

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2013/01
Datum: 11 juni 2013

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[klagers], te weten:

mevrouw [A], mevrouw [B] en mevrouw [C], woonplaats kiezende bij mevrouw [A] te [plaats],

klagers, hierna te noemen: [klagers],
procederend in persoon,

tegen

de heer ing. **[rentmeester]**,
werkzaam bij rentmeesterskantoor [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;
- het verweerschrift.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 21 mei 2013. Verschenen zijn mevrouw [A], mevrouw [B], mevrouw [C] (hierna gezamenlijk te noemen: [klagers]) en de heer ing. [rentmeester]. Beide partijen hebben hun standpunten ter zitting nader toegelicht. Ter zitting is afgesproken dat [rentmeester] nog enkele, aan beide partijen bekende stukken zou indienen, hetgeen hij na afloop van de zitting heeft gedaan. Deze stukken maken deel uit van het dossier.

De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

Eigendom

a. De vader van de [klagers] is overleden in 1993. Na het overlijden van diens erfgenaam in 1996 hebben [klagers] de boerderij en de nabijgelegen agrarische gronden van ongeveer 11 hectare te [plaats] geërfd.

b. Teneinde de eventuele nadelige gevolgen van de Wet voorkeursrecht gemeenten te vermijden hebben [klagers] ten aanzien van de gronden in juli 1997 een tweetal koopovereenkomsten gesloten met [B.V. 1]. De koopprijs voor de gronden is bepaald op f 45,- per centiare, te voldoen bij levering van de percelen.

c. De koopakten vermelden in artikel 1 als volgt:

'(...)

Artikel 1

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden (...) binnen één maand nadat een onherroepelijke bouwvergunning tot de bouw van woningen is verleend met betrekking tot het verkochte, danwel een gedeelte van het hierbij verkochte. (...)

en in artikel 15:

Artikel 15

Deze overeenkomst van verkoop en koop is op vordering van een van beide partijen ontbonden, zonder dat partijen enige vergoeding jegens elkaar zijn verschuldigd, indien de bestemming van het verkochte niet uiterlijk op 31 december 2000 zodanig gewijzigd is dat woningbouw op het verkochte mogelijk is. (...)

d. Op 16 juli 1998 hebben [klagers] met [B.V. 1] een aanvulling op de koopovereenkomst gesloten. In die overeenkomst zijn partijen overeengekomen 'dat de ontbindingsmogelijkheid wordt geschrapt en de koopovereenkomst voor wat betreft de afname der gronden voor onbepaalde tijd geldt'. Voorts bepaalt deze aanvullende koopovereenkomst:

'(...)

De verkoper mag evenwel niet tot verkoop en levering overgaan dan nadat verkoper, koper in de gelegenheid heeft gesteld de gronden af te nemen tegen de door deze derde geboden koopprijs.

Indien deze prijs door koper wordt afgewezen, is verkoper vrij de gronden aan deze derde, en tegen de door deze derde geboden prijs, binnen 60 dagen nadien te verkopen en te leveren.

Het is verkoper niet toegestaan voor een lagere prijs als in dit artikel bedoeld, dan de door koper aangeboden prijs, aan deze derde te leveren.

Heeft verkoop en levering aan de derde niet binnen 60 dagen plaatsgevonden, dan herleeft de overeenkomst tussen verkoper en koper.

(...)

Planontwikkeling

e. [Rentmeester] is met [klagers] in contact gekomen naar aanleiding van een taxatie van de waarde van het onverdeelde grondbezit van [klagers].

f. Tijdens een bespreking op 23 juni 2004 heeft de echtgenoot van mevrouw [A] (hierna: [A]), de heer [D], aan [rentmeester] meegedeeld dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de percelen grond beperkt waren. De gemeente [plaats] stond slechts sociale woningbouw toe. [Rentmeester] heeft toen – in opdracht van [klagers] – contact opgenomen met de gemeente [plaats] om te bezien of er sprake kon zijn van toepassing van de ‘landgoed nieuwe stijl-regeling’ of van de ‘rood voor rood’-regeling . Na een overleg op 17 december 2005 tussen [klagers], [rentmeester] en [BV 1] hebben de erven en [rentmeester] afgesproken eerst de planontwikkeling af te maken en voorlopig geen contact meer te zoeken met [B.V. 1]

g. De gemeente [plaats] heeft op 22 juni 2009 haar goedkeuring gegeven aan het plan een landgoed nieuwe stijl te stichten. De ontwikkelingsmogelijkheden van het landgoed [naam landgoed] hield de toewijzing in van drie bouwplaatsen voor in totaal 4500 m³ nieuwbouw en een huisperceel voor een vrije sector woning van 600 m³ bij de boerderij.

Op 9 april 2010 heeft Gedeputeerde Staten toestemming gegeven voor het plan tot de stichting van een landgoed nieuwe stijl. Op 18 januari 2012 is het gewijzigde bestemmingsplan definitief vastgesteld.

Verkoop

h. [Klagers] hebben na de toestemming van Gedeputeerde Staten opdracht gegeven aan [makelaar] te [plaats] (hierna: [makelaar]) voor de verkoop van de percelen. [Makelaar] heeft [klagers] in het voorjaar van 2011 een verkoopvoorstel gedaan van € 2.950.000,- voor de boerderij en het te ontwikkelen landgoed. Voor de verkoop van de percelen is het noodzakelijk dat de koopovereenkomsten tussen [klagers] en de rechtsopvolger van [B.V. 1], [B.V. 2], beëindigd zijn.

i. De heer [E], die met [klagers] de voornoemde koopovereenkomsten (onder sub b.) heeft gesloten is overleden. De aandelen in [B.V. 1] werden vervolgens gehouden door mevrouw [F] (hierna: [F]), met wier zuster mevrouw [A] vriendschappelijke betrekkingen onderhoudt en de heer [G] (samen 70% van de aandelen) en een derde partij (30% van de aandelen).

j. [A] heeft besloten zelf rechtstreeks en zonder de tussenkomst van [rentmeester] met [F] te onderhandelen over de ontbinding van de koopovereenkomsten. Deze onderhandeling heeft in juli 2012 geleid tot de ontbinding van de koopovereenkomsten tegen betaling door [klagers] aan [B.V. 2] van een bedrag van € 25.000,-.

De klacht

[Klagers] hebben gesteld dat de rentmeester de belangen dient te behartigen van de grondeigenaar, met name indien deze zelf onkundig is waar het de ontwikkelmogelijkheden van de gronden betreft. Naar de opvatting van de erven heeft [rentmeester] met betrekking tot [B.V. 1] niet gehandeld zoals in de gegeven omstandigheden aangewezen was. Voor een ieder was duidelijk dat het contract met [B.V. 1] van tafel moest om het landgoed te kunnen ontwikkelen en daarna te kunnen verkopen. Op 17 december 2005 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen [G] en [klagers], bijgestaan door [rentmeester]. Dat gesprek voelde voor [klagers] positief, terwijl [rentmeester] aangaf dat de uitkomst juist negatief was en dat het contract tussen [B.V. 1] en [klagers] feitelijk een wurgcontract was, omdat er geen ontbindingsmogelijkheid meer was en de grond altijd eerst aan [B.V. 1] moest worden aangeboden. [Rentmeester] heeft [klagers] aangeraden geen contact met [B.V. 1] op te nemen en eerst de planontwikkeling af te maken. Ook nadat de gemeente [plaats] goedkeuring had verleend aan de stichting van een landgoed nieuwe stijl heeft [rentmeester] nog steeds geen contact opgenomen met [B.V. 1], terwijl de erven daar meerdere keren op hadden aangedrongen. [A] heeft verder aangeboden zelf eens met [F] te gaan praten, aangezien zij een goede verhouding had met de zus van [F]. [Rentmeester] heeft ook dit initiatief niet ondersteund. In die relationele sfeer had [A] wellicht kunnen bereiken dat de koopovereenkomst werd beëindigd; immers was het in de ogen van [klagers] nimmer de bedoeling van [B.V. 1] geweest om hen met een wurgcontract op te zadelen. Het moge zo zijn dat [B.V. 1] bekend staat als een zakelijke, commerciële partij, maar gelet op de persoonlijke relatie mocht [A] naar haar inzien verwachten dat haar een welwillende behandeling ten deel zou vallen. Daarom ook was het volgens [klagers] niet nodig om bij een advocaat extern advies in te winnen over de beëindigingmogelijkheden van het contract.

Door steeds het contact met [B.V. 1] af te houden zijn, aldus [klagers], kostbare jaren verloren gegaan; eind 2011 was er zelfs een aspirant koper, maar omdat de claim van [B.V. 1] nog steeds op de grond lag, konden de erven daarmee geen zaken doen. Medio 2011 werd de waarde van de grond nog op € 2.950.000 geschat en ruim een half jaar later was dat al € 600.000 minder. De markt is in korte tijd slechter geworden en thans is er weinig belangstelling meer om te investeren in de ontwikkeling van een landgoed. Indien [rentmeester] eerder en directer met [B.V. 1] was gaan praten om het contract te doen eindigen, waren er meer mogelijkheden geweest.

[Rentmeester] heeft elk contact steeds tegengehouden, terwijl uiteindelijk door toedoen van [A] het contract is geëindigd tegen betaling van € 25.000,-.

Het verweer

[Rentmeester] heeft de klacht van [klagers] weersproken en heeft aangevoerd dat [B.V. 1] met [klagers] een contract heeft gesloten met sterk beperkende voorwaarden voor [klagers], naar zijn mening een zogeheten wurgcontract. [Rentmeester] heeft [klagers] aangeraden om geen contact met [B.V. 1] te leggen, zodat na verkregen toestemming van Gedeputeerde Staten voor een landgoed nieuwe stijl, de gronden met gewijzigde bestemming ter verkoop konden worden voorgelegd aan [B.V. 1]. Als [B.V. 1] niet op het aanbod zou ingaan, zouden [klagers] vrij zijn de percelen voor die prijs aan een derde te verkopen. [Rentmeester] heeft het gesprek van 17 december 2005 anders ervaren dan [klagers]. Hij kent [B.V. 1] en weet dat dit een zakelijke, sterk commerciële partij is. Hij verwacht geen andere opstelling van [B.V. 1] als het gaat om vrienden of bekenden van de directie. [Rentmeester] heeft een ervaren collega geraadpleegd of zijn aanpak de juiste was ten aanzien van het al dan niet optreden richting [B.V. 1]. Die collega heeft jegens hem beaamd dat [B.V. 1] een zakelijke partij was en dat [rentmeester] 'zijn poot stijf moest houden'.

Juist is dat er op zeker ogenblik een aspirant koper is geweest; deze is afgehaakt, niet omdat het te lang duurde, maar omdat de gemeente [plaats] niet wilde meegaan met zijn wens tot aanpassing van het bouwblok op de kavel.

[Rentmeester] was –onaangenaam- verrast toen hem bleek dat hij feitelijk door [klagers] buitenspel was gezet doordat zij zelf zijn gaan onderhandelen met [B.V. 1] of haar rechtsopvolger over de afkoop van het contract.

De beoordeling

1.

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

2.

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. Verder bepaalt artikel 2 van de gedragscode dat het belang van de opdrachtgever bepalend is voor de wijze waarop de rentmeester zijn opdrachten uitvoert. De Rentmeesterskamer toetst het gedrag en de handelwijze van de rentmeester en beoordeelt de wijze waarop de rentmeester invulling geeft aan zijn opdracht en of hij in die hoedanigheid de eer en goede naam van zijn beroepsgroep heeft geschaad.

3.

De klacht van [klagers] komt er in wezen op neer dat zij wensen te vernemen of [rentmeester] juist heeft gehandeld door [klagers] te adviseren geen contact met [B.V. 1] op te nemen om de ontbinding van de eerdere overeenkomsten te bewerkstelligen, terwijl het informele contact tussen [A] en [F] uiteindelijk wel degelijk de beëindiging van het contract teweeg heeft gebracht. [Rentmeester] had moeten vertrouwen op de kracht van de vriendschappelijke relatie van [A] met de zus van [F], aldus [klagers]. De Rentmeesterskamer begrijpt uit de stellingen van [klagers] dat zij zich beroepen op artikel 1 van de gedragscode – voor zover het de zorgvuldigheid van de rentmeester betreft – en artikel 2 van de gedragscode, waarbij het gaat om de behartiging van de belangen van de opdrachtgever.

4.

De Rentmeesterskamer stelt voorop dat [rentmeester] de koopovereenkomst tussen [klagers] en [B.V. 1] terecht heeft gezien als een contract waarbij de verplichtingen en beperkingen vooral aan de kant van de erven zijn terechtgekomen. De doelstelling van [klagers], te weten het buitenspel zetten van de gemeente [plaats] in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten, was immers al bereikt met het eerste tussen partijen gesloten contract. De aanvulling op die overeenkomst, waarbij het contract ten gunste van [B.V. 1] voor onbepaalde tijd had te gelden en de ontbindingsmogelijkheid was geschrapt, was een aanzienlijke verzwaring ten laste van [klagers] en was ook niet noodzakelijk om de gemeente buitenspel te zetten. Een verzwaring die ook niet zonder meer valt te rijmen met de beweerde vriendschappelijke relatie tussen de erven of één van hen enerzijds en de directie van [B.V. 1] anderzijds. De Rentmeesterkamer is van oordeel dat [rentmeester] gezien de termen van deze overeenkomsten begrijpelijkerwijs de kwalificatie wurgcontract heeft gebruikt.

5.

Tegen de achtergrond van de gesloten overeenkomsten heeft [rentmeester] terecht aarzeling gehouden om de afkoop van het contract met [B.V. 1] over te laten aan de mogelijkheden of de kracht van de persoonlijke verhouding die [A] stelt te hebben met de zus van [F]. Een rentmeester dient op grond van zijn professionaliteit de keuze te maken voor een bepaalde strategie of tactiek en daarbij past niet dat hij zich laat leiden door de vriendschappelijke relaties van zijn opdrachtgever. [Rentmeester] heeft gesteld – en [klagers] hebben dit ter zitting ook bevestigd – dat [B.V. 1] gekenmerkt wordt door zakelijkheid. [Rentmeester] heeft dat oordeel niet alleen gebaseerd op zijn persoonlijke ervaring, maar heeft tevens inlichtingen ingewonnen bij een ervaren collega.

Zijn strategie is erop gericht geweest om de balans tussen de erven en [B.V. 1], die door de koopovereenkomsten uit evenwicht was geraakt, enigszins te herstellen. Hierin past dat hij om duidelijkheid en scherpte te krijgen over de rechtspositie van

de erven in het kader van de ontbinding van de overeenkomsten advies van een ter zake kundig advocaat heeft ingewonnen.

Bovendien heeft die vriendschappelijke relatie uiteindelijk opgeleverd dat voor een contract, dat inmiddels nauwelijks nog waarde vertegenwoordigt, omdat in het huidige economisch klimaat weinig of geen interesse meer is in de investering in een te ontwikkelen landgoed, toch nog een afkoopbedrag van € 25.000,- is betaald. Deze afkoopregeling geeft belangrijke steun aan de stelling van [rentmeester] dat [B.V. 1] of haar rechtsopvolger in de eerste plaats een commerciële zakenpartner is. In dit licht is de Rentmeesterskamer van oordeel dat [rentmeesters] handelwijze, ingegeven door kennis, ervaring en intuïtie, geenszins klachtwaardig is geweest.

6.

Het voorgaande brengt mee dat moet worden geoordeeld dat [rentmeester] heeft gehandeld zoals van een beëdigd rentmeester NVR verwacht mag worden, namelijk en zorgvuldig en met inachtneming van de belangen van zijn opdrachtgever, zoals hij die op grond van zijn professionaliteit taxeerde. De Rentmeesterskamer zal de klacht van [klagers] ongegrond verklaren.

De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- verklaart de klacht van [klagers] ongegrond.

Aldus uitgesproken op 11 juni 2013 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.W. van Engen en mr. F.F.C.M. van Rijckevorsel., 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