

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2012/04

Datum: 24 mei 2013

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

de heer **[klager]**,
wonende te [plaats],
[klager], hierna te noemen: [klager],
procederend in persoon,

tegen

de heer ing. **[rentmeester]**,
werkzaam bij [kantoor],
kantoorhoudende te [plaats],
verweerder, hierna te noemen: [rentmeester],
procederend in persoon.

Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift d.d. 18 november 2012;
- het verweerschrift d.d. 31 januari 2013;
- de brief van [klager] d.d. 1 maart 2013;
- het e-mailbericht van [klager] d.d. 19 april 2013.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 26 april 2013. [klager] en [rentmeester], laatstgenoemde vergezeld van de heer [X] (hierna: [X]), zijn verschenen en hebben hun standpunten toegelicht.

De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

a. [Rentmeester] is sinds 2000 werkzaam bij de Stichting [kantoor] (hierna: [kantoor]), thans in de functie van vastgoedbeheerder en rentmeester. [Kantoor] zuivert afvalwater en houdt het oppervlaktewater op peil en schoon in opdracht van en onder mandaat van Waterschap [naam waterschap]. Tevens voert [kantoor] in opdracht

van en onder mandaat van de gemeente [gemeente A] (hierna ook: de gemeente) de drinkwater- en rioleringstaak uit.

b. In de [naam polder], gemeente [gemeente B], kwelt water op, dat gebruikt wordt voor de productie van drinkwater. [Kantoor] koopt namens de gemeente [gemeente A] percelen aan in de polder om deze bron van water veilig te stellen.

c. [Klager] woont in de [naam polder]. Voorheen huurde hij van de gemeente telkens voor de duur van één jaar een perceel onbebouwde grond in de [naam polder], kadastraal bekend gemeente [gemeente C], sectie F, nummer 34516 (hierna: het perceel). Het perceel wordt krachtens mandaat van de gemeente beheerd door [kantoor]. Op grond van de huurovereenkomst was het houden van paarden op het perceel niet toegestaan. [Klager] hield zich niet aan dat verbod.

d. Na het aflopen van de huurovereenkomst heeft [kantoor] [klager] geen nieuwe huurovereenkomst aangeboden in verband met het handelen in strijd met het verbod om paarden te weiden op het perceel. [Klager] heeft de grond aanvankelijk niet vrijwillig verlaten. Op 11 mei 2006 heeft de rechtbank Utrecht in een door [kantoor] aangehangig gemaakt kort geding [klager] veroordeeld het perceel binnen drie maanden na betekening van het vonnis te ontruimen op straffe van een dwangsom van € 250,- per maand zolang hij daarmee in gebreke blijft. In verband met de hoogte van de toegewezen dwangsom heeft [kantoor] hoger beroep ingesteld. Het Gerechtshof Amsterdam heeft bij arrest van 14 september 2006 de uitspraak van de rechtbank in stand gelaten, maar heeft de daaraan verbonden dwangsom verhoogd tot € 250,- per dag.

e. [Klager] heeft in 2006 – met de bedoeling na ruilverkaveling een perceel bij zijn huis te krijgen – samen met een aantal burens een perceel van ongeveer 4 hectare aangekocht in de [naam polder]. [Klager] en deze burens waren ieder onverdeeld eigenaar van het gehele perceel.

f. [Klager] is thans eigenaar van een perceel bij huis. Voorts is hij in onderhandeling met [kantoor] over de huur van een perceel dat niet bij huis is gelegen. [Klager] mag op grond van die nog te sluiten huurovereenkomst paarden houden op dat perceel.

De klacht en het verweer

Op hetgeen [klager] en [rentmeester] hebben aangevoerd, zal hierna – voor zover nodig – nader worden ingegaan.

De beoordeling

1.

[Rentmeester] is beëdigd lid van de NVR. Dit betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is kennis te nemen van de door [klager] ingediende klacht.

2.

Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer kan degene, die direct in zijn belang is getroffen, klagen over de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester. Deze bepaling brengt mee dat [klager], als hij direct in zijn belang is getroffen, kan klagen over een rentmeester van wie hij niet de opdrachtgever is. [Klager] heeft aangevoerd dat [rentmeester] hem onnodig op hoge kosten heeft gejaagd, dat hij ten onrechte door een deurwaarder is bezocht, dat hem ten onrechte is verweten een vonnis te negeren, dat hij benadeeld is door een aantal burens en dat [rentmeester] niet met hem heeft gecommuniceerd. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat [klager] ter zake zijn direct geraakte belang voldoende heeft gesteld en dat hij om die reden en in zoverre ontvankelijk is in zijn klacht.

3.

[Rentmeester] heeft aangevoerd dat [klager] ook niet-ontvankelijk dient te worden verklaard, omdat de klacht niet binnen een redelijke termijn is ingediend. De Rentmeesterskamer begrijpt echter uit het klaagschrift en de ter zitting gegeven toelichting door [klager] dat de klacht voortkomt uit een opeenstapeling van gebeurtenissen over de periode van (omstreeks) 2006 tot heden. Nu het om een voortdurende stapeling van gebeurtenissen gaat, is de Rentmeesterskamer van oordeel dat [klager] niet te laat heeft geklaagd en het tijdsverloop bijgevolg niet in de weg staat aan zijn ontvankelijkheid.

4.

Voorts heeft [rentmeester] aangevoerd dat [klager] niet-ontvankelijk is nu hij zijn klacht niet duidelijk heeft gemotiveerd. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat de klacht weliswaar niet op alle punten duidelijk is, maar dat van (geheel) ontbrekende motivering geen sprake is. Bovendien heeft [klager] zijn klacht ter zitting nader toegelicht. Het verweer van [rentmeester] zal daarom worden gepasseerd.

5.

Het handelen van een rentmeester wordt getoetst aan de gedragscode van de NVR. Artikel 1 van de gedragscode bepaalt 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.

De doelstelling van de Rentmeesterskamer is gericht op het beoordelen van de handelwijze van de betrokken rentmeester, zowel van de zelfstandige rentmeester als rentmeester die in dienstbetrekking zijn werkzaamheden uitoefent. Het gaat om de wijze waarop de rentmeester invulling geeft aan zijn opdracht of zijn opgedragen werkzaamheden en of hij in die hoedanigheid de eer en goede naam van zijn beroepsgroep heeft geschaad. Een tuchtrechtelijke procedure als deze is er dus niet op gericht een [klager], ook niet in het geval van een gegronde klacht, schadeloos te stellen, genoegdoening te verschaffen of anderszins te compenseren.

6.

De Rentmeesterskamer begrijpt uit de stellingen van [klager] dat hij een beroep doet op voornoemd artikel. Met zijn afzonderlijke klachten, in samenhang beschouwd, wenst [klager] in wezen te vernemen of [rentmeester] terecht heeft vastgehouden aan het beleid van [kantoor] om geen paarden toe te staan op de percelen in de [naam polder]. Immers is het [klager] thans ook toegestaan om paarden te houden op door [kantoor] aan hem verhuurde grond. [Rentmeester] had in 2005, zeker na de uitspraak van de Rechtbank Utrecht in kort geding, met [klager] in onderhandeling kunnen treden, waardoor deze jarenlange voor [klager] onzekere procedure niet nodig was geweest.

7. Alvorens de Rentmeesterskamer de afzonderlijke aantijgingen van [klager] bespreekt, is van belang dat de rol van [rentmeester] in het juiste perspectief wordt geplaatst. Te dezen heeft te gelden dat de opdrachtgever/werkgever vrij is het beleid te bepalen bij het beheer van zijn percelen. [Rentmeester] zal alleen binnen die beleidslijnen kunnen optreden. Dat betekent dat [klager] niet over de rug van [rentmeester] met succes kan klagen over het beleid van [kantoor]. Zoals hiervoor is overwogen is enkel de wijze waarop [rentmeester] dat beleid uitvoert en vormgeeft aan tuchtrecht onderworpen. In dat kader oordeelt de Rentmeesterskamer als volgt.

8. Onnodig kosten gemaakt

8.1.

[Klager] heeft aangevoerd dat hij door de handelwijze van [rentmeester] onnodig geconfronteerd is met hoge kosten. Uit de uitspraak van de rechtbank Utrecht van 11 mei 2006 volgde, aldus [klager], dat paardenmest niet schadelijk is voor het drinkwater. De gevraagde ontruiming door [klager] werd slechts toegewezen omdat de huurovereenkomst tussen [klager] en [kantoor] was afgelopen. Toen bleek dat de rechtbank het standpunt van [kantoor] dat paardenmest schadelijk was niet volgde, had [rentmeester] gewoon kunnen instemmen met verlenging van de huurovereenkomst. Dan was het jarenlange geschil tussen partijen niet nodig geweest. In de kort gedingprocedure beschikte [klager] nog over een rechtsbijstandverzekering, maar in

de procedures daarna niet meer, waardoor hij hoge kosten heeft moeten maken voor zijn rechtshulpverlener. Die kosten waren bij adequaat optreden van [rentmeester], te weten door het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, niet nodig geweest.

8.2.

[Rentmeester] heeft hiertegen aangevoerd dat de [naam polder] door twee partijen wordt beheerd, te weten [partij 1] en [kantoor]. De gemeente wilde verpaarding van de [naam polder] tegengaan. Dat wil zeggen dat particulieren geen paarden mochten houden in verband met de daaraan verbonden omgevingsfactoren, zoals paardenbakken, allerlei grote en kleine opstallen, kort gras etc. De vrees dat paardenmest de kwaliteit van het drinkwater zou aantasten speelde ook een rol maar was feitelijk slechts een klein onderdeel. Omdat [klager] de paarden op verzoek van [kantoor] niet verwijderde en bovendien zonder recht de grond in gebruik had, is [kantoor] een kort gedingprocedure gestart. [Kantoor] heeft tegen de uitspraak in kort geding hoger beroep ingesteld, omdat zij de dwangsom te laag vond.

8.3.

De vraag of [kantoor] terecht een kort gedingprocedure aanhangig heeft gemaakt, blijft buiten het bestek van deze klachtprocedure. Dit betreft immers het beleid van [kantoor] en diens vrijheid als beheerder van de grond, zodat [klager] niet met succes kan klagen over het uitvoeren van die taak door [rentmeester]. Het stond [kantoor] evenzeer vrij na het kort geding geen nieuwe huurovereenkomst aan [klager] aan te bieden, nu geen rechtsregel [kantoor], laat staan [rentmeester], daartoe verplichtte of haar verplichtte om met [klager] daarover onderhandelingen te starten. Het feit dat [klager] kosten heeft gemaakt wegens de aankoop van een nieuw perceel en het inbrengen van dat perceel in de ruilverkavelingsprocedure kan [rentmeester] evenmin worden toegerekend. [Rentmeester] heeft geen blijk gegeven van een niet zorgvuldige of niet integere handelwijze bij de uitvoering van zijn werkzaamheden, zodat hij op dit punt niet klachtwaardig heeft gehandeld.

9. Bezoeken deurwaarder en verwijt met betrekking tot het negeren van het vonnis d.d. 11 mei 2006

9.1.

[Klager] heeft aangevoerd dat hij op 7 april 2008 ten onrechte door de deurwaarder is bezocht met het bevel zijn paarden van het perceel te verwijderen. De paarden liepen daar op dat moment met toestemming van de leidinggevende van [rentmeester], de heer [X]. Verder is [klager] verweten dat hij het vonnis van de rechtbank Utrecht d.d. 11 mei 2006 niet is nagekomen. Dat volgt immers uit de brief d.d. 24 september 2008 van mr. [Y], de advocaat van [kantoor]. [Klager] was echter door de rechtbank een

termijn gegund van drie maanden en binnen die termijn heeft hij het perceel ook ontruimd.

9.2.

[Rentmeester] heeft verklaard dat in 2008 bleek dat [klager] het perceel weer gebruikte voor zijn paarden. Aangezien dit in strijd was met het ontruimingsvonnis heeft [kantoor] ervoor gekozen een deurwaarder in te schakelen om het vonnis ten uitvoer te leggen en de verbeurde dwangsommen te innen. [Kantoor] wilde de dwangsommen als pressiemiddel gebruiken en heeft het innen van die dwangsommen uiteindelijk niet geëffectueerd, maar heeft die vordering laten verjaren.

9.3.

Dit verwijt van [klager] treft geen doel. Het is juist (en [rentmeester] ontkent dit ook niet) dat [klager] na het ontruimingsvonnis van de rechtbank Utrecht binnen drie maanden het perceel heeft ontruimd. In die zin heeft hij voldaan aan het vonnis. De zinsnede van mr. [Y] in de brief van 24 september 2008 dat 'zelfs het vonnis niet in acht werd genomen' ziet echter niet op de ontruiming in 2006, maar heeft betrekking op het feit dat [klager] zijn paarden in 2008 weer op het perceel heeft laten lopen, hetgeen [klager] ook heeft erkend. Ter rechtvaardiging van zijn handelen wijst [klager] op de door [X] gegeven toestemming, maar deze moet naar het oordeel van de Rentmeesterskamer niet worden opgevat als een vrijbrief de paarden weer op het perceel te laten lopen, maar hield slechts een tijdelijke oplossing in, anders gezegd: [kantoor] zou niet acuut stappen ondernemen om [klager] tot ontruiming te bewegen, maar had er begrip voor dat [klager] (weer) enige tijd nodig had om een ander onderkomen te vinden voor zijn paarden. Voorts geldt dat de opmerking van mr. [Y], die optrad als advocaat van [kantoor], niet kan worden toegerekend aan [rentmeester], zodat de klacht op dit punt evenmin gegrond is.

10. Benadeeld door het niet meewerken van een aantal burens

10.1.

[Klager] heeft samen met een aantal burens een perceel gekocht teneinde dit perceel in het ruilverkavelingsproces in te brengen als eigen grond met de bedoeling een huisperceel te verkrijgen. Doordat de kopers onderling geen overeenstemming bereikten en [kantoor] alleen wilde onderhandelen indien [klager] en zijn burens gelijkgestemd waren, is [klager] benadeeld.

10.2.

[Rentmeester] heeft aangevoerd dat het door [klager] en diens burens gekochte perceel een onverdeeld eigendom was. [Kantoor] wilde daarom met alle burens overeenstemming bereiken, zodat het perceel als geheel kon worden gekocht. Toen dat uit-

eindelijk niet mogelijk bleek, is [kantoor] akkoord gegaan met overdracht van een deel van dat perceel.

10.3

Ook wat dit onderdeel van de klacht betreft geldt, dat het [kantoor] vrij stond om te onderhandelen met de burens ieder afzonderlijk of met hen samen. Dat de burens niet meewerkten kan aan [kantoor] noch [rentmeester] verweten worden. Het feit dat [kantoor] uiteindelijk heeft ingestemd met individuele afspraken met de burens maakt ook niet dat [rentmeester] klachtwaardig heeft gehandeld.

11. Gebrekkige communicatie, zowel intern als jegens [klager]

11.1.

Tot slot heeft [klager] aangevoerd dat sprake was van gebrekkige communicatie tussen hem en [rentmeester] en dat de afspraak die hij met [X] had niet intern is gecommuniceerd met [rentmeester].

11.2.

[Rentmeester] heeft gesteld dat hij altijd op [klager] heeft gereageerd. Verder heeft [X] ter zitting desgevraagd verklaard dat de afspraak waarop [klager] zich beroept niet als afspraak moest worden begrepen, maar slechts als een tijdelijke oplossing voor [klager].

11.3.

De Rentmeesterskamer is van oordeel dat deze klacht van [klager] niet wordt ondersteund door de door hem ingediende stukken. Immers blijkt daaruit dat [rentmeester] veelvuldig en ook tijdig heeft gereageerd op de brieven en e-mails van [klager]. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat [rentmeester] op dit vlak geen steken heeft laten vallen, maar zorgvuldig en integer heeft gehandeld, zoals van een behoorlijk rentmeester mag worden verwacht.

12.

Slotsom is dat geen van de afzonderlijke gedragingen, ook niet in samenhang beschouwd, de beslissing kunnen dragen dat [rentmeester] klachtwaardig heeft gehandeld. De Rentmeesterskamer zal de klacht van [klager] ongegrond verklaren.

De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht van [klager] ongegrond.

Zaaknummer: KZ/2012/04

Datum: 24 mei 2013

Aldus uitgesproken op 24 mei 2013 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, ing. H.M. Dorenbosch en 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