en gezien een onverklaarbaar verschil van € 22.560,= tussen de definitieve taxatie van de rentmeester en de taxatie door de heer [C].

Het verweer

De rentmeester erkent dat het lange tijdsverloop wat betreft de conceptrapportage hem valt te verwijten, maar is van mening dat de zaak overigens op juiste wijze is behandeld. De rentmeester bestrijdt in dat verband onder meer gemotiveerd de juistheid van de offerte van aannemer [B] en de taxatie door makelaar [C].

De beoordeling

Aan de orde is of de rentmeester al dan niet in strijd heeft gehandeld met hetgeen van een beëdigd rentmeester NVR mag worden verwacht.

Uit de gedingstukken en het verhandelde ter zitting blijkt dat de conceptrapportage in verhouding tot de moeilijkheidsgraad van de zaak, door toedoen van de rentmeester te lang op zich heeft laten wachten. Hierbij is in aanmerking genomen dat het rapport is opgesteld aan de hand van algemeen bekende uitgangspunten voor het opstellen van een volledige schadeloosstelling zodat in de eventuele complexiteit van de zaak geen tijdsverzwaring heeft kunnen liggen.

Voor zover die termijnoverschrijding en de omstandigheid dat klagers bij herhaling op voortgang hebben aangedrongen tot irritatie bij de rentmeester of een onheuse bejegening van klagers hebben geleid, heeft de rentmeester daarvoor ter zitting zijn excuses aangeboden.

De rentmeester heeft ter zitting verklaard dat hij de taxatie als een "relatief kleine zaak" beschouwde en dat hij de neiging had voorrang te geven aan grotere zaken,

waardoor de conceptrapportage langer dan nodig op zich heeft laten wachten. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer past deze attitude niet bij wat van een professionele rentmeester NVR redelijkerwijs mag worden verwacht. Gegeven de relatief geringe moeilijkheidsgraad mocht van de rentmeester in het licht van de nodige rappellen door klagers worden verwacht, dat hij nadere prioritering zou hebben aangebracht in de door hem te behandelen dossiers, opdat hij de conceptrapportage tijdig(er) had kunnen uitbrengen. Dat hij dit heeft nagelaten klemt te meer, nu de rentmeester in het onderhavige geval een grote professionele organisatie achter zich heeft staan, die hem daarin had kunnen bijstaan. In zoverre is sprake van verwijtbaar handelen door de rentmeester en is de klacht gegrond. De verwijtbaarheid is echter niet zodanig dat daarbij een sanctie past.

Het tijdsverloop ná de conceptrapportage is overigens niet verwijtbaar. De rentmeester moest de na de conceptrapportage beschikbare reacties en informatie analyseren en verwerken in zijn eindrapportage, waarvoor hij afhankelijk was van het aanleveren van de calculatie door [BV 1] en het bovendien vakantietijd was.

Ten aanzien van de uitkomsten van de berekening van de schadeloosstelling moet naar het oordeel van de Rentmeesterskamer worden onderscheiden tussen de gebruikte systematiek om tot een dergelijke schadeloosstelling te komen enerzijds en de binnen die systematiek gebruikte waarden anderzijds. De gebruikte systematiek leent zich voor een volledige toetsing door de Rentmeesterskamer omdat het hier gaat om een landelijk algemeen aanvaarde en in de branche gebruikelijke systematiek. Voor de gebruikte waarden ligt dat anders; daarvoor is kennis van de lokale markt essentieel en zal tot op zekere hoogte ook de intuïtie van de ervaren rentmeester nodig zijn. De toetsing inzake de waarden is noodzakelijk slechts een marginale: kon een naar objectieve maatstaven gemeten redelijk oordelend rentmeester tot de waardebepaling in het advies van 18 augustus 2009 komen?

Met betrekking tot de door de rentmeester uiteindelijk geadviseerde schadeloosstelling is de Rentmeesterskamer van oordeel dat de rentmeester zijn berekening volgens de gangbare en rechtens juiste systematiek heeft verricht en in die zin aan de opdracht in de vaststellingsovereenkomst heeft voldaan.

Wat betreft de door de rentmeester gebruikte waarden.

Met betrekking tot de verkoopwaarde wordt geoordeeld dat de rentmeester in redelijkheid, op basis van door hem waargenomen ligging en mogelijkheden van het object, de door hem berekende gekapitaliseerde huurwaarde mede tot uitgangspunt heeft kunnen nemen. De als bijlage 5 bij de klacht gevoegde reactie van de heer [C] is onvoldoende voor een ander oordeel.

De rentmeester heeft voorts in redelijkheid tot de door hem genoemde stichtingskosten kunnen komen, uitgaande van volledige schadeloosstelling op

basis van reconstructie. Hij heeft in voldoende mate toegezien op objectieve vaststelling van de herbouwwaarde, aangezien hij - vanwege de zeer grote verschillen tussen zijn conceptring, de begroting van klagers en die van de familie [A] - een derde, onafhankelijke aannemer, [BV 1] de herbouwkosten heeft laten ramen. Dat hij in dat verband heeft gekozen voor een aannemer die niet in de regio is gevestigd, is niet onlogisch. In aanmerking genomen de gemotiveerde betwisting door de rentmeester van de juistheid van zowel de offerte van aannemer [B] als de taxatie van de heer [C], zijn de offertes van [BV 1] en [B] niet gelijkwaardig gebleken. De rentmeester heeft niet hoeven aannemen dat [B], zoals klagers stellen, inderdaad een kwalitatief gelijkwaardige werkplaats zal terugbouwen. Het verschil tussen de op de respectieve offertes gebaseerde taxaties is daarmee niet doorslaggevend in de onderhavige zaak.

Wat betreft de hoogte van de verkoopwaarde en investeringsschade, is de Rentmeesterskamer bijgevolg van oordeel dat de rentmeester in redelijkheid tot zijn waardebepalingen heeft kunnen komen.

De klacht faalt daarom voor zover die inhoudt dat de rentmeester bij de totstandkoming van de eindrapportage onzorgvuldig heeft gehandeld of ernstige professionele fouten heeft gemaakt. Hetgeen meer of anders is gesteld, leidt niet tot een ander oordeel.

De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht gegrond wat betreft de termijnoverschrijding en ziet af van het opleggen van een sanctie aan de rentmeester;
- verklaart de klacht voor het overige ongegrond.

Deze uitspraak is gegeven op 1 april 2010 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. P.S.A. Overwater en mr. J.W.H. van der Goes- Petter, 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