

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2020/07
Datum: 21 oktober 2021

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[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 Rentmeesterskamer heeft andermaal kennisgenomen van de stukken in deze klachtzaak, waaronder zich thans ook bevinden:
- de tussenbeslissing van de Rentmeesterskamer van 7 juli 2021
 - de e-mail van de rentmeester van 10 augustus 2021 waarbij het opgevraagde advies inzake het verzoek om nadeelcompensatie van klager (hierna: het advies [mr. A]) d.d. 7 januari 2020 was gevoegd
 - de reactie van klager van 9 september 2021, eveneens per e-mail.
- 1.2. Daarop is de datum voor de beslissing bepaald op heden.

2. De verdere beoordeling

2.1. De Rentmeesterskamer handhaaft hetgeen zij in de tussenuitspraak van 7 juli 2021 heeft overwogen en beslist.

2.2. Ingevolge deze tussenuitspraak heeft de rentmeester het advies [mr. A] overgelegd, zij het zonder de daarbij behorende bijlagen. De inhoud van deze bijlagen is overigens voor een deel kenbaar uit de discussie die in het advies [mr. A] staat beschreven. Voor de Rentmeesterskamer is dat voldoende nu ook klager, aan wie de rentmeester het advies op 10 augustus 2021 eveneens heeft toegezonden, geen aanleiding heeft gezien om zijn commentaar op het conceptadvies (bijlage 1 bij het advies) nog separaat aan de Rentmeesterskamer toe te zenden.

Dit advies bouwt voort op de planologische vergelijking van de vorige adviescommissie, de commissie [B]. Daarnaast worden in het advies de bevindingen gebruikt uit het taxatierapport van de rentmeester d.d. 19 november 2019.

De commissie concludeert en adviseert tot afwijzing van het planschadeverzoek van klager.

Intussen had klager een eigen deskundige in de arm genomen.

Op 20 februari 2020 heeft [C] ([C]) in opdracht van klager een rapport Marktwaarde Nadeelcompensatie 16 – 08 - 2010 uitgebracht. Volgens dit rapport lijdt klager meer schade dan in het advies [mr. A] is getaxeerd.

2.3. De minister van Infrastructuur en Milieu (hierna: de minister) heeft het advies [mr. A] aan zijn besluit van 24 januari 2020 ten grondslag gelegd. In dit besluit is het verzoek van klager wederom afgewezen. Klager heeft hiertegen hoger beroep aangetekend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 3 juni 2020 het beroep tegen het besluit van de minister van 24 januari 2020 ongegrond verklaard.

2.4. In het kader van dit hoger beroep heeft klager zich op het standpunt gesteld dat het besluit van de minister is genomen op basis van een ondeugdelijk advies en een ondeugdelijk taxatierapport. De ondeugdelijkheid van deze documenten, aldus de toelichting van klager in het hoger beroep, is met name hierin gelegen dat de taxateur niet alleen in zijn verzoek maar ook in acht andere verzoeken om nadeelcompensatie wegens hetzelfde Tracébesluit telkens heeft geconcludeerd dat de schade € 5.000,- bedraagt, terwijl de gevallen bepaald verschillend zijn qua toegenomen geluidsbelasting, ligging en waarde van de onderscheiden woningen. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft klager niet gevolgd in zijn bezwaren tegen het taxatierapport en het advies [mr. A] en heeft geoordeeld dat niet gezegd kan worden dat de minister het taxatierapport van de rentmeester niet in redelijkheid aan zijn besluit van 24 januari 2020 ten grondslag heeft kunnen leggen (Ecli:NL:RVS:2020:1337).

2.5.1. In zijn klacht voor de Rentmeesterskamer van 29 oktober 2020 herhaalt klager zijn bezwaren tegen het taxatierapport. Hij acht het volstrekt onlogisch dat in alle situaties (9 woningen) dezelfde waardevermindering aan de orde zou zijn, nu de toename in geluidsbelasting verschillend is. Hij meent dat onmogelijk kan worden volgehouden dat deze rentmeester zijn werkzaamheden deskundig, zorgvuldig en integer heeft verricht. In een later bericht voegt hij daar nog aan toe dat je geen deskundige hoeft te zijn om vast te stellen dat het bijzonder tendentius is om bij de beoordeling van de waardevermindering van verschillende woningen die enorm in waarde verschillen en waarvoor ook verschillende toenames in geluidsbelasting zijn vastgesteld toch steeds dezelfde schade te taxeren. Naar zijn mening is het duidelijk genoeg dat deze waardeverminderingen, in onderling verband bezien, niet zijn te verantwoorden.

2.5.2. De rentmeester heeft zijnerzijds aangevoerd dat getracht is de verschillende zaken zo zorgvuldig mogelijk te behandelen. Hij wijst erop dat er zowel planologische nadelen (toegenomen geluidsbelasting) als enkele voordelen (verlaging geluidschermen met verbetering van uitzicht tot gevolg) zijn aan te wijzen. Daarbij moet worden bedacht dat in het verleden de geluidssituatie vlakbij de rijksweg ook niet optimaal was. In zijn opinie zorgt het nieuwe geluidsscherm ervoor dat de geluidhinder tot een redelijk aanvaardbaar niveau is gekomen. Dat neemt niet weg dat er per saldo wel sprake is van een verslechtering en dus van nadeel, maar dat dit nadeel voor negen van de elf woningen binnen de perken blijft en bovendien tamelijk vergelijkbaar is. Het gaat om beperkt nadeel dat naar zijn beoordeling in geen van de negen gevallen de drempel van 2% (het Normaal Maatschappelijk Risico) te boven

gaat. In het geval van klager geldt nog dat er tussen de geluidsbron (A74) en zijn woning nog een andere woning is gebouwd.

3.1. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer kan de klacht niet slagen.

In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat klager na de ongegrondverklaring van zijn grieven tegen het taxatierapport door de Afdeling bestuursrechtspraak weinig of geen nieuwe of andere gezichtspunten aan zijn klacht heeft toegevoegd. Ook in de klacht voor de Rentmeesterskamer ligt de basis van klager's ongenoegen in de uitkomst van de taxatie en deze uitkomst acht klager zozeer onjuist, onlogisch en niet te verantwoorden dat de taxatie zelf daarom wel ondeugdelijk moet zijn. In de kern komt de klacht er op neer dat de taxatie in het geval van klager niet juist kan zijn, omdat bij een of meer anderen een zelfde uitkomst is gevonden, terwijl in de visie van klager deze anderen in een andere situatie verkeren. De Rentmeesterskamer staat evenwel voor beantwoording van de vraag wat de rentmeester in het geval van klager en dus in het taxatierapport van diens woning aan het [straat] te [plaats] verwijtbaar fout heeft gedaan. Als de negen taxaties al tot negen verschillende schadebedragen hadden moeten leiden, is daarmee nog niet aangetoond dat de uitkomst in het geval van klager onjuist is.

3.2. Inzoomend op het taxatierapport zelf blijkt dat de rentmeester inzicht geeft in de door hem gebruikte methode. Hij geeft ook inzicht in de door hem gebruikte vergelijkingstransacties. Het feit dat de gebruikte transacties vergelijkbare woningen betreffen die buiten [wijk] liggen legt weinig gewicht in de schaal. Ze liggen wel in de gemeente [plaats]. Ook het gegeven dat de WOZ waarde van de referentiepanden lager ligt, is geen richtinggevende parameter. Belangrijker is dat deze transacties uit de tijd van de peildatum (in of rond augustus 2010) zijn. Alle transacties voldoen aan dat criterium. Dat geldt niet voor de transacties waarop door klager is gewezen in zijn commentaar op het taxatierapport, zoals verwoord in het advies [mr. A]. Klager wijst in zijn reactie op de verkoop van [straat] (of [straat]) van 4 september 2009 voor een bedrag van € 275.000,- maar geeft geen details van deze woning. De door de rentmeester in de vergelijking betrokken transacties betreffen woningen met een inhoud van 400 tot 455 m³. De kooprijzen liggen inderdaad lager dan de voor de woning van klager gevonden waarde, maar klager's woning heeft een inhoud van ca 575 m³ en dat verklaart de hogere taxatie voldoende.

3.3. Bij de waardering van het opgetreden nadeel als gevolg van het Tracébesluit spelen de kennis en ervaring en ook de intuïtie van de deskundige een rol. In dit geval heeft de rentmeester uitgelegd dat de waardevermindering beperkt was en dat het niet mogelijk is om de waardevermindering tot op cijfers achter de komma te berekenen. Hij heeft acht geslagen op de toegenomen geluidsbelasting, op de afname van reflectiegeluid, op de verbetering van het uitzicht en op de ligging van het pand ten opzichte van de A74. Dat leidt tot een afweging en in dit geval tot het oordeel dat de waardevermindering beperkt is en de drempel van het NMR niet overschrijdt. Het zal steeds mogelijk zijn dat een andere deskundige meer of minder gewicht toekent aan een bepaalde parameter, maar in deze zaak kan niet gezegd worden dat de rentmeester onvoldoende inzicht heeft gegeven in zijn gedachtengang.

3.4. Dit een en ander leidt de Rentmeesterskamer tot de conclusie dat er geen reden is om aan te nemen dat de taxatiewerkzaamheden van de rentmeester inzake de waardering van de

woning van klager en de waardevermindering als gevolg van het Tracébesluit niet aan de daaraan te stellen eisen en standaarden voldoet. Bijgevolg moet de klacht ongegrond worden verklaard.

4. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

4.1. verklaart de klacht van klager d.d. 29 oktober 2020 ongegrond.

Aldus uitgesproken op 21 oktober 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