

UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2024/01

Datum: 4 juni 2025

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,
gemachtigde: mr. ing. A. van Weverwijk.

1. Het verloop van de procedure

1.1. De Rentmeesterskamer heeft kennisgenomen van de volgende stukken:

- het klachtformulier met bijlagen
- het verweerschrift met bijlagen
- de nadere toelichting van klager
- de later ingediende bijlagen van klager.

1.2. Op 7 mei 2025 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 en hebben hun standpunten nader toegelicht.

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

2. De feiten

2.1 Op grond van de stukken en de verklaringen van klager en de rentmeester staan de volgende feiten vast.

2.2. Klager woont aan de [straat] in [plaats]. Achter en naast het perceel van klager liggen gronden die eigendom zijn van de familie [A] (hierna: [A]).

2.3. [A] onderhandelde in 2020/2021 met de provincie [provincie] (hierna: de provincie) over verwerving van gronden door de provincie. Er bestond ruimte om delen van de gronden niet aan de provincie te verkopen, maar aan omwonenden, waaronder klager. Klager heeft zijn interesse kenbaar gemaakt.

2.4. [A] werd bijgestaan door een kantoorgenoot van de rentmeester, mevrouw [B] (hierna: [B]), rentmeester NVR. Over de eventuele verwerving van gronden door klager is tussen [B] en klager als volgt gecorrespondeerd.

2.5. Bij brief van 12 januari 2021 heeft [B] gronden met een totale oppervlakte van circa 912 m² aan klager aangeboden voor een prijs van € 130,-- per m² (k.k.). Het aanbod is gedaan onder het voorbehoud van goedkeuring door [A].

2.6. Per e-mail van 8 februari 2021 heeft klager laten weten het aanbod niet te aanvaarden. Klager heeft een tegenvoorstel gedaan voor het verwerven van een strook grond aan de oostzijde van zijn perceel van circa 105 m² en eventueel een strook grond aan de noordzijde van zijn perceel met een oppervlakte van 429 m². Klager heeft voor de strook grond aan de oostzijde van zijn perceel een prijs aangeboden van € 10.000,-- (k.k.) en voor de strook grond aan de noordzijde van zijn perceel een prijs van € 70,-- per m² (k.k.).

2.7. Per e-mail van 16 april 2021 heeft [B] gereageerd en het tegenvoorstel niet aanvaard. [B] heeft toegelicht dat de prijs van € 130,-- per m² (k.k.) is gebaseerd op onder meer de prijs die de gemeente [gemeente] hanteert voor groenstroken, het feit dat de gronden deels naast en voor de woning zijn gelegen, de oppervlakte van de gronden (> 150 m²) en de afstand van de gronden tot de woning. Klager is gevraagd het aanbod van 12 januari 2021 te heroverwegen. Ten aanzien van de strook grond aan de noordzijde van het perceel van klager is het voorbehoud van instemming door de provincie gemaakt. [B] heeft klager gevraagd de reactie in beraad te nemen en heeft laten weten dat zij, zodra het standpunt van de provincie bekend is, weer contact met hem op zal nemen.

2.8. Per e-mail van 17 april 2021 heeft klager zijn tegenvoorstel van 8 februari 2021 herhaald ten aanzien van de strook grond van circa 105 m², met de aantekening dat de financiële middelen tot uiterlijk 1 juli 2021 gereserveerd blijven. Ten aanzien van de strook grond aan de noordzijde van zijn perceel wordt (eerst) het standpunt van de provincie afgewacht.

2.9. Per e-mail van 19 april 2021 heeft [B] bericht bij klager terug te komen, zodra er meer duidelijkheid is.

2.10. [B] heeft hierna geen contact meer met klager opgenomen, ondanks verschillende verzoeken van klager daartoe. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de rentmeester toegelicht dat dit komt door langdurige afwezigheid van [B], terwijl niet (goed) is voorzien in waarneming of overdracht van het dossier. Naar aanleiding van berichten van de provincie die haast wilde maken met de grondverwerving, heeft de rentmeester medio 2023 het dossier overgenomen. Daarna heeft hij ook contact gelegd met klager.

2.11. Op 29 augustus 2023 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de rentmeester en klager. De rentmeester heeft de stand van zaken toegelicht. Klager stelt dat hij zijn interesse in verwerving van de strook grond van circa 105 m² heeft herhaald en het prijsverschil overbrugbaar zou moeten zijn. Er zijn geen afspraken gemaakt, behalve dat op een later moment opnieuw contact zal plaatsvinden.

2.12. Tijdens de mondelinge behandeling heeft klager toegelicht dat zijn eventuele interesse in de strook grond aan de noordzijde van zijn perceel in de loop der tijd is vervallen. De correspondentie heeft zich daarom verder beperkt tot de strook grond van circa 105 m² aan de oostzijde van zijn perceel.

2.13. Bij brief van 4 juli 2024 heeft de rentmeester klager een nieuw voorstel gedaan voor verwerving van de strook grond van circa 105 m² voor € 200,-- per m² (k.k.), geldend tot uiterlijk 6 september 2024.

2.14. Per e-mail van 13 juli 2024 heeft klager verwezen naar de eerdere correspondentie met [B], zijn tegenvoorstel om de strook grond van circa 105 m² te kopen voor € 10.000,-- (k.k.), waarbij ook enige onderhandelingsruimte zou zijn geboden, en het feit dat zijn interesse daarna meerdere keren is herhaald. Klager meent de strook grond daarom te kunnen verwerven voor € 10.000,-- (k.k.).

2.15. Per e-mail van 17 juli 2024 heeft de rentmeester gereageerd dat op basis van de hem bekende correspondentie met [B] op geen enkele manier sprake is (geweest) van een overeenkomst. Hij heeft zijn voorstel van 4 juli 2024 herhaald.

2.16. Hierna hebben klager en de rentmeester hun standpunten nog een aantal keren herhaald.

2.17. Op 20 juli 2024 heeft klager het klachtformulier met bijlagen ingediend. Het verweerschrift met bijlagen is gedateerd op 19 november 2024. Klager heeft zijn klacht nader toegelicht bij brief van 10 januari 2025 en per e-mail van 27 april 2025, met bijlagen.

2.18. Na het indienen van de klacht, heeft klager – via de rentmeester – ook nog rechtstreeks met [A] gecorrespondeerd. Zijn brief aan [A] van 15 februari 2025, de reactie van [A] van 28 februari 2025 en de reactie daarop van klager van 22 maart 2025, heeft klager als bijlagen bij zijn e-mail van 27 april 2025 gevoegd.

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. Klager is geen opdrachtgever van de rentmeester. Klager kan echter wel worden ontvangen in zijn klacht, omdat de klacht betrekking heeft op

het handelen van de rentmeester ten opzichte van hem. Klager heeft daarom naar het oordeel van de Rentmeesterskamer voldoende rechtstreeks belang bij het indienen van een klacht.

4.3. De rentmeester heeft in zijn verweerschrift als meest verstrekkende verweer aangevoerd dat klager niet-ontvankelijk moet worden verklaard, omdat uit de toelichting op het klachtformulier niet kan worden afgeleid welk tuchtrechtelijk verwijt de rentmeester wordt gemaakt.

4.4. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat uit de toelichting op het klachtformulier weliswaar niet duidelijk blijkt welk tuchtrechtelijk verwijt de rentmeester kan worden gemaakt, maar klager heeft zijn klacht nader toegelicht bij brief van 10 januari 2025 en per e-mail van 27 april 2025, met bijlagen. Klager heeft zijn nadere toelichting toegespitst op de vermeende schending van de gedragscode van de NVR. De Rentmeesterskamer ziet daarom geen reden om klager niet-ontvankelijk te verklaren. Dit betekent dat de Rentmeesterskamer de klacht inhoudelijk zal beoordelen.

De Gedragscode

4.5. 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 de volgende onderdelen:

- a) De rentmeester heeft niet integer en onafhankelijk gehandeld, omdat de rentmeester het dossier heeft overgenomen van [B], die ook zijn levenspartner is.
- b) De rentmeester heeft onvoldoende voortvarend gehandeld. Het dossier is lang blijven liggen en op pogingen van klager om de voortgang te bewaken is niet gereageerd.
- c) De rentmeester heeft niet zorgvuldig gehandeld. Er is voor de strook grond door [B] een prijsaanbod gedaan van € 130,-- (k.k.) en door klager is een tegenvoorstel gedaan van € 10.000,-- (k.k.). De rentmeester heeft geen serieuze poging gedaan om het prijsverschil te overbruggen.
- d) De rentmeester heeft oneerlijk en in strijd met het vertrouwensbeginsel gehandeld. Nadat hij het dossier had overgenomen, is hij met een geheel nieuw voorstel gekomen. Ook het inschakelen van een advocaat heeft de totstandkoming van een minnelijke oplossing belemmerd.

- e) De rentmeester heeft onjuist en misleidend gehandeld, door [A] onjuist te informeren over de gang van zaken en gangbare grondprijzen.
- f) De rentmeester is ten onrechte voorbij gegaan aan het feit dat klager de strook grond van [A] lange tijd heeft onderhouden en hiervoor ook kosten heeft gemaakt, zonder dat hiervoor enige vergoeding of compensatie heeft plaatsgevonden.

De Rentmeesterskamer zal deze onderdelen van de klacht en het verweer van de rentmeester daarop hierna afzonderlijk bespreken.

Ad a) De rentmeester heeft niet integer en onafhankelijk gehandeld.

4.5. Aan dit klachtonderdeel heeft klager ten grondslag gelegd dat de rentmeester het dossier van [B] heeft overgenomen, die ook zijn levenspartner is.

4.6. De rentmeester heeft toegelicht dat hij niet weet waar klager zijn veronderstelling op baseert, hij heeft nooit een relatie met [B] gehad.

4.7. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat door klager niet is onderbouwd en ook niet aannemelijk geworden is dat de rentmeester ooit een relatie met [B] heeft gehad, laat staan dat dit zijn handelen ten opzichte van klager zou (kunnen) hebben beïnvloed op een tuchtrechtelijk verwijtbare manier. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Ad b) De rentmeester heeft onvoldoende voortvarend gehandeld.

4.8. Aan dit klachtonderdeel heeft de rentmeester ten grondslag gelegd dat het dossier lang is blijven liggen en op pogingen van klager om de voortgang te bewaken niet is gereageerd.

4.9. De rentmeester heeft toegelicht dat het klopt dat het dossier lang is blijven liggen, maar dat dit niet aan hem is te wijten. De rentmeester heeft het dossier medio 2023 overgenomen en vanaf dat moment heeft hij wel degelijk voortvarend gehandeld en over de gang van zaken ook adequaat met klager gecommuniceerd.

4.10. De Rentmeesterskamer stelt vast dat niet ter discussie staat dat het dossier lang is blijven liggen. Per e-mail van 19 april 2021 heeft [B] bericht bij klager terug te komen, zodra er meer duidelijkheid is, maar zij heeft hierna geen contact meer met klager opgenomen, ondanks verschillende verzoeken van klager daartoe. De Rentmeesterskamer is echter van oordeel dat dit de rentmeester niet tuchtrechtelijk kan worden verweten. Het dossier werd destijds immers behandeld door [B]. [B] was (zelfstandig) rentmeester NVR. Niet gebleken is dat zij voor of namens de rentmeester handelde. Daarom betreft het verwijt van klager dat het dossier lang is blijven liggen niet het handelen van de rentmeester, maar het handelen [B]. De Rentmeesterskamer laat daarbij nadrukkelijk in het midden of [B] tuchtrechtelijk verwijtbaar heeft gehandeld; de klacht heeft immers geen betrekking op haar.

4.11. Dat tijdens de langdurige afwezigheid van [B] niet (goed) is voorzien in waarneming of overdracht van het dossier, is voor de Rentmeesterskamer onvoldoende om de rentmeester met betrekking tot zijn eigen professionele functioneren een tuchtrechtelijk verwijt te maken.

De Rentmeesterskamer is niet gebleken van bijkomende feiten of omstandigheden die tot een ander oordeel zouden moeten leiden.

4.12. De rentmeester heeft het dossier medio 2023 overgenomen. Door klager is niet gesteld dat de rentmeester vanaf dat moment onvoldoende voortvarend heeft gehandeld en niet adequaat met klager over de gang van zaken heeft gecommuniceerd. De Rentmeesterskamer is dat ook niet gebleken.

4.13. Ook dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Ad c) De rentmeester heeft niet zorgvuldig gehandeld.

Ad d) De rentmeester heeft oneerlijk en in strijd met het vertrouwensbeginsel gehandeld.

4.14. Omdat deze klachtonderdelen nauw met elkaar samenhangen, beoordeelt de Rentmeesterskamer deze klachtonderdelen gezamenlijk.

4.15. Aan deze klachtonderdelen is ten grondslag gelegd dat voor de strook grond door [B] een prijsaanbod is gedaan van € 130,-- per m² (k.k.) en door klager een tegenvoorstel is gedaan van € 10.000,-- (k.k.). De rentmeester heeft geen serieuze poging gedaan om het prijsverschil te overbruggen. Nadat hij het dossier had overgenomen, is hij met een geheel nieuw voorstel gekomen (€ 200,-- per m², k.k.). Ook het inschakelen van een advocaat heeft de totstandkoming van een minnelijke oplossing belemmerd.

4.16. De rentmeester heeft daartegen aangevoerd dat op geen enkel moment sprake is geweest van een prijsaanbod van de ene partij, dat door de andere partij zou zijn aanvaard. Dat de verwachtingen van klager mogelijk anders zijn geweest, is niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de rentmeester toegelicht dat het prijsaanbod van [B] bovendien was gebaseerd op het eventueel verwerven van gronden door klager met een totale oppervlakte van circa 912 m², waar nu geen sprake meer van is. Het stond hem daarom vrij om met een geheel nieuw voorstel te komen.

4.17. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat de vraag of op enig moment een prijsaanbod van de ene partij, door de andere partij zou zijn aanvaard, of dat de correspondentie heeft geleid tot een verplichting om door te onderhandelen en een serieuze poging te doen om het prijsverschil te overbruggen, niet ter beoordeling aan de Rentmeesterskamer is. De Rentmeesterskamer dient zich te beperken tot het toetsen van het handelen van de rentmeester aan de gedragscode van de NVR. In dit kader zal de Rentmeesterskamer beoordelen of de rentmeester onzorgvuldig, oneerlijk en in strijd met het vertrouwensbeginsel (tuchtrechtelijk verwijtbaar) heeft gehandeld door een geheel nieuw aanbod te doen (van € 200,-- per m² (k.k.)).

4.18. Voor dit oordeel ziet de Rentmeesterskamer echter geen grondslag. Daarbij neemt de Rentmeesterskamer in de eerste plaats in aanmerking dat [B] weliswaar een prijsaanbod van € 130,-- (k.k.) heeft gedaan, maar klager heeft dit prijsaanbod nadrukkelijk afgewezen. Het tegenvoorstel van klager van € 10.000,-- is door [B] nadrukkelijk afgewezen. Hierna hebben [B] en klager hun prijsaanbod en tegenvoorstel enkel herhaald, zonder dat sprake is geweest

van toenadering. In de tweede plaats acht de Rentmeesterskamer aannemelijk dat het prijsaanbod van [B] van € 130,-- (k.k.) was gebaseerd op het eventueel verwerven van gronden door klager met een totale oppervlakte van circa 912 m², waar nu geen sprake meer van is; deze uitleg komt ook overeen met de toelichting op het prijsaanbod in de e-mail van [B] van 16 april 2021. De Rentmeesterskamer ziet om deze redenen geen grondslag voor het oordeel dat de onderhandelingsruimte van de rentmeester beperkt was tot het overbruggen van het prijsverschil tussen € 130,-- per m² (k.k.) en € 10.000,-- (k.k.) en dat hij onzorgvuldig, oneerlijk of in strijd met het vertrouwensbeginsel (tuchtrechtelijk verwijtbaar) heeft gehandeld door een geheel nieuw aanbod van € 200,-- per m² (k.k.) te doen.

4.19. Dat de rentmeester zich na het indienen van de klacht heeft laten bijstaan door een advocaat, is tuchtrechtelijk niet verwijtbaar. Zowel klager als de rentmeester hebben die mogelijkheid, die ook in artikel 7 van het Reglement inzake de tuchterspraak is gewaarborgd.

4.20. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Ad e) De rentmeester heeft onjuist en misleidend gehandeld.

Ad f) De rentmeester is ten onrechte voorbij gegaan aan het feit dat klager de strook grond van [A] lange tijd heeft onderhouden en hiervoor ook kosten heeft gemaakt.

4.21. Klager heeft aan deze klachtonderdelen ten grondslag gelegd dat de rentmeester [A] onjuist heeft geïnformeerd over de gang van zaken en gangbare grondprijzen. Ook is hij ten onrechte voorbij gegaan aan het feit dat klager de strook grond van [A] lange tijd heeft onderhouden en hiervoor ook kosten heeft gemaakt, zonder dat hiervoor enige vergoeding of compensatie heeft plaatsgevonden.

4.22. De rentmeester heeft daartegen aangevoerd uit niets blijkt dat de rentmeester [A] onjuist zou hebben geïnformeerd. Daarnaast is gesteld noch gebleken welke gedragsregel(s) de rentmeester zou hebben geschonden.

4.23. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat klager niet heeft gemotiveerd welke gedragsregel(s) de rentmeester zou hebben geschonden. Klager heeft ook niet inzichtelijk gemaakt in welk opzicht de rentmeester zijn opdrachtgever onjuist zou hebben geïnformeerd en waarom dat hem zou raken. In de onder 2.16. genoemde correspondentie (die dateert van na het indienen van de klacht) leest de Rentmeesterskamer niets meer dan een bevestiging van de feiten, omstandigheden en verschillen in inzicht, die al in eerdere correspondentie zijn vastgelegd.

4.24. De vraag of klager recht had of heeft op een vergoeding of compensatie voor het onderhoud van de strook grond, raakt niet aan het handelen van de rentmeester in het licht van de gedragscode van de NVR.

4.25. Deze klachtonderdelen zijn ook ongegrond.

5. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

5.1. verklaart de klacht van klager ongegrond.

Aldus uitgesproken op 4 juni 2025 door mr. A.P.W. Esmeijer, voorzitter, mr. A.R.G.Chr. Geene en ing. A. van Gellicum, leden, en door de voorzitter en mr. S.D. van Wijk, ambtelijk secretaris, ondertekend.

mr. S.D. van Wijk

mr. A.P.W. Esmeijer