

UITSpraak

Zaaknummer: KZ/2020/07

Datum: 7 juli 2021

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

de heer [klager],
wonende te [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: klager,
procederend in persoon,

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
- de e-mail van [klager] van 2 november 2020
- het verweerschrift
- de e-mail van [klager] van 5 februari 2021 met een reactie op 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. Klager is verschenen, bijgestaan door mr. R.A.M. Verkoijen. 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 klager en de rentmeester staan de volgende feiten vast.

2.1. Klager is eigenaar van de woning, gelegen aan het [straat] in [plaats].

2.2. In verband met de aanleg van de A74 heeft klager de minister van Infrastructuur en Milieu (hierna: de minister) verzocht om schadevergoeding op grond van artikel 22 van de Tracéwet. Bij besluit van 2 november 2012 heeft de minister het verzoek om schadevergoeding afgewezen. Deze afwijzing heeft geleid tot een bezwaar- en beroepsprocedure die uiteindelijk is beslecht door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

2.3. Hangende de procedure bij de Afdeling heeft de minister advies gevraagd aan een schadecommissie, gevormd door de heer [mr. A] en de rentmeester. De rentmeester heeft als taxateur de waardedaling van de woning moeten vaststellen op de peildatum 16 augustus 2010.

2.4. In zijn rapport van 19 november 2019 heeft de rentmeester vastgesteld dat de waarde van de woning op de peildatum is gedaald van € 310.000 naar € 305.000.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft aan zijn klacht het volgende ten grondslag gelegd. In de procedure om nadeelcompensatie heeft de rentmeester voor 11 woningen, waaronder de woning van klager, een taxatierapport opgesteld. Klager heeft om nadeelcompensatie verzocht, omdat hij door de aanleg van de A74 nabij zijn woning meer geluidsoverlast ondervindt. De rentmeester is voor het verrichten van de taxatie slechts kort in de woning aanwezig geweest. Voor de 11 woningen is de toegenomen geluidsbelasting steeds verschillend. Toch heeft de rentmeester voor 9 van de 11 woningen de waardevermindering vastgesteld op precies € 5.000. Gelet op de verschillende locaties van de woningen en de verschillende geluidstoename is het onlogisch dat de waardevermindering gelijk is. De rentmeester heeft in zijn rapport niet voldoende toegelicht hoe hij tot deze waardevermindering heeft kunnen komen. De rentmeester heeft zijn werkzaamheden daarom niet deskundig, zorgvuldig en integer verricht.

3.2. De rentmeester voert verweer. De rentmeester heeft aangevoerd dat hij samen met de heer [mr. A] de commissie planschade/nadeelcompensatie heeft gevormd. De stukken inzake de procedure strekkende tot nadeelcompensatie waren omvangrijk en aan de rentmeester is juist opdracht gegeven om zijn taxatierapport summier te houden. De afzonderlijke toenames van de geluidsbelasting en het veranderende zicht voor de verschillende woningen was immers al uitgebreid aan bod geweest. De rentmeester heeft conform zijn opdracht gehandeld. Het is niet juist om het taxatierapport los te zien van het rapport van de planschadecommissie. Beide rapporten vormen één geheel en moeten ook tezamen worden beoordeeld. Inzake de woningen was weliswaar sprake van verschillende toegenomen geluidsbelastingen, maar de verslechtering bleef binnen de perken. Doordat de schade in de betrokken 9 gevallen onder de drempel bleef, was het niet noodzakelijk om per woning exact vast te stellen hoe groot de schade was.

4. De beoordeling

Bevoegdheid en ontoankelijkheid

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 ontvankelijk in zijn klacht omdat hij voldoende feitelijke

gegevens heeft aangevoerd over het directe belang waarin hij als eigenaar 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.

4.4. De Rentmeesterskamer stelt vast dat het rapport van de planschadecommissie door geen van partijen in het geding is gebracht. De rentmeester heeft uitdrukkelijk aangevoerd dat zijn taxatierapport moet worden gelezen tezamen met het rapport van de planschadecommissie, omdat beide rapporten één geheel vormen. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat voor een gedegen onderzoek naar en beslissing op de klacht het nodig is om te beschikken over het rapport van de planschadecommissie. De Rentmeesterskamer zal daarom de rentmeester, als meest gereede partij, in de gelegenheid stellen dit rapport in te brengen in de procedure. Desgewenst kan de rentmeester nog een (korte) schriftelijke toelichting meesturen. Na ontvangst van het taxatierapport krijgt klager de gelegenheid om zijn zienswijze (waaronder desgewenst ook zijn eerdere commentaar bij de planschadecommissie) nog schriftelijk naar voren te brengen.

4.5. Iedere verdere beslissing zal worden aangehouden.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. stelt de rentmeester in de gelegenheid om het rapport van de planschadecommissie in te dienen door dit rapport, eventueel voorzien van een schriftelijke toelichting, uiterlijk 18 augustus 2021 toe te sturen aan tuchtrecht@rentmeesterskamer.nl met een kopie daarvan aan klager;

5.2. bepaalt dat na ontvangst van het desbetreffende rapport klager een termijn van zes weken krijgt voor een schriftelijke reactie.

5.3. houdt iedere verdere beslissing aan.

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.