

UITSpraak

Zaaknummer: KZ/2015/04
Datum: 11 maart 2016

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

de publiekrechtelijke rechtspersoon
[DE GEMEENTE],
zetelende te [plaats],
klagende partij,
gemachtigden mrs. P.H. de Jonge en S. Hannen,

tegen

1. **ing. [rentmeester A]**,
verbonden aan [kantoor],
zaakdoende te [plaats],

2. **ing. [RENTMEESTER B]**,
verbonden aan [kantoor],
zaakdoende te [plaats],

3. **ir. [RENTMEESTER C]**,
verbonden aan [kantoor],
zaakdoende te [plaats],

verwerende partij,
ieder voor zich procederend in persoon.

Klager zal hierna worden aangeduid als de Gemeente. Verweerders zullen worden aangeduid als de rentmeesters dan wel [rentmeester A], [rentmeester B] en [rentmeester C].

1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 12 mei 2015
- het verweerschrift van de rentmeesters van 14 juli 2015.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 27 november 2015. De Gemeente is, vertegenwoordigd door de heren De Jonge en Hannen, verschenen. De rentmeesters zijn in persoon verschenen. Beide partijen hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht, de Gemeente aan de hand van een pleitnota.

2. De feiten

Op grond van de stukken en de verklaringen van de Gemeente en de rentmeesters staan de volgende feiten vast.

2.1. In 2009 heeft de Gemeente met de heer [X] (hierna: [X]) een koopovereenkomst gesloten, waarbij de Gemeente van [X] een tweetal percelen¹ met agrarische bestemming heeft gekocht te [plaats] tegen een koopsom van € 188.520². In de koopovereenkomst is de volgende clausule opgenomen:

‘Indien de gemeente binnen 25 jaar na aankoop van de hiervoor bedoelde percelen, de vigerende bestemming bij ondertekening van deze overeenkomst, te weten “Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden tevens kernrandzone AL (kz)”, wijzigt in een andere bestemming, en daardoor de gronden een hogere waarde verkrijgen, zal de gemeente aan verkoper of diens rechtsopvolger(s) een bijbetaling verrichten. Het bedrag van de bijbetaling zal alsdan worden bepaald door drie deskundigen/taxateurs waarvan beide partijen er één aanwijzen en de aldus benoemde de derde. De benoemde deskundigen zullen een bindend oordeel geven omtrent de waarde van het perceel, rekening houdende met de door de gemeente alsdan aan de percelen toegedachte bestemming. De bijbetaling zal alsdan het verschil zijn tussen de aankoopsom gemeente zoals onder lid 3 van dit artikel omschreven en de waarde die taxateurs hebben bepaald op basis van het in dit lid omschrevene. De bijbetaling zal nimmer negatief kunnen zijn. De kosten van de taxatie komen voor rekening van de gemeente, tenzij er naar het oordeel van de deskundigen geen sprake is van een bijbetaling. In dit laatste geval geven de deskundigen een advies over de toerekening van de kosten. Na uitbrengen van de bindende taxatie dient de bijbetaling binnen 2 maanden plaats te vinden.’

2.2. [X] werd ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst bijgestaan door [rentmeester B].

2.3. De Gemeente heeft de bestemming van de percelen gewijzigd van ‘agrarische doeleinden’ in ‘recreatie’. Deze bestemmingswijziging is onherroepelijk met ingang van 22 augustus 2013.

2.4. [X] heeft op 12 september 2013 de Gemeente verzocht om een bindend adviesprocedure te starten, zoals afgesproken in de koopovereenkomst. [X] heeft [rentmeester B] als deskundige aangewezen. De Gemeente heeft [rentmeester A] als deskundige aangewezen, die regelmatig ook in andere dossiers als rentmeester voor haar optreedt. De beide deskundigen hebben [rentmeester C] verzocht als voorzitter plaats te nemen in de commissie. De drie rentmeesters hebben hun opdracht aanvaard.

2.5. Op 1 mei 2014 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Het verslag daarvan, opgesteld door [rentmeester C], is samen met het taxatierapport aan partijen ter kennis gebracht.

2.6. Het Rapport van Deskundigen van 27 juni 2014, het bindend advies, vermeldt onder ‘werkwijze commissie’ onder meer:

¹ Kadastraal bekend Gemeente [plaats], sectie I, nummers 153 en 512, gezamenlijk groot 1.88.52 ha.

² Dat is € 10,00 per m².

'Er is door de deskundigen bewust geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een concept-rapport uit te brengen, gezien het feit dat er tussen partijen en de door hen aangewezen deskundigen nauwe verwantschap bestaat en er een bindend oordeel verwacht wordt. Een concept-rapport, met eventuele vragen daarover rechtstreeks aan deskundigen, zou deze in een lastige positie kunnen brengen, waardoor zij hun rol binnen de deskundigencommissie wellicht niet meer naar eer en geweten zouden kunnen vervullen. Partijen en partijdeskundigen hebben tijdens de informatiebijeenkomst ook aangegeven in de periode tussen deze bijeenkomst en het uitbrengen van het definitieve rapport over deze aangelegenheid geen overleg, in welke vorm dan ook, over deze aangelegenheid te hebben. Partijen hebben met deze gang van zaken ingestemd.'

2.7. In het verslag van de hoorzitting d.d. 1 mei 2014 is niet opgenomen dat partijen hebben gesproken over het achterwege laten van een conceptrapport.

2.8. De rentmeesters hebben de percelen, uitgaande van de gewijzigde bestemming, gevalueerd op een bedrag van € 260.000 en hebben geconcludeerd dat de Gemeente nog een bedrag van € 71.480³ moet bijbetalen aan [X]. De rentmeesters hebben verder in het rapport het volgende opgenomen:

'Mocht er voor november 2034 opnieuw een (gewijzigd) bestemmingsplan worden vastgesteld, dan laat dit partij [X] vrij om opnieuw een beroep te doen op de bijbetalingsclausule zoals dit in artikel 1 lid C van de tussen partijen getekende koopovereenkomst verwoord is.'

3. De klacht

De Gemeente heeft aangevoerd dat de rentmeesters niet zorgvuldig en niet integer hebben gewerkt in de hun gegeven opdracht tot het uitbrengen van een bindend advies over de waarde na bestemmingswijziging van de door [X] aan de Gemeente verkochte percelen. Ter toelichting heeft zij het volgende aangevoerd.

- De rentmeesters hebben direct een definitief rapport opgesteld zonder de Gemeente en [X] in de gelegenheid te stellen een reactie te geven op een conceptrapport. Voor de Gemeente was dat een verrassing; dit was niet afgesproken. Het verslag van de hoorzitting kwam ook eerst beschikbaar tezamen met het definitieve rapport.

- De rentmeesters hebben gekozen voor de vergelijkingsmethode. Zij hebben die keuze niet voldoende gemotiveerd. Zo hebben zij de residuele grondwaardeberekening eenvoudigweg als 'niet toepasbaar' ter zijde gelegd, omdat zij vaststellen dat op de betrokken gronden geen directe verkoopopbrengst zal worden gegenereerd en de residuele grondwaardeberekening alleen maar goed bruikbaar is indien sprake is van een toekomstige bestemming die een hogere waarde met zich meebrengt. Toch besluiten de rentmeesters tot een hogere waarde en dat is alleen verklaarbaar doordat zij geen planologische vergelijking hebben gemaakt ter beantwoording van de vraag of door de wijziging van de bestemming sprake is van een hogere waarde dan de betaalde waarde. De rentmeesters hebben dan ook niet de gestelde vraag beantwoord maar zij hebben een berekening gemaakt van hetgeen de Gemeente nu zou moeten betalen als zij de grond voor de bestemming recreatie minnelijk zou moeten verwerven. Dat betekent dat de rentmeesters ook prijsstijgingen in de markt hebben meegenomen. Daarbij vindt de Gemeente dat van enige meerwaarde geen sprake kan zijn, omdat de bestemming

³ Dat is ten opzichte van de koopprijs een bedrag van € 3,79 extra per m².

recreatie / sport nooit een hogere waarde zal vertegenwoordigen dan de bestemming agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden tevens kernrandzone.

- De rentmeesters hebben onvoldoende inzicht gegeven in de wijze waarop zij tot de waarde van € 13,80 zijn gekomen. Zij hebben veel gewicht toegekend aan de transactie met betrekking tot de [project Y] (€ 15,00 per m²), terwijl deze transactie niet vergelijkbaar is met de transactie met betrekking tot de gronden van [X]. Bij de waardebepaling van de [project Y] speelt het gegeven dat daar een bouwvlak is toegestaan een belangrijke rol; op de percelen van [X] is geen bouwvlak toegestaan. Bovendien is er nog een transactie geweest in 2012 (€ 10,00 per m²) met betrekking tot het buurperceel van de gronden waarover het hier gaat, gelegen binnen hetzelfde plan⁴. Daar komt nog bij dat de transactie inzake de [project Y] niet aan de orde is geweest tijdens de hoorzitting van 1 mei 2014. De overwegende positie van deze transactie in het rapport kwam voor de Gemeente als een verrassing.

- Voorts hebben de rentmeesters transacties in hun waardering betrokken die qua toekomstige bestemming grote mate van gelijkheid vertonen met de bestemming van de te taxeren percelen⁵. In de motivering van de waarde schrijven de rentmeesters dat de hier gevonden transacties zich bevinden in een waarderange van € 9,00 tot bijna 11,00. In de conclusie evenwel schrijven zij dat het gaat om de schaal van € 9,00 tot € 13,50. Dat is onjuist omdat bij een correcte berekening een waarde tussen € 10,00 en € 10,65 wordt gevonden. Toch hebben de rentmeesters vastgehouden aan € 13,50 en zelfs nog iets daarboven en dan moeten zij de waardebepaling grotendeels zoal niet uitsluitend hebben opgehangen aan de transactie van de [project Y]. In elk geval hebben de rentmeesters de waarde van ca € 13,80 volstrekt ontoereikend gemotiveerd.

- Bij de transactie met betrekking tot de [project Y] was [rentmeester B] direct betrokken. De uitkomst van het advies roept bij de Gemeente de gedachte op dat deze uitkomst al van tevoren vaststond. Er is niet integer gehandeld. Door deze transactie toch in de vergelijking te betrekken en er een groot gewicht aan toe te kennen geven de rentmeesters onvoldoende blijk van een onafhankelijke beoordeling. De schijn van belangenverstrengeling is gewekt.

- De rentmeesters hebben in hun rapport verder opgenomen dat [X] bij een toekomstige wijziging van de bestemming nogmaals een beroep kan doen op de bijbetalingsclausule. Deze stelling is juridisch niet juist en had bovendien niet in het rapport opgenomen moeten worden. De rentmeesters hebben inmiddels aangegeven dat dit gedeelte van het rapport moet komen te vervallen.

4. Het verweer

De rentmeesters hebben ten verweere het volgende aangevoerd.

- Ter gelegenheid van de hoorzitting is aan de Gemeente en aan [X] gevraagd of zij akkoord gingen met het uitbrengen van een definitief eindrapport zonder een daaraan voorafgaand conceptrapport. Beiden zijn daarmee akkoord gegaan. De Gemeente vond de te volgen procedure toch al te zwaar aangezet.

- Voorafgaand aan de opdracht ter invulling van de bijbetalingsclausule hebben alle betrokkenen in alle openheid onder ogen gezien dat twee van de adviseurs in 2009 betrokken zijn geweest bij de aankoop van de gronden waarover het in deze klachtprocedure gaat. De

⁴ Groep 1

⁵ Groep 2

voor- en nadelen zijn besproken. Er zou juist een nadeel gelegen kunnen zijn in het uitbrengen van een conceptrapport. Beide partijen zouden immers met hun eigen adviseur (de Gemeente met [rentmeester A] en [X] met [rentmeester B]) willen spreken over de inhoud daarvan. Dat zou een onmogelijke dubbelrol opleveren. Daarom is afgezien van een conceptrapport en is die keuze in het definitieve rapport nog gemotiveerd. Beide partijen hebben vertrouwen uitgesproken in hun adviseurs, ook als zij in commissieverband samenwerken.

- De Gemeente was er ook van op de hoogte dat [rentmeester B] betrokken is geweest bij de aankoop van de [project Y]. Deze transactie is in de gezamenlijkheid van de commissie besproken en gewogen op bruikbaarheid. Indien de Gemeente bezwaren had tegen het meenemen in de beoordeling had zij die bezwaren op de hoorzitting naar voren kunnen brengen.

- De rentmeesters bestrijden het als second opinion ingebrachte rapport van [Z]. Voor hen is onduidelijk welke opdracht de Gemeente aan [Z] heeft verstrekt en ook is onduidelijk welk onderzoek door haar is uitgevoerd. [Z] hanteert een wiskundige systematiek maar de rentmeesters achten die uitgangspunten niet passend voor de onderhavige situatie, waar vooral bekendheid met de specifieke kenmerken van het [provinciale] landschap en de ligging van de te beoordelen grond van belang zijn.

- Het standpunt van de Gemeente met betrekking tot de te verwachten negatieve exploitatie van de grond mag geen rol spelen omdat dit aspect juist moet worden geëlimineerd, zoals dat in artikel 40c van de Onteigeningswet is geregeld. Weliswaar is te dezen geen sprake van een onteigening in de zin van de wet, maar partijen die een marktwaarde zoeken voor een perceel waarop een bestemmingswijziging zal plaatsvinden zullen over het algemeen wel rekening houden met de mogelijkheid van een toekomstige onteigening.

- De Gemeente wenste een vaste prijs voor het deskundigenonderzoek. Een vaste prijs is onverenigbaar met de door de rentmeesters benodigde ruimte om de opdracht vrijelijk en adequaat uit te voeren. Uiteindelijk is op 24 maart 2014 een offerte uitgebracht. Op 8 april 2014 is door de Gemeente opdracht gegeven. De rentmeesters hebben het in de kostenraming genoemde bedrag ad € 9.375,00 exclusief btw in rekening gebracht en hebben de meer-uren voor eigen rekening genomen.

5. De beoordeling

5.1. De klacht richt zich tegen een drietal rentmeesters NVR en dat betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is over deze klacht te oordelen.

5.2. De Gemeente is als mede-opdrachtgever bevoegd tot het indienen van een klacht, zodat zij op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer (hierna: het Tuchtreglement) kan worden ontvangen in haar 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 de Gemeente valt in verschillende onderdelen uiteen. De Rentmeesterskamer zal die onderdelen hierna ieder afzonderlijk bespreken.

5.5. Achterwege laten concept-rapport

5.5.1. Ter gelegenheid van de zitting van de Rentmeesterskamer is gebleken dat partijen van mening verschillen over het antwoord op de vraag of met de Gemeente en [X] was overeengekomen een conceptrapport achterwege te laten. De Gemeente heeft uitdrukkelijk ontkend dat zij vooraf op de hoogte was van het feit dat er geen conceptrapport zou worden opge maakt. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is het uitbrengen van een conceptrapport in een bindend advies, het verkrijgen van reacties van de betrokken partijen en daarna het uitbrengen van een definitief rapport niet alleen gebruikelijk maar ook vereist in het kader van een zorgvuldige procedure, waarbij wordt getracht verrassingsbeslissingen te voorkomen. Deze kwaliteitstandaard brengt mee dat een rentmeester die wenst af te wijken van voornoemde werkwijze de afwijking moet kunnen rechtvaardigen en schriftelijk moet kunnen motiveren. Kennelijk zien de rentmeesters dat ook zo, want zij hebben er in hun rapport aandacht aan besteed. Voorts hebben de rentmeesters ter zitting verklaard dat tijdens de hoorzitting van 1 mei 2014 gedurende tien minuten is gesproken over het achterwege laten van een conceptrapport met instemming van beide partijen als resultaat. Indien dat het geval is geweest, lag het op de weg van de rentmeesters/hun voorzitter om de gemaakte afspraken op te nemen in het verslag van de hoorzitting. In het verslag is niets opgenomen over het achterwege laten van een conceptrapport. De onduidelijkheid die daarover is ontstaan, waarover meer hieronder, had kunnen worden voorkomen door een deugdelijke schriftelijke weergave van de hoorzitting met name op dit belangrijke punt. De Rentmeesterskamer rekent het de rentmeesters aan dat zij die onduidelijkheid hebben laten ontstaan, te meer nu zij bewust zijn afgeweken van de vaste werkwijze op het gebied van het opstellen van rapportages.

Het argument van de rentmeesters, althans van twee van haar leden, dat zij een conceptrapport achterwege hebben gelaten om niet tegenover hun opdrachtgevers in een lastige positie terecht te komen heeft de Rentmeesterskamer niet kunnen overtuigen. Dit argument kan er wellicht toe leiden de opdracht onder deze omstandigheden niet te aanvaarden, maar kan er niet toe leiden het onderzoek en het rapport niet volgens de regels der kunst te verrichten c.q. op te stellen. De klacht is op dit onderdeel gegrond.

5.6. De gebruikte methode

5.6.1. Partijen zijn het erover eens dat de opdracht aan de deskundigen ligt besloten in de clausule in de koopovereenkomst van 19 november 2009. In deze clausule staat beschreven dat een bijbetalingsverplichting van de Gemeente ontstaat indien zij binnen een periode van 25 jaren een bepaalde bestemmingswijziging doorvoert en de gronden daardoor een hogere waarde verkrijgen. Aan de eerste voorwaarde (de bestemmingswijziging) is voldaan. De vraag of aan de tweede voorwaarde is voldaan is onderwerp van geschil. Wel is duidelijk dat als er sprake is van een hogere waarde deze moet kunnen worden gemotiveerd door de wijziging van de bestemming. In zijn brief van 12 september 2013 aan de gemeente gaat [X] er voetstoots van uit dat de bestemmingswijziging een waardevermeerdering betekent. Hij schrijft immers: *Aangezien de bestemming van het perceel is gewijzigd en er derhalve een waardevermeerdering van*

het perceel heeft plaatsgevonden, verzoeken wij ...enz. Ten tijde van de hoorzitting heeft de Gemeente er met het oog op de kosten van de commissie al aandacht voor gevraagd dat er mogelijk in het geheel geen sprake is van enige meerwaarde⁶. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer hebben de rentmeesters weinig tot geen aandacht besteed aan deze discussie, althans in het rapport is de weging van de voor- en nadelen van de gewijzigde bestemming niet te vinden. De rentmeesters hebben een waarde bepaald aan de hand van feitelijk gerealiseerde aankooprijzen van grond met de bestemming recreatie / sport zonder duidelijk te motiveren wat de gevolgen van de gewijzigde bestemming voor de gebruikswaarde van de gronden zijn. De rentmeesters hebben evenmin gemotiveerd waarom zij hebben afgezien van een planologische vergelijking en aanstonds hebben gekozen voor de zogeheten vergelijkingsmethode ter taxatie van de marktwaarde. Over deze keuze hebben zij slechts gezegd dat deze methode in dit geval de beste methode is omdat de andere methode (residuele grondwaardemethode) hier niet toepasbaar is. Zij hebben de residuele grondwaardeberekening als onbruikbaar ter zijde gelegd omdat deze alleen bruikbaar zou zijn bij te verwachten hogere waarden (die zij kennelijk niet verwachtte) maar niettemin concluderen zij vervolgens toch tot een (aanzienlijke) meerwaarde.

Hier wreekt zich het ontbreken van een conceptrapportage, waarin de Gemeente de commissie had kunnen bevragen over haar keuzes en haar wensen inzake het te volgen spoor had kunnen expliciteren.

De Rentmeesterskamer is van oordeel dat de motivering in het rapport van de rentmeesters op dit onderdeel niet voldoet aan de eisen die daaraan mogen worden gesteld. De klacht is gegrond.

5.7. Bandbreedte

5.7.1. Met betrekking tot de waarde die aan de percelen is toegekend hebben de rentmeesters ter zitting erkend dat de weergave van de gevonden prijzen in groep 2 (van € 9,00 tot € 11,00)⁷ niet correspondeert met de weergave daarvan in de conclusies (van € 10,00 tot € 13,50)⁸. Terecht heeft de Gemeente aangevoerd dat het gemiddelde in groep 2 na verwijdering van de uitschieters ergens tussen € 10,00 en € 10,65 uitkomt. Toch heeft de schaal van € 10,00 tot € 13,50 een rol gespeeld bij de conclusie van de rentmeesters dat een bandbreedte in het minnelijk traject van € 10,00 tot € 15,00 redelijk moet worden geacht. Bij een juiste berekening hadden de rentmeesters de in groep 2 gevonden prijzen niet tot deze conclusie kunnen laten meewegen. Het uiteindelijke oordeel van de rentmeesters moet steunen op de gevonden data in groep 1. De rentmeesters betogen dat zij aan de hier gevonden prijzen inderdaad grote waarde hebben gehecht. Met name is overwegende / doorslaggevende waarde toegekend aan de transactie met betrekking tot de [project Y] (2012: € 15,00 m²). De Gemeente vindt deze hoge wegingsfactor onjuist. De Rentmeesterskamer zal niet in deze discussie treden, maar stelt wel vast dat aan de Gemeente geen gelegenheid is geboden om haar bezwaren naar voren te brengen en de rentmeesters uit te nodigen hun oordeel nader te motiveren. Andermaal wreekt zich hier het ontbreken van een conceptrapport. De rentmeesters hebben nog opgemerkt dat de Gemeente haar bezwaren ook op de hoorzitting naar voren had kunnen brengen, maar dit

⁶ In dat geval zouden de kosten niet automatisch voor de Gemeente zijn

⁷ Rapport hoofdstuk 2

⁸ Rapport hoofdstuk 3

verweer faalt omdat de Gemeente niet had moeten verwachten dat de commissie aan deze transactie een hoge wegingsfactor zou meegeven, nu onweersproken is gebleven dat de [project Y] op de hoorzitting niet aan de orde is geweest. Het verslag van de hoorzitting maakt ook geen melding van een discussie terzake. Wel is naar aanleiding van een vraag van [rentmeester B] aan de orde geweest of er nog recente verwervingen in het plangebied hebben plaatsgevonden. De transactie met betrekking tot de [project Y] is toen niet genoemd omdat dit geen verwerving in het plangebied is geweest. Ter zitting hebben de rentmeesters nog aangevoerd dat de uiteindelijk gevonden waarde van ca € 13,80 tot op zekere hoogte een intuïtieve vaststelling is geweest; in het rapport hebben de rentmeesters geschreven⁹ dat de uiteindelijk geadviseerde waarde moet worden beschouwd als een compromis tussen de rentmeesters. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer zal taxeren altijd gepaard gaan met aannames op basis van ervaring, kunde en kennis en ook intuïtie van de taxateur, maar dat ontslaat de taxateur nimmer van de verplichting om de eenmaal gevonden waarde zoveel mogelijk inzichtelijk te onderbouwen en te motiveren. De Rentmeesterskamer acht de eenmaal gevonden waarde in het rapport niet overtuigend gemotiveerd.

5.8. Overige onderwerpen

5.8.1. In het rapport wordt vastgesteld dat [X] in geval van een toekomstige wijziging van de bestemming nogmaals een beroep kan doen op de bijbetalingsclausule. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer berust deze vaststelling op een foutieve lezing van artikel 1 lid C van de koopovereenkomst uit 2009. De rentmeesters, althans in meerderheid, hebben dat inmiddels erkend. De Gemeente maar ook [X] hadden hier een zorgvuldiger lezing van de voor de bijbetaling centrale clausule door de rentmeesters mogen verwachten.

5.8.2. In deze procedure is sprake van een pachtbeëindiging. [X] heeft tijdens de hoorzitting aangeboden de pachtafstandsverklaring, kennelijk van [X] jr, aan de commissie te overhandigen. Aan het slot van de brief van [rentmeester C], voorzitter, van november 2014 valt te lezen dat [X] dit inderdaad heeft gedaan. De voorzitter kondigt deze pachtontbindingsovereenkomst als bijlage bij zijn brief aan. De Gemeente heeft daarop verklaard dat zij deze bijlage niet heeft aangetroffen en dat de indruk ontstaat dat dit document helemaal niet bestaat. Hoe dit ook zij, het spreekt voor de Rentmeesterskamer vanzelf dat de Gemeente, thans eigenaar van het betrokken perceel, op dit punt zekerheid wenst te hebben. Indien juist mocht zijn dat de betrokken verklaring of overeenkomst nog steeds niet aan de Gemeente is verstrekt, zullen de rentmeesters of hun voorzitter zulks alsnog met bekwame spoed moeten doen.

5.8.3. In het bindend advies hebben de rentmeesters een renteverplichting ten laste van de Gemeente opgenomen. De Rentmeesterskamer is met de Gemeente van oordeel dat hiervoor een toereikende grondslag ontbreekt; deze kan in elk geval niet gevonden worden in de clausule in de koopovereenkomst, die toch aan het werk van de rentmeesters ten grondslag ligt.

⁹ Rapport, hoofdstuk 3, Conclusies, laatste zin

5.9. Slotoverweging, conclusie en maatregel

De Gemeente klaagt over het gebrek aan zorgvuldigheid bij de totstandkoming van het bindend advies. Gelet op hetgeen hierboven is overwogen is deze klacht gegrond.

De Gemeente klaagt voorts over een gebrek aan integriteit bij de rentmeesters. Gegrondbevinding van deze klacht gaat de Rentmeesterskamer te ver. Wel heeft de Rentmeesterskamer moeten vaststellen dat de gang van zaken, waaronder de aangetroffen slordigheden, gebrekkige motiveringen en geconstateerde onjuistheden nagenoeg alle in het voordeel van [X] uitvallen. Dat betekent niet noodzakelijk dat de rentmeesters vooringenomen waren noch dat de uitkomst al tevoren vaststond, maar het kan voor de Gemeente gemakkelijk die schijn hebben gewekt. Het bindend advies heeft naar inhoud en naar wijze van totstandkoming geen bevestiging opgeleverd van de goede naam en de reputatie van de rentmeesters. Dat is klachtwaardig. De Rentmeesterskamer acht de maatregel van waarschuwing met het oog op alle omstandigheden van het geval passend.

6. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

- 6.1. verklaart de klacht gegrond;
- 6.2. legt de betrokken rentmeesters de maatregel van waarschuwing op.

Aldus uitgesproken op 11 maart 2016 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, ing. H.M. Dorrenbosch 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