

D11.004

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 20 januari 2012

Inzake:

De heer A. en mevrouw A, wonende te ABC,
klagers,

tegen

De heer Z, architect BNA te DEF,
verweerder.

1. Per e-mails van 19 juli 2011 en 20 juli 2011 (met 2 bijlagen) hebben klagers (hierna: "A") bij het College van Toezicht een klacht respectievelijk aanvulling op deze klacht ingediend tegen verweerder (hierna: "Z"). Per e-mail van 18 november 2011 heeft A nog een aanvullend stuk ingediend.
2. Ondanks herhaalde verzoeken om een reactie heeft Z hierop geen verweer gevoerd. Z is telefonisch door de Secretaris van het College geïnformeerd over de mogelijke gevolgen hiervan.

Behandeling van de klacht

3. De klacht is op 20 januari 2012 behandeld door Kamer I van het College van Toezicht. De kamer was als volgt samengesteld:
 - mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter
 - ir. J. Slangen,
 - ir. C. de Jonge, leden
 - mr. E.L. Hoogstraate, secretaris.

Partijen hebben ter mondelinge behandeling hun standpunten toegelicht.

4. Ter zitting had Z een ordner vol stukken bij zich en een 1-pagina tellend chronologisch overzicht van gebeurtenissen in de periode van 17 februari 2010 tot en met 5 oktober 2011. Het College heeft zich de vraag gesteld of Z alsnog in de gelegenheid moest worden gesteld deze stukken in het geding te brengen. Ten aanzien van de ordner met stukken luidt het antwoord ontkennend. Z heeft voorafgaand aan de zitting ruimschoots de gelegenheid gehad om verweer te voeren en stukken in het geding te brengen, en heeft daarvan geen gebruik gemaakt. Hem alsnog die gelegenheid geven, met als gevolg dat A alsnog de gelegenheid zou moeten krijgen daarop te reageren en er mogelijk nog een zitting zou moeten worden gepland, zou de procedure onredelijk vertragen. Daarbij komt dat het College niet is gebleken dat de inhoud van de ordner van doorslaggevend belang zou kunnen zijn voor het beoordelen van de klacht. Z is wel toegestaan het chronologisch overzicht in het geding te brengen, ter ondersteuning van zijn standpunt. Voorts heeft het College ter zitting nog kopieën laten maken van (i) een stichtingskostenoverzicht ingevuld met het handschrift van mevrouw A, (ii) een stichtingskostenoverzicht ingevuld met het handschrift van Z, en (iii) een factuur van Z van 21 juli 2011, welke stukken deel uitmaken van de processtukken.
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 – voorzover hier van belang – het volgende vast:
7. A en Z kenden elkaar sinds 2008 door een relatie tussen hun (stief)kinderen. Zij ontmoetten elkaar destijds bij familiegelegenheden. Toen A de gelegenheid kreeg om in ABC een kavel te kopen om een huis op te bouwen, heeft Z aangeboden als architect op te treden. Dat aanbod heeft A aanvaard. De opdracht is niet vastgelegd. Wel is door beide partijen op nagenoeg gelijke wijze het formulier "DD", opgesteld door Z, ingevuld. Daaruit blijkt dat werd gewerkt met een geschatte aanneemsom (bouwkosten woning) van € 275.000 en een "honorarium architect bij volledige opdracht" van 7% daarvan, waarbij een bedrag van

€ 15.000 aan honorarium werd ingevuld (en dus niet 7% van € 275.000, hetgeen € 19.250 zou bedragen).

8. Op 17 februari 2010 is de bouwaanvraag fase 1 ingediend. De bouwvergunning fase 1 is op 14 september 2010 verleend. Op 10 december 2010 was het bestek (werkomschrijving) gereed en zijn vijf aannemers uitgenodigd om een offerte uit te brengen voor 11 februari 2011 (aanvankelijk 25 januari 2011). Twee aannemers hebben voor 11 februari 2011 ingeschreven en drie aannemers zijn afgehaakt. Hierop is de inschrijvingsperiode verlengd tot 11 maart 2011. De laagste inschrijving bevatte een aanneemsom van € 383.000. In samenspraak met de aannemer zijn besparingen doorgevoerd voor een bedrag van ca. € 55.000, waarna de aanneemsom nog steeds aanzienlijk hoger uitviel dan de vooraf geschatte aanneemsom van € 275.000.
9. Op 25 mei 2011 heeft een bespreking plaatsgevonden tussen A en Z bij A thuis. Er werd afgesproken dat Z de bouwaanvraag fase 2 direct zou indienen en de bouwovereenkomst met de aannemer in orde zou maken opdat op 9 juni 2011 getekend kon worden. Die datum was van belang, omdat de geldigheid van de hypotheekofferte van de bank op 15 juni 2011 zou aflopen en A uiterlijk op die datum een getekende bouwovereenkomst zou moeten overleggen.
10. A heeft diverse malen nagebeld naar Z en navraag gedaan bij de gemeente. De bouwaanvraag fase 2 was op 6 juni 2011 nog altijd niet door de gemeente ontvangen – ondanks bevestiging van Z aan A dat hij deze wel had gestuurd. Dit was aanleiding voor A om op 8 juni 2011 contact op te nemen met de BNA en vervolgens met de deken, de heer X. De heer X heeft telefonisch contact opgenomen met Z. Op 8 juni 2011 is de bouwaanvraag fase 2 binnengekomen bij de gemeente.
11. Verder liet Z op 9 juni 2011 weten dat hij de bouwovereenkomst zou opsturen. Na ontvangst op 10 juni 2011 bleek dat hierin nog het nodige diende te worden aangepast. Dit is in samenspraak met de heer X en Z gebeurd, waarna de bouwovereenkomst op 15 juni 2011 is getekend.
12. Op 27 juni 2011 heeft de gemeente verzocht om aanvullende gegevens in te dienen binnen vier weken. Volgens Z heeft hij op 14 juli 2011 aanvullende gegevens ingediend. Dit was A niet bekend. A heeft op 20 juli 2011 de gemeente verzocht om de termijn met drie weken te

verlengen. Eveneens op 20 juli 2011 heeft de gemeente weer per brief verzocht om (andere) aanvullende gegevens, in te dienen vóór 25 juli 2011. Volgens Z heeft hij op 29 juli 2011 wederom aanvullende gegevens ingediend bij de gemeente, terwijl er kennelijk op 25 juli 2011 een brief van de gemeente aan A was gestuurd dat het besluit op de vergunningaanvraag was opgeschort tot 9 september 2011 maar waarvan Z niet op de hoogte zou zijn gesteld. In augustus 2011 heeft A van de gemeente te horen gekregen dat er fouten in de bouwaanvraag zaten. A heeft hierover op 24 augustus 2011 Z gebeld, waarop zij op 2 september 2011 samen vergeefs naar de gemeente zijn geweest, aangezien bleek dat de betreffende ambtenaar afwezig was wegens vakantie. Omstreeks 22 augustus 2011 heeft A een bouwkundig teken- en adviesbureau in de arm genomen, waarmee hij op 5 september 2011 naar de gemeente is geweest en de termijn opnieuw heeft kunnen verlengen. Op 6 september 2011 heeft A aan Z laten weten dat hij niet langer hoefde te proberen om de vastgelopen procedure los te trekken. Blijkens een brief van het bouwkundig teken- en adviesbureau heeft dat bureau er 43 uur aan besteed om de bouwaanvraag zodanig aan te passen dat de vergunning kon worden verleend. De bouwvergunning fase 2 is verleend op 5 oktober 2011.

De klacht

13. A verwijt Z schending van de hoofdregel en van gedragsregel 4.2. De klachten van A kunnen als volgt worden samengevat.
14. In de eerste plaats is de opdracht niet aanvaard op basis van een overeenkomst waarin de wederzijdse rechten en plichten deugdelijk zijn vastgelegd, zoals gedragsregel 4.2 voorschrijft.
15. Daarnaast meent A dat Z hem niet onafhankelijk en deskundig in een vertrouwenspositie als adviseur ter zijde heeft gestaan. De klachten van A op basis van de hoofdregel kunnen worden verdeeld in drie onderwerpen, te weten (1) slechte communicatie, (2) traagheid en (3) het scheppen van verkeerde verwachtingen ten aanzien van de bouwkosten.
16. Met betrekking tot de communicatie heeft A in zijn algemeenheid het beeld geschetst van Z als iemand die onder meer slecht bereikbaar is, niet reageert op telefoontjes en e-mails, besprekingen afzegt, gemaakte afspraken niet nakomt en zijn administratie niet op orde heeft. Met name op drie momenten is deze slechte communicatie lastig geweest voor A:

- a. In de contacten met de aannemers tijdens het offertetraject. Drie aannemers zijn volgens A afgehaakt, omdat ze geen reactie hadden gekregen van Z op hun vragen. Daardoor hadden deze aannemers er te weinig vertrouwen in.
 - b. Eind mei/begin juni 2011, toen Z had bevestigd dat hij de bouwaanvraag fase 2 had ingediend, maar dit – bij navraag bij de gemeente door A – niet zo bleek te zijn en hij de afspraak om de bouwovereenkomst met de aannemer in orde te maken eerst niet en daarna niet adequaat nakwam terwijl dat van groot belang was voor de financiering door de bank.
 - c. In juni/juli/augustus 2011, toen Z enkele malen niet of niet adequaat reageerde op de verzoeken van de gemeente om aanvullende gegevens als gevolg waarvan de termijn dreigde te verlopen en ook de bouwvergunning fase 1 dreigde te worden ingetrokken.
17. Met betrekking tot de traagheid heeft A het volgende gesteld. Z heeft op geen enkele manier de voortgang gewaarborgd. Op 17 februari 2010 is de bouwaanvraag fase 1 ingediend en het duurde al lang voordat die werd verleend (14 september 2010). Vervolgens heeft het met name door het steeds verschuiven van afspraken door Z en het late indienen van stukken tot 8 juni 2011 geduurd voordat de bouwaanvraag fase 2 werd ingediend en tot 5 oktober 2011 totdat deze werd verleend. Anderen die tegelijkertijd de bouwaanvraag fase 1 hebben ingediend, zijn ten tijde van de zitting van het College van Toezicht al in hun woning getrokken, terwijl A waarschijnlijk pas in juni 2012 kan verhuizen.
18. A heeft aangegeven aan Z dat hij een huis wilde bouwen van rond de € 275.000. Z heeft beweerd dat dit best kon, maar uit de offertes van de aannemers bleek dat dit niet zo was. De bank ging niet akkoord met bouwkosten van € 383.000, waardoor er allerlei bezuinigingen moesten worden doorgevoerd voordat A verder kon.
19. In de loop van het proces is A het vertrouwen in Z gaan verliezen. Juist omdat Z een goede bekende van A was en A wist dat hij persoonlijke problemen had, hebben ze veel geduld met hem gehad, maar dat geduld is opgebraakt.

Het verweer

20. In reactie op de verwijten van A heeft Z samengevat de volgende verweren gevoerd.

21. Z erkent dat hij de opdracht niet heeft vastgelegd. Als reden voert hij de vriendschappelijke band met A aan.
22. Z betwist dat hij slecht zou hebben gecommuniceerd. De reden waarom de bouwers afhaakten is volgens Z dat zij te weinig tijd hadden voor de offerte. De gang van zaken in de periode eind mei/begin juni 2011 zoals geschetst door A kan kloppen, maar is volgens Z wel opgeklopt. Z was de eerste week van juni met vakantie. Verder stuurt Z soms ook stukken digitaal naar de gemeente via de 'plotservice', en volgens Z zou het daar misschien zoek geraakt zijn. Toen de deken belde, had Z de stukken naar eigen zeggen al ingediend. Er heeft geen mailverkeer met de deken plaatsgevonden. De deken heeft alleen gevraagd om de stukken in te dienen en een beetje beter te communiceren. Volgens Z was het niet zo dat de bouwovereenkomst moest worden aangepast. Het is volgens Z ongebruikelijk om bezuinigingsposten in de bouwovereenkomst op te nemen, dat gebeurt normaal gesproken in de eerste meer-/minderwerknota. Z stelt niet te begrijpen waarom door A werd toegestaan dat de beslistermijn van de gemeente met drie weken werd verlengd. Z stelt voorts dat hij nooit van de gemeente te horen heeft gekregen dat er fouten zaten in de bouwaanvraag fase 2 en zo ja, welke. Als A de gemeente niet had gebeld op 20 juli 2011, dan had de gemeente waarschijnlijk geen aanvullende gegevens meer gevraagd, aldus Z. De afspraak was dat Z het contact met de gemeente zou onderhouden en dat heeft A doorkruist. Z heeft aangevoerd dat hij in de twintig jaar dat hij als architect werkzaam is ca. 32 bouwaanvragen bij de betreffende gemeente heeft ingediend en dat de vergunningen altijd zonder problemen zijn verleend. Dat er nu problemen zijn ontstaat, komt volgens Z door de interventie van A.
23. De reden waarom de vergunningverlening fase 1 zo lang duurde is volgens Z dat er een vrijstellingsprocedure moest worden gevoerd in verband met een dakoverstek van de garage. De reden waarom er zo'n lange periode zat tussen de verlening van de bouwvergunning fase 1 en het aanvragen van fase 2, is volgens Z het uitsparen van leges totdat zeker was dat de bank het project van A zou financieren. Dat is volgens Z ook de reden dat A lang heeft gewacht met de aankoop van de grond.
24. De reden waarom de offertes zoveel hoger uitvielen dan de geschatte bouwkosten is volgens Z dat er na het noemen van het bedrag van € 275.000 steeds wensen van A bij kwamen. Z stelt dat hij mondeling heeft aangegeven dat het dan ook duurder werd, maar A daarop steeds aangaf dat ze in gesprek zouden gaan met de bank en dat ze een goed jaar

hadden gehad met hun onderneming zodat een verhoging van het budget kennelijk niet onbespreekbaar was.

25. Z stelt dat hij gewoon zijn werk heeft gedaan. Hij vindt het beneden alle peil dat de nieuwe tekenaar van A zonder toestemming en zonder naamsvermelding van Z zijn tekeningen heeft gebruikt en aangepast en dat hij via de bouwvergunning, waarop een rood kruis door zijn naam stond, moest vernemen dat hij niet langer als architect voor A optrad. Er stond nog een afspraak voor het overdragen van het dossier, maar die heeft A afgezegd.
26. Vanwege boosheid over de manier waarop A met de situatie is omgegaan, was de eerste reactie van Z om geen verweer te voeren op de klachten van A en niet ter zitting te verschijnen. In reactie op een opmerking hierover van de Voorzitter, erkent Z dat het lidmaatschap van de BNA meebrengt dat hij is onderworpen aan de gedragsregels en de handhaving daarvan door middel van tuchtrechtspraak volgens de binnen de vereniging geldende reglementen.

Beoordeling van de klacht

27. Vast staat dat Z de opdracht niet heeft aanvaard op basis van een overeenkomst waarin de wederzijdse rechten en plichten zijn vastgelegd. Het "DD" is in elk geval ontoereikend. De schending van gedragsregel 4.2 is daarmee een gegeven. Het College merkt op dat het juist bij het uitvoeren van opdrachten voor vrienden en kennissen belangrijk is om zorg te dragen voor adequate vastlegging van de wederzijdse rechten en verplichtingen.
28. Voor de beoordeling van het verwijt dat Z slecht heeft gecommuniceerd, neemt het College tot uitgangspunt dat van de architect als professioneel adviseur op basis van de hoofdregel (gedragsregel 1) mag worden verlangd dat hij bereikbaar is, de opdrachtgever te allen tijde op de hoogte houdt van de ontwikkelingen in zijn dossier, zijn dossiers en administratie op orde heeft en op adequate en tijdige wijze opvolging geeft aan lopende procedures en relevante verzoeken van de gemeente en andere derden. Dit alles op een zodanige wijze dat de opdrachtgever erop kan vertrouwen dat zijn belangen adequaat worden behartigd. In het onderhavige geval heeft Z op deze punten steken laten vallen, als gevolg waarvan A het vertrouwen in Z heeft verloren. Z heeft daarmee zelf in de hand gewerkt dat A eigenmachtig contact ging opnemen met de aannemers en met de gemeente. Het mogelijk verstoren van het proces bij de gemeente – hoe vervelend ook bezien vanuit het perspectief van de

architect – dient dan ook voor risico van Z te komen, nu hij onvoldoende heeft gecommuniceerd met A en met de gemeente om het proces in goede banen te leiden. Ook op dit onderdeel acht het College de klachten van A gegrond.

29. De hoofdregel brengt naar het oordeel van het College ook mee, dat de architect er voor zorg draagt dat opdrachten (inclusief vergunningprocedures) met de nodige voortvarendheid worden doorlopen. Nu A ter zitting heeft betwist dat in verband met de financiering werd gewacht met het indienen van de bouwaanvraag fase 2, meent het College dat er geen goede reden is waarom er tussen de bouwvergunning fase 1 en het aanvragen van fase 2 bijna negen maanden heeft gezeten. Bij gebreke aan een goede verklaring acht het College de klachten van A op dit punt derhalve eveneens gegrond.
30. Voor de beoordeling van het verwijt met betrekking tot de bouwkosten neemt het College tot uitgangspunt dat de in de hoofdregel 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 hoofdregel 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. In het onderhavige geval staat vast dat A uitging van bouwkosten van € 275.000 en dat Z in elk geval in eerste instantie niet heeft vermeld dat dit bedrag ontoereikend was voor de wensen van A. Beide partijen hebben immers dit bedrag ingevuld op het formulier "DD". Ter zitting heeft Z gesteld dat hij mondeling zou hebben gewaarschuwd dat de extra wensen van A zouden leiden tot hogere bouwkosten en dat A dit zou hebben geaccepteerd. Ter zitting heeft A echter betwist dat Z heeft gewaarschuwd voor hogere bouwkosten. Of dit al dan niet is gebeurd kan derhalve niet worden vastgesteld, omdat in een procedure als de onderhavige geen mogelijkheid bestaat van volledige bewijsvoering, zoals het onder ede horen van getuigen.

Het College neemt aan dat Z niet, althans niet op voldoende duidelijke wijze, heeft gewaarschuwd welke gevolgen de wensen van A hadden voor de te verwachten bouwkosten. Ook op dit onderdeel acht het College de klachten van A gegrond.

31. Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het College het volgende. Z heeft op diverse momenten en op verschillende manieren gehandeld in strijd met de gedragsregels en zijn gedrag ook onvoldoende verbeterd nadat hij door A is geconfronteerd met diens ontevredenheid. Daarnaast rekent het College Z aan dat hij niet professioneel is omgegaan met de bij het College ingediende klachten door pas ter zitting verweer te voeren. Op basis van het voorgaande is het College van oordeel dat een waarschuwing niet volstaat en acht het College een berisping passend.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij e-mails van 19 juli 2011 en 20 juli 2011 door A tegen Z ingediende klachten gegrond. Het College van Toezicht legt Z de maatregel van een berisping op.

Aldus beslist op 20 januari 2012 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. J. Slangen en ir. C. de Jonge, leden, en mr. E.L. Hoogstraate, 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. drs. T.D. de Groot, Amstelveenseweg 638, 1081 JJ Amsterdam, onder gelijktijdige overmaking van € 350,- (zijnde € 283,50 + 19 % BTW) op de rekening van BNA/College van Toezicht, nummer 46.69.44.349 bij de ABN AMRO Bank N.V., kantoor Koningsplein te Amsterdam of op nummer 71518 bij de ING t.n.v. BNA/College van Toezicht.