

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2011/01
Datum: 21 november 2011

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

1. de heer [A],
2. de heer [B],
beiden wonende te [plaats],
klagers, hierna te noemen: klagers,
gemachtigde [C],

tegen

[de rentmeester],
werkzaam bij [kantoor],
kantoorhoudende te [plaats],
verweerder, hierna te noemen: de rentmeester.

Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift met bijlagen d.d. 1 maart 2011;
- het verweerschrift met bijlagen d.d. 15 juni 2011;
- het door klagers ter zitting overgelegde 'stappenplan m.b.t. boerderij en ondergrond [adres]' en de 'agenda van het overleg met [de accountant] op 29 oktober 2007'.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 24 oktober 2011. Vervolgens is de uitspraak op vandaag bepaald.

De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

a. Klagers zijn eigenaar van de boerderij met ondergrond, gelegen aan de [adres] te [plaats] (hierna ook te noemen: het perceel). Op 21 oktober 2008 heeft de Gemeente Berkelland vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend voor het wijzigen van de bestemming op en nabij het naastgelegen perceel, [adres]. Omstreeks maart 2009 hebben klagers aan de rentmeester opdracht gegeven te onderzoeken of

sprake was van planschade met betrekking tot het perceel in de zin van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en – mocht er sprake zijn van planschade – het beoordelen van de hoogte daarvan.

b. Klagers hebben in januari 2010 het planschaderapport van de rentmeester ontvangen. De rentmeester heeft aan het perceel een waarde toegekend van € 385.000, zowel voor als na de beslissing van B&W van de gemeente Berkelland (21 oktober 2008) tot wijziging van het naastgelegen perceel [adres]. De rentmeester heeft aldus geconstateerd dat er geen planschade is. De kosten voor de werkzaamheden van de rentmeester bedragen volgens zijn opgave in totaal € 2.225,10.

c. De Gemeente Berkelland heeft in haar WOZ-beschikking 2010 een waarde aan het perceel toegekend van € 499.000 (peildatum 1 januari 2009). Klagers hebben tegen deze waardevaststelling bezwaar gemaakt en hebben hun bezwaarschrift ondersteund met het planschaderapport van de rentmeester. Naar aanleiding van het door klagers ingediende bezwaarschrift heeft de Gemeente Berkelland de WOZ-waarde verlaagd naar € 469.000. De taxateur van de Gemeente Berkelland heeft vastgesteld dat het planschaderapport van de rentmeester niet voldoet aan de regels die de Wet WOZ en de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling stellen aan de waardebepaling in het kader van deze wetgeving.

d. Bij brieven van 19 maart 2010 en 30 september 2010 hebben klagers geklaagd over de factuur van de rentmeester en diens taxatie. De brieven zijn verstuurd naar het kantoor [kantoor] te [plaats].

De klacht

Klagers stellen zich, kort samengevat, op het standpunt dat de waarde waarop de rentmeester de woning, gelegen aan de [adres] te [plaats], heeft getaxeerd onjuist is. Dit volgt onder meer uit de door de gemeente Berkelland vastgestelde WOZ-waarde en de nadere beslissing van de gemeente op het bezwaarschrift van klagers. Verder stellen klagers dat lange tijd is verstreken alvorens de rentmeester zijn definitieve taxatierapport aan klagers heeft toegezonden. Tot slot voeren klagers aan dat de door de rentmeester in rekening gebrachte kosten te hoog zijn en dat de rentmeester heeft verzuimd te reageren op de door klagers aan hem toegezonden brieven.

Het verweer

De rentmeester heeft de klacht van klagers weersproken en heeft daartoe, kort samengevat, het volgende aangevoerd. Klagers wilden een planschadetaxatie laten uitvoeren. Over het begrip 'planschade' is veelvuldig overleg gevoerd. De rentmeester

heeft zijn twijfel geuit over de vraag of er wel sprake was van planschade. Klagers hebben hem desondanks verzocht om een taxatierapport op te maken. De waarde die de rentmeester aan het perceel heeft toegekend, bedroeg –zowel voor als na wijziging van de bestemming van het naastgelegen perceel– € 385.000. Het advies van de taxateur van de Gemeente Berkelland inzake de afhandeling van het bezwaarschrift van klagers in het kader van de WOZ is geen grond om te oordelen dat de uitgevoerde taxatie door de rentmeester onjuist is. Verder heeft de rentmeester aangevoerd dat [kantoor], het rentmeesterskantoor waar hij voorheen werkzaam was, de brieven van klagers niet heeft doorgestuurd. De rentmeester was daarvan niet op de hoogte en heeft niet kunnen reageren op de klachten van klagers.

De beoordeling

1.

De rentmeester is een beëdigd lid van de Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). Dit betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is kennis te nemen van de door klagers ingediende klacht. Klagers zijn opdrachtgever van de rentmeester en dat betekent dat zij in zoverre ontvankelijk zijn in hun klacht.

2.

Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer kan een opdrachtgever klagen over de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester. Het handelen van een rentmeester wordt getoetst aan de gedragscode van de NVR. In artikel 1 van de gedragscode is bepaald dat de rentmeester zijn werkzaamheden te goeder trouw, zorgvuldig en integer verricht, op een zodanige wijze dat de goede naam en de reputatie van de rentmeester als deskundige daardoor wordt bevestigd.

3.

De rentmeester heeft betoogd dat hij niet in strijd heeft gehandeld met de gedragscode. De klacht van klagers bestaat uit vier onderdelen. De Rentmeesterskamer zal de klachten hieronder afzonderlijk bespreken.

4. Onjuiste taxatiewaarde

4.1

Klagers hebben aangevoerd dat de door de rentmeester gevonden taxatiewaarde van het perceel te laag is. De door de gemeente Berkelland aan het perceel toegekende waarde bedraagt -na gegrondverklaring van het ingediende bezwaarschrift- € 469.000, terwijl de rentmeester het perceel heeft getaxeerd op een bedrag van € 385.000. De rentmeester heeft ter gelegenheid van de mondelinge behandeling aan-

gevoerd dat hij bekend is met de omgeving en dientengevolge de waarde van de omliggende percelen kent. Tevens volgt uit het bestemmingsplan dat een naastgelegen perceel als landbouwbedrijf mag worden gebruikt. Deze planologische omstandigheden kunnen ertoe leiden dat de omgeving van het perceel in de toekomst wijzigt waardoor de waarde van het perceel lager is dan de huidige gevoelsmatige waarde.

4.2

Uit de gegeven opdracht door klagers aan de rentmeester moet worden afgeleid dat het doel van de opdracht het vaststellen van planschade was. De rentmeester heeft aan die opdracht voldaan. Dit heeft in beginsel tot gevolg dat klagers niet met succes kunnen klagen over de vermeende onjuiste taxatiewaarde. Dat was immers niet het doel van de gegeven opdracht. Echter, de rentmeester heeft wel een rapport opge maakt waarin hij de waarde van het perceel heeft opgeschreven. De rentmeester heeft in zijn rapport gesteld dat hij de vergelijkingsmethode heeft toegepast en hij heeft bij zijn waardeoordeel tevens de planologische omstandigheden meegewogen. Ter zitting heeft de rentmeester uitdrukkelijk verklaard dat hij zich bewust was van het feit dat de waarde van het perceel gevoelsmatig hoger was dan de door hem getaxeerde waarde. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat de rentmeester in de gegeven omstandigheden zijn waardeoordeel beter had moeten motiveren. Indien en voor zover de rentmeester een waarde opschrijft, ligt het immers op zijn weg om die waarde met relevante gegevens te onderbouwen. Door wel de vergelijkingsmethode toe te passen zonder de vergeleken objecten te noemen schiet de rentmeester tekort in de onderbouwing van zijn waardeoordeel. Juist nu de rentmeester zich bewust was van het feit dat de gevoelsmatige waarde hoger lag, mocht van hem verwacht worden in zijn rapport kenbaar te maken waarom de werkelijke waarde naar zijn deskundig oordeel lager lag. De Rentmeesterskamer komt tot de slotsom dat de rentmeester door deze handelwijze onvoldoende zorgvuldigheid heeft betracht. Desondanks is de gebrekkige motivering onvoldoende om de klacht op dit punt gegrond te verklaren.

5. Hoogte van de factuur

5.1

De rentmeester heeft voor zijn werkzaamheden een factuur toegezonden aan klagers ter hoogte van € 2.225,10. Klagers hebben betoogd dat het gefactureerde bedrag te hoog is. De rentmeester heeft destijds een offerte uitgebracht en toegezegd dat de kosten ongeveer € 1.700,00 zouden bedragen.

De rentmeester heeft aangevoerd dat het gefactureerde bedrag bestond uit € 1.850,00 voor de werkzaamheden, € 23,60 aan bestemmingsplan- en kadasterkosten en € 351,50 aan BTW. De rentmeester schat ongeveer 30 uur te hebben besteed aan de opdracht van klagers.

5.2

Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is het aantal door de rentmeester bestede uren aan deze opdracht redelijk. De rentmeester heeft een fotorapportage en een omschrijving opgesteld. Verder heeft hij een taxatie uitgevoerd en de huurwaarde vastgesteld. Tot slot heeft de rentmeester meerdere malen contact gehad met de accountant en jurist van klagers. Bij een arbeidslast van ongeveer 30 uur bedraagt het uurloon ongeveer € 60 (€ 1.850,00 / 30). Een dergelijk uurloon komt de Rentmeesterskamer niet bovenmatig voor. Dit onderdeel van de klacht is daarom ongegrond.

6. Geen reactie op de door klagers toegezonden brieven

6.1

Klagers hebben naar aanleiding van hun klacht twee brieven toegezonden aan de rentmeester. Deze brieven zijn beide geadresseerd op het adres van [kantoor], alwaar de rentmeester voorheen werkzaam was. Klagers hebben op beide brieven geen reactie ontvangen van de rentmeester.

De rentmeester heeft hiertegen aangevoerd dat hij sinds 1 maart 2010 niet meer werkzaam is bij [kantoor]. De brieven d.d. 19 maart 2010 en 30 september 2010 heeft hij niet ontvangen, zodat hij niet in de gelegenheid is geweest daarop te reageren.

6.2

Tot uitgangspunt moet worden genomen dat brieven die worden toegezonden aan een professionele organisatie, zoals een rentmeesterskantoor, gericht aan een tot die organisatie behorende medewerker, terwijl dat adres voor de afzender het laatst bekende adres van de geadresseerde rentmeester was, worden doorgezonden aan de geadresseerde. In deze procedure kan niet worden vastgesteld dat aan dit uitgangspunt is voldaan. [Kantoor] zijn immers niet in deze procedure betrokken en zij kunnen bijgevolg geen reactie geven op het feitelijk jegens dit kantoor gerichte verwijt. Hoe dat ook zij, de rentmeester kan niet worden verweten niet te hebben gereageerd op correspondentie waarvan niet vaststaat dat hij deze heeft ontvangen. De Rentmeesterskamer oordeelt dit onderdeel van de klacht ongegrond.

7. Verstreken tijd tussen opdracht en uitgifte rapport

7.1

Klagers hebben aangevoerd dat de opdracht omstreeks maart 2009 aan de rentmeester is verleend. Pas in januari 2010 hebben klagers het rapport van de rentmeester ontvangen. Klagers hebben in de tussentijd bij de rentmeester geklaagd over de trage afhandeling van de rapportage.

De rentmeester heeft hiertegenover gesteld dat hij de opdracht van klagers heeft gekregen via de accountant van klagers. Destijds is afgesproken dat de te volgen pro-

cedure zou worden afgestemd met zowel de accountant als de jurist en fiscalist van klagers. Verder is tussentijds e-mailcontact geweest met de gemachtigde van klagers. Hiermee is veel tijd gemoeid geweest. Tot slot is de rentmeester ziek geweest, waardoor de zaaksafhandeling vertraging heeft opgelopen.

7.2

De tijd die is verstreken tussen de opdrachtverlening en het definitieve rapport bedraagt bijna 10 maanden. Het gaat hier om een termijn, langer dan wenselijk, maar de rentmeester heeft het tijdsverloop afdoende verklaard. De klacht wordt op dit punt ongegrond geoordeeld.

8.

Concluderend moet worden geoordeeld dat de klacht van klagers in alle onderdelen ongegrond is.

De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klachten van klagers ongegrond.

Aldus uitgesproken op 21 november 2011 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. P.S.A. Overwater, mr. J.W.H. van der Goes-Petter, leden, en door de voorzitter en mr. S.D. van Wijk, ambtelijk secretaris, ondertekend.

mr. S.D. van Wijk

mr. J.A.O.M. van Aerde