

D09.001

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 20 oktober 2009

Inzake:

Xa en Xb,
klagers,

tegen

Y,
verweerder.

1. Bij brief van 2 april 2009 hebben Xa en Xb (hierna gezamenlijk te noemen: X) bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen Y. Bij de brief waren 8 bijlagen gevoegd.
2. Bij verweerschrift gedateerd 5 juni 2009 is de klacht betwist door gemachtigde mr B namens Y. Bij het verweerschrift 18 producties gevoegd.
3. Bij repliek van 22 juli 2009 en dupliek van 19 augustus 2009 hebben partijen hun standpunten aangevuld en nader toegelicht.

Behandeling van de klacht

4. De klacht is op 20 oktober 2009 behandeld door Kamer I van het College van Toezicht. De kamer was als volgt samengesteld:
 - mr L.C.J.M. Spigt, voorzitter
 - M. E. Cohen,
 - Ir. J. Slangen, leden
 - mr A.M.R. Smolders, secretaris.

Bij de mondelinge behandeling waren X en Y aanwezig.

Partijen hebben ter mondelinge behandeling hun standpunten gehandhaafd en toegelicht. Y heeft daarbij nog een bijlage overgelegd.

5. Op grond van de aan het College ter beschikking gestelde stukken en de mondelinge toelichting van partijen overweegt het College het volgende.

De feiten

6. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist staat – voor zover hier van belang – het volgende vast:
7. In 1995 heeft Xb de theekoepel met omringende grond op het landgoed Q gekocht. De theekoepel, een rijksmonument, staat op een heuvel in een openbaar park. Op enig moment is Xa bij Xb ingetrokken.
8. In april 2005 hebben X Y benaderd, omdat ze zochten naar een architect die ruime ervaring had met het verbouwen en restaureren van (rijks)monumenten. X hebben Y hiervan op de hoogte gesteld en hem opgedragen om de koepel te renoveren en voor bewoning door twee of meer personen beter geschikt te maken. Y heeft de opdracht – die om te beginnen bestond uit een opdracht tot advisering op uurbasis - bevestigd bij brief van 25 april 2005. Xb heeft in het overleg over de opdracht aangegeven dat wanneer het niet zou lukken om extra vloeroppervlak te krijgen, X zouden moeten omzien naar een grotere woning.
9. Aanvankelijk werden slechts wijzigingen aan het pand uitgevoerd. Omdat X meer ruimte wilden is onderzocht of er wellicht een (ijs) kelder onder het pand aanwezig was. Tijdens dit onderzoek, door Aannemingsbedrijf M, is wortelgroei onder het pand aangetroffen maar geen kelder.
10. In oktober 2005 is Y ingegaan op het verzoek van X om te onderzoeken of een nieuwe kelder mogelijk was. De eerste schets was een vrijstaande bergingskelder los van het pand. Vervolgens was sprake van twee kelders achter en voor het pand.
11. Bij mailbericht van 1 november 2005 heeft Y aan Xa onder meer geschreven:
“ Voor een paalfundering wordt de bestaande vloer op de begane grond gesloopt, duinzand verwijderd (..) een betonvloer gestort (..) en als laatste worden dan, door gaten in de betonvloer, trillingsvrij de stalen buispalen in de grond geheid en volgestort met beton.
Het pand staat dan op een betonnen tafel, en onder die tafel is alles mogelijk.
Graag een reactie dan ga ik met deze visie verder.”
12. Bij mailbericht van diezelfde datum heeft Xa onder meer terug geschreven:
“wij waren met name zeer verheugd over de tekst in je brief ‘en dan is alles mogelijk’. Probleem is dat we een beetje doordraaien (althans ik zat al te denken

aan ruimtes volledig rondom het huis): hoe meer ruimte er gecreëerd kan worden hoe meer keuzes er gemaakt moeten worden.”

13. Bij mailbericht van 2 november 2009 heeft Y aan Xa onder meer geschreven:

“Ik moet monumentenzorg inlichten dat wij voornemens zijn het pand op palen te zetten, en dat hiervoor de vloer en de wand er uit moet. Dit moet met redenen van o.a. schade door wortels omkleed worden.

Ook willen zij weten wat er gebouwd wordt, dus ik moet een schets, zoals jullie die hebben ontvangen, aan monumentenzorg overhandigen. Wij moeten dus de grootte van de kelder nu bepalen. Het is wel de bedoeling dat de nieuwe kelder niet zichtbaar wordt, want dan schaden wij de monumentale waarden, en krijgen geen vergunning.

Dit is nog steeds vooroverleg. (..)”

14. Op 22 november 2005 heeft Y de gemeentelijke dienst monumentenzorg (hierna: monumentenzorg) ingelicht over de ontwikkelingen en gemeld dat de opdrachtgever verzocht heeft om te kijken of er een kelder mogelijk is onder de grond en dat er een onderzoek dient te komen naar de schade van boomwortels in de fundering.
15. In de periode november 2005 - 15 april 2006 is na advies van Y aan X door N een sondering in de grond uitgevoerd om de stabiliteit van het duinzand en de paallengte te bepalen en te onderzoeken of er dieper in de grond een ijskelder zou zitten waarop gefundeerd werd. Daarnaast heeft Y verschillende schetsen voor de kelder gemaakt, onder meer met betrekking tot de vorm ervan, en verschillende uitwerkingen van die schetsen. X wensten een kelder groter dan de omvang van het pand.
16. Op 15 maart 2006 heeft Y monumentenzorg per brief op de hoogte gesteld van de ontwikkelingen en gevraagd om een preadvies over de mogelijkheid van het plaatsen van een souterrain in het duin onder de theekoepel.
17. Bij mailbericht van 29 maart 2006 heeft Y aan Xa verslag gedaan van de bespreking van die dag met monumentenzorg. Dit verslag houdt onder meer in:

“Vervolgens vraagt dhr.G zich af of dit kan binnen de bestaande nieuwe regelgeving. In het huidige bestemmingsplan voor de woningen in dit gebied staat dat deze uitgebreid mogen worden tot 100 m2 + eventueel in overleg 15%. In dit geval is sprake van een monument dat in oorsprong geen woning is. Hierover staat vermeld dat afgeweken kan worden van deze regel per locatie, indien er sprake is van cultuurhistorische waarde, ecologische waarde of aantasting van het milieu (..) Hoe hier mee om te gaan zal intern besproken worden. Mevrouw H stelt dat er weliswaar gebouwd wordt onder eigen grond, maar dat er rekening mee moet

worden gehouden dat de omliggende grond door de gemeente verkocht dient te worden. Dit i.v.m. de trappen, keerwanden en onderhoud. (..)

Conclusie:

“De aan tafel zittende leden van Monumentenzorg staan niet onwelwillend tegenover het voorgestelde plan. Zij kunnen echter niets toezeggen omdat deze forse ingreep overleg met de Rijksdienst en de achterban binnen de gemeente noodzakelijk maakt. De plannen zullen op 10 april in de commissie komen. Daarna is overleg nodig m.b.t. het bestemmingsplan.(..)”

18. Op 10 april 2006 heeft Y aan X laten weten dat de plannen voor de koepel door alle betrokken partijen binnen de gemeente en de Rijksdienst monumentenzorg (hierna de Rijksdienst) zijn afgewezen. Dit geldt naar later blijkt ook voor de gemeentelijke afdeling groenvoorzieningen, die zich heeft gekeerd tegen het – in verband met wortelgroei - kappen van bomen rondom de koepel. Bij mailbericht van die datum schrijft Y aan Xa onder meer:

“Zojuist heb ik van mevrouw H gehoord dat de theekoepel niet in de commissie is geweest omdat dhr. G van Bouw en woningtoezicht al een week geleden van de rijksdienst monumentenzorg een negatief advies had gekregen.(..)

De rijksdienst is van mening dat de fundering een onderdeel is van het monument en dus gespaard moet worden. Het vervangen van funderingen in Amsterdam wordt ook eerst toegestaan wanneer deze niet meer te redden zijn. Het verwijderen van de fundering en maken van een souterrain onder het monument achten zij te rigoreus en wordt niet toegestaan. (..)

Helaas, het is niet anders (..) Maar, ook in dit geval, niet geschoten is altijd mis”.

19. Bij mailbericht van diezelfde dag heeft Xa aan Y onder meer geschreven:

“Reeds in november is monumentenzorg op de hoogte gebracht van ons voornemen het huis op palen te zetten. Hoe kan het zijn dat de rijksdienst nu pas laat weten dat e.e.a. in hun optiek niet mag? Als wij dit eerder hadden geweten hadden wij ook niet zulke vergaande plannen gemaakt”.

20. Bij declaratie van 19 april 2006 heeft Y aan X € 29.327,92 voor zijn werkzaamheden in rekening gebracht. Volgens de bijlage zijn in de periode november 2005 tot en met 15 maart 2006 in totaal 68 uren in rekening gebracht aan ‘schetsen ontwerp’, correcties en overleg.

21. Bij mailbericht van 29 juni 2006 heeft Y aan Xa onder meer bericht:

“Eindelijk na vele, vele telefoontjes goed nieuws! De gemeente en de rijksdienst Monumentenzorg willen meewerken aan een kelder onder de koepelwoning (..) De

kelder zou niet groter mogen zijn dan het bestaande pand. (...) Verzoek is om een plan in te dienen met wat meer informatie dan het voorgaande summiere plan.”

X hebben vanaf juli 2006 zelf hun zaken met betrekking tot wijzigingen aan het pand behartigd. Bij brief aan X gedateerd 19 december 2006 heeft de gemeente een en ander in grote lijnen bevestigd.

22. In april 2008 hebben X de samenwerking met Y opgezegd, nadat Y een incassobureau had ingeschakeld. Van de in 20. genoemde rekening hadden zij op dat moment € 15.000 betaald. Bij mailbericht van 26 maart 2008 heeft Y aan Xa onder meer geschreven:

“(..) In de praktijk wordt altijd overvraagd om het maximale eruit te krijgen. Dat is in dit geval ook gebeurd. Aanvankelijk was geen kelder mogelijk. (...)”

De klacht

23. X vinden dat Y de in artikel 6 van de statuten genoemde gedragsregels heeft geschonden doordat hij niet de benodigde deskundigheid, vakbekwaamheid en capaciteit heeft betracht in de uitvoering van de opdracht. Met name heeft hij hen niet goed ingelicht en niet goed begeleid in de verwachtingen die hij bij hen heeft gewekt.

24. Het gaat X naar hun zeggen om de periode die begint op 1 november 2005, met Y's mailbericht van die dag (zie 11.) waarin hij over de paalfundering schrijft “...en onder die tafel is alles mogelijk”, waarop X diezelfde dag (zie) reageren: “*Probleem is dat we een beetje doordraaien (ik zat al te denken aan ruimtes volledig rondom het huis)*”.

Volgens X mochten zij van Y als restauratiedeskundige verwachten dat hij hen duidelijk informeerde over de kans dat de plannen het niet zouden halen. Volgens X heeft Y hun enthousiasme echter niet beteugeld en niet gesproken over een bestemmingsplan, noch over het standpunt van de Rijksdienst inzake funderingen, dat hij geacht wordt te kennen. Daarentegen heeft hij, aldus klagers, in de bedoelde periode een overvloed aan tijd gespendeerd aan het tekenen van en schaven aan een onhaalbaar plan. Bij het tekenen van het plan zou Y hen meerdere keren hebben gevraagd hoe zij de nieuwe indeling wilden hebben en is hij zeer gedetailleerd op zaken ingegaan. Met verwijzing naar Y's declaratie (zie 20) stellen X dat Y na 1 november 2005 maar liefst 68 uur heeft gespendeerd plus nog eens uren heeft besteed aan een voorontwerp, terwijl gezien de risico's van afwijzing een eenvoudig schetsontwerp had kunnen volstaan.

25. X stellen voor het eerst via het verslag van 29 maart 2006 (zie 17.) te hebben vernomen dat er een bestemmingsplan was en dat het nog maar de vraag was of hun plannen in overeenstemming waren met het bestemmingsplan. Kort daarop kwam het bericht (zie 18.) dat de Rijksdienst en alle (overige) betrokken partijen de plannen van Y afwezen, wat X

naar hun zeggen totaal niet hadden zien aankomen. Y's opmerking 'niet geschoten is altijd mis' in dit mailbericht was daarnaast, in hun ogen, in tegenspraak met zijn positieve geluiden tot dan toe.

26. Als een volkomen nieuw feit kwam vervolgens, aldus klagers, in het mailbericht van 26 maart 2008 (zie 22.) aan het licht dat Y met opzet heeft overvraagd, een techniek die hij naar hun zeggen nooit met hen heeft besproken. Zij menen dat deze tactiek er mede debet aan is dat de plannen werden afgewezen. Volgens X is een kelder die niet groter is dan het huisoppervlak geen majeure overwinning, zoals Y het brengt, maar voor hen onacceptabel, omdat de kosten van het onderkelderen dan in geen verhouding staan tot de te winnen ruimte, welk standpunt Y naar hun zeggen kende.
27. X verwijten Y ook nalatig te zijn geweest in de communicatie met hen in de periode na april 2006. Tussen juli 2006 en maart 2008, toen zij zelf in overleg waren getreden met de gemeente, hebben zij naar hun zeggen slechts één e-mail van Y ontvangen. Voorts merken zij op dat Y hen buiten het overleg met de gemeente heeft gehouden.
28. Bovendien heeft Y, aldus klagers, op basis van een onjuiste veronderstelling (visueel onderzoek onder het huis in combinatie met de door hem veronderstelde diepte en breedte van de fundering) de conclusie getrokken dat de fundering van de theekoepel was aangetast. Deze conclusie is volgens X onwaar gebleken. Y zou met inachtneming van de normale oplettendheid en uitgerust met de vereiste vakkennis en middelen niet tot een dergelijke conclusie hebben mogen komen.

Het verweer

29. Y voert allereerst aan dat de klacht niet-ontvankelijk is omdat X met een beroep op artikel 6 van de statuten stellen dat Y niet de benodigde deskundigheid heeft, terwijl dit artikel niet gaat over de gedragsregels.
30. Y betwist verder de klacht. Volgens Y betrof de opdracht een vooronderzoek om te controleren of de gewenste restauratie mogelijk was en tegen welke kosten dit dan zou kunnen gebeuren, een en ander in overleg met de gemeente en monumentenzorg. X zouden hebben geweten dat het renoveren en wijzigen van dit rijksmonument gecompliceerd zou zijn en dat de uitkomst onzeker was.
31. Uitgangspunt bij het plan om de fundering te vervangen en een kelder onder het pand te maken was volgens Y dat het monument boven het maaiveld niet gewijzigd mocht worden en dat de kelder de monumentale waarde niet mocht aantasten. Volgens Y kende hij het standpunt van de Rijksdienst inzake funderingen. Alle te nemen stappen, inclusief de noodzaak van toestemming van de gemeente en monumentenzorg en de noodzaak van

een sondering, zijn naar zijn zeggen met X besproken. Volgens Y heeft monumentenzorg in het vooroverleg om een schetsplan gevraagd. Vervolgens kwam in de bespreking met de gemeente op 29 maart 2006 naar voren dat tevens intern moest worden bestudeerd of het plan binnen het bestemmingplan paste. Y acht het een feit van algemene bekendheid dat er bij wijzigingen aan een woonhuis tevens gekeken moet worden naar het vigerende bestemmingsplan.

32. Hoewel de gemeente in eerste instantie niet bereid was om mee te werken, is er volgens Y na veelvuldig overleg door hem en met behulp van documentatie van de schade alsnog een principe akkoord bereikt over een funderingsverbetering en een kelder onder het pand, die hoewel qua omvang kleiner dan wat X wensten toch het bruikbare vloeroppervlak aanzienlijk zou uitbreiden.
33. Volgens Y zijn de schetsen voor het onderkelderen eenvoudige handmatige aanvullingen op bestaande tekeningen. Dat de gemeente deze tekeningen wilde, blijkt onder meer uit het mailbericht van Y van 29 juni 2006 en de brief van de gemeente van 19 december 2006 (zie 21.) Een groot deel van de tekeningen kon voorts worden gebruikt voor de fase van het voorlopig ontwerp, aldus Y, maar deze fase is echter niet meer uitgevoerd.
34. Y betwist nalatig te zijn geweest in de communicatie met klagers; hij zou de gang van zaken meerdere keren uitvoerig hebben toegelicht. Volgens Y heeft hij geen verzoeken gehad om nadere informatie. Tevens betwist Y dat hij X heeft weggehouden bij de gemeente. Integendeel, aldus Y, zij zijn er steeds van op de hoogte gesteld maar waren verhinderd. Wel heeft Xa volgens Y in mei 2005 een overleg bijgewoond.
35. Tegen het verwijt dat hij ten onrechte heeft geconcludeerd dat de fundering was aangetast door wortelgroei voert Y ten slotte aan dat er in juni 2005 om de kosten beperkt te houden slechts een visuele inspectie is geweest. Dieper graven was, aldus Y, niet mogelijk omdat het aangetroffen duinzand kruipt en een te groot gat het pand zou kunnen doen kantelen.

Behandeling ter zitting

36. Ter zitting hebben X nog verklaard dat de remmen los gingen toen zij hoorden dat als het huis op palen werd alles mogelijk was, omdat het huis op een heuvel staat en het dan zo groot kon worden als ze maar wilden en ze echt voor de lange termijn plannen konden maken – terwijl ze aanvankelijk alleen aan kleine restauraties hadden gedacht. Er bleken echter, aldus Xa, elementen in het plan te zitten die niet konden, te weten de fundering en de ligging van het pand op een heuvel met erom heen bomen, waarvan bleek dat ze op grond van de parkbestemming van het landgoed niet mochten worden gekapt. Volgens Xa hebben zij zich 4,5 maand ingeleefd en uitgeleefd, wat ze niet op dezelfde manier hadden

gedaan als ze meer beter waren voorgelicht. Volgens Xb heeft hij na 1 november 2005 verschillende malen aan Y gevraagd: denk je dat dit kan? Daar kwam volgens Xb geen duidelijk antwoord op.

37. Volgens Y ontbreken in het dossier stukken omdat zijn advocaat abusievelijk niet alles heeft overgelegd. Y verklaarde te begrijpen dat het – zoals de voorzitter hem voorhield - niet mogelijk is ter zitting een heel pak papier in te brengen, nu onder meer X dit niet hebben kunnen lezen en van commentaar voorzien. Wel is toegestaan het overleggen van een mailbericht van 2 november 2005 (zie 13.). Y heeft hiernaar verwezen bij zijn betwisting dat hij X niet zou hebben geïnformeerd over de risico's van afwijzing. Volgens Y heeft hij met hen besproken dat alleen als de fundering slecht was er een positief advies van de Rijksdienst zou komen. Mocht dit niet duidelijk naar voren komen in de mail van 2 november 2005, dan heeft hij hen dit het mondeling meegedeeld, aldus Y.
38. Over het bestemmingsplan heeft Y verklaard dat de gemeente de theekoepel als woning ziet en dat ergens in het bestemmingsplan zou staan dat kelders onderwoningen niet groter mogen zijn dan de woning zelf. De gemeente heeft dit toegepast, aldus Y.
- Y verklaarde desgevraagd dat hij voorafgaand aan de plannen voor het onderkelderen niet met X heeft gesproken over het bestaan van het bestemmingsplan en de parkbestemming en dat hij omdat alles zich afspeelde in het stadium van vooroverleg vervolgens heeft gedacht: dat hoor ik wel bij de gemeente. Hij kon niet zeggen wat de inhoud was van het op 1 november 2005 vigerende bestemmingsplan. Dat het idee van de kelder een aanvulling van de opdracht betekende en hoeveel tijd en geld er met het uitwerken van dit idee gemoeid zou zijn, is volgens Y niet aan de orde geweest voordat hij met dit onderzoek begon.

Beoordeling van de klacht

39. Naar aanleiding van de klacht overweegt het College van Toezicht het volgende.
40. Ten onrechte beroept Y zich op niet-ontvankelijkheid van de klacht. X baseren de klacht immers niet – zoals Y meent- op artikel 6 van de statuten zelf, maar op de daarin genoemde gedragsregels. Gelet op de door hen gebruikte omschrijvingen ('deskundigheid, vakbekwaamheid en capaciteit') is de klacht in het bijzonder gegrond op gedragsregel 4.1. Overigens handhaaft het College het in het verleden ingenomen standpunt dat het voor de ontvankelijkheid in deze procedure geen vereiste is dat X hun klacht op een met name genoemde gedragsregel baseren.
41. X verwijten Y in hoofdzaak dat hij hen na 1 november 2005 onvoldoende duidelijk heeft geïnformeerd en begeleid in hun verwachtingen met betrekking tot het slagen van de

plannen voor het onderkelderen van de theekoepel. Zij kenden naar hun zeggen noch het standpunt van de Rijksdienst inzake funderingen noch het (bestaan van een) bestemmingsplan. Waren ze wel goed geïnformeerd geweest, dan hadden ze de kosten beperkt gehouden en had Y wat hen betreft met een eenvoudig schetsje kunnen volstaan. Y betwist dit verwijt.

42. Met betrekking tot dit verwijt gaat het College er op basis van de vaststaande feiten van uit dat het vooronderzoek van Y – en dat het om een vooronderzoek ging hebben X niet weersproken - zich vanaf november 2005 toespitste op plannen betreffende het vervangen van de fundering en het onderkelderen van de theekoepel. Deze wending betekende dat de opdracht in november 2005 een nieuwe fase in ging. Dat de uitkomst van deze fase onzeker was en dat dit inherent is aan een vooronderzoek, hebben X niet betwist.
43. Het enkele feit dat het ging om een adviesopdracht waarvan de uitkomst onzeker is, ontslaat de architect naar het oordeel van het College niet van zijn uit de Hoofdregel volgende verplichting om de opdrachtgever als deskundig adviseur terzijde te blijven staan, onder meer inzake de mate van onzekerheid. De architect dient zijn opdrachtgever zowel op reële en heldere wijze te informeren over de haalbaarheid van de plannen, als deze te waarschuwen tegen overspannen verwachtingen. Hij dient met andere woorden de mate van onzekerheid zo te verwoorden, dat de opdrachtgever op basis daarvan kan beoordelen of en in hoeverre zijn investeringen in tijd en geld gedurende het vooronderzoek verantwoord zijn. Dit geldt temeer als de onzekerheid, zoals in dit geval is komen vast te staan, 4,5 maanden voortduurt, terwijl (zie 15. en 20.) steeds nieuwe kosten zijn gemaakt. Waar Y zijn betwisting baseert op het enkele feit dat het om een vooronderzoek ging, en dat X de onzekere uitkomst hiervan kenden, is zijn verweer naar het oordeel van het College derhalve ontoereikend.
44. De in 43. geformuleerde verdergaande verplichting betekende in casu dat Y als een van de eerste acties in de nieuwe fase van het vooronderzoek had moeten onderzoeken wat ingevolge het bestemmingsplan de mogelijkheden en beperkingen waren. Ook al is het College het met Y eens dat het een feit van algemene bekendheid is dat gemeenten met bestemmingsplannen moeten werken en dat wijzigingsplannen hieraan (moeten) worden getoetst, dit laat onverlet de rol van de architect om als onafhankelijk adviseur zelf onderzoek te doen en de uitkomst hiervan tijdig met zijn opdrachtgevers te bespreken. Mogelijke oplossingen, zoals het aanvragen van een wijziging in het bestemmingsplan, kunnen dan in een vroeg stadium aan de orde komen. Uit zijn verklaring ter zitting begrijpt het College dat Y het echter heeft laten aankomen op de bespreking met de gemeente op 29 maart 2006, waar hij voor het eerst met mogelijke beperkingen tengevolge van een

bestemmingsplan werd geconfronteerd. Dat deze beperkingen – met name verband houdend met de woonbestemming van het pand en de parkbestemming van het landgoed - ook daadwerkelijk gevolgen hadden, bleek kort daarop uit de algehele afwijzing van de plannen door de betrokken partijen binnen de gemeente. Ook de opening die de gemeente vervolgens in juni 2006 bood en die nog steeds een gedeeltelijke afwijzing van de plannen voor het onderkelderen inhield, is volgens de verklaring van Y ter zitting terug te voeren op toetsing aan het bestemmingsplan. Een en ander leidt het College tot de conclusie dat Y op dit punt – zeker tegen de achtergrond van de oplopende kosten – onvoldoende professioneel heeft gehandeld.

45. Daarbij komt dat Y er gelet op zijn eigen verklaring vanuit ging dat de Rijksdienst negatief pleegt te adviseren over de vervanging van de fundering van een monument als die fundering naar het oordeel van de Rijksdienst nog te redden is. In het onderhavige geval heeft de Rijksdienst om die reden negatief geadviseerd. Met X is het College van mening dat Y X tijdig had moeten informeren over het beleid van de Rijksdienst. Anders dan Y meent valt een dergelijke waarschuwing niet af te leiden uit het mailbericht van 2 november 2005, nu hierin slechts staat dat de vervanging van de fundering 'met redenen van o.a. schade door wortels' moet worden omkleed. Ter zitting heeft Y nog aangevoerd dat deze informatie tevens mondeling is overgedragen. Tegenover de stelling van X dat zij door het standpunt van de Rijksdienst volkomen werden verrast, welke stelling wordt gestaafd door hun mailberichten en brieven vanaf 10 april 2006, is Y's enkele, in een laat stadium afgelegde verklaring echter evenmin toereikend. Derhalve moet het ervoor worden gehouden dat Y X onvoldoende heeft ingelicht over het beleid van de Rijksdienst en de te verwachten problemen als gevolg daarvan.
46. Y heeft daarnaast aangevoerd dat de gemeente als gevolg van zijn inspanningen uiteindelijk toch heeft ingestemd met onderkelderen, zij het in geringere mate dan X wensten. Dit doet naar het oordeel van het College echter niet af aan zijn verplichtingen, als geformuleerd in 43., die indien hij hieraan had voldaan X meer inzicht had gegeven in de haalbaarheid van hun meer omvattende plannen, waardoor ze op basis van een reële inschatting het vooronderzoek beperkt hadden kunnen houden dan wel er een andere richting aan hadden kunnen geven.
47. Met betrekking tot de kosten heeft Y tenslotte aangevoerd dat de door hem vervaardigde schetsplannen nodig waren voor het overleg met de gemeente. Het College overweegt hieromtrent dat Y dit argument slechts heeft onderbouwd met de mededeling van de gemeente dat een plan nodig was. Daaruit kan niet volgen dat al het werk dat is verricht in de bedoelde periode nodig was.

48. Dit alles brengt het College tot de slotsom dat Y de op de Hoofdregel gebaseerde verplichting als geformuleerd in 43. heeft geschonden
49. De verwijten van X dat Y hen weghield bij besprekingen met de gemeente en dat er onvoldoende communicatie was in de periode vanaf juli 2006 zijn onvoldoende met argumenten gestaafd om te kunnen slagen.
50. X hebben Y tevens ondeskundigheid verweten met betrekking tot de constatering dat de fundering door wortelgroei was aangetast. Y's betwisting dat slechts een visuele inspectie was uitgevoerd en dat er vanwege het feit dat het pand op duinzand stond niet dieper gegraven kon worden, zodat hij dit niet goed kon onderzoeken, is door X echter niet dan wel onvoldoende tegengesproken. De conclusie is derhalve dat partijen verschillende, niet door bewijs gestaafde, meningen hebben die in een procedure als de onderhavige niet nader kunnen worden uitgediept, zodat ook dit verwijt faalt.
51. Een en ander betekent dat de hoofdklacht gegrond is en dat de overige verwijten ongegrond zijn. Gelet op de omstandigheden van dit geval zal het College Y de maatregel van waarschuwing opleggen.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij brief van 2 april 2009 door X tegen Y ingediende klacht deels gegrond en deels ongegrond.

Het College van Toezicht legt Y de maatregel van waarschuwing op.

Aldus beslist op 17 juni 2008 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr L.C.J.M. Spigt, voorzitter, M. Cohen en ir. J. Slangen, leden, en mr A.M.R. Smolders, secretaris

Voorzitter:

Secretaris:

Verzonden op:

Tegen deze uitspraak kunt u binnen 30 dagen na verzending in hoger beroep komen bij een met redenen omkleed bezwaarschrift in vijfvoud aan de Raad van Beroep voor het Toezicht, t.a.v. mr. R.W. Polak, postbus 90851, 2509 LW 's-Gravenhage.