

## UITSPRAAK

---

Zaaknummer: KZ/2020/01  
Datum: 19 maart 2021

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

#### [klager]

wonende te [plaats],  
klagende partij, hierna te noemen: klager,  
gemachtigde mr. P. Stehouwer,

tegen

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

### 1. Het verloop van de procedure

1.1. De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift
- het verweerschrift
- een nadere productie van klager.

1.2. De klacht is behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek tijdens een online zitting op 12 februari 2021. Klager is verschenen, bijgestaan door mr. P. Stehouwer. Verder is de rentmeester verschenen. Beide partijen 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. Op 11 september 2013 is in werking getreden het [tracébesluit]. In dit tracébesluit is voorzien in een aansluiting van de [provinciale weg] op de rijksweg [...] ter hoogte van het buurtschap [plaats], gemeente [plaats].

Klager heeft een woning en enkele percelen grond in eigendom aan de [straat] te [plaats]. De woning ligt circa 165 meter van de toerit van de [...] richting Duitsland ([plaats]). Hij had deze woning ook al op de peildatum.

2.2. Klager heeft een verzoek om schadevergoeding ingediend bij Rijkswaterstaat. Hij stelt dat hij schade heeft geleden als gevolg van de realisatie van het verkeersplan, bestaande uit waardevermindering van woning en weilanden (zicht en geluid), door klager geschat op

€ 50.000,00<sup>1</sup>, en daarnaast droogteschade aan twee percelen grasland als gevolg van een te diep uitgegraven sloot, door klager geschat op € 20.000,00. Het verzoek is op 23 januari 2019 ontvangen door Rijkswaterstaat. Daarop heeft Rijkswaterstaat een adviescommissie benoemd, bestaande uit mr. [A] (hierna: [A]). [A] heeft op zijn beurt voorgesteld de rentmeester te benoemen als lid van de commissie om in het kader van de advisering over de planschade / nadeelcompensatie taxatiediensten te verrichten. Het voorstel is aan partijen (Rijkswaterstaat en klager) voorgelegd en vervolgens aanvaard omdat geen bedenkingen zijn ingekomen. Op 8 april 2019 heeft een hoorzitting bij klager thuis plaatsgevonden en op 24 mei 2019 heeft een gedetailleerde plaatsopname plaatsgevonden door de rentmeester.

2.3. Op 15 augustus 2019 is het conceptadvies van de commissie aan partijen toegezonden. Klager reageert bij e-mailbericht van 16 augustus 2019 aan [A], inhoudende dat hij de brief heeft ontvangen en er absoluut niet mee akkoord kan gaan. Hij schrijft voorts dat het aan de Raad van State zal moeten worden voorgelegd. [A] reageert nog dezelfde dag per e-mail waarin hij klager verzoekt in een aanvullende reactie meer concreet te willen zijn en aan te geven op welke onderdelen van het conceptadvies zijn afwijzing betrekking heeft. [A] kondigt aan dat de commissie in het definitieve advies zal ingaan op alle ingebrachte bedenkingen. Bij mailbericht van 19 augustus 2019 schrijft klager aan [A] dat hij naast een gespecialiseerde taxatie ook de richtlijnen wenst te ontvangen waarop de commissie haar berekening heeft gebaseerd.

2.4. Op 17 december 2019 verschijnt het definitieve advies van de commissie. De commissie adviseert aan klager een tegemoetkoming in de planschade te verstrekken van € 13.800,00 te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 23 januari 2019 en als tegemoetkoming in de droogteschade een bedrag van € 17.300,00 toe te kennen eveneens te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 23 januari 2019.

De commissie heeft de planschade berekend door een planologische vergelijking te maken van de situatie vóór en na de peildatum, waarbij aan de orde is of de planologische wijzigingen hebben geleid tot een planologisch nadeliger situatie en of daardoor schade in de vorm van waardevermindering van het eigendom van klager is opgetreden. Wat betreft de geluidssituatie spreekt de commissie van een waarneembare verslechtering; ook acht de commissie sprake van enige omgevingsverslechtering en een uitzichtverslechtering vanuit de woning en voortuin van klager. Nu ook enige lichthinder optreedt, oordeelt de commissie dat sprake is van een planologisch nadeliger situatie en van middelmatige schade, zoals dat begrip in de planschadejurisprudentie wordt gebruikt.

2.5. Voor de bepaling van de omvang van deze schade heeft de commissie beschreven dat zij is uitgegaan van een agrarische bedrijfswoning met agrarische opstallen inclusief ondergrond, erf, tuin ter grootte van 6.860 m<sup>2</sup> met inbegrip van een gedeelte weiland (kadastraal bekend gemeente [plaats] nummer [...]). De andere percelen aan de zuidzijde van de [straat], waaronder met name het ten zuiden van perceel [...] gelegen perceel [...], heeft de commissie niet in de waardering betrokken omdat deze percelen naar haar oordeel niet planschadegevoelig zijn. De percelen aan de noordzijde van de [straat] ([...]) zijn eveneens buiten beschouwing gelaten omdat deze in 2015 voorzienbaar zijn gekocht.

---

<sup>1</sup> Motivering klager in verzoekschrift: 10% van de WOZ-waarde

2.6. De commissie heeft het te taxeren object vergeleken met twee referentiepanden, beide gelegen te Haaksbergen. Zij wijst erop dat geen van beide panden één op één vergelijkbaar is met het te taxeren object (perceel [...] met opstallen) van klager. Zij heeft gecorrigeerd voor meer/minder grond, grotere/kleinere inhoud woning, grotere/kleinere oppervlakte bijgebouwen, betere/slechtere ligging en in één geval voor peildatum. Zij is voorts uitgegaan van levering vrij van pacht of huur, geen bodemverontreiniging, rekening houdend met de staat van onderhoud en van modernisering van de woning aan de [straat]. Aldus taxeert zij het object van klager onmiddellijk voorafgaande aan de peildatum op een waarde van € 435.000,00. De waardevermindering door realisatie van het Tracébesluit taxeert de commissie op een bedrag van € 22.500,00 op basis van de door haar beschreven planvergelijking en de beoordeling van de schadefactoren. Van de gevonden waarde blijft 2% (wettelijke drempel) als normaal maatschappelijk risico (NMR) voor rekening van klager en dat betekent dat de waardevermindering moet worden gesteld op € 22.500 – (2% x € 435.000 =) € 8.700,00 = € 13.800,00.

2.7. De commissie wijst er in haar definitief advies nog op dat klager weliswaar heeft medegedeeld dat hij zich absoluut niet kon vinden in het concept advies, maar dat hij aan de uitnodiging om de kritiekpunten uiteen te zetten geen gevolg heeft gegeven. Ook in een later stadium heeft klager nog aangekondigd dat hij wat betreft de nadeelcompensatie nog een mail met tekortkomingen zou sturen, maar de commissie heeft niets dienaangaande mogen ontvangen.

2.8. Het definitief advies besteedt ruim aandacht aan de berekening van de droogteschade aan enkele percelen van klager ten noorden van de [straat]. Omdat de droogteschade niet in de klacht is betrokken, laat de Rentmeesterskamer deze ook hier buiten beschouwing.

2.9. Na ontvangst van het definitieve advies d.d. 17 december 2019 heeft klager op 8 januari 2020 een klacht ingediend, gericht tegen de rentmeester. Op 5 maart 2020 volgt het verweerschrift van de rentmeester. Tot slot heeft klager gedeelten van een taxatierapport van [bedrijf] d.d. 11 september 2020 ingezonden.

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

3.1. Blijkens de klacht en de ter zitting gegeven toelichting gaat het met name om twee punten:

- a) de rentmeester heeft in de taxatie ten onrechte slechts een deel van de huiskavel van klager meegenomen. De huiskavel betreft niet alleen perceel [...] met een oppervlakte van 6.860 m<sup>2</sup> maar ook het perceel [...], dat visueel één geheel vormt met perceel [...]. Had de rentmeester perceel [...] wel meegenomen, dan zou de waarde aanzienlijk hoger zijn vastgesteld dan € 435.000,00.
- b) De rentmeester heeft ten onrechte gebruik gemaakt van de twee genoemde referentiepanden in [plaats], terwijl deze panden in de ogen van klager geenszins als vergelijkingspanden mogen dienen. Het ene pand is namelijk gebouwd op een vuilnisbelt en het andere is openbaar verkocht met als gevolg een koopprijs onder de werkelijke waarde van het pand.

Ter toelichting heeft klager er nog op gewezen dat zich hier wreekt dat de rentmeester niet afkomstig is uit de regio [plaats] en daarom minder op de hoogte is van de specifieke omstandigheden in deze regio.

3.2. De rentmeester heeft de klacht weersproken.

#### **4. De beoordeling**

##### *Bevoegdheid en ontvankelijkheid*

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. Op grond van artikel 2.1 van het reglement 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 op dit punt ontvankelijk in zijn klacht omdat hij voldoende feitelijke gegevens heeft aangevoerd over het directe belang waarin hij als eigenaar en gebruiker van de getaxeerde zaak stelt getroffen te zijn.

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.

##### *Beoordeling van de klachten*

4.4. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer kan de eerste klacht niet slagen. Hier lijkt klager het doel van de taxatie uit het oog te hebben verloren. Bij de bepaling van planschade gaat het alleen om een taxatie van planschadegevoelige onderdelen van een onroerende zaak. Niet planschadegevoelige onderdelen blijven buiten beschouwing. Gelet op de aard van de schadefactoren heeft de commissie kunnen oordelen dat het perceel [...] niet planschadegevoelig is en daarom niet heeft bijgedragen aan de omvang van de waardevermindering. Dat betekent dan ook dat dit perceel niet wordt betrokken in de wettelijk verplichte drempelaf trek voor normaal maatschappelijk risico (NMR) van artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Wel meenemen van perceel [...] in de taxatie zou in dit geval concreet hebben betekend dat op de gevonden waardevermindering (€ 22.500,00) ook nog eens 2% van de waarde van het perceel [...] in mindering zou worden gebracht en de tegemoetkoming lager dan de thans toegekende € 13.800,00 zou zijn vastgesteld. Dat is niet in het belang van klager.

4.5. Het tweede onderdeel van de klacht (de vergelijkingspanden) kan evenmin tot gegrondverklaring van de klacht leiden. Hier is met name van belang dat volstrekt

gebruikelijk is dat het onderzoek naar verkoopprijzen van vergelijkbare woningen op of rond de peildatum administratief verloopt. Het is een bureau-onderzoek en dat is niet alleen gebruikelijk in [omgeving] maar in het hele land. Denkbaar is dat klager of iemand uit zijn directe omgeving op de hoogte is van een gegeven met betrekking tot een referentiepand dat niet uit het administratief onderzoek naar voren komt. Daarom is al even gebruikelijk om in dit soort onderzoeken eerst een concept aan partijen te verstrekken. Dat is ook in deze zaak gebeurd. Op 15 augustus 2019 heeft de adviescommissie een conceptrapport aan partijen gezonden, waarin reeds beide referentiepanden met name waren genoemd. De commissie heeft klager uitgenodigd tot een reactie en toen deze volstond met een korte en niet onderbouwde afwijzing klager nogmaals uitgenodigd meer specifiek te zijn in zijn afwijzing. Klager heeft van de geboden gelegenheid geen gebruik gemaakt. Hij heeft geen alternatieven aangedragen toen hij zag dat de commissie slechts twee panden had kunnen vinden en toen hij zag welke panden dat waren. Hij heeft eerst in de fase van de klacht --en dat is nadat de commissie haar werkzaamheden had afgesloten met het definitieve rapport-- opmerkingen gemaakt over de referentiepanden. Klager heeft ter zitting nog opgemerkt dat de later door hem ingeschakelde deskundigen wel bruikbare referentiepanden konden vinden, maar hij heeft daarover geen enkele verdere mededeling gedaan, zodat deze opmerking in de lucht is blijven hangen. Niet alleen is deze opmerking te laat ingebracht, maar ook is zij zonder onderbouwing gebleven.

4.6. Voor zover klager heeft willen betogen dat de rentmeester niet de juiste man op de juiste plaats was omdat hij niet uit de regio komt, oordeelt de Rentmeesterskamer dat dit betoog afstuit op het enkele feit dat de benoeming van de rentmeester in de commissie aan klager is voorgelegd en hij daartegen geen bedenkingen heeft ingebracht.

4.7. Nu geen van de onderdelen van de klacht kunnen slagen, moet de klacht ongegrond worden verklaard.

## **5. De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht ongegrond.

Aldus uitgesproken op 19 maart 2021 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.R.G.Chr. Geene en mr. J.W.H. van der Goes-Petter, 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