

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2023/02
Datum: 28 november 2023

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

[Klager],
wonend in [plaats],
klagende partij, hierna te noemen: klager,
procederend in persoon,

tegen

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

1. Het verloop van de procedure

- 1.1. De Rentmeesterskamer heeft kennisgenomen van de volgende stukken:
- het klachtformulier van 20 oktober 2022
 - de brief van klager met aanvullende stukken van 22 november 2023
 - het verweerschrift van de rentmeester van 9 februari 2023
 - de nadere door de rentmeester ingediende stukken van 5 september 2023.

1.2. Op 19 september 2023 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek. Klager en de rentmeester zijn verschenen, waarbij de rentmeester zich heeft laten bijstaan door de heer dhr. [A]. Beide partijen hebben 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. In 1997 heeft klager het onroerend goed, gelegen aan de [straat] in [plaats] gekocht. Tot het onroerend goed behoren de woning met schuur, erf, ondergrond en tuin en een perceel agrarische cultuurgrond (hierna ook gezamenlijk: de woning).

2.2. Op 30 november 2016 heeft klager de woning verkocht voor een bedrag van € 320.000,00 kosten koper. Het perceel agrarische cultuurgrond maakte geen onderdeel uit van de koopovereenkomst.

2.3. Op 20 oktober 2017 heeft klager op grond van de Regeling Waarderegeling van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (hierna: de NAM), versie 29 april 2014, een aanvraag gedaan tot compensatie voor de waardedaling van zijn woning als gevolg van het risico op aardbevingen in het Groninger gaswinningsgebied. Omdat klager zich niet kon vinden in het daarop genomen besluit van de NAM heeft hij op 3 april 2018 een aanvraag ingediend voor een zogeheten 'driedeskundigenprocedure'.

2.4. In opdracht van de NAM is een driedeskundigencommissie (hierna: de commissie) samengesteld. Tot die commissie behoorden de heer [A], verbonden aan [kantoor], aangewezen door klager, de heer [B], verbonden aan [kantoor], aangewezen door de NAM en de rentmeester, die door voornoemde rentmeesters als voorzitter is aangewezen. De commissie is opgedragen om een taxatie te verrichten van de (reeds in 2016 verkochte) woning van klager en de waardedaling vast te stellen.

2.5. De commissie heeft de woning van gedaagde op 4 juni 2018 bezichtigd. Diezelfde dag heeft een hoorzitting plaatsgevonden waar klager en zijn echtgenote, en de heer [C] namens de NAM, gehoord zijn.

2.6. Op 2 augustus 2018 heeft de commissie een concepttaxatierapport uitgebracht. Zowel de NAM als klager zijn in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het conceptrapport. Klager en de NAM hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt. Op 23 oktober 2023 heeft de commissie haar definitieve taxatierapport uitgebracht. De opmerkingen van klager hebben niet geleid tot een aanpassing van het rapport.

2.7. De commissie heeft de aantoonbare waardedaling van de woning van gedaagde vastgesteld op € 12.000,00. De NAM heeft dit overgenomen en heeft bij besluit van 5 november 2018 aan klager aangeboden om de waardedaling tegen een bedrag van € 12.768,64 (inclusief wettelijke rente) te vergoeden. Klager heeft hiermee niet ingestemd.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager kan zich niet vinden in de uitkomst van het taxatierapport van de commissie. Hij heeft daarover geklaagd bij zowel de commissie als bij de NAM, maar hij vindt daar geen gehoor. Volgens klager is de waardebepaling te laag ten opzichte van andere vergelijkbare objecten. Dit wordt veroorzaakt doordat de NEN norm 2580¹ en de BBMI² niet zijn toegepast. De commissie heeft daardoor een oppervlakte van 97,5 m² ten onrechte niet meegerekend bij de waardebepaling. Klager heeft in zijn reactie op het conceptrapport daarvan melding gemaakt, maar de commissie heeft daar niets mee gedaan. Klager vindt dat er onvoldoende is ingegaan op de bezwaren die hij heeft aangevoerd. De rentmeester heeft geweigerd om in overleg te treden met alle partijen en heeft uiteindelijk aangegeven dat 'het is wat het is'.

3.2. De rentmeester heeft als verweer aangevoerd dat het taxatierapport zorgvuldig tot stand is gekomen en dat de waarde van de woning is bepaald aan de hand van

¹ NEN 2580 bevat termen, definities en bepalingmethoden voor oppervlakten van terreinen die bestemd zijn voor gebouwen en voor vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen ervan.

² Branchebrede meetinstructie.

referentietransacties. Bij de maatvoering van het object hebben de deskundigen juist gewerkt volgens de NEN 2580 en de BBMI. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het taxatierapport, maar ook na de afronding van de werkzaamheden hebben de deskundigen nog via e-mails aan klager aanvullende informatie verstrekt. De rentmeester kan zich niet herinneren dat hij de uitspraak 'het is wat het is' heeft gedaan, maar hij sluit niet uit dat hij het gezegd heeft.

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 om een klacht 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. Aangezien de taxatie van de commissie betrekking heeft op de woning van klager en die taxatie is opgesteld naar aanleiding van een aanvraag voor compensatie, afkomstig van klager, heeft klager naar het oordeel van de Rentmeesterskamer voldoende rechtstreeks belang bij het indienen van de klacht.

De Gedragscode

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. In artikel 2 van de gedragscode is bepaald dat het belang van de opdrachtgever, niet enig eigenbelang van de rentmeester NVR, bepalend is voor de wijze waarop de rentmeester zijn opdrachten uitvoert. De rentmeester voorkomt verstrengeling van belangen. Artikel 3 van de gedragscode bepaalt dat de rentmeester NVR geen verplichtingen aangaat die de eigen verantwoordelijkheid en onafhankelijkheid in de uitoefening van het beroep en/of bij de vervulling van zijn taak in gevaar brengen.

4.4. Uit de stukken en de toelichting van klager ter zitting leidt de Rentmeesterskamer af dat de klacht in wezen betrekking heeft op twee punten. Ten eerste kan klager zich niet vinden in de uitkomsten van de taxatie van zijn voormalige woning en ten tweede stelt hij de wijze waarop de rentmeester, als voorzitter van de commissie, heeft gereageerd op zijn bezwaren aan de orde. De Rentmeesterskamer zal beide onderdelen van de klacht hierna bespreken.

Onjuistheden in het taxatierapport

4.5. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat een taxatie van een rentmeester moet worden aangemerkt als een gemotiveerde waardebeoordeling. Of die waarde een juiste weergave is, ligt niet ter beoordeling van de Rentmeesterskamer. De Rentmeesterskamer kan alleen toetsen of een rentmeester in redelijkheid tot de waardebeoordeling heeft kunnen komen. Daarbij is van belang of de rentmeester op objectieve wijze verslag heeft gedaan en daarbij inzichtelijk heeft gemaakt welke feiten en omstandigheden hij aan zijn conclusie ten grondslag heeft gelegd. Daargelaten dat de rentmeester is opgetreden als onafhankelijk voorzitter van een driedeskundigencommissie en dat niet hij, maar zijn twee mede-commissieleden als gecertificeerd taxateurs de taxatie hebben uitgevoerd, is de Rentmeesterskamer van oordeel dat niet is gebleken van omissies in de totstandkoming van de waardebeoordeling. Voldoende inzichtelijk is gemaakt langs welke wegen de commissie tot de waardebeoordeling is gekomen. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer is er geen reden om aan te nemen dat het taxatierapport niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen en standaarden. Dit onderdeel van de klacht moet dan ook ongegrond worden verklaard.

De reactie van de rentmeester op de bezwaren van klager

4.6. Het bezwaar van klager ten aanzien van dit onderdeel van de klacht ziet er met name op dat de rentmeester, als voorzitter van de commissie, zijn rol niet naar behoren heeft vervuld, omdat er door de commissie niet op passende wijze is gereageerd op de vragen en opmerkingen van klager. Uit zijn schriftelijke klacht en de toelichting ter zitting leidt de Rentmeesterskamer af dat ook de mededeling 'het is wat het is', die de rentmeester gedaan zou hebben, kwaad bloed heeft gezet bij klager. De Rentmeesterskamer is echter van oordeel dat de klacht ook op dit punt niet gegrond is. Ten eerste heeft klager tijdens de procedure bij de commissie op meerdere momenten de gelegenheid gehad om zijn zienswijze naar voren te brengen. Zijn zienswijze is ook meegewogen door de commissie. Na het gereed komen van de conceptrapportage is klager, zoals te doen gebruikelijk, in de gelegenheid gesteld om te reageren op het conceptrapport. Van die mogelijkheid heeft hij gebruik gemaakt. Zijn opmerkingen zijn ook verwerkt en door de deskundigen beantwoord in het definitieve rapport.³

4.7. Ook na het gereed komen van het definitieve rapport heeft de rentmeester in zijn hoedanigheid van voorzitter gereageerd op de vragen en bezwaren van klager. In de brief van 10 januari 2022 heeft de rentmeester (nogmaals en onverplicht) uitgebreid gereageerd op de standpunten van klager. Dat de rentmeester op dat moment niet op alle afzonderlijke punten van klager heeft willen ingaan, is begrijpelijk gelet op het feit dat het taxatierapport inmiddels definitief was geworden. In maart 2022 heeft nog e-mailcorrespondentie tussen klager en de rentmeester plaatsgevonden. Klager brengt daarin wederom naar voren dat de taxatie in zijn ogen niet juist is verricht. De rentmeester verwijst in zijn reactie naar zijn brief van 10 januari 2022 en voegt daaraan toe dat met het uitbrengen van het taxatierapport de taak van de taxatiecommissie beëindigd is. De rentmeesterskamer acht die reactie van de rentmeester begrijpelijk, omdat het definitieve taxatierapport al op 23 oktober 2018 afgerond is. In de e-

³ Zie bladzijden 33-35 van het definitieve taxatierapport.

mail van 21 maart 2022 van klager aan de rentmeester staat: "Uw laatste opmerking in 2018 was: *Het is wat het is* en mijn vragen zijn toen niet allemaal beantwoord". Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer heeft de rentmeester onvoldoende betwist dat hij die opmerking toen – naar de Rentmeesterskamer begrijpt in een telefoongesprek met klager – gemaakt heeft. Dit levert echter geen schending van de gedragscode op. Gelet op het moment waarop de opmerking gemaakt is en de uitlating van de rentmeester tijdens de mondelinge behandeling dat het voorstelbaar is dat hij die opmerking gemaakt heeft in reactie op de wens van klager tot overleg, moet de opmerking gezien worden in de context van de afronding van het taxatierapport. Nadat de deskundigencommissie haar conceptrapport aan klager en de NAM had gestuurd en hun opmerkingen vervolgens in het rapport verwerkt had, heeft klager kort voor het uitbrengen van het definitieve rapport tegen de rentmeester bezwaren tegen de totstandkoming van het rapport geuit en verzocht te kunnen overleggen met één van de deskundigen. De opmerking "*Het is wat het is*" kan dan ook moeilijk anders uitgelegd worden dan dat daarmee bedoeld is te benadrukken dat de deskundigen hun rapport op basis van hun bevindingen en rekening houdend met de (eerder) door klager en de NAM geleverde commentaar zouden afronden en dat geen ruimte bestond voor nader overleg met klager.

4.8 Gelet op wat de Rentmeesterskamer hierboven overwogen heeft komt zij tot de slotsom dat, in het licht van de betwisting door de rentmeester, op grond van hetgeen klager aangevoerd heeft niet vast is komen te staan dat de rentmeester de eer en goede naam van zijn beroepsgroep heeft geschaad. De Rentmeesterskamer zal de klacht dan ook ongegrond verklaren.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht van klager d.d. 20 oktober 2022 ongegrond.

Aldus uitgesproken op 28 november 2023 door mr. C.A. de Beaufort, 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. C.A. de Beaufort