

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2023/03

Datum: 26 juli 2024

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 [klager], verbonden aan [kantoor],
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 31 maart 2023 met bijlagen
- het verweerschrift van de rentmeester van 15 juni 2023 met bijlagen
- de e-mail van klager van 11 juni 2024 met één bijlage.

1.2. Op 14 juni 2024 heeft de mondelinge behandeling van de klacht plaatsgevonden door een uit de Stichting Rentmeesterskamer (hierna: Rentmeesterskamer) samengestelde commissie van onderzoek. Klager heeft zich afgemeld voor de mondelinge behandeling. De rentmeester is wel verschenen. De rentmeester heeft zijn verweer nader toegelicht.

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

2. De feiten

Op grond van de stukken en de verklaring van de rentmeester ter zitting staan de volgende feiten vast.

2.1. Op 17 juni 2015 heeft klager het akkerbouwbedrijf met bijbehorende gronden overgenomen van zijn ouders. De ouders zijn eigenaar gebleven van de bedrijfswoning en ongeveer 2.000 m² grond.

2.2. In de gemeente [gemeente] (hierna: de gemeente) geldt het bestemmingsplan [bestemmingsplan]. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en bepaalt, voor zover relevant:

‘Vanwege de hoogwaterbeschermingsopgave heeft verzoeker het plan opgevat om dit gebied integraal te transformeren. Door aanleg van een tweede hoogwatergeul ontstaat extra ruimte in tijden van hoogwater voor (het water van) de rivier de Maas. Tevens zal hierdoor meer

grondstoffenwinning mogelijk worden. Daarmee komt er ook ruimte vrij voor ontwikkeling van natuur en recreatie. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van de tweede hoogwatergeul, maakt grondstoffenwinning mogelijk en voorziet in de realisering van natuur en recreatieve fiets- en wandelroutes. Eerst wordt het gebied beschikbaar gesteld voor grondstoffenwinning en daarna voor de aanleg van natuur en recreatie. Het huidig agrarisch gebruik past niet binnen de bestemmingen die de te onteigenen gronden volgens het bestemmingsplan hebben.'

- 2.3. In het plangebied heeft klager 67.267 m² (hierna: circa 6,7 hectare) grond liggen.
- 2.4. De onderneming [A] richt zich op het winnen van zand en grind en verricht die werkzaamheden (ook) in het plangebied.
- 2.5. In de periode van 2009 tot 2021 heeft [A] geprobeerd om de grond van klager, gelegen in het plangebied, aan te kopen dan wel te ruilen tegen grond buiten het plangebied. Tot overeenstemming tussen partijen is het niet gekomen.
- 2.6. Op 1 maart 2022 heeft [A] de gemeente gevraagd om tot onteigening over te gaan.
- 2.7. Op 2 juni 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen klager en de gemeente. Op 30 september 2022 heeft de gemeente, onder verwijzing naar een eerder gevoerd gesprek op 2 juni 2022, aan klager laten weten dat de ontwikkeling van het project '[project]' is begonnen, dat de grond van klager in het plangebied ligt en dat minnelijke verwerving door [A] niet is gelukt. De gemeente laat in haar brief weten dat zij de rentmeester heeft gevraagd om met klager in overleg te gaan over minnelijke verwerving.
- 2.8. Op 25 november 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen klager, bijgestaan door de heer [B], rentmeester, en de rentmeester als adviseur van de gemeente. Zowel [B] en de rentmeester hebben van dit gesprek een eigen verslag gemaakt.
- 2.9. In de periode daarna heeft tussen [B] en de rentmeester correspondentie plaatsgevonden. Op 7 februari 2023 heeft de rentmeester aan [B] bericht dat de aangeboden stukken onvoldoende informatie bieden. Bij brief van 28 februari 2023, verzonden op 2 maart 2023, doet de gemeente aan klager een bod van € 772.501,00 voor drie percelen (samen 67.174 m²) en een bod van € 92.954,50 voor de resterende grond (8.083 m²).
- 2.10. In reactie op het bod van de gemeente doet [B] bij brief van 31 maart 2023 een tegenbod. Daarnaast klaagt hij in de brief over het optreden en de handelwijze van de rentmeester.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager heeft aan zijn klacht ten grondslag gelegd dat de rentmeester niet transparant, niet objectief en niet onafhankelijk heeft gehandeld, maar dat hij zich voor het karretje van [A] en de gemeente laat spannen. Klager heeft met [A] geprobeerd om tot overeenstemming te komen ten aanzien van de overname van grond door [A]. Het gaat hier om een onderhandeling tussen twee private partijen. De gemeente heeft de onteigeningsprocedure als drukmiddel gebruikt. De rentmeester heeft verder een dubbele pet op, omdat hij naast aankoper ook als de taxateur optreedt. Hij behandelt het dossier van klager met

vooringenomenheid en de informatie die vanuit klager wordt verstrekt, wordt door de rentmeester steeds in twijfel getrokken.

3.2. De rentmeester heeft als verweer aangevoerd dat [A] eerst heeft geprobeerd om tot minnelijke verwerving van de grond te komen. De rentmeester was daar niet bij betrokken en heeft alleen weet van een finale bieding. Daarna heeft [A] zich tot de gemeente gewend om voorbereidingen te treffen voor de onteigeningsprocedure. Toen is de rentmeester ingeschakeld. Het proces zat nog in de beginfase, maar het is nauwelijks gelukt om tot overleg te komen. Er heeft één gesprek plaatsgevonden met klager en [B], maar daarna verliep ieder contact via [B]. De rentmeester heeft gevraagd om een vervolgesprek, maar daarvan is het niet gekomen. Uiteindelijk heeft de gemeente bericht dat vanwege het grote verschil van inzicht een minnelijke oplossing niet in het verschiet lag en dat de onteigeningsprocedure daarom werd gestart. Dat geldt niet als een dreiging, maar als een logisch gevolg. Bovendien kan ook gedurende het onteigeningstraject geprobeerd worden om tot een minnelijke oplossing te komen.

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. 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. Klager is niet de opdrachtgever van de rentmeester, maar aangezien de rentmeester de belangen behartigt van de gemeente in de onteigeningsprocedure met betrekking tot de gronden 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 leidt de Rentmeesterskamer af dat de klacht in wezen betrekking heeft op drie punten. Ten eerste kan klager zich er niet in vinden dat de gemeente heeft gedreigd met de onteigeningsprocedure en laat de rentmeester zich voor het karretje van [A] en de gemeente spannen. Ten tweede vindt klager dat de rentmeester vooringenomen is en zich niet heeft laten leiden door objectieve oordeelsvorming. Tot slot is er sprake van onbetamelijk gedrag volgens klager. De Rentmeesterskamer zal de drie onderdelen van de klacht hierna bespreken.

Dreiging met onteigening / zich voor het karretje van [A] laten spannen

4.5. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat op geen enkele wijze is gebleken dat er op een oneigenlijke manier is gedreigd met een onteigeningsprocedure. Toen bleek dat de onderhandelingen tussen klager en [A] geen vooruitgang boekten, heeft de gemeente opdracht gegeven aan de rentmeester om nogmaals te proberen om klager en [A] tot een minnelijke oplossing te laten komen om zo de tussen hen ontstane impasse te doorbreken. Indien dat niet zou lukken, zou de onteigeningsprocedure moeten worden ingezet. Ook de bemoeienis van de rentmeester heeft niet tot overeenstemming tussen klager en [A] geleid. Dat daarna de onteigeningsprocedure moest worden opgestart, is een vervolg. De Rentmeesterskamer heeft onvoldoende aanknopingspunten die de conclusie rechtvaardigen dat de rentmeester, als belangenbehartiger van de gemeente, heeft gedreigd met de onteigeningsprocedure om klager te bewegen tot het bereiken van overeenstemming met [A].

4.6. Dat de rentmeester zich voor het karretje heeft laten spannen van [A] is ook op geen enkele wijze onderbouwd. [A] is de ontwikkelaar van het project '[project]'. In dat kader is het in de eerste plaats aan [A] om de in dat plangebied liggende gronden te verwerven. Indien zij daar niet in slaagt, is de gemeente haar behulpzaam doordat de gemeente de publiekrechtelijke mogelijkheid van onteigening heeft. Dat van die mogelijkheid gebruik wordt gemaakt en dat de rentmeester die opdracht uitvoert, betekent nog niet dat hij zich voor het karretje van [A] laat spannen. Dat de rentmeester eenmalig contact heeft gezocht met [A] kan hem evenmin met succes worden verweten. Klager heeft gedurende de onderhandelingsfase laten weten dat hij opteerde voor vervangende grond. De rentmeester heeft onweersproken aangevoerd dat de gemeente niet beschikte over vervangende grond, in tegenstelling tot [A] die eventueel wel grond te ruil had. De rentmeester heeft daarover eenmalig kort met [A] gesproken. Naar het oordeel van de Rentmeesterskamer paste dit binnen de bandbreedte van zijn opdracht. De klachten zullen op deze onderdelen dan ook ongegrond worden verklaard.

Geen objectieve oordeelsvorming, vooringenomenheid (dubbele pet)

4.7. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat in de gegeven omstandigheden geen sprake is van klachtwaardig handelen. In algemene zin kan niet worden aangenomen dat het de verwervende rentmeester niet is toegestaan zelf de waardebepaling te verrichten. Dat kan

anders zijn in het geval de koper vraagt om een onafhankelijk rapport of in het geval dat de koper zelf een onafhankelijk rapport inbrengt. Dat klager uitdrukkelijk om een onafhankelijk rapport heeft gevraagd, is gesteld noch gebleken. Evenmin heeft hij zelf een onafhankelijk rapport ingebracht. Onder deze omstandigheden kan de handelwijze van de rentmeester, waarbij hij zelf een waardebepaling heeft verricht, niet als klachtwaardig worden aangemerkt.

4.8. Ten aanzien van de klacht dat de rentmeester vooringenomen is, geldt dat die vooringenomenheid niet kan worden afgeleid uit de ingebrachte stukken. De gespreksverslagen van de rentmeester en [B] zijn op hoofdlijnen gelijklopend. De rentmeester heeft meerdere keren verzocht om informatie. Niet betwist is dat hij informatie heeft gekregen, maar volgens de rentmeester was dat niet de informatie waar hij om gevraagd heeft. Dat de rentmeester feitelijke informatie heeft genegeerd, zoals door klager is aangevoerd, blijkt nergens uit. Omdat klager niet ter zitting is verschenen, heeft hij hierop geen nadere toelichting kunnen geven. De rentmeesterskamer concludeert dan ook dat de klacht op dit punt ongegrond is.

Onbetamelijk gedrag

4.9. De klacht van klager ten aanzien van onbetamelijk gedrag lijkt een samenvatting te zijn van de hiervoor reeds besproken klachtpunten. Gelet op de standpunten die zijn ingenomen en de stukken die partijen hebben ingediend, bestaan er voor de Rentmeesterskamer geen aanknopingspunten waaruit moet worden afgeleid dat de rentmeester onbehoorlijk of onbetamelijk heeft gecorrespondeerd in de richting van klager. De Rentmeester verklaart dit onderdeel van de klacht daarom eveneens ongegrond.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht van klager ongegrond.

Aldus uitgesproken op 26 juli 2024 door mr. A.P.W. Esmeijer, voorzitter, ing. H.M. Dorenbosch 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. A.P.W. Esmeijer