

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2018/02
Datum: 19 juni 2019

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[Klager],
wonende te [plaats],
klagende partij,
procederend in persoon,

tegen

ing. [rentmeester],
verbonden aan **[kantoor],**
zaakdoende te [plaats],
verwerende partij,
procederend in persoon.

Partijen worden hierna [klager] respectievelijk de rentmeester genoemd.

1. Het verloop van de procedure

1.1. De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift van 8 mei 2018
- de aanvulling op de klacht d.d. 11 juni 2018
- mailberichten van [klager] van 12 en 13 november 2018
- het verweerschrift van 24 januari 2019
- mailberichten van [klager] van 20 februari 2019 en van 15 maart 2019
- de nadere productie van de rentmeester (dit is het vonnis van de rechtbank Gelderland d.d. 3 april 2019)
- de nadere producties van [klager], waaronder correspondentie met de in het kader van de onteigeningsprocedure door de rechtbank Gelderland benoemde commissie van deskundigen.

1.2. De klacht is ter zitting van 6 mei 2019 behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek. Beide partijen zijn verschenen en hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht. Naar aanleiding van de zitting heeft [klager] nog het taxatierapport van de rentmeester uit november 2014 aan de Rentmeesterskamer toegezonden.

1.3. Vervolgens is de dag voor de beslissing bepaald op vandaag.

2. De feiten

2.1. [Klager] is directeur-eigenaar van de besloten vennootschap [bedrijf], hierna ook te noemen [klager]. Deze vennootschap was samen met de besloten vennootschap [X] eigenares van enkele onroerende zaken, gelegen te [plaats], gemeente [gemeente]. Deze onroerende zaken zijn betrokken in het bestemmingsplan "Hoge Varen" dat als gevolg van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 maart 2011 onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan beoogt de realisering van een nieuwbouwlocatie. Voor de uitvoering zijn twee marktpartijen benaderd (een projectontwikkelaar en een woningbouwvereniging).

2.2. De gemeente heeft geen overeenstemming met de eigenaren kunnen bereiken over zelf-realisatie van de bestemming door [klager]. Overleg over de minnelijke verwerving van de gronden van [klager] is eveneens mislukt. De gemeente [plaats] heeft daarop besloten een onteigeningsprocedure in gang te zetten. Bij Koninklijk Besluit van 1 november 2013 zijn de betrokken gronden ter onteigening aangewezen en bij vonnis van 8 oktober 2014 van de rechtbank Gelderland is de vervroegde onteigening uitgesproken. Het voorschot op de aan [klager] toe te kennen schadeloosstelling is in dit vonnis vastgesteld op € 245.250,00. Dit bedrag is gevonden door 90% te berekenen van de helft van het totaal aan beide eigenaressen gezamenlijk aangeboden voorschot van € 545.000,00. De andere eigenares, [X], heeft haar deel van het aanbod (€ 272.500,00) geaccepteerd. Teruggerekend naar een vierkante meterprijs gaat het om een bedrag van ca 75,00 /m².

2.3. De rentmeester heeft in november 2014 een taxatierapport uitgebracht, waarin hij een vierkante meterprijs berekent van ca € 73,00 m² waarna zijns inziens nog een correctie van € 9,00 m² in mindering moet worden gebracht voor gewijzigde marktomstandigheden.

2.4. De rechtbank Gelderland heeft in de onteigeningsprocedure aanvankelijk één en later drie deskundigen benoemd ter advisering over de schadeloosstelling. Bij vonnis van 3 april 2019 heeft de rechtbank in het voetspoor van de door haar benoemde deskundigen de aan [klager] toe te leggen schadeloosstelling bepaald op een bedrag van € 298.320,00; dat komt neer op een vierkante meterprijs van € 82,50 /m².

3. De klacht en het verweer

3.1. [Klager] klaagt met name over de uitkomst van de taxatie van de rentmeester van november 2014. Hij meent dat deze uitkomst onwaarschijnlijk laag is. Dat blijkt al uit de prijzen die kort na de onteigening voor de onteigende en in bouwkavels uitgegeven grond zijn betaald. De gemeente [plaats] heeft na de onteigening de betrokken percelen vrijwel onmiddellijk doorverkocht aan de projectontwikkelaar. Daarbij is voor [klager] vooral van belang dat de advocaat van de gemeente ook de advocaat van de projectontwikkelaar is. Ook is van belang dat de rentmeester een langjarige relatie heeft met de gemeente als zijn opdrachtgever. De klacht luidt dat de rentmeester zijn onafhankelijkheid in deze zaak heeft verloren en de eisen van zijn professie ondergeschikt heeft gemaakt aan het belang van de gemeente en de projectontwikkelaar om het eigendom van [klager] zo goedkoop mogelijk in handen te krijgen.

In de tweede plaats wijst [klager] erop dat algemeen bekend was geworden en voor de rentmeester natuurlijk ook duidelijk was dat er een groot verschil was ontstaan tussen de waarde waarvoor de gemeente de gronden had verworven en de veel hogere doorverkooprijzen aan woonconsumenten. Hij heeft de rentmeester daarop aangesproken en deze, aldus [klager], heeft in 2015 toegezegd zijn taxatie te willen herzien en opwaarts bij te stellen zodra hij opnieuw bij de procedure over de schadeloosstelling zou worden betrokken. Deze toezegging is de rentmeester evenwel niet nagekomen en daarin ligt de tweede klacht van [klager]. Hij vermoedt dat de advocaat van de gemeente, tevens advocaat van de projectontwikkelaar, hierin een sturende rol heeft gespeeld en het de rentmeester kort gezegd verboden heeft zijn taxatie uit november 2014 te herzien. Ten tijde van de behandeling van de procedure ter vaststelling van de schadeloosstelling door de rechtbank Gelderland locatie Zutphen op 9 mei 2017, waar de rentmeester, [klager] en de gemeente met haar advocaat aanwezig waren, had de rentmeester een uitgelezen kans om zijn toezegging waar te maken en terug te komen op zijn taxatie uit november 2014. Hij heeft toen echter gezwegen. Volgens [klager] kan hiervoor geen andere verklaring worden gegeven dan dat gemeente en projectontwikkelaar onder regie van hun advocaat tegen hem, [klager], en zijn onderneming hebben samengespannen en gecomplooteerd.

3.2. Ter nadere onderbouwing van zijn klacht dat de rentmeester niet onafhankelijk heeft getaxeerd, maar feitelijk het belang van de gemeente en de projectontwikkelaar heeft gediend, wijst [klager] nog op een schadeloosstellingsrapport van rentmeesterskantoor [kantoor] van 28 november 2014 waarin een vierkante meterprijs van meer dan € 200,00 /m² wordt gevonden. Een analyse van transactieprizen uit het betrokken gebied door [Y] uit november 2016 laat een vierkante meterprijs van zelfs ca € 330 /m² zien. Ook de door de gemeente zelf gehanteerde WOZ-waarde laat zien dat deze grosso modo boven de € 200,00 /m² ligt in het betrokken gebied.

3.3. In zijn verweer benadrukt de rentmeester dat de vaststelling van de schadeloosstelling onderwerp is van bespreking bij de rechtbank Gelderland. De rentmeester meent dat [klager] al zijn klachten in die procedure moet inbrengen. Het taxatierapport van november 2014 is naar eer en geweten en overeenkomstig de eisen en grondslagen van de onteigeningswet opgesteld en er is, aldus de rentmeester, geen enkele aanleiding om de gevonden waarden aan te passen. Een toezegging in die richting heeft hij nooit gedaan. De rechtbank zal moeten bepalen of de visie van de gemeente, ondersteund door het meergenoemde taxatierapport moet worden gevolgd, dan wel de eigen visie van [klager]. De rentmeester acht de klacht ongegrond.

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. Klager is niet de opdrachtgever van de rentmeester. De rentmeester is door de gemeente als deskundige benoemd om de aan belanghebbenden (waaronder [klager]) toekomstige schadeloosstelling te taxeren op basis van de onteigeningswet en onteigeningsjurisprudentie. In die zin is klager jegens de rentmeester een direct belanghebbende. Op

grond van artikel 2.1 van het Reglement inzake de tuchtrechtspraak van de Rentmeesterskamer is klager ontvankelijk in zijn klacht.

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. De centrale klacht tegen de rentmeester is dat hij niet voldoende zelfstandig en professioneel heeft gehandeld doordat hij in de ogen van [klager] aan de leiband van gemeente en projectontwikkelaar heeft gelopen met als gevolg een extreem lage taxatie die alleen in het voordeel van de onteigenende partij en diens rechtsopvolger is geweest. Het bewijs van deze klacht over het integer handelen van de rentmeester berust vooral op het gegeven dat de getaxeerde waarde per 1 november 2014 ver onder de in 2015 gerealiseerde prijzen bij verkoop van de bouwkavels bleek te liggen.

4.4.1. Uit de stukken blijkt dat de waarde van de betrokken percelen in de loop der jaren meerdere malen voorwerp van onderzoek zijn geweest.

- a) Zo heeft een door de rechtbank Zutphen benoemde commissie van deskundigen op 31 januari 2011 een rapport uitgebracht over de waarde van beide betrokken percelen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Deze deskundigen hebben de waarde van de grond gesteld op € 75,00 /m² (complexprijs) te vermeerderen met het nadeel van de nieuwe bestemmingen vergeleken met de oude bestemmingen ten bedrag van € 40,00 /m².
- b) Aan dit deskundigenrapport is een rapport van de rentmeester van februari 2010 voorafgegaan. Dit rapport wordt genoemd in het definitief advies van de commissie van deskundigen van 31 januari 2011. De rentmeester taxeert de waarde van de percelen op € 70,00 /m², gebaseerd op twaalf transacties in het plangebied (gemiddeld € 77,50) gecorrigeerd voor de verslechterde economische situatie, die naar zijn inzien een aftrek van ongeveer 10% rechtvaardigt.
- c) In november 2014 volgt het adviesrapport van de rentmeester. In dit rapport berekent de rentmeester de waarde per 1 november 2014 op € 64,00 m².
- d) De rechtbank Gelderland, locatie Zutphen heeft in het kader van de in 2014 ingeleide onteigeningsprocedure aanvankelijk één en later drie deskundigen benoemd tot advisering over de aan de onteigende toe te leggen schadeloosstelling per peildatum 9 januari 2015, de datum van inschrijving van het onteigeningsvonnis. De deskundigen hebben uiteengezet dat en waarom zij tot een complexwaarde van € 82,50 zijn gekomen. Na een procedure van hoor en wederhoor heeft de rechtbank Gelderland het oordeel van de deskundigen in haar vonnis van 3 april 2019 overgenomen en de waarde van de grond op € 82,50 gesteld.

4.4.2. Bij deze stand van zaken kan niet worden volgehouden dat de taxatie van de rentmeester van november 2014 geen reële weergave van de werkelijkheid bevat en uitsluitend kan zijn ingegeven door de wens belangen van derden te dienen. Weliswaar is

een geadviseerde vierkante meterprijs van € 64,00 /m² lager dan de uiteindelijk door de rechtbank vastgestelde € 82,50 /m², maar daar gaat het [klager] niet om. [Klager] klaagt niet over dit verschil maar over het verschil tussen de waarde uit het rapport van de rentmeester en de latere verkoopprijzen van de individuele kavels. Deze verkoopprijzen gaan volgens [klager] een factor 3 of meer uit boven de door de rentmeester gevonden waarde en hij leidt daar uit af dat de waarde ten tijde van taxatie door de rentmeester veel hoger had moeten worden vastgesteld. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer lijkt [klager] daarbij uit het oog te verliezen dat vaststelling van de schadeloosstelling in het kader van de toepassing van de onteigeningswet tegen een peildatum behoort plaats te vinden, waarbij ontwikkelingen na deze peildatum in beginsel buiten beschouwing blijven.

De Rentmeesterskamer is van oordeel dat de door de rentmeester geadviseerde waarde past binnen de bandbreedte van de andere waarderingen door deskundigen en ziet daarin geen grond gelegen om de rentmeester te verwijten niet integer of onprofessioneel of anderszins in strijd met de Gedragscode te hebben gehandeld.

4.5. Dan is er nog het verwijt van [klager] dat de rentmeester een toezegging, beweerdelijk gedaan in 2015, tot herziening en opwaartse bijstelling van het rapport van november 2014 niet is nagekomen. De rentmeester ontkent dat van enige toezegging sprake is.

De Rentmeesterskamer is van oordeel dat het bestaan van een dergelijke toezegging, gedaan door een rentmeester aan een derde-belanghebbende niet voor de hand ligt, te meer niet omdat het rapport is gebaseerd op de vergelijkingsmethode en er transacties zijn vergeleken, waarvan de gegevens vastliggen. Waar de onderliggende cijfers vastliggen en de waarderingmethode correct is toegepast, is er niet veel ruimte om met de uitkomst te variëren. In elk geval lag het op de weg van [klager] om zijn stelling dat de rentmeester een toezegging tot aanpassing heeft gedaan tegenover de ontkenning daarvan door de rentmeester nader handen en voeten te geven. In dit verband heeft [klager] gememoreerd dat hij het gesprek met de rentmeester waarin deze de toezegging heeft gedaan, mogelijk heeft opgenomen, maar hij heeft geen geluidsopname aan de stukken van deze zaak toegevoegd. Ter zitting heeft [klager] nog gezegd dat hij meent dat een zekere [C] de toezegging van de rentmeester ook moet hebben gehoord, maar ook van deze [C] heeft [klager] geen verklaring overgelegd.

4.6. De conclusie moet zijn dat de klacht jegens de rentmeester ongegrond is.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht ongegrond.

Aldus uitgesproken op 19 juni 2019 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.