

UITSpraak

Zaaknummer: KZ/2014/03
Datum: 10 februari 2015

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

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

tegen

de heer mr. [rentmeester],
verbonden aan [kantoor],
zaakdoende te [plaats],
verwerende partij, hierna te noemen: [rentmeester],
procederend in persoon.

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 24 juli 2014
- het verweerschrift van 30 oktober 2014
- het e-mailbericht van 13 november 2014 van [klager]
- het e-mailbericht van 20 november 2014 van [rentmeester]
- het e-mailbericht van 10 januari 2015 van [klager].

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 13 januari 2015. [Klager] en [rentmeester] zijn beiden verschenen. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling hebben beide partijen hun standpunten nader toegelicht.

2. De feiten

Tussen partijen staan de volgende feiten vast.

- a. [Klager] en zijn zuster, mevrouw [A] (hierna: [A]), zijn op 30 september 1998 eigenaren geworden van het landhuis met bijbehorende gronden, gelegen aan de [adres] te [plaats] (hierna: het landhuis).
- b. Bij besluit van 31 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten over de goedkeuring van het door de raad van de gemeente [plaats] (hierna: de Gemeente) bij besluit van 15 februari 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 1996, herziening 70 (Sportpark [X])'. Het door [klager] en [A] bij de Afdeling Bestuursrecht-

spraak van de Raad van State ingestelde beroep tegen het besluit is bij uitspraak van 28 november 2011 ongegrond verklaard.

c. De wijziging in het bestemmingsplan houdt – kort samengevat – in dat in de buurt van het landhuis van [klager] en [A] een sportpark (Sportpark [X]) is ontwikkeld.

d. Op 16 mei 2013 hebben [klager] en [A] een verzoek ingediend tot het vergoeden van de schade die zij hebben geleden wegens de waardevermindering van het landhuis ten gevolge van de vestiging van Sportpark [X]. De aanvraag is bij de gemeente [plaats] ontvangen op 17 mei 2013. De Gemeente heeft [klager] en [A] verzocht gebruik te maken van het ‘aanvraagformulier tegemoetkoming planschade (artikel 6.1. e.v.)’ en heeft het verzoek van [klager] en [A] ook als zodanig aangemerkt.

e. De gemeente [plaats] heeft [rentmeester] benoemd tot lid van de schadebeoordelingscommissie. De commissie, waartoe verder de heer [B], makelaar en taxateur te [plaats] behoort, heeft de opdracht gekregen om een advies uit te brengen omtrent de tegemoetkoming in de planschade van [klager] en [A].

f. De commissie heeft in mei 2014 een concept-rapport uitgebracht. De commissie heeft het landhuis op de waardepeildatum 15 februari 2010 getaxeerd op een bedrag van € 730.000. Direct na de waardepeildatum is de woning getaxeerd op een bedrag van € 690.000. De waardedaling betreft € 40.000. In verband met een normaal maatschappelijk eigen risico van 2% van de waarde van het landhuis heeft de commissie het planschadebedrag bepaald op een bedrag van € 25.400.

g. Bij e-mailbericht van 17 juli 2014, gericht aan [rentmeester], heeft [klager] een dertiental opmerkingen geplaatst bij het rapport van de commissie.

h. [Klager] heeft het definitieve rapport van de commissie niet ontvangen.

3. De klacht

[Klager] heeft, zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd. Het planschaderapport is niet goed onderbouwd. [Rentmeester] heeft een rapport opgesteld, waarbij niet te controleren is of de genomen uitgangspunten juist zijn. Er liggen geen documenten aan het rapport ten grondslag. Voorts heeft [rentmeester] zijn professionele standaard verlaten. [Rentmeester] heeft zich verbonden aan een onafhankelijke planschadecommissie. Dat brengt mee dat hij onafhankelijk van de Gemeente moet werken en dat hij verantwoordelijkheid draagt. [Rentmeester] dient integer te handelen en mag de belangen van de Gemeente niet vooropstellen. [Rentmeester] heeft de hoorzitting doen plaatsvinden in het gemeentehuis. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van een onafhankelijk onderzoek. Daar komt bij dat hij betaald wordt door de Gemeente.

4. Het verweer

[Rentmeester] heeft, zakelijk weergegeven, aangevoerd dat het juist is dat de onderliggende documenten niet zijn meegezonden met het concept. Het is [rentmeester] niet duidelijk geweest dat [klager] daarmee een probleem had. Indien [klager] dat duidelijk kenbaar had gemaakt, dan had [rentmeester] zorg kunnen dragen voor het toezenden van de onderliggende documenten.

[Rentmeester] heeft verder aangevoerd dat hij niet in het belang van de Gemeente heeft gehandeld. [Rentmeester] heeft overal serieus naar gekeken. Indien [klager] had aangegeven, dat hij de hoorzitting op een andere locatie wilde doen plaatsvinden, dan had [rentmeester] daarvoor zorggedragen. De dertien opmerkingen van [klager] waren niet onderbouwd, zodat [rentmeester] hier in het definitieve rapport weinig mee kon. Het definitieve rapport is niet naar [klager], maar wel naar de Gemeente toegezonden. Het is gebruikelijk dat de Gemeente zorgdraagt voor het doorzenden aan de belanghebbenden, zoals [klager]. [Rentmeester] heeft [klager] wel een brief gestuurd dat het definitieve planschaderapport aan de Gemeente is toegezonden.

5. De beoordeling

5.1. [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 [klager] ingediende klacht.

5.2. 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 – kort samengevat – aangevoerd dat [rentmeester] zijn professionele standaard heeft verlaten en niet integer heeft gehandeld en dat hij, [klager], daardoor schade heeft geleden. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat [klager] inzake zijn direct getroffen belang voldoende heeft gesteld en dat hij om die reden en in zoverre ontvankelijk is in zijn klacht.

5.3. 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 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.

5.4. De klacht van [klager] valt in twee onderdelen uiteen. Die onderdelen zullen hierna afzonderlijk worden besproken.

5.5. Met zijn eerste klacht wenst [klager], zo begrijpt de Rentmeesterskamer hem, in wezen te vernemen of [rentmeester] door het achterwege laten van onderbouwende documenten bij het planschaderapport zijn professionele standaard heeft verlaten. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is daarvan geen sprake. Uit hoofdstuk 1.3 van het planschaderapport blijkt welke stukken [rentmeester] ten behoeve van zijn advies heeft ontvangen. Aangenomen mag worden dat [klager] in ieder geval over die stukken beschikt. Uit het planschaderapport is in voldoende mate af te leiden welke systematiek [rentmeester] heeft gevolgd. Zo blijkt uit hoofdstuk 6 van het rapport ('beoordeling') dat [rentmeester] onder meer een planologische vergelijking heeft gemaakt, waarbij inkijk, uitzicht, bezonning/schaduwwerking, overlast en ligging in ogenschouw zijn genomen. De planologische vergelijking is onder meer uitgevoerd aan de hand van de door partijen ingebrachte stukken. Uit hoofdstuk 7 ('waardering') kan ook afdoende worden afgeleid welke aspecten zijn meegewogen bij de taxatie van de woning. Weliswaar zijn geen onderliggende documenten overgelegd, zoals een WOZ-beschikking en/of de gegevens van het marktvergelijkend onderzoek, dit brengt niet mee dat het rapport van [rentmeester] als ondeugdelijk moet worden beschouwd. Het conceptrapport voldoet in voldoende mate aan de eisen die de beroepsgroep stelt. Indien en voor zover [klager] een verdergaande onderbouwing wenste van het rapport, lag het op zijn weg om daar uitdrukkelijk om te vragen. Uit het e-mailbericht van 17 juli 2014 kan geenszins een dergelijk verzoek van [klager] worden afgeleid. Deze mail is doordrenkt van het verwijt en de beschuldiging dat het rapport bol staat van de leugens en verzinsels, zonder ook maar ergens concreet aan te geven welk onderbouwend document [klager] wenste te ontvangen. Ook de herhaalde oproep zich te gaan schamen levert geen enkele bijdrage aan een constructief debat.

Ook in het natraject heeft [rentmeester] voldoende zorgvuldigheid betracht. [Rentmeester] heeft het definitieve planschaderapport aan de Gemeente toegezonden en heeft [klager] daarvan op de hoogte gesteld. Dat de Gemeente heeft verzuimd het definitieve rapport aan [klager] door te zenden, kan [rentmeester] niet toegerekend worden. Onjuist is de gedachte van [klager] dat [rentmeester] verantwoordelijk is voor het vervolg dat de Gemeente aan het rapport geeft. De Rentmeesterskamer acht de klacht van [klager] op dit punt derhalve ongegrond.

5.6. De tweede klacht van [klager] komt er in de kern op neer dat [rentmeester] onvoldoende integriteit heeft betracht, omdat hij niet onafhankelijk van de Gemeente heeft gewerkt, maar de belangen van de Gemeente voorop heeft gesteld. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is van een integriteitsschending niet gebleken. Ter gelegenheid van de zitting is gebleken dat [rentmeester] geen enkele relatie had met de Gemeente alvorens hij is gevraagd tot voorzitter van de planschadecommissie. [Klager] heeft aangevoerd dat [rentmeester] de hoorzitting heeft doen plaatsvinden in het gemeentehuis en dat reeds daaruit [rentmeesters] afhankelijkheid van de Gemeente blijkt. De Rentmeesterskamer deelt dit standpunt van [klager] niet, reeds omdat deze locatiekeuze niet ongebruikelijk is. Indien [klager] zijn zorgen omtrent de locatie had uitgesproken jegens [rentmeester], had [rentmeester] een andere locatie kunnen bepalen. Dat [klager] niet zelf verzocht heeft om een andere locatie kan [rentmeester] niet worden toegerekend, te meer niet nu [klager] zich ten tijde van de hoorzitting liet bijstaan door een professioneel gemachtigde. Door eerst zonder commentaar mee te werken aan de hoorzitting en daarna te klagen over de locatiekeuze en over de

Zaaknummer: KZ/2014/03

Datum: 10 februari 2015

integriteit van de voorzitter heeft [klager] aan [rentmeester] de mogelijkheid ontnomen om aan het verlangen van [klager] te voldoen. De hoorzitting is overigens volgens de regelen der kunst verlopen door beide partijen (de Gemeente en [klager]) te doen horen. Andere omstandigheden waaruit moet worden afgeleid dat [rentmeester] niet integer heeft gehandeld, zijn onvoldoende gesteld dan wel gebleken. Dat brengt mee dat de klacht op dit onderdeel ongegrond wordt verklaard.

6. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

6.1. verklaart de klacht ongegrond.

Aldus uitgesproken op 10 februari 2015 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, ing. H.M. Dorenbosch en jhr 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