

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

1. [_____], wonende te [_____], en
 2. [_____], gevestigd te [_____],
- hierna gezamenlijk: Klager.

Het beroep is gericht tegen de beslissing van 8 mei 2018 van het College van Toezicht, Kamer I, nummer D17.007.

Die beslissing is gegeven op de door Klager ingediende klacht tegen

[_____], handelend onder de naam [_____], gevestigd te [_____],
BNA-lid,
hierna: Architect.

Het College heeft in de uitspraak waartegen het beroep is ingesteld, de klacht van Klager deels gegrond verklaard (voor wat betreft het niet deugdelijk op schrift vastleggen van de opdracht) en voor het overige ongegrond, en aan Architect de maatregel van een waarschuwing opgelegd.

Afschrift van de uitspraak van het College is aan partijen verzonden op 12 juli 2018.

Klager heeft op 19 oktober 2018 een beroepschrift ingediend. Klager verzoekt de Raad de uitspraak van het College te vernietigen en “een streng en rechtvaardig oordeel” te geven. Daarmee wenst Klager kennelijk dat de Raad de klacht alsnog geheel of grotendeels gegrond verklaart.

Architect heeft een verweerschrift in beroep ingediend. Daarin wordt geconcludeerd dat Klager niet ontvankelijk is in zijn beroep, dan wel dat het beroep ongegrond is.

De Raad heeft het beroep op 19 juni 2019 behandeld in een zitting te Amsterdam. De Raad was samengesteld uit mr. C.A. Streefkerk, voorzitter, ir. H. van den Dobbelsteen en ir. C. Bijvoet, leden, en mr. W.Th. Post, secretaris.

Bij de mondelinge behandeling waren aanwezig Klager, bijgestaan door zijn schoonzoon mr. [] (hierna: Schoonzoon), en Architect, bijgestaan door mr. drs. C.J. Tijman, advocaat te Ede.

Naar aanleiding van het beroep overweegt de Raad als volgt:

De ontvankelijkheid van het beroep

1. Zoals hiervoor is vermeld, is de uitspraak van het College op 12 juli 2018 aan partijen verzonden. Onderaan de uitspraak is vermeld – in overeenstemming met artikel 13 van het Procesreglement College van Toezicht en Raad van Beroep – dat partijen binnen 30 dagen na verzending in hoger beroep kunnen komen bij een met redenen omkleed bezwaarschrift aan de Raad van Beroep. Vast staat dat het beroepschrift van Klager op 19 oktober 2018 bij de Raad is binnengekomen. Op grond daarvan betoogt Architect dat het beroepschrift meer dan twee maanden te laat is ingediend, zodat Klager niet-ontvankelijk verklaard moet worden.

2. In dit verband is het volgende van belang.

- Bij e-mails van donderdag 16 augustus 2018 aan cvt@bna.nl en aan het BNA-bureau heeft Schoonzoon namens Klager gemeld dat hij pas de dag daarvoor kennis had kunnen nemen van de uitspraak van het College, omdat de uitspraak – in de vakantieperiode – aan hem en niet aan partij Klager zelf was verstuurd, waardoor de beroepstermijn inmiddels was verstreken. Schoonzoon vraagt bevestiging van de kort voor zijn e-mail telefonisch gemaakte afspraak met het BNA-bureau dat hij op zaterdag 18 augustus 2018 de uitspraak met zijn schoonvader zal bespreken, en dat *“U heeft aangegeven dat het vanuit de BNA akkoord is (en de beroepstermijn zal zijn gehaald) als ik u begin volgende week namens mijn schoonvader laat weten of hij tegen de uitspraak in beroep zal komen. (...) Graag verneem ik dan namens hem aan welke formaliteiten het beroepschrift dient te voldoen en met welke termijnen mijn schoonvader rekening dient te houden.”*

- Bij e-mail van maandag 20 augustus 2018 heeft Schoonzoon aan het BNA-bureau gemeld dat zijn schoonvader in hoger beroep wil komen tegen de uitspraak van het College. Hij vraagt onder meer aan welke formaliteiten het beroepschrift moet voldoen en wanneer het beroepschrift uiterlijk door de Raad van Beroep moet zijn ontvangen.

- Op dinsdag 21 augustus 2018 heeft het BNA-bureau geantwoord dat Schoonzoon per e-mail aan cvt@bna.nl kan mededelen dat hij het voor het hoger beroep verschuldigde bedrag van € 350 gaat overmaken, dat dit dan aan de secretaris van de Raad van Beroep zal worden medegedeeld en dat die vervolgens contact met Schoonzoon zal opnemen voor de verdere behandeling van de zaak.

- Bij e-mail van woensdag 22 augustus 2018 aan cvt@bna.nl en aan het BNA-bureau heeft Schoonzoon gemeld dat zijn schoonvader de dag daarvoor het verschuldigde bedrag voor het hoger beroep heeft voldaan en dat hij de nadere

berichten inzake de verdere behandeling van de zaak van de zijde van de secretaris van de Raad van Beroep afwacht.

- Bij e-mails van 3 en 14 september 2018 heeft Schoonzoon gemeld dat hij nog niets van de secretaris van de Raad van Beroep heeft vernomen.
- Bij e-mail van 19 september 2018 heeft de secretaris van de Raad van Beroep aan Schoonzoon medegedeeld dat de vertraging in de afhandeling bij de Raad veroorzaakt was door problemen met het (digitaal) overbrengen van het dossier in eerste aanleg, en dat die overbrenging pas net gelukt was. Aan Schoonzoon werd nog een termijn van 30 dagen gegeven voor het indienen van een inhoudelijk beroepschrift.
- Het beroepschrift is vervolgens op 19 oktober 2018 (30 dagen na 19 september 2018) bij de secretaris van de Raad binnengekomen.

3. Uit het voorgaande blijkt dat de uitspraak van het College niet aan partij Klager zelf was toegestuurd maar aan Schoonzoon, met als gevolg dat Klager en Schoonzoon – vanwege de vakantie van laatstgenoemde – pas na afloop van de beroepstermijn kennis hebben kunnen nemen van de uitspraak. Schoonzoon heeft toen onmiddellijk contact opgenomen met het BNA-bureau, die hem heeft medegedeeld dat hij het voor hoger beroep verschuldigde bedrag van € 350 kon overmaken waarna hij bericht zou ontvangen van de secretaris van de Raad van Beroep. Klager en Schoonzoon hebben overeenkomstig de mededelingen en instructies van het BNA-bureau gehandeld. Na verdere vertraging als gevolg van problemen bij het digitaal overbrengen van het procesdossier aan de Raad, is door de secretaris van de Raad een nieuwe termijn van 30 dagen gegeven voor het indienen van een inhoudelijk beroepschrift. Binnen die termijn is het beroepschrift ingediend.

4. Al met al is sprake geweest van (eerst) een aan BNA toe te rekenen verkeerde toezending van de uitspraak van het College, en (vervolgens) van aanwijzingen van de zijde van BNA over de wijze waarop en termijn waarbinnen Klager alsnog beroep kon instellen. Die aanwijzingen zijn door Klager en Schoonzoon opgevolgd.

Op grond van een en ander is sprake geweest van een verschoonbare termijnoverschrijding, die Klager niet kan worden toegerekend. Klager is daarom ontvankelijk in zijn hoger beroep.

De inhoudelijke beoordeling van het beroep

5. De Raad gaat uit van de volgende feiten.

(a) Klager is eigenaar van het Landgoed [] te [] en van een daarnaast gelegen kantoorpand van drie verdiepingen, genaamd 'Kantoorpand'. Klager sub 2 is de erfpachter van Kantoorpand. [] was huurder van het kantoorpand.

(b) Nadat [] de huur vóór het einde van de looptijd had opgezegd en geen nieuwe huurder gevonden kon worden, wilde Klager het kantoorpand, indien mogelijk, transformeren naar woonappartementen. Architect had gedurende vele jaren al diverse opdrachten voor Klager uitgevoerd ten behoeve van een aantal

opstellen op Landgoed [____]. In februari 2014 heeft Klager aan Architect gevraagd de transformatie van Kantoorpand te begeleiden.

(c) Voor de transformatie was een herziening van het bestemmingsplan nodig. Architect heeft de aanvraag voor herziening van het bestemmingsplan in gang gezet door een principeverzoek bij de gemeente [X] in te dienen. De gemeente heeft laten weten onder bepaalde voorwaarden mee te willen werken aan een herziening van het bestemmingsplan. Een van die voorwaarden was het aanleveren van een marktverkenning bij de definitieve aanvraag, ter ondersteuning van de haalbaarheid van het initiatief.

(d) Architect heeft diverse tekeningen gemaakt voor de transformatie van het kantoorpand tot twaalf ruime woonappartementen. Architect heeft hierover veelvuldig contact gehad met onder meer de gemeente [X], makelaardij [X], [____](onder meer om de vervroegde beëindiging van het huurcontract uit te onderhandelen), de constructeur, de planoloog LieveenseCSO, de notaris, enz.

(e) LieveenseCSO heeft het ontwerp bestemmingsplan opgesteld en bij de gemeente ingediend. Volgens een bericht van LieveenseCSO aan Architect van 14 maart 2016 (bijlage 1 bij toelichting verweerschrift) is dat ontwerp ambtelijk akkoord bevonden.

(f) Begin maart 2016 hebben twee makelaarskantoren opdracht gekregen de beoogde appartementen te gaan verkopen en daarvoor een open dag te organiseren. Met het oog daarop is een verkoopbrochure gemaakt. Volgens een e-mail van Makelaardij [X] van 12 oktober 2016 (bijlage 27 bij verweerschrift) zijn naar aanleiding van de folders en advertenties meer dan twintig belangstellenden op een lijst geplaatst, is een aantal van hen door de makelaar rondgeleid door het gebouw, en is de makelaar door diverse belangstellenden gebeld die te kennen gaven graag op die plek te wonen, terwijl zij bekend waren met de prijsklasse van € 350.000 tot € 550.000 v.o.n.

(g) 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. Per e-mail van 14 maart 2016 aan de makelaar (met cc aan Architect en Schoonzoon) heeft Klager het project *on hold* gezet: hij wilde geen kosten voor marketing maken voordat er duidelijkheid was omtrent de bestemmingswijziging. Schoonzoon vroeg Architect om rekening en verantwoording af te leggen over de keuze voor twaalf 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.

(h) Van mei 2014 tot en met april 2016 heeft Architect 1.021,75 uur aan het project besteed en daarvoor € 65 per uur gedeclareerd.

(i) 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.

(j) Klager lijdt aan primair progressieve afasie (PPA), die bij hem in 2013 officieel is vastgesteld.

6. Architect komt in hoger beroep niet op tegen het oordeel van het College dat de klacht van Klager gegrond is voor wat betreft het niet deugdelijk op schrift vastleggen van de opdracht. Hij legt zich neer bij de daarvoor gegeven maatregel van een waarschuwing.

7. In hoger beroep gaat het derhalve alleen om de vraag of de overige klachten van Klager terecht ongegrond zijn verklaard. Deze klachten komen, samengevat, erop neer dat Architect:

- a. Klager onnodig heeft blootgesteld aan grote financiële risico's;
- b. heeft verzuimd zich vooraf te vergewissen van de lokale vraag naar de door hem beoogde twaalf appartementen;
- c. geen oog heeft gehad voor de veelvoud aan mogelijkheden die het te transformeren gebouw qua vorm en indeling bood;
- d. zich van de belangen van Klager onvoldoende rekenschap heeft gegeven en deze niet naar beste weten en kunnen heeft behartigd;
- e. Klager geeft geconfronteerd met buitensporige kosten, waarvoor Architect hem eenvoudig had kunnen behoeden;
- f. de verzwaarde zorgplicht die vanwege de medische toestand van Klager op Architect rustte, heeft geschonden.

8. Een van de centrale verwijten die aan bovengenoemde klachten van Klager ten grondslag ligt, is dat Architect niet zou hebben voldaan aan de voorwaarde die de gemeente bij de goedkeuring van het principeverzoek had gesteld, namelijk dat een marktverkenning moest worden aangeleverd ter ondersteuning van de haalbaarheid van het plan.

Dit verwijt is niet terecht. Voor zover überhaupt van een harde voorwaarde kon worden gesproken, geldt dat aan die voorwaarde pas voldaan behoefde te worden bij de definitieve aanvraag van de bestemmingswijziging; zie bladzijde 4, bovenaan, van Bijlage 1 bij de brief van 8 mei 2014 van de gemeente aan Architect (bijlage 19 bij verweerschrift): *“Bij de definitieve aanvraag verwachten wij wel dat er een marktverkenning ter ondersteuning van de haalbaarheid wordt aangeleverd”*.

Architect heeft uiteengezet dat het zover niet is gekomen doordat Klager op 14 maart 2016 het project *on hold* heeft gezet, hoewel men toen juist zover gevorderd was met het project en de projectdocumentatie dat men daarmee ‘de markt op kon gaan’. Architect heeft ter zitting de in detail uitgewerkte bestektekeningen van het project laten zien die hij had opgesteld. Ook was er een verkoopbrochure die aan belangstellenden werd gegeven en hadden de makelaars een lijst met meerdere belangstellenden die voor een deel al in het kantoorpand waren rondgeleid (zie punt 5 onder (f) hiervoor). Pas nadat contracten met belangstellenden zouden zijn gesloten, zou de definitieve aanvraag voor de bestemmingswijziging ingediend worden.

Naar het oordeel van de Raad was het een alleszins verantwoorde en begrijpelijke werkwijze om in die fase van het project eerst de open dag af te wachten en te bezien of met gegadigden (voorwaardelijke) koopovereenkomsten konden worden gesloten, en pas daarna de definitieve aanvraag in te dienen, vergezeld van stukken die de (dan gebleken) belangstelling in de markt zouden aantonen.

9. Ook het verwijt dat Klager door Architect 'onnodig is blootgesteld aan grote financiële risico's' is ongegrond. Volgens de door Architect gemaakte planning van zijn werkzaamheden (bijlage 7 bij verweerschrift) zouden de opdrachten voor de uitvoering van het werk – veruit de grootste kostenpost van het project – pas gegeven worden als er meerdere appartementen verkocht waren en de bestemmingswijziging en de omgevingsvergunning afgerond waren. De kosten die tot dat moment gemaakt werden (onder meer voor de door Architect zelf, de constructeur en de planoloog verrichte werkzaamheden) zijn normale kosten die nu eenmaal voor de ontwikkeling van een dergelijk project gemaakt moeten worden. De door Architect zelf aan Klager in rekening gebrachte kosten waren, gelet op de door hem verrichte werkzaamheden (zie punt 5 onder (d) en (h) hiervoor), relatief bescheiden van omvang.

Aan het project lag ook een financiële onderbouwing ten grondslag (zie bijlage 13 bij toelichting verweerschrift, en het kosten/batenplan in de 'Aanvulling op verweerschrift' onder F). Daaruit blijkt dat na verkoop van de appartementen en na aftrek van de kosten een netto opbrengst van meer dan 2 miljoen euro voor Klager te verwachten was.

10. Architect heeft toegelicht op welke gronden hij heeft gekozen voor een transformatie van het kantoorpand naar twaalf appartementen. Naar zijn oordeel zou een transformatie naar (veel) meer appartementen op problemen van bouwkundige aard stuiten, met name met betrekking tot brandveiligheid, constructieve voorzieningen en riolering.

Naar het oordeel van de Raad heeft Architect deugdelijke en in elk geval verdedigbare argumenten aangevoerd voor zijn ontwerpkeuze. Dat hij geen oog heeft gehad voor andere opties is onjuist. Iets anders is dat hij niet voor die andere opties heeft gekozen, maar dat berust op zijn professionele oordeel over de haalbaarheid en deugdelijkheid van die opties. Naar het oordeel van de Raad heeft Architect in dit opzicht het belang van zijn opdrachtgever naar beste weten en kunnen behartigd.

11. Niet gebleken is dat de ziekte waaraan Klager lijdt (PPA), in de periode tot medio maart 2016 (toen Klager de opdracht 'on hold' heeft gezet) in de weg heeft gestaan aan de communicatie met Architect. Uit diverse e-mails uit die periode blijkt dat Klager in staat was de door hem genomen beslissingen te overzien. Hij begreep kennelijk wat Architect aan hem mededeelde en hij was in staat vragen te stellen en inhoudelijk adequaat te reageren, ook in zijn contacten met de notaris en de makelaars. Er bestaat geen aanwijzing dat Architect onvoldoende oog heeft gehad voor de medische toestand van Klager of zijn 'verzwaarde zorgplicht' jegens Klager zou hebben geschonden.

12. Al met al moet geoordeeld worden dat de klacht dat Architect in strijd met de in de BNA Gedragscode neergelegde kernwaarden van verantwoordelijkheid,

integriteit en professionaliteit zou hebben gehandeld – voor zover in hoger beroep aan de orde – ongegrond is.

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

De Raad van Beroep:

Bekrachtigt de uitspraak van het College van 8 mei 2018, nr. D17.007, die op 12 juli 2018 aan partijen is verzonden.

Aldus beslist op 9 juli 2019 door de Raad van Beroep, bestaande uit mr. C.A. Streefkerk, voorzitter, ir. H. van den Dobbelsteen en ir. C. Bijvoet, leden, bijgestaan door mr. W.Th. Post, secretaris.

C.A. Streefkerk

W.Th. Post