

## UITSpraak

---

Zaaknummer: KZ/2016/03  
Datum: 16 februari 2017

### Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

**[Klager]**,  
wonende te [plaats],  
klagende partij, hierna te noemen: klager,  
procederend in persoon,

tegen

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

#### 1. Het verloop van de procedure

De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 2 september 2016
- het verweerschrift van 20 oktober 2016
- de aanvullende stukken van klager van 21 november 2016.

De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 2 december 2016. Beide partijen zijn verschenen en hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht.

#### 2. De feiten

Op grond van de stukken en de verklaringen van klager en de rentmeester staan de volgende feiten vast.

2.1. Klager bewoont met zijn echtgenote de woning op het landgoed [A], staande en gelegen aan de [straat] te [plaats]. Klager huurt deze woning van zijn drie dochters, eigenaressen van het landgoed.

2.2. De heffingsambtenaar van de gemeente [plaats] (hierna: de gemeente) heeft de waarde van de woning voor het kalenderjaar 2014 (waardepeildatum 1 januari 2013) vastgesteld op € 284.000 en de aanslag onroerendezaakbelasting daarop afgestemd.

2.3. Klager heeft 8 februari 2015 een bezwaarschrift ingediend. Ter voorbereiding van de beslissing op bezwaar heeft de gemeente de rentmeester in de arm genomen. Deze heeft een

bezoek gebracht aan de woning en aansluitend aan de gemeente een taxatierapport in het kader van de wet WOZ uitgebracht. De gemeente heeft bij uitspraak op bezwaar van 23 juli 2015 de waarde en de daarop gebaseerde aanslag OZB gehandhaafd.

2.4. Daarop heeft klager bij brief van 25 augustus 2015 beroep ingesteld bij de belastingkamer van de rechtbank Gelderland. Na de gebruikelijke conclusiewisseling is de zaak bij de rechtbank op 17 juni 2016 ter zitting door een meervoudige kamer behandeld. Bij gelegenheid van de laatste conclusie heeft de gemeente in het voetspoor van haar adviseur, de rentmeester, voorgesteld de waarde van de woning nader vast te stellen op € 246.000. De rechtbank heeft in haar beslissing van 7 juli 2016 de WOZ-waarde verminderd tot dit bedrag met als gevolg dat de beslissing op bezwaar van 23 juli 2015 moest worden vernietigd. Voor het overige heeft de rechtbank de argumentatie van klager niet gevolgd. Op 10 augustus 2016 heeft klager hoger beroep ingesteld bij het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden.

### **3. De klacht en het verweer**

3.1. Klager heeft in zijn klaagschrift van 2 september 2016 omstandig uiteengezet waarom de taxatie die aan de beslissing op bezwaar van 23 juli 2015 ten grondslag ligt, in zijn visie ondeugdelijk is. Zo meent hij dat de taxatie in strijd met de voor NVR-taxateurs geldende voorschriften tot stand is gebracht, dat in de taxatie op onjuiste wijze een instandhoudingslast van 14% is berekend, dat verkeerde toepassing is gegeven aan de voorschriften van artikel 17 wet WOZ, dat geen rekening is gehouden met de grote verschillen binnen het buitengebied van [plaats], dat geen rekening is gehouden met de slechte energieprestatie van de woning, dat het op zichzelf vergelijkbare pand [X] op onjuiste wijze in de vergelijking is betrokken en dat de vele bergruimten in de woning niet als woonruimte hadden mogen worden geteld. Klager acht de wijze waarop de rentmeester de taxatie heeft uitgevoerd klachtwaardig.

3.2. De rentmeester heeft ten verweere aangevoerd dat hij in opdracht van de gemeente [plaats] de woning van klager conform de WOZ-voorschriften heeft getaxeerd. Zijn opdrachtgever heeft geen op- of aanmerkingen op de uitvoering van de opdracht gehad en is tevreden. Niet alleen de opdrachtgever was tevreden, maar uit de beslissing van de rechtbank Gelderland van 7 juli 2016 blijkt eveneens dat de taxatie voor de rechtbank voldoende bruikbaar was. De rentmeester maakt er bezwaar tegen dat klager via een klachtprocedure de inhoudelijke discussie over de WOZ-waarde van zijn woning, die bij de rechtbank en in hoger beroep bij het Gerechtshof moet worden gevoerd, opnieuw wenst te voeren. Nu klager bij de rechtbank zijn gelijk op de inhoud niet heeft kunnen halen, probeert hij het thans over de band van de kwaliteit van de taxateur. De rentmeester ziet in de klacht geen gefundeerde grieven waaruit kan worden vastgesteld dat de rentmeester in zijn beroepsuitoefening in strijd met de Gedragscode heeft gehandeld.

### **4. De beoordeling**

4.1. De klacht richt zich tegen een rentmeester NVR en dat betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is over deze klacht te oordelen.

4.2. Op grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer kan de opdrachtgever van een rentmeester of degene, die direct in zijn belang is getroffen, klagen over de beroepsuitoefening van een beëdigd rentmeester.

Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is klager in zoverre ontvankelijk in zijn klacht omdat hij voldoende heeft aangevoerd over het directe belang waarin hij stelt getroffen te zijn. Daarbij moet in het oog worden gehouden dat de rentmeester geen directe verantwoordingsverplichting heeft jegens klager; die heeft hij alleen tegenover de gemeente.

4.3. 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.

4.4. Het hier weergegeven toetsingskader geeft tevens de grenzen aan van het debat dat in de Rentmeesterskamer kan worden gevoerd. Omdat de Gedragscode centraal staat en niet de wijze waarop de rentmeester in zijn advisering aan zijn opdrachtgever toepassing geeft aan de verschillende voorschriften van de wet WOZ, zal bij de Rentmeesterskamer de inhoudelijke discussie over de WOZ-waarde niet kunnen plaatsvinden. Hoewel klager deze discussie toch bij de Rentmeesterskamer lijkt te willen starten, geeft hij er in zijn stukken blijk van zich te realiseren dat niet de Rentmeesterskamer maar de (belasting)rechter het laatste woord spreekt inzake de uitleg en toepassing van de wet WOZ. Kennisneming van de uitspraak (Ecli:NL:RBGEL:2016:3634) van de meervoudige belastingkamer van de rechtbank Gelderland laat zien dat de belastingkamer het merendeel van de door klager in zijn klaagschrift aan de orde gestelde kwesties heeft behandeld en daarop heeft beslist<sup>1</sup>. In zoverre is voor een hernieuwde behandeling en wel door de Rentmeesterskamer geen plaats.

4.5. Nadat de rentmeester in zijn verweer van 20 oktober 2016 klager er terecht op had gewezen dat het bij de Rentmeesterskamer moet gaan om kwesties als integriteit en gedrag heeft klager in een uitgebreide reactie daarop een wat andere insteek gekozen. Kort samengevat komt het erop neer dat waar klager het niet eens is met de keuzes die de rentmeester in zijn advisering aan de gemeente heeft gemaakt, hij hem ter zake die keuzes ondeskundigheid verwijt. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is deze nieuwe insteek uitsluitend en alleen gekozen om de klacht alsnog binnen het bereik van de Rentmeesterskamer te brengen, terwijl de klachten over die keuzes dezelfde zijn gebleven en, als gezegd, zijn onderworpen aan het oordeel van de belastingrechter. Daar komt nog bij dat er altijd debat zal kunnen bestaan tussen personen die ervaren zijn in het belastingrecht of welk ander onderwerp ook. De Rentmeesterskamer houdt zowel klager als de rentmeester voor zulke, in het belastingrecht gevereerde personen. Het gaat dan niet aan om de verschillen van inzicht te plaatsen in de sleutel van deskundig / ondeskundig. Voor toetsing is in dit kader slechts plaats als de rentmeester blijkt heeft gegeven van ondeskundigheid.

---

<sup>1</sup> Bij voorbeeld over het gebruik van de taxatiewijzer (ro 14)

4.6. Ter zitting heeft klager nog toegelicht dat naar zijn ervaring rechters in technisch complexe zaken zich veelal laten voorlichten door een deskundige en het oordeel van de deskundige graag tot het hunne maken. Klager is ervan op de hoogte dat in het geval een partij als de gemeente een rapport van een partij-deskundige inbrengt het hem in het algemeen vrijstaat zijnerzijds eveneens een rapport van een deskundige in te brengen. Hij heeft daar in dit concrete geval van afgezien met het oog op de kosten en hij heeft de keuze gemaakt om de Rentmeesterskamer te vragen de deskundigheid van de rentmeester te beoordelen, wederom aan de hand van de aan het oordeel van de belastingrechter onderworpen thema's. Omdat deze thema's niet aan haar oordeel zijn onderworpen, kan de Rentmeesterskamer daarop geen algemeen oordeel over de deskundigheid van de rentmeester baseren. Voor het overige heeft de Rentmeesterskamer geen enkele aanwijzing dat het de rentmeester, die al langjarig vertrouwd is met en actief is in WOZ-taxaties, schort aan deskundigheid ter zake.

4.7. De slotsom is dat de pogingen van klager om de taxatie door de rentmeester binnen het bereik van de Gedragscode te brengen vergeefs moeten worden geacht. De kwestie hoort thuis bij de belastingrechter en ligt daar ook. Dat betekent dat klager alsnog niet-ontvankelijk moet worden geacht in zijn klacht.

## **5. De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart klager niet-ontvankelijk in zijn klacht.

Aldus uitgesproken op 16 februari 2017 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.W. van Engen 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