

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2023/04

Datum: 12 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 [rentmeester], 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 8 november 2023 met bijlagen
- het verweerschrift van 8 april 2024.

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 is niet verschenen. De rentmeester is wel verschenen en heeft zijn verweer tijdens de zitting verder toegelicht.

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

2. De feiten

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

2.1. Op 2 oktober 2001 heeft [de kerk] (hierna: de kerk) van 17.92.25 hectare grond in [plaats] in erfpacht gegeven aan klager. De erfpacht is aangegaan voor de duur van 26 jaar, ingaande op 1 mei 2001 en eindigend op 30 april 2027.

2.2. Partijen zijn een jaarlijkse erfpachtcanon (hierna ook: de canon) overeengekomen van € 544,54 (destijds: f 1.200,00) per hectare. De vestigingsakte vermeldt ten aanzien van de canon in artikel 2 het volgende, voor zover relevant:

'CANON, HERZIENING, BETALING

1. De jaarlijkse canon voor de totale erfpachtzaak bedraagt:
TWAALF HONDERD gulden (f 1.200,=) PER HECTARE.

De canon dient te worden voldaan door halfjaarlijkse betaling, achteraf, vervallende één mei en één november van ieder jaar, voor de eerste maal op één november 2001.

De canon wordt op EEN MEI TWEE DUIZEND ZES verhoogd tot EEN DUIZEND VIJF HONDERD gulden (f 1.500,=) PER HECTARE.

De canon wordt daarna telkens na verloop van vijf jaren, voor het eerst op één mei tweeduizend elf en zo vervolgens, zonder nader overleg herzien.

Herziening vindt plaats door de actuele canon te verhogen met het verschil tussen de op dat moment geldende maximale pachtprijs per jaar voor de zaak geldend in het jaar van aanvang van deze overeenkomst. Voor het vaststellen van de maximale pachtprijs per jaar wordt gebruik gemaakt van de regionale pachtnorm voor los land, geldend in de regio, waarin de zaak is gelegen.

De nieuw te verkrijgen canon kan niet lager zijn.

(...)

5. De grondeigenaar geeft van elke wijziging van de canon schriftelijk bericht aan de erfpachter.

(...)

2.3. In artikel 23 van de erfpachtakte is een geschillenregeling opgenomen, waaruit volgt dat alle geschillen, tenzij het taxaties betreft waarvoor een andere regeling geldt, zullen worden beslist door drie arbiters.

2.4. Tot 2023 voerde de kerk zelf het beheer over de kerkelijke goederen. In de periode van 2001 tot 2023 heeft nooit een herziening van de canon plaatsgevonden. Klager heeft altijd tijdig de halfjaarlijkse facturen voor de canon voldaan.

2.5. In 2023 heeft de kerk het beheer over haar goederen uit handen gegeven aan het Kantoor der Kerkelijke Goederen (KKG). De rentmeester is toen betrokken geraakt bij het beheer.

2.6. Omdat de canon vanaf de aanvangsdatum van de erfpacht niet is herzien, heeft de rentmeester overleg gevoerd met zijn opdrachtgever. De kerk heeft zich op het standpunt gesteld dat de canon moest worden herzien. Ter uitvoering daarvan heeft de rentmeester op 6 november 2023 een e-mail gestuurd aan klager. De rentmeester heeft de canon vastgesteld op het bedrag dat zou gelden in het geval dat de canon wel vijfjaarlijks zou zijn herzien op basis van de bepalingen in het erfpachtcontract, te weten: € 1.110,00 per hectare. De rentmeester heeft in zijn e-mail de berekening toegelicht en schrijft onder meer:

'Ik besef me dat dit nogal een forse toename is welke u waarschijnlijk niet verwacht. Mocht dit vragen oproepen, wat ik me goed kan begrijpen, dan ben ik uiteraard bereikbaar. Toch wil ik ook graag de keerzijde van dit verhaal bij u onder de aandacht brengen en dat is dat u vanaf het begin van het erfpachtcontract te weinig heeft betaald door deze foutieve facturering. U ontvangt eerdaags bovenstaande factuur van ons.'

2.7. De herziene canon is niet met terugwerkende kracht in rekening gebracht.

2.8. Klager heeft de rentmeester laten weten dat hij de herziene canon niet wil betalen.

3. De klacht en het verweer

3.1. Klager kan zich niet vinden in de herziene canon, zoals die door de rentmeester is vastgesteld. In de erfpachtakte is een bepaling opgenomen, waaruit volgt dat iedere vijf jaar vanaf 2001 een verhoging van de canon plaatsvindt op basis van de regionale normen. Die herziening heeft niet plaatsgevonden. De rentmeester gebruikt 2016 als referentiejaar, maar de laatste mogelijkheid om de canon te herzien was in het herzieningsjaar 2021. Ook toen vond geen herziening plaats, maar is de canon gelijk gebleven. Het is onjuist dat de rentmeester nu probeert een hogere canon te innen door met terugwerkende kracht de staffel uit de erfpachtakte te hanteren, waarbij de rentmeester zich overigens ook nog op onjuiste regionormen baseert.

3.2. De rentmeester heeft als verweer aangevoerd dat hij, nadat hij het beheer had overgenomen van de kerk, grove tekortkomingen ontdekte ten aanzien van de erfpachtcontracten die zijn opdrachtgever had lopen, waaronder ook het erfpachtcontract met klager. De canon was vanaf de aanvang van de erfpacht nooit herzien. In overleg met de kerk is besloten om tot herziening over te gaan. De rentmeester heeft de berekening met klager gedeeld en heeft hem in kennis gesteld van de nieuwe canon. Klager was het hier niet mee eens. De rentmeester heeft geprobeerd om hierover in overleg te treden met klager en heeft daarbij ook meermaals aangeboden om een keukentafelgesprek te houden, maar klager heeft daarmee niet ingestemd. Klager wilde uitsluitend per e-mail corresponderen. In overleg met de kerk heeft de rentmeester in het kader van een minnelijke regeling ook nog een lagere canon voorgesteld, maar dat aanbod is door klager eveneens afgeslagen. Klager wenst niet méér te betalen dan de oorspronkelijke canon. Volgens de rentmeester hoort een geschil over de canon te worden beslecht op de wijze zoals opgenomen in de geschillenregeling in het erfpachtcontract en hoort de klacht niet thuis bij de Rentmeesterskamer. Klager weigert echter ook gebruik te maken van de geschillenregeling, aldus de rentmeester.

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 wijze waarop de rentmeester zijn werkzaamheden uitoefent rechtstreeks gevolgen heeft voor 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. In de omschrijving van zijn klacht heeft klager niet opgenomen op welke wijze de rentmeester de gedragscode heeft geschonden. Door middel van een toelichting ter zitting had klager die omissie kunnen herstellen, maar klager is niet verschenen bij de mondelinge behandeling van zijn klacht. Klager is per e-mail van 2 mei 2024 op de hoogte gesteld van het voornemen van de Rentmeesterskamer om de klacht te bespreken tijdens de mondelinge behandeling van 14 juni 2024. Daarop is door klager niet gereageerd. Vervolgens heeft de vaststelling van de zittingsdatum plaatsgevonden en is klager per aangetekende brief uitgenodigd voor de zitting op 14 juni 2024. De aangetekende brief is door klager opgehaald op 24 mei 2024 om 09:47 uur. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft de Rentmeesterskamer klager nog telefonisch proberen te bereiken op zijn mobiele en vaste telefoonnummer, maar beide oproepen gaven geen gehoor. Door het niet verschijnen ter zitting heeft klager geen nadere toelichting kunnen geven op zijn klacht en is het voor de Rentmeesterskamer niet vast te stellen waar het klager in wezen om gaat. Bij gebreke van een nadere toelichting moet het ervoor worden gehouden dat de klacht alleen ziet op een inhoudelijk geschil over de hoogte van de erfpachtcanon. De beslechting van een dergelijk geschil behoort niet tot de bevoegdheden van de Rentmeesterskamer. Ook ambtshalve heeft de Rentmeesterskamer geen feiten of omstandigheden kunnen vaststellen waaruit moet blijken dat het gedrag en de handelwijze van de rentmeester niet beantwoordt aan de eisen die de beroepsgroep stelt. De Rentmeesterskamer zal de klacht dan ook ongegrond verklaren.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht van klager van 8 november 2023 ongegrond.

Aldus uitgesproken op 12 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