

## UITSPRAAK

---

Zaaknummer: KZ/2021/01

Datum: 7 juli 2021

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

**[klager],**  
wonende te [plaats],  
klagende partij, hierna te noemen: klaagster,  
gemachtigde de heer [A],

tegen

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

### **1. Het verloop van de procedure**

1.1. De volgende processtukken bevinden zich in het dossier:

- het klaagschrift
- het verweerschrift.

1.2. De klacht is via een online vergadering (Teams) behandeld door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek ter zitting van 23 juni 2021. Klaagster werd bijgestaan door de heer [A]. Verder is de rentmeester verschenen. Beide partijen hebben ter zitting hun standpunten nader toegelicht.

1.3. Ten slotte is een datum vastgesteld voor de beslissing.

### **2. De feiten**

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

2.1. Klaagster is eigenaresse van een woning, gelegen aan de [straat] te [plaats].

2.2. Eind 2017 / begin 2018 heeft een zekere [X] enkele percelen grond in [plaats] verkocht en geleverd aan [B] (hierna: [B]) en aan de familie [C] ten behoeve van de realisatie van een bouwplan op verschillende kavels voor vrijstaande woningen in [plaats]. Daartoe moest de bestemming worden gewijzigd. [B] heeft zijn aandeel in deze grondtransactie verkocht en geleverd aan [C]. De familie [C] heeft de rentmeester ingeschakeld teneinde haar te vertegenwoordigen bij de verkoop van de kavels.

In de zelfde periode heeft [B] aan klaagster een strook grond aangeboden, deel uitmakende van voornoemde percelen en gelegen achter de woning van klaagster. Dit aanbod heeft op dat

moment niet tot een koopovereenkomst geleid. De grond had toen nog de bestemming agrarisch onbebouwd.

2.3. Klaagster heeft bij brief van 20 november 2018 een zienswijze ingediend op het bestemmingsplan [plaats]. In de brief schrijft klaagster:

‘Op de plankaart is bij de nieuwe aansluiting van de [straat] naar dit plan (de noordelijkste) een brede groenstrook gepland.

Vooraf aan dit plan is de Hr. [B], die eigenaar is van deze grond, bij mij geweest met de vraag of ik interesse had in een deel van deze strook grond, omdat deze strook grond direct aan mijn perceel [straat] te [plaats] grenst. Ik heb direct aangegeven interesse te hebben. Maar zie nu in het plan dat het als groenstrook wordt aangeduid. Ik verzoek hierbij om het deel van deze groenstrook aansluitend aan mijn perceel dezelfde bestemming te geven als mijn eigen perceel.’

2.4. In de Nota van Zienswijzen van 21 januari 2019 is ten aanzien van de zienswijze van klaagster vermeld:

‘Reactie: Door de initiatiefnemers is in samenspraak met de gemeente een Beeldkwaliteitsplan voor dit woonwijkje opgesteld. Hierbij is het voor de ruimtelijke uitstraling van belang gevonden om bedoeld perceel open en groen te houden. Indien het perceel als tuin bij een woning mag worden gebruikt is niet uit te sluiten dat hierlangs een erfafscheiding of hoog opgaande beplanting wordt aangebracht. Om die reden is het uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk om aan de betreffende grond een andere bestemming te geven.’

2.5. Op enig moment heeft [B] dan wel de familie [C] een deel van de strook grond, gelegen achter de woning van klaagster, verkocht aan Liander. Klaagster heeft de overdracht van deze kavel aan Liander eerst opgemerkt op 4 december 2020 doordat Liander een heimachine plaatste naast de woning van klaagster.

2.6. Liander heeft op het bewuste perceel een trafohuis gebouwd en heeft 10KV-kabels gelegd in het perceel.

### 3. De klacht en het verweer

3.1. Klaagster heeft aan haar klacht het volgende ten grondslag gelegd. In 2017 heeft [B] klaagster aangeboden het perceel dat achter de woning van klaagster was gelegen te kopen. Op dat moment is het niet tot een koopovereenkomst gekomen, maar klaagster heeft wel steeds het recht van eerste koop behouden. Zonder dat klaagster het perceel opnieuw is aangeboden, is het perceel gedeeltelijk verkocht aan Liander. Omdat klaagster zonder overleg gepasseerd wordt, heeft zij recht op compensatie. Klaagster heeft verzocht om een gesprek met de rentmeester, maar daaraan heeft de rentmeester niet willen meewerken. Dat heeft tot gevolg dat de rentmeester niet professioneel heeft gehandeld, aldus klaagster.

3.2. De rentmeester voert verweer. De rentmeester heeft aangevoerd dat het eigendom van [B] is overgedragen aan de familie [C] voor wie de rentmeester optreedt. Bij de overdracht is door [B] nooit kenbaar gemaakt dat er een toezegging zou zijn gedaan aan klaagster. Navraag bij [B] heeft er evenmin toe geleid dat gebleken is dat een dergelijke toezegging is gedaan.

Indien klaagster de mening is toegedaan dat haar wel een recht van eerste koop is toegezegd door [B], dan dient zij daartoe [B] aan te spreken en niet de rentmeester. Het perceel naast de woning van klaagster was niet bestemd als bouwperceel, maar was voorbestemd voor openbaar gebied. De rentmeester heeft de zienswijze van klaagster tegen het bestemmingsplan wel gezien, maar bij de verdere procedure inzake de wijziging van het bestemmingsplan heeft klaagster geen bezwaar ingediend. Voor de rentmeester bestond er daarom geen noodzaak om met klaagster contact op te nemen. De rentmeester heeft geen invloed gehad op de plaats waar Liander het trafostation heeft geplaatst.

#### **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. Bij de beoordeling van de klacht is de Rentmeesterskamer gebonden aan haar Statuten en aan haar Reglement inzake de tuchtrechtspraak. In deze documenten wordt geregeld welke personen of welke instanties bevoegd zijn klachten in te dienen. Die bevoegdheid komt toe aan de opdrachtgevers van de rentmeester, aan collega-rentmeesters en aan diegenen die direct in hun belang zijn getroffen in verband met een beroepsuitoefening van de rentmeester in strijd met de afgelegde eed of belofte.

4.3. Klaagster is niet de opdrachtgever van de rentmeester en is evenmin een collega-rentmeester. Dat betekent dat onderzocht moet worden of te dezen sprake is van een beroepsuitoefening / gedraging van de rentmeester in strijd met de afgelegde eed of belofte en dan met name in strijd met de Gedragscode, die rechtstreeks heeft geleid tot nadeel voor klaagster. In dat geval zou klaagster toch nog ontvankelijk kunnen zijn.

4.4. De Rentmeesterskamer heeft in het handelen van de rentmeester geen gedraging kunnen vaststellen, die strijdig was met de Gedragscode en die *dientengevolge* schadelijk was voor de belangen van klaagster.

4.5. In deze zaak staat vast dat klaagster in 2017 jegens [B] haar interesse heeft uitgesproken in de verwerving van een strook grond grenzend aan haar eigendomsperceel. Ook staat vast dat zij deze interesse in 2018 heeft herhaald in het kader van de bestemmingsplanprocedure. De rentmeester is niet de opdrachtnemer van [B] maar van de familie [C], de latere koper van de grond.

4.6. De rentmeester was op de hoogte van de interesse van klaagster. Klaagster vindt dat reeds deze wetenschap de rentmeester ertoe had moeten bewegen [B] ervan te weerhouden de grond aan zijn principaal [C] te verkopen en hem ertoe had moeten brengen de grond eerst aan haar, klaagster, aan te bieden.

4.7. De Rentmeesterskamer kan deze gedachtengang niet onderschrijven. Klaagster verliest uit het oog dat de rentmeester op grond van zijn beroepscode (Gedragsregels) in de eerste

plaats het belang van zijn opdrachtgever ([C]) behoort te behartigen. Hij moet daarbij aandacht hebben voor degene met wie hij handelt, maar is niet diens adviseur. Klaagster staat in een nog meer verwijderd verband tot de rentmeester, omdat zij slechts contacten heeft gehad met [B]. De rentmeester heeft geen verantwoordingsrelatie met klaagster noch met [B].

4.8. Dat neemt niet weg dat de rentmeester er goed aan doet te onderzoeken of zijn principaal ([C]) mogelijk meewerkt of profiteert van een eventuele schending van een voorkeursrecht indien hij gronden van [B] verwerft. Hij heeft navraag gedaan en stelt dat van enig voorkeursrecht / recht van eerste koop niet is gebleken. Klaagster heeft daartegenover slechts herhaald dat de rentmeester op de hoogte moest zijn van het aanbod van [B].

Nadere beschouwing van dit aanbod levert naar het oordeel van de Rentmeesterskamer op dat het aanbod niet meer was dan een oriënterende vraag van [B] of klaagster mogelijk interesse had in de verwerving van de grond, welke interesse zij heeft bevestigd. Deze uitgesproken interesse levert nog niet op dat vanaf dat moment [B] (of nadien zijn rechtsopvolger of diens adviseur) gehouden was om de grond daadwerkelijk aan klaagster aan te bieden, laat staan te verkopen. Het bestaan van een toegezegd recht van eerste koop in de relatie tussen klaagster en [B] is niet komen vast te staan; voor zover de rentmeester aan de zijde van [C] heeft meegewerkt aan de aankoop van de gronden van [B] stond hem dat vrij. Van enig handelen in strijd met de Gedragscode is geen sprake.

4.9. Nu er geen relatie kan worden vastgesteld tussen klaagster en de rentmeester, die de laatste tot enig ander handelen had moeten leiden en ook overigens geen sprake is van klachtwaardig handelen ten nadele van klaagster, moet klaagster alsnog in haar klacht niet ontvankelijk worden verklaard.

## **5. De beslissing**

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart klaagster niet-ontvankelijk in haar klacht.

Aldus uitgesproken op 7 juli 2021 door mr. J.A.O.M. van Aerde, voorzitter, mr. A.R.G.Chr. Geene en ing. W. van Vliet, 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