UITSPRAAK

Zaaknummer: KZ/2025/03
Datum: 4 juni 2025

Uitspraak van de Stichting Rentmeesterskamer in de klachtzaak van:

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

tegen

de heer **[rentmeester]**, verbonden aan **[kantoor]**,
zaakdoende in [woonplaats],
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 24 februari 2025
- het verweerschrift van de rentmeester van 23 april 2025.

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

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

2.1. Klager woont aan de [straat] in [plaats].

2.2. Tussen klager en de familie [A] (hierna: [A]) bestond een pachtovereenkomst met betrekking tot een perceel boomgaard, kadastraal bekend als Gemeente [B], sectie [letter], nummer [nummer], gelegen nabij de [straat] in [plaats] (hierna: het perceel). Het perceel heeft een oppervlakte van 8.13.50 ha.

2.3. Klager heeft omstreeks 2003 met de VOF [VOF] (hierna: de VOF) een overeenkomst gesloten over de financiering van nieuwe aanplant op het perceel. Op grond van deze overeenkomst heeft de VOF nieuwe fruitbomen en teelt-ondersteunende voorzieningen

(beregening, druppelbevloeiing en fertigatie) voor haar rekening genomen. Klager heeft zich op grond van de overeenkomst ertoe verplicht om zijn pachtrecht en zijn arbeid (snoeien, gewasbescherming, oogst etc.) in te brengen.

2.4. Het geoogste gewas werd door de VOF gekoeld en vermarkt. Klager ontving voor zijn werkzaamheden een bedrag van ongeveer € 34.000 per jaar, uitgaande van een te leveren hoeveelheid peren van 150.000 kilogram. Voor iedere kilo daarboven ontving klager 5 cent per kilogram.

2.5. De overeenkomst tussen partijen had een looptijd van 15 jaar. Na afloop van die 15 jaar hebben partijen de overeenkomst voortgezet. Klager heeft ten gevolge van gezondheidsproblematiek de pachtovereenkomst met [A] opgezegd per 31 december 2023. [A] heeft het perceel vervolgens verkocht aan een andere fruitteler, [D].

2.6. Tussen de VOF en klager is een geschil ontstaan over de financiële afwikkeling van de tussen hen geldende afspraken. In dit geschil werd de VOF bijgestaan door mr. A. van Weverwijk.

2.7. Op verzoek van de VOF heeft mr. van Weverwijk op 25 augustus 2024 aan de rentmeester opdracht gegeven om een taxatierapport uit te brengen over de marktwaarde van de aanwezige plantopstanden, de aanwezige teelt-technische installaties, de oogstraming van het hangend gewas en de vermogenswaarde van de oogst in 2024.

2.8. Op 28 augustus 2024 heeft de rentmeester het perceel geïnspecteerd. Bij die gelegenheid zijn de aanwezige bomen geteld, zijn de bomen en teelttechnische voorzieningen geïnspecteerd en is het hangende gewas beoordeeld. De datum van inspectie, 28 augustus 2024, is als waardepeildatum aangemerkt.

2.9. De rentmeester heeft het concept-rapport op 15 november 2024 toegezonden aan mr. Van Weverwijk. Op 6 januari 2025 heeft mr. Van Weverwijk namens de VOF gereageerd op het conceptrapport. Deze opmerkingen hebben de rentmeester niet bewogen tot aanpassing van zijn rapport. De rentmeester heeft op 15 januari 2025 zijn definitieve rapport opgesteld en uitgebracht.

2.10. Het taxatierapport vermeldt, voor zover relevant:

> 2.1. Algemene beschrijving
> De fruitopstand, de fruitoogst en de aanwezige voorzieningen die onderwerp zijn van deze taxatie, zijn gelegen op het perceel aan de [straat], [postcode] in [plaats], gemeente [plaats]. Op het perceel zijn Conference-peren aangeplant in de jaren 2007 (**perceel 1**) en 2008 (**perceel 2**).

Verderop in het rapport onder het tussenkopje '*Bomenopstand per ha.*' wordt het perceel verdeeld in '*perceel gedeelte 1*' (plantjaar 2007) en '*perceel gedeelte 2*' (plantjaar 2008).

3. De beoordeling

Bevoegdheid en ontvankelijkheid

3.1. De klacht richt zich tegen een rentmeester NVR en dat betekent dat de Rentmeesterskamer bevoegd is over deze klacht te oordelen.

3.2. 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 rentmeester betrekking heeft op het perceel met fruitbomen en installaties, waar klager pachter van was en waarvan de waarde betrokken is in een geschil tussen klager en de VOF, heeft klager naar het oordeel van de Rentmeesterskamer voldoende rechtstreeks belang bij het indienen van een klacht.

De Gedragscode

3.3. 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.

3.4. Uit de stukken en de toelichting van klager ter zitting leidt de Rentmeesterskamer af dat de klacht in wezen betrekking heeft op drie onderdelen:

a. het moment van het taxeren / het opleveren van een rapport;
b. het niet toepassen van de beginselen van hoor en wederhoor;
c. het hanteren van onjuiste uitgangspunten bij de taxatie.

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

Ad a) Het moment van taxeren / de oplevering van het rapport

3.5. Klager vindt het onverklaarbaar dat het contract met de VOF is geëindigd op 31 december 2023, maar dat het definitieve rapport van de rentmeester is gedateerd op 15 januari 2025. Voor een juiste waardering van de plantopstanden had de datum van beëindiging van de overeenkomst (31 december 2023) tot uitgangspunt moeten worden genomen, aldus klager.

3.6. De rentmeester heeft hiertegen aangevoerd dat hij de opdracht van de advocaat van de VOF heeft gekregen op 25 augustus 2024. Aan de rentmeester is toen opdracht gegeven om snel te taxeren, omdat het gewas volhing en de oogst kort daarna kon beginnen.

3.7. De Rentmeesterskamer is van oordeel dat dit onderdeel van de klacht in essentie een verwijt betreft aan de opdrachtgever van de rentmeester, de VOF. Het is de VOF (of haar advocaat) geweest die ervoor heeft gekozen om niet per einde van de overeenkomst tussen haar en klager te taxeren (op 31 december 2023), maar de plantopstanden te laten taxeren vlak vóór de oogst, op 28 augustus 2024. Het verwijt dat de waardepeildatum onjuist is, moet klager dan ook richten aan de VOF. De rentmeester heeft gehandeld conform zijn opdracht van de VOF en staat buiten het geschil tussen klager en de VOF. Indien in de juridische procedure blijkt dat een onjuiste waardepeildatum is gehanteerd, is het aan de rechter om daarover een oordeel te vellen. Van een schending van de gedragscode is dan ook geen sprake. Dit klachtonderdeel is daarom ongegrond.

Ad b) Het niet toepassen van de beginselen van hoor en wederhoor

3.8. Klager verwijt de rentmeester dat hij geen hoor en wederhoor heeft toegepast, terwijl hij wist dat zijn taxatierapport zou worden gebruikt in een gerechtelijke procedure. Klager woont vlakbij het perceel, dus de rentmeester had eenvoudig kunnen langslopen. De rentmeester had dan ook vragen kunnen stellen, waardoor hij zich niet op de onjuiste informatie van de VOF hoefde te baseren. Ten aanzien van de inhoud van het rapport vindt klager dat paragraaf 1.15 misleidend is, omdat veel informatie, zoals de datum van de beplanting en de basiswaarde, niet in de bronnen is te vinden. Door geen hoor en wederhoor toe te passen, heeft de rentmeester niet integer en niet objectief gehandeld, aldus klager.

3.9. De rentmeester heeft aangevoerd dat het gebruikelijk is dat een partij in een juridische procedure een eigen taxatierapport inbrengt. Bij een dergelijke opdracht is het niet aan de rentmeester om actief contact te zoeken met eventuele belanghebbenden om hen in de gelegenheid te stellen te reageren op het conceptrapport. Van een bindend advies, waarbij dat anders ligt, was in dit geval geen sprake. De informatie in paragraaf 1.15 ziet niet alleen op het perceel, maar ook op die informatie die nodig is voor de uitvoering van de opdracht, zoals saldoberekeningen, opbrengstprijzen etc.

3.10. De Rentmeesterskamer begrijpt uit de klacht van klager dat hij zich op het standpunt stelt dat de rentmeester, gelet op het belang van het rapport in de gerechtelijke procedure, gehouden was om hem als belanghebbende te horen, teneinde objectieve en volledige informatie te verkrijgen. De Rentmeesterskamer stelt voorop dat de rentmeester in deze situatie is opgetreden als partijdeskundige in het kader van een juridische procedure. Het is in dergelijke gevallen gebruikelijk dat partijen ieder een eigen deskundige inschakelen om hun standpunten te onderbouwen. De rentmeester is in dit kader niet opgetreden als bindend adviseur of gerechtelijk deskundige, maar als partijdeskundige. In een dergelijke rol is het niet verplicht – en evenmin gebruikelijk – om wederhoor toe te passen of contact te zoeken met andere (mogelijke) belanghebbenden. Het ontbreken van hoor en wederhoor kan daarom in dit geval niet worden aangemerkt als tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

3.11. Ten aanzien van de inhoudelijke klacht over paragraaf 1.15 van het rapport, overweegt de Rentmeesterskamer dat klager weliswaar stelt dat deze paragraaf misleidend is, maar dat hij onvoldoende onderbouwt waarom deze informatie onjuist zou zijn. Door het vermelden van deze informatie was het voor klager inzichtelijk welke informatie is gebruikt. Dat deze

informatie niet alleen zag op het perceel, maar ook op informatie die nodig is voor de uitvoering van de opdracht, brengt niet per definitie mee dat de rentmeester in strijd heeft gehandeld met de gedragscode.

3.12. Het voorgaande leidt ertoe dat de Rentmeesterskamer de klachten ten aanzien van het ontbreken van hoor en wederhoor eveneens ongegrond verklaart.

Ad c) Het hanteren van onjuiste uitgangspunten bij de taxatie

3.13. Tot slot heeft klager aangevoerd dat eiser onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd bij de taxatie. De rentmeester heeft onderscheid gemaakt tussen perceel 1 en perceel 2, terwijl het daadwerkelijk om éénzelfde perceel gaat. De rentmeester heeft de afstand tussen de bomen ook niet juist gemeten. De rentmeester heeft niet gezien dat er ten behoeve van de bestuiving boompjes tussen zijn geplant. De berekening van het aantal bomen over het hele perceel is dan ook niet juist en manipulatief. De rentmeester heeft de werking van de aanwezige installaties op het perceel niet gecontroleerd, terwijl hij wel een uitspraak heeft gedaan over de waarde ervan. Ook dat is niet deskundig. De rentmeester heeft verder uitspraken gedaan over de schade, terwijl er geen schadeoorzaak is.

3.14. De rentmeester heeft ten aanzien van deze klachten aangevoerd dat hij zich bij de taxatie heeft gebaseerd op de informatie die hij heeft gekregen van zijn opdrachtgever. De bomen zijn volgens de opdrachtgever aangeplant in 2007 en 2008. Dat is direct ook de reden dat het perceel is opgedeeld in twee gedeeltes. De bomen hebben door de verschillende aanplantingsjaren een andere afschrijvingswaarde. De rentmeester heeft ook van de opdrachtgever vernomen dat de teelt-technische installaties naar behoren werken. De rentmeester heeft geen redenen om te twijfelen aan de informatie van zijn opdrachtgever. Ten aanzien van de waardebepaling heeft de rentmeester per abuis de woorden ‘vermogensschade’ en ‘inkomens-/financieringsschade’ opgenomen. Dit is een slip of the pen geweest, omdat van een standaardrapport gebruik is gemaakt. Het vermelde bedrag betreft de marktwaarde.

3.15. De Rentmeesterkamer oordeelt als volgt. Voor zover wordt geklaagd over de uitgangspunten die de rentmeester heeft gehanteerd, zoals de aanplantjaren en de werkzaamheid van de teelt-technische installaties, geldt dat deze informatie is verstrekt door de opdrachtgever van de rentmeester. Omdat het taxatierapport in opdracht van de VOF is opgesteld en voor haar gebruik is bedoeld, is dat gangbaar en toelaatbaar. Het is aan klager (of aan zijn rechtshulpverlener) om in de juridische procedure tussen klager en de VOF de juistheid van die gegevens te betwisten of alternatieve gegevens aan te leveren. Dat geldt eveneens voor het aantal bomen op het perceel. De rentmeester heeft op verschillende delen van het perceel een rij bomen gekozen en die bomen geteld. Daarop heeft de rentmeester een berekening toegepast om het totale aantal bomen op het perceel te bepalen. Indien over het totale aantal bomen twijfel bestaat, is het aan klager om hier andere aantallen tegenover te stellen, eventueel onderbouwd met een taxatierapport van een eigen partijdeskundige. De Rentmeesterkamer is van oordeel dat de rentmeester binnen de grenzen van zijn opdracht heeft gehandeld, zich heeft gebaseerd op gangbare bronnen van informatie en voldoende

zorgvuldig te werk is gegaan. Dit onderdeel van de klacht zal daarom ongegrond worden verklaard.

Conclusie

3.16. De slotsom is dat de klacht van klager in alle onderdelen ongegrond wordt verklaard.

4. De beslissing

De Rentmeesterskamer:

4.1. verklaart de klacht van klager van 24 februari 2025 ongegrond.

Aldus uitgesproken op 4 juni 2025 door mr. A.P.W. Esmeijer, 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. A.P.W. Esmeijer