

D17.007

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 8 mei 2018

Inzake:

(1) [klager], wonende te [plaats], en (2) de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [vennootschap klager], gevestigd te [plaats] (hierna gezamenlijk: “[klager]”),
klagers,

tegen

[architect], handelend onder de naam [architectenbureau] BNA, gevestigd te [plaats], BNA-lid
(hierna: “[architect]”).

1. Per e-mail van 12 oktober 2017 (met negen bijlagen) heeft mr. [schoonzoon] namens [klager], zijn schoonvader, bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen [architect].
2. Per e-mail van 8 februari 2018 heeft [architect] een verweerschrift (met 41 bijlagen) en een aanvulling op het verweerschrift (met 13 bijlagen) ingediend.

Behandeling van de klacht

3. De klacht is op 8 mei 2018 behandeld door Kamer I van het College van Toezicht. De kamer was als volgt samengesteld:
 - mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter
 - ir. F. Hoekstra,
 - dr. ir. P.C.M. Maas, leden
 - mr. E.L. Hoogstraate, secretaris.

Partijen hebben ter mondelinge behandeling hun standpunten toegelicht. [Klager] werd daarbij vertegenwoordigd door zijn schoonzoon, mr. [schoonzoon], en vergezeld door een zoon, de heer [zoon]. [Architect] werd daarbij bijgestaan door zijn advocaat, mr. drs. [advocaat].

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

De feiten

5. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist staat – voor zover hier van belang – het volgende vast:
6. [Klager] is geboren op [datum] 1941. [Klager] is eigenaar van [landgoed] te [plaats]. [Klager] is tevens eigenaar van een daarnaast gelegen kantoorpand van drie verdiepingen (ca. 1.800 m²), genaamd “[kantoorpand]”. [Vennootschap klager] is de erfpachter van [kantoorpand].
7. Na opzegging door de huurder ([huurder], tevens architect van het kantoorpand) ruim vóór het einde van het lopende huurcontract, was het jarenlang niet gelukt een nieuwe huurder te vinden. [Klager] wilde het kantoorpand daarom – indien mogelijk – transformeren naar woonappartementen. [Architect] (geboren op [datum] 1938) had gedurende vele jaren al diverse opdrachten voor [klager] uitgevoerd ten behoeve van diverse opstallen op [landgoed], waarvan enkele nog liepen. In februari 2014 heeft [klager] mondeling aan [architect] gevraagd de transformatie van [kantoorpand] te begeleiden.
8. [Architect] heeft diverse tekeningen gemaakt voor de transformatie van het kantoorpand tot 12 ruime woonappartementen. [Architect] heeft hierover veelvuldig contact gehad met onder meer de gemeente [plaats], makelaardij [makelaar], [huurder] (onder meer om een vervroegde beëindiging van het huurcontract uit te onderhandelen), constructeur, planoloog [planoloog], notaris etc. Voor de transformatie was een herziening van het bestemmingsplan nodig. [Architect] heeft de aanvraag voor herziening van het bestemmingsplan in gang gezet bij de gemeente [plaats] middels een principeverzoek, waarna de gemeente heeft laten weten onder bepaalde voorwaarden mee te willen werken aan een herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde

herontwikkeling. Eén van die voorwaarden was het aanleveren van een marktverkenning ter ondersteuning van de haalbaarheid van het initiatief. Vervolgens heeft [planoloog] het ontwerp bestemmingsplan opgesteld en daarvoor ambtelijke goedkeuring verkregen bij de gemeente. In afwachting van de marktverkenning werd de procedure voor terinzagelegging nog niet gestart.

9. Begin 2016 hadden twee makelaars de opdracht de beoogde appartementen (op basis van tekeningen) te gaan verkopen en daarvoor een open dag te organiseren. Er hadden zich al diverse gegadigden bij [architect] gemeld.
10. Per e-mail van 9 maart 2016 meldde [schoonzoon] zich namens [klager] bij [architect], met verzoeken om toelichting van de status van de bestemmingswijziging bij de gemeente [plaats]. Per e-mail van 14 maart 2016 aan de makelaar (met cc aan [architect] en [schoonzoon]) zette [klager] het project *on hold*: hij wilde geen kosten in de marketingsfeer maken voordat er duidelijkheid was omtrent de bestemmingswijziging. [Schoonzoon] vroeg [architect] rekening en verantwoording af te leggen over de keuze voor 12 appartementen, de bestemmingswijziging, de marktverkenning en de inmiddels gemaakte kosten. [Schoonzoon] vroeg bij [architect] kopieën op van het gehele dossier en liet openstaande declaraties van [architect] (ook voor andere projecten) onbetaald. [Architect] heeft de vragen van [schoonzoon] (deels via zijn advocaat) uitgebreid beantwoord, een kopie van (nagenoeg) het gehele dossier verstrekt en (onbetaald) nog enkele problemen met betrekking tot de elektra en de klimaatinstallatie opgelost. Per e-mail van 18 februari 2017 heeft [klager] de opdracht aan [architect] beëindigd.
11. Van mei 2014 tot en met mei 2016 heeft [architect] 1.021,75 uur aan het project besteed en daarvoor € 66.413,75 (€ 65,- per uur) gedeclareerd en betaald gekregen.
12. [Kantoorpand] wordt nu herontwikkeld door een projectontwikkelaar. Een ontwerp bestemmingsplanherziening, waarin de herontwikkeling van het kantoorpand naar 36 appartementen wordt voorzien, is eind 2017 vastgesteld en ter inzage gelegd.
13. [Klager] lijdt aan progressieve afasie. Op 14 december 2016 heeft [klager] per notariële akte een algehele volmacht (ook wel “levenstestament” genoemd) verstrekt aan zijn echtgenote en, indien zij de benoeming niet aanvaardt of zij als gevolmachtigde haar taken niet kan of wil voortzetten, aan zijn dochter en zijn schoonzoon ([schoonzoon]).

14. Namens [klager] is (vooralsnog) geen civiele procedure aanhangig gemaakt jegens [architect].

De klacht

15. [Klager] verwijt [architect] schending van de BNA Gedragscode Verantwoordelijkheid, integriteit & professionaliteit en – aangezien bepaalde verweten gedragingen zich vóór 1 januari 2016 hebben voorgedaan – de (vóór 1 januari 2016 geldende) Gedragsregels. De klachten van [klager] kunnen als volgt worden samengevat.

- (i) [architect] heeft verzuimd deugdelijke afspraken met [klager] te maken.
- (ii) [architect] heeft verzuimd gemaakte afspraken in een schriftelijk overeenkomst vast te leggen.
- (iii) [architect] heeft [klager] door zijn onbekwame, ondeskundige en ongestructureerde handelwijze onnodig blootgesteld aan enorme en onverantwoorde financiële risico's. Die handelwijze wordt als volgt toegelicht: [architect] heeft geen inzichtelijk stappenplan gemaakt en de verschillende fasen van het omvangrijke project niet afgebakend en/of doorgerekend en/of deugdelijk in kaart gebracht.
- (iv) [architect] heeft verzuimd zich vooraf te vergewissen van de lokale vraag naar de door hem beoogde 12 appartementen.
- (v) [architect] heeft – door te stellen dat niet meer dan 12 appartementen gerealiseerd zouden kunnen worden in het pand – er blijk van gegeven ondeskundig en onbekwaam te zijn met betrekking tot de veelvoud aan mogelijkheden die het te transformeren gebouw qua vorm en indeling biedt.
- (vi) [architect] heeft zich van de belangen van [klager] onvoldoende rekenschap gegeven en deze – al dan niet bewust – niet naar beste weten en kunnen behartigd. Aan dit verwijt wordt ten grondslag gelegd dat [architect] zich onvoldoende verdiept zou hebben in de vraag naar de te realiseren appartementen, geen haalbaarheidsonderzoek zou hebben gedaan, [klager] niet zou hebben geïnformeerd over de twijfels van de gemeente, waarschuwingssignalen zou hebben genegeerd en [klager] kosten zou hebben laten maken die hoogstwaarschijnlijk niet terugverdiend konden worden. Hieraan wordt toegevoegd dat [architect] zich voornamelijk lijkt te hebben laten leiden door zijn eigen belangen, althans door belangen die niet per se met de belangen van [klager] zijn te verenigen.

(vii) [architect] wordt aangerekend dat [klager] is geconfronteerd met voor de stand van het project buitensporige kosten, terwijl [architect] [klager] daarvoor had moeten behoeden. Hieraan wordt toegevoegd dat [architect] zich pas 1,5 jaar en vele tienduizenden euro's verder ineens zou hebben afgevraagd of wel moest worden doorgegaan met het plan van de 12 appartementen.

(viii) [architect] heeft de op hem rustende verzwaarde zorgplicht ernstig geschonden door de rechtsverhouding met een in woord en geschrift belemmerde wederpartij niet in een schriftelijke overeenkomst te verankeren. Gelet op de medische toestand van [klager] had [architect] in verhoogde staat van paraatheid moeten zijn om de relatie met zijn opdrachtgever extra zorgvuldig in te richten en vorm te geven. Dat is volgens de klacht niet gebeurd.

16. De klacht besluit ermee dat [architect] zich ten opzichte van [klager] niet heeft gedragen zoals het een zorgvuldig handelend opdrachtnemer betaamt en dat [architect] ernstig tekort is geschoten in de deskundigheid en het vakmanschap die men van een bij de BNA aangesloten architect mag verwachten. Het College wordt verzocht streng en rechtvaardig te oordelen om te voorkomen dat [architect] onder de paraplu van de BNA bij andere opdrachtgevers meer slachtoffers maakt.

Het verweer

17. In reactie op de klachten van [klager] heeft [architect] samengevat de volgende verweren gevoerd.

18. [Architect] erkent dat de opdracht niet schriftelijk is vastgelegd. Volgens [architect] was de al jarenlang bestaande relatie tussen leeftijdgenoten gebaseerd op vertrouwen en waardering en werden afspraken in deze relatie daarom nooit schriftelijk vastgelegd. [Architect] voegt daaraan toe dat hij bij nieuwe opdrachtgevers inmiddels wel een overeenkomst opstelt volgens de Consumentenregeling 2013, maar het jammer blijft vinden dat dat nodig is. Verder voegt [architect] daaraan toe dat hij alle stappen in het project en de afspraken met externe partijen wel steeds schriftelijk vastlegde en met [klager] afstemde.

19. [Architect] stelt dat het hem wel duidelijk was dat [klager] een aandoening had waardoor hij moeilijk uit zijn woorden kon komen, maar dat er verder in de periode van 2014-2017 niets te merken was aan het verstand en lichamelijke vaardigheden van [klager].

20. Volgens [architect] liep het project de eerste twee jaar als een trein en zijn er pas problemen ontstaan toen [schoonzoon] in beeld kwam. Hoezeer [architect] ook zijn best deed, [schoonzoon] bleek niet tevreden te kunnen worden gesteld.
21. [Architect] houdt vol dat het naar zijn professionele mening niet mogelijk is meer dan 12 appartementen in het kantoorgebouw te realiseren. Bij meer appartementen ontstaan problemen met de noodtrappenhuizen (het gebouw bestaat uit twee vleugels, gekoppeld via het trappenhuis) en de leidingen en rioleringen (er is geen kruipruimte onder het gebouw). Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de “traverse” (het toegangspad naar de entree), die in één rechte lijn dient door te lopen tot [landhuis] en via een loopbrug het beginpunt vormt van een wandelpad naar [landgoed]. Alle betrokken partijen waren volgens [architect] destijds enthousiast over het plan met de 12 appartementen: [klager], de makelaar, de gemeente [plaats] en diverse gegadigden die zich al bij [architect] hadden gemeld. Er was een groeiende vraag naar ruime appartementen voor vermogende(re) senioren. [Planoloog] had de bestemmingswijziging klaarliggen en die was al ambtelijk geaccordeerd. De marktverkenning, die zou worden toegevoegd nadat de appartementen in de verkoop waren gegaan en de open dag had plaatsgevonden, was volgens [architect] slechts een formaliteit. Gelijktijdig zou de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Alles was opgelijnd. [Architect] vindt het heel jammer dat hij het prachtige ontwerp waarvoor veel belangstelling was niet heeft mogen afmaken.

Beoordeling van de klacht

22. Vast staat dat [architect] de opdracht in 2014 niet heeft aanvaard op basis van een overeenkomst waarin de wederzijdse rechten en plichten van opdrachtgever en architect deugdelijk zijn vastgelegd. De schending van regel 4.2 van de (oude) Gedragsregels is daarmee een gegeven. Hoewel het College er – gelet op de vertrouwensband die in de loop der jaren tussen [architect] en [klager] is gegroeid – begrip voor heeft dat het zo is gelopen en hoewel [architect] heeft aangegeven nieuwe opdrachten inmiddels wel schriftelijk vast te leggen volgens de Consumentenregeling 2013, is de klacht van [klager] op dit punt gegrond en legt het College [architect] hiervoor de maatregel van een waarschuwing op.
23. De overige klachten acht het College ongegrond. Het College heeft op grond van het beschikbare dossier en het verhandelde ter zitting geen enkele reden om te oordelen dat

[architect] zich zou hebben gedragen in strijd met de BNA Gedragscode Verantwoordelijkheid, integriteit & professionaliteit. [Architect] heeft wel een risico genomen door verder te gaan met het project zonder dat de door de gemeente [plaats] vereiste marktverkenning beschikbaar was, maar de verklaring die [architect] daarvoor heeft gegeven komt het College aannemelijk voor. Aangezien de opdracht op een cruciaal moment is beëindigd, is [architect] de mogelijkheid ontnomen om aan te tonen dat inderdaad sprake was van een formaliteit en dat er daadwerkelijk voldoende vraag naar de betreffende appartementen was.

24. Het College concludeert dat in deze zaak sprake is van een *clash* tussen twee werelden: de wereld van de generatiegenoten [klager] en [architect] en de wereld van [schoonzoon]. De aanpak van het project door [architect] is ongetwijfeld anders dan die van bijvoorbeeld een projectontwikkelaar of een groot architectenbureau, maar [klager] heeft bewust gekozen voor [architect] op basis van zijn eerdere ervaringen met [architect]. [Klager] was ook tevreden met de werkwijze en prestaties van [architect], zo blijkt onder meer uit het feit dat [klager] aanvankelijk alle declaraties van [architect] heeft betaald en er pas problemen ontstonden toen [schoonzoon] in beeld kwam. Het College vindt het uurtarief en de declaraties van [architect], gezien de omvang van de opdracht en het tijdsverloop, ook niet disproportioneel. Het College acht het onterecht dat [schoonzoon] de werkwijze van [architect] achteraf wil (laten) beoordelen naar de (zakelijke) professionele maatstaven die bijvoorbeeld van een projectontwikkelaar of een groot architectenbureau verwacht mogen worden. Ook meent het College dat het niet zo is dat [architect] de opdracht niet had mogen aannemen omdat hij niet beschikte over voldoende deskundigheid, vakbekwaamheid en bureau capaciteit. Achteraf kan mogelijk geconcludeerd worden dat de opdracht een “maatje te groot” was voor [architect], maar dat was aan het begin niet duidelijk en [klager] en [architect] hebben zich samen gaandeweg in een steeds ingewikkelder project begeven. [Architect] wist zich daarbij steeds gesteund door andere door (of namens) [klager] ingeschakelde professionals, zoals de planoloog, de makelaar en de notaris. Er is naar het oordeel van het College dan ook geen aanleiding voor de vrees dat [architect] “(meer) slachtoffers” zou maken, zoals vermeld in de klacht. Die vermelding door [schoonzoon] acht het College – gelet op de inhoud van het dossier en het ter zitting verhandelde – onterecht.
25. Het College heeft tot slot geen enkele aanwijzing dat [architect] zijn eigen belang zou hebben laten prevaleren boven het belang van [klager], of anderszins niet integer zou hebben gehandeld.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij e-mail van 12 oktober 2017 door [klager] tegen [architect] ingediende klachten deels gegrond (voor wat betreft het niet deugdelijk op schrift vastleggen van de opdracht) en voor het overige ongegrond.

Het College van Toezicht legt [architect] de maatregel van een waarschuwing op.

Aldus beslist op 8 mei 2018 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. F. Hoekstra en dr. ir. P.C.M. Maas, leden, en mr. E.L. Hoogstraate, secretaris.

Voorzitter:

Secretaris:

Verzonden op: 12 juli 2018

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, Six Advocaten B.V. t.a.v. mr. W. Post, IJdok 25, 1013 MM Amsterdam, onder gelijktijdige overmaking van € 350,- (zijnde € 289,26 + 21% BTW) op de rekening van BNA/College van Toezicht, nummer NL62ABNA046.69.44.349 bij de ABN AMRO Bank N.V. te Amsterdam.