

RAAD VAN BEROEP
van de
KONINKLIJKE MAATSCHAPPIJ TOT BEVORDERING DER BOUWKUNST
BOND VAN NEDERLANDSE ARCHITECTEN BNA

De Raad van Beroep (hierna: de Raad) heeft de volgende beslissing gegeven naar aanleiding van het beroep ingesteld door

XX, wonende te BB,

tegen de beslissing van 16 november 2010 van het College van Toezicht, kamer I, nummer D10.003, op de door hem tegen

YY, architect BNA, gevestigd te CC,

ingediende klacht.

Het College heeft in de beslissing waartegen het beroep is ingesteld:

- (a) de klacht dat YY voorbarig een eindfactuur heeft gestuurd niet-ontvankelijk verklaard,
- (b) de klacht gegrond verklaard voor zover deze ziet op de schending van Gedragsregel 4.2, en YY daarvoor de maatregel van waarschuwing opgelegd, en
- (c) de klachten voor het overige ongegrond verklaard.

Afschrift van de uitspraak van het College is aan partijen gezonden op 20 december 2010. Een afschrift van die uitspraak is aan de onderhavige beslissing gehecht.

XX heeft bij beroepschrift van 16 januari 2011 beroep ingesteld. Het beroepschrift van XX strekt ertoe dat zijn klacht met betrekking tot het schenden door YY van de Hoofdregeel (Gedragsregel 1) alsnog gegrond wordt verklaard.

YY heeft hiertegen bij verweerschrift van 25 februari 2011 verweer gevoerd, ertoe strekkende dat het beroep wordt verworpen en de beslissing van het College wordt bekrachtigd.

De Raad heeft het beroep behandeld op zijn op 28 maart 2011 te Amsterdam gehouden zitting. De Raad was samengesteld uit de heer mr. C.A. Streefkerk, voorzitter, mevrouw dr. ir. S. Komossa en de heer ir. N.C. van Vugt, leden, en mr. drs. T.D. de Groot, secretaris.

Bij de mondelinge behandeling waren XX en YY aanwezig.

Naar aanleiding van het beroep overweegt de Raad als volgt:

1. De Raad gaat uit van de volgende feiten.

(a) De heer en mevrouw XX bezitten een jaren '30 tussenwoning in BB. XX heeft eind 2007/begin 2008 YY benaderd om te komen praten over de gewenste onderkeldering van hun woning.

(b) Tijdens een eerste bespreking in de woning van XX heeft YY aangegeven dat zijn honorarium waarschijnlijk zou neerkomen op 12,5% tot 15% van de totale bouwsom. Tijdens deze bespreking is ook ter sprake gekomen dat XX naast de onderkeldering nog andere verbouwingswensen had. Hij heeft deze wensen in een e-mail van 9 januari 2008 aan YY als volgt verwoord:

“Volgend op ons gesprek aan onze keukentafel over de wensen tot aanpassing van onze woning willen we u laten weten dat we positief op dat gesprek terugkijken. We zouden u dan ook willen vragen om eens nader na te denken over de mogelijkheden tot aanpassing van de woning op basis van het volgende ‘wensenlijstje’:

- aanleg kelder onder huidige zitkamer?*
- een extra douche op zolder tussen de twee kinderkamers in.*
- de schuur in de tuin mag weg om meer ruimte te creëren.*
- voortuin zou onderkelderd kunnen worden indien wenselijk, is dat toegestaan?*
- kelder goed bereikbaar vanuit de keuken/zitkamer.*
- de bestaande kelder mag opgeknapt en verder uitgediept worden.*
- hal mag kleiner ten gunste van woonkamer.*
- muurkasten mogen opgeofferd worden.*
- keuken blijft intact, keukentafel mag evt. weg.*
- achterpui mag er evt. uit.*
- terrasrand liefst handhaven.*
- ramen voorkamer (glas in lood, enkel) wordt dubbel glas.*

Het is maar een eerste puntenlijst, waar we bij een volgend bezoek van u eens goed naar zouden kunnen kijken.

Graag verneem ik van u of u bereid bent met ons nog een keer om de tafel te gaan zitten om e.e.a. eens wat nauwkeuriger door te nemen.”

(c) YY heeft hierop per e-mail van 10 januari 2008 aan XX als volgt gereageerd:

“Jullie opdracht in goede orde ontvangen, mijn dank daarvoor.

Deze opdracht wil ik gaarne aanvaarden onder de volgende voorwaarden:

- a. inpassing in buro/werkzaamheden*
- b. afspraak mbt honorering*
- c. samengaan van architectuur, tuin en interieurarchitectuur.*

(...)

B. Een honoreringsafpraak kan pas gemaakt worden wanneer de totale omvang van de werkzaamheden geheel duidelijk is. Een gebruikelijke werkmethode is om allereerst een aanvang te maken met tekening bestaande situatie en inzichtelijk te maken welk planidee het dichtst bij het

*door jullie genoemde programma van eisen komt. Tot de genoemde totaal-opdracht zullen de gewerkte uren op regiebasis (naar werkelijk gemaakte kosten) worden bijgehouden en gedeclareerd. Nadien wordt eea. in de totaalopdracht opgenomen.
(...)”*

(d) Vervolgens heeft YY in nauwe samenwerking met XX een plan uitgewerkt, waarin nagenoeg alle onderdelen van de woning werden aangepast. Het plan werd zo uitgebreid mogelijk uitgewerkt, waarbij de mogelijkheid werd opengehouden om onderdelen te schrappen nadat offertes van aannemers waren verkregen. YY heeft voorts vele werkzaamheden verricht in verband met een bestemmingsplanwijziging, de bouwvergunning (twee fasen), welstandsgoedkeuring en sloopvergunning. In verband met het feit dat één van de burens van XX bezwaar maakte tegen het plan, heeft YY in overleg met een constructeur een constructief plan opgesteld en contacten onderhouden met burens en derden.

(e) In de bouwvergunningaanvraag eerste fase zijn de bouwkosten geschat op € 95.000, in die voor de tweede fase op in totaal € 125.000 (beide bedragen exclusief BTW). De bouwvergunning eerste fase is verleend op 16 juni 2009 en de uiteindelijke bouwvergunning is verleend op 22 september 2009.

(f) In juli 2009 heeft XX offertes ontvangen van twee door hem uitgenodigde aannemers. Daarin werd een totale bouwsom van € 475.936 respectievelijk € 489.524 vermeld (beide bedragen exclusief BTW). XX heeft aangegeven dat deze offertes ver boven zijn budget lagen. Vervolgens is op instigatie van YY een offerte van een kleinere aannemer verkregen, waarin een totale bouwsom van € 314.146 exclusief BTW werd vermeld. Ook dit was volgens XX nog steeds boven zijn budget. Het project is vervolgens tijdelijk stilgelegd tot januari 2010, enerzijds om een adempauze in te lassen vanwege de hoge bouwkosten, anderzijds omdat XX bezig was met de aankoop van een andere woning in BB (hetgeen in december 2009 niet bleek door te gaan).

(g) Op 8 januari 2010 heeft een bespreking plaatsgevonden op het kantoor van YY, om te bezien of wellicht een gedeeltelijke uitvoering van de verbouwingsplannen gerealiseerd kon worden. Daarvan is het uiteindelijk niet gekomen, omdat de verhouding tussen partijen bekoeld raakte na ontvangst door XX van de hierna te vermelden vijfde declaratie van YY en daarop volgende correspondentie tussen beiden.

(h) YY heeft met betrekking tot zijn werkzaamheden in totaal vijf gespecificeerde declaraties op basis van gewerkte uren verstuurd:

- declaratie van 2 juni 2008 ad € 3.500 exclusief BTW, door XX betaald op 25 juni 2008;
- declaratie van 10 november 2008 ad € 3.500 exclusief BTW, door XX betaald op 8 december 2008;
- declaratie van 8 mei 2009 ad € 5.500 exclusief BTW, door XX betaald op 3 juni 2009;
- declaratie van 6 juli 2009 ad € 7.500 exclusief BTW, door XX betaald op 25 augustus 2009;

- declaratie van 13 januari 2010 ad € 8.800 exclusief BTW, door XX (onder protest) betaald op 3 mei 2010.

In totaal is derhalve door YY € 28.800 exclusief BTW gedeclareerd.

2. De klacht van XX heeft zowel betrekking op schending van de Hoofdregeel (Gedragsregel 1), als op schending van Gedragsregel 4.2.

Het College heeft de klacht ter zake van schending van Gedragsregel 4.2 gegrond geoordeeld, omdat YY bij het aanvaarden van de opdracht de wederzijdse rechten en verplichtingen niet deugdelijk heeft vastgelegd in de e-mail van 10 januari 2008. YY heeft dit oordeel geaccepteerd en komt daartegen in hoger beroep niet op. Dit betekent dat de Raad op deze kwestie verder niet behoeft in te gaan.

Het College heeft de klacht ter zake van schending van de Hoofdregeel evenwel ongegrond geoordeeld, en daartegen is het beroep van XX gericht. De Raad overweegt daaromtrent als volgt.

3. XX baseert zijn verwijt ter zake van schending van de Hoofdregeel op het volgende.

Hij stelt dat hij in het eerste gesprek met YY heeft gezegd dat hij een budget van € 100.000 tot € 150.000 voor de gehele verbouwing tot zijn beschikking heeft. YY heeft echter een ontwerp gemaakt dat financieel volkomen onverantwoord was en waarvan de kosten een veelvoud bedragen van het beschikbare budget en van de op de vergunningaanvraag genoemde bouwkosten. YY had hem aangemoedigd om andere aspecten in het verbouwingsplan op te nemen, waarna later naar believen elementen daaruit weer geschrapt konden worden, maar YY heeft de financiële consequenties daarvan (met name ook voor de door hem te sturen declaraties op regiebasis) niet duidelijk gemaakt. YY heeft ook geen tussentijdse ramingen gegeven.

4. Volgens YY heeft XX niet een bedrag genoemd dat hij als budget voor de verbouwing beschikbaar had. Als YY zou hebben geweten dat het beschikbare budget maximaal €150.000 bedroeg, zou hij de opdracht niet hebben aangenomen omdat voor dat bedrag geen onderkeldering mogelijk zou zijn. XX heeft ermee ingestemd om een zo uitgebreid mogelijk verbouwingsplan uit te werken, met de mogelijkheid om later onderdelen daaruit te schrappen nadat offertes van aannemers waren ontvangen. YY stelt dat hij meermalen aan XX heeft gevraagd om een beslissing te nemen met betrekking tot het beschikbare budget en de te realiseren planonderdelen, maar dat een antwoord daarop uitbleef.

5. Voor de beoordeling van het verwijt van XX neemt de Raad tot uitgangspunt dat de in de Hoofdregeel (Gedragsregel 1) opgenomen verplichting van de architect om – voor zover thans van belang – “de belangen van de opdrachtgever naar beste weten en kunnen te behartigen”, meebrengt dat de architect zich in een vroeg stadium, bij voorkeur bij het aannemen van de opdracht, ervan dient te vergewissen dat het te verwachten honorarium en de bij benadering te verwachten bouwkosten in overeenstemming zijn met het budget van de opdrachtgever.

Het ligt daarom op de weg van de architect als professioneel adviseur om zich ervoor in te spannen dat duidelijkheid ontstaat over het beschikbare budget

van de opdrachtgever, zodat de architect de door hem te maken plannen op dat budget kan afstemmen of kan waarschuwen dat het budget daarvoor ontoereikend is. Als het budget van de opdrachtgever nog niet bekend is, brengt de verplichting uit de Hoofregel mee dat de architect aan de opdrachtgever een indicatie geeft van de op grond van de wensen van de opdrachtgever naar schatting te verwachten bouwkosten, zodat de opdrachtgever kan bezien of zijn budget toereikend is voor de realisering van zijn wensen en of hij zijn budget (of zijn wensen) eventueel wil aanpassen.

6. In het licht van deze norm moet geconcludeerd worden dat YY onvoldoende heeft gedaan om ten behoeve van XX duidelijkheid te scheppen over de kwestie van het beschikbare budget in relatie tot de te verwachten bouwkosten.

De Raad is met het College van oordeel dat in deze procedure niet kan worden vastgesteld of XX in het eerste gesprek met YY een budget van € 100.000 tot €150.000 heeft genoemd, zoals XX stelt maar YY betwist. Maar ook als ervan uitgegaan zou worden dat XX, zoals YY stelt, geen budget heeft genoemd en niet heeft geantwoord op de herhaalde vragen van YY welk budget voor de verbouwingsplannen beschikbaar was, lag het in het licht van de hiervoor vermelde gedragsregel op de weg van YY als professioneel architect en adviseur om het door hem geschatte bedrag aan te verwachten bouwkosten aan XX kenbaar te maken. Daardoor zou XX inzicht hebben gekregen in de te verwachten bouwkosten en zijn plannen daarop hebben kunnen afstemmen. Anderzijds zou ook YY dan ervan mogen uitgaan dat XX, indien hij na kennisneming van de schatting van YY zou doorgaan met de plannen, daarvoor voldoende budget beschikbaar zou hebben.

In dit geval staat vast dat YY, zoals hij ter zitting van zowel het College als de Raad heeft aangegeven, al vanaf het eerste gesprek een bedrag aan te verwachten bouwkosten van € 250.000 tot € 350.000 (exclusief BTW) in zijn hoofd had, maar dat hij die schatting niet aan XX heeft medegedeeld. Nu hij naar zijn zeggen evenmin een antwoord kreeg op zijn vraag welk budget XX beschikbaar had, heeft hij het in de hand gewerkt dat onduidelijkheid is blijven bestaan over de kwestie van het beschikbare budget in relatie tot de te verwachten bouwkosten. Door aan XX inzicht te geven in de naar schatting te verwachten bouwkosten en die schriftelijk vast te leggen, had YY die onduidelijkheid kunnen (en moeten) voorkomen.

7. Voor zover XX andere klachten aan schending van de Hoofregel ten grondslag heeft gelegd, is dat ongegrond. In het bijzonder heeft zijn verwijt dat YY hem heeft aangemoedigd om andere aspecten in het verbouwingsplan op te nemen, zonder de financiële consequenties daarvan voor de door hem te sturen declaraties op regiebasis duidelijk te maken, geen zelfstandige betekenis naast de reeds (door het College) gegrond bevonden klacht dat Gedragsregel 4.2 is geschonden doordat de wederzijdse rechten en verplichtingen niet deugdelijk zijn vastgelegd.

8. Uit het voorgaande volgt dat naast de reeds door het College vastgestelde schending van Gedragsregel 4.2, ook sprake is geweest van schending door YY van de uit de Hoofregel (Gedragsregel 1) voortvloeiende verplichting om de belangen van de opdrachtgever naar beste weten en kunnen te behartigen. Ook

in zoverre is de klacht van XX derhalve gegrond.

9. De Raad oordeelt dat het voorgaande geen verandering behoeft mee te brengen in de door het College opgelegde maatregel van een waarschuwing, nu die maatregel ook met inachtneming van de in beroep vastgestelde schending van de Hoofdregel passend is.

10. Tot slot wordt nog het volgende opgemerkt. XX heeft in zijn beroepschrift bezwaar gemaakt tegen het feit dat een van de leden van het College (mevr. ir. M. Loof) lid bleek te zijn van *Architectura et Amicitia*, een historisch architectengenootschap waarvan ook de heer YY lid is. Zijn bezwaar is kennelijk ingegeven door de vrees dat mevr. Loof daardoor niet meer onbevangen en onbevooroordeeld over de klacht kon oordelen.

Dit bezwaar is ongegrond. Volgens het “Reglement op het College van Toezicht en de Raad van Beroep” worden klachten tegen een architect behandeld door een voorzitter die jurist is en twee leden die architect en lid van de BNA zijn. Daarmee is gegeven dat klachten over architecten mede worden beoordeeld door hun beroepsgenoten/collega's. Die beroepsgenoten zullen de desbetreffende architect soms uit hoofde van hun professionele contacten kennen, hetgeen op zichzelf niet in de weg staat aan hun deelneming aan de behandeling van de zaak. Dat wordt pas bezwaarlijk uit een oogpunt van onpartijdigheid, wanneer zij bijvoorbeeld intensief met elkaar hebben samengewerkt of elkaar ook privé goed kennen.

Het gedeeld lidmaatschap van een historisch architectengenootschap is in dit verband echter van onvoldoende gewicht. Ook al kunnen de betrokken architecten elkaar wel eens op een bijeenkomst van het genootschap tegenkomen, het gaat dan nog steeds om contacten in de professionele sfeer die ook buiten een dergelijk lidmaatschap kunnen voorkomen. Dat is verdisconteerd in de keuze van de BNA om klachten tegen architecten mede door beroepsgenoten te laten beoordelen, waarbij ervan uitgegaan mag worden dat zij in staat zijn onbevangen en onbevooroordeeld over de zaak te oordelen.

Opmerking verdient ten slotte nog dat de Raad het bovenstaande ook voorafgaande aan de zitting van 28 maart 2011 schriftelijk aan XX heeft medegedeeld, aangezien ook een lid van de Raad, de heer ir. N.C. van Vugt, lid is van het genoemde architectengenootschap.

Op grond van het vorenstaande dient te worden beslist als volgt:

De Raad van Beroep:

Vernietigt de beslissing van het College van 16 november 2010, nr. D10.003, doch uitsluitend voor zover daarin de klacht dat YY de Hoofdregel (Gedragsregel 1) heeft geschonden, ongegrond is verklaard;

verklaart alsnog gegrond de klacht dat YY de Hoofdregel (Gedragsregel 1) heeft geschonden doordat hij de belangen van de opdrachtgever onvoldoende heeft behartigd;

bekrachtigt de uitspraak van het College voor het overige, en handhaaft de daarin

aan YY opgelegde maatregel van een waarschuwing.

Aldus beslist op 28 maart 2011 door de Raad van Beroep, bestaande uit mr. C.A. Streefkerk, voorzitter, dr. ir. S. Komossa en ir. N.C. van Vugt, leden, bijgestaan door mr. drs. T.D. de Groot, secretaris.

C.A. Streefkerk

T.D. de Groot