

D19.005

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 10 december 2019

Inzake:

de heer [klager] en mevrouw [klaagster], wonende te [woonplaats] (hierna gezamenlijk ook: “[klager]”),
klagers,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [architectenbureau], handelend onder de naam [architectenbureau], gevestigd te [vestigingsplaats], BNA-lid (hierna: “[architectenbureau]”),
verweerster.

1. Per e-mail van mr. [gemachtigde] ([kantoor]) van 4 juni 2019 heeft [klager] bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen [architectenbureau]. Voor zover de klacht mede gericht is tegen de heer [architect] (architect, verbonden aan [architectenbureau]) is deze niet-ontvankelijk, aangezien uitsluitend BNA-leden onderworpen zijn aan het toezicht van het College van Toezicht.
2. Per verweerschrift van 3 juli 2019 heeft de heer [architect] namens [architectenbureau] verweer gevoerd.
3. Op verzoek van [klager] heeft de voorzitter van het College van Toezicht een tweede schriftelijke ronde toegestaan. Op 30 augustus 2019 heeft mr. [gemachtigde] namens [klager] een repliek (met 11 producties) ingediend en op 2 oktober 2019 heeft [architectenbureau] een dupliek (met drie bijlagen) ingediend.
4. Per e-mail van 25 november 2019 heeft [klager] twee aanvullende producties in het geding gebracht (producties 12 en 13). Conform het verzoek van het College van Toezicht per e-mail van 26 november 2019 heeft [architectenbureau] voorafgaand aan de mondelinge behandeling diverse aanvullende stukken (de stukken m.b.t. de aanvraag omgevingsvergunning, de afgegeven omgevingsvergunning, diverse rapporten en e-mailcorrespondentie) in het geding gebracht en heeft [klager] voorafgaand aan de mondelinge behandeling nog één aanvullende productie (productie 14) in het geding gebracht.

Behandeling van de klacht

5. De klacht is 10 december 2019 behandeld door Kamer I van het College van Toezicht. De kamer was als volgt samengesteld:

- mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter
- ir. R.H. Gortemaker,
- ir. D. Segers, leden
- mr. E.L. Hoogstraate, secretaris.

Partijen hebben ter mondelinge behandeling hun standpunten toegelicht. Klagers werden bijgestaan door hun gemachtigde, mr. [gemachtigde], die ook een pleitnota overlegde. Namens [architectenbureau] was de heer [architect] aanwezig.

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

De feiten

7. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist staat – voor zover hier van belang – het volgende vast:
8. In 2017 heeft [klager] een bouwkaavel gekocht aan de [straat] te [woonplaats] (gemeente [gemeente]), gelegen in de polder ten noordwesten van [gemeente] tussen de [rivier 1] (op ca. 2 km afstand), de [rivier 2] en het [meer], met de bedoeling om daar een woning te bouwen.
9. [Klager] heeft [architectenbureau], in de persoon van architect de heer [architect], benaderd. Medio juli 2017 heeft een eerste bespreking plaatsgevonden.
10. Op 17 juli 2017 heeft [architectenbureau] aan [klager] een offerte ad € 7.500 excl. BTW (€ 9.075 incl. BTW) gestuurd voor te verrichten werkzaamheden. Het betrof de volgende werkzaamheden:
- Het maken van schetsvoorstellen.
 - Het opstellen van een voorlopig ontwerp (plattegronden, gevels) op basis van een programma van eisen en eerste begroting ontwerp.
 - Het voorlopige ontwerp goedgekeurd door Welstand.
 - Het opstellen van een definitief ontwerp waar principes van maatvoering, materialisering, constructie zijn vastgelegd.

- Het uitwerken van het definitief ontwerp in bestek- en detailtekeningen op grond waarvan offertes aangevraagd kunnen worden voor de uitvoering van het project.
 - Alle coördinerende werkzaamheden met betrekking tot constructie en installaties.
 - Het verzorgen van de prijsvorming (aanvragen offertes e.d.) voor de uitvoering.
 - Het verzorgen van de aanvraag voor de aanvraag omgevingsvergunning, inclusief bouwbesluitberekeningen en EPC.
 - Het verzorgen van aanvullende uitvoerings- en detailtekeningen ten behoeve van de uitvoering.
 - Het voeren van directie tijdens de uitvoering (inclusief verslaglegging), op basis van vooraf geplande bouwvergaderingen.
 - Het houden van beperkt toezicht op de kwaliteit van de overeengekomen uitvoering (esthetische begeleiding).
11. [Klager] heeft de offerte voor deze zogenaamde “100%-opdracht” – dat wil zeggen dat alle onderdelen van het werk van de architect onder de opdracht vallen – ondertekend geretourneerd.
12. Per e-mail van 23 juli 2017 heeft [klager] aan [architect] een document toegestuurd met enkele regels waaraan het ontwerp diende te voldoen (en een verwijzing naar het bestemmingsplan) en hun eisen en wensen voor de woning. [Klager] onderscheidde daarbij twee mogelijkheden: (a) woonhuis met volwaardige kelder en daglicht, en (b) woonhuis met simpele kelder. Uit het document blijkt dat [klager] in het geval van een volwaardige kelder (mogelijkheid (a)) daglicht toetreding wenste in de leefruimtes.
13. Per e-mail van 25 september 2017 heeft [klager] aan [architect] ter informatie een bodemonderzoek uitgevoerd door [grondadviesbedrijf] toegestuurd, uitgevoerd op 22 mei 2017 in opdracht van de aanstaande bewoners van een nabijgelegen kavel. Paragraaf 2.5 (Waterhuishouding) van dat onderzoek luidt:

“De grondwaterstand is tijdens het onderzoek in boorgat B1 aangetroffen op 1.30 m -mv.

Opmerking

Gemeten waterstanden zijn momentopnamen en dienen met de nodige voorzichtigheid te worden gehanteerd, omdat:

- *waterniveaus gemeten direct na plaatsing van een sondering, boring of peilbuis, significant kunnen afwijken van de heersende grondwaterstand of stijghoogte. Het kan namelijk enige tijd duren voordat een representatieve waterspiegel is ingesteld (enkele seconden in grof zand tot soms enkele uren in slecht doorlatende klei).*
- *de grondwaterstand onder invloed van seizoensafhankelijke factoren in de tijd zal fluctueren. Deze fluctuaties varieert per regio/gebied; in polders meestal ca. 0,5 m, nabij grote*

rivieren soms 4 à 5 m en elders vaak 1,5 à 2 m. Een representatief beeld hiervan kan slechts worden gekregen door monitoring van de grondwaterstand gedurende langere tijd en/of door tijdreeksanalyse van gedurende langere tijd gemonitorde peilbuizen uit de omgeving.”

14. Begin oktober 2017 heeft [architectenbureau] een schetsontwerp aan [klager] gepresenteerd op basis van mogelijkheid (a): woonhuis met volwaardige kelder en daglicht. Met enkele aanpassingen is dit schetsontwerp vervolgens door [architectenbureau] uitgewerkt in een voorlopig ontwerp.
15. [Architect] en [klager] zijn in contact getreden met een door [architect] aangedragen aannemer, de heer [aannemer 1] van [aannemersbedrijf] te [vestigingsplaats].
16. Per e-mail van 11 december 2017 heeft [klager] aan [architect] een update gestuurd inzake hun woning. Daarin schrijft hij onder meer:

“De suggestie van [aannemer 1] om vergunning zo indien te dienen, maar woning wel 0,5 meter hoger te plaatsen, lijkt ons goede insteek.”

17. Per e-mail van 22 december 2017 heeft [architect] een e-mail aan [klager] en [aannemer 1] gestuurd met als onderwerp: sonderingsonderzoek. Hierin schreef [architect]:

*“Goedemorgen [klaagster], [klager] en [aannemer 1],
Ik heb contact opgenomen met [grondadviesbedrijf] i.v.m. de planning voor het sonderingsonderzoek.
Het onderzoek staat nu gepland voor 19 januari.
De grondwaterstand zal dan volgens offerte worden meegenomen bij de handsondering.
Ik heb hier nadrukkelijk aandacht voor gevraagd en verzocht of ze hierbij ook het verloop van de grondwaterstanden kunnen aanleveren.
We krijgen nog door of dit op basis van meetpunten in de omgeving kan worden gedaan of middels een eigen tijdelijke peilbuis.
Vanuit het funderingsadvies is een beknopte analyse waterhuishouding opgenomen in de opdracht.
Ik hoop jullie hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.”*

18. Op 27 december 2017 heeft [aannemer 1] een haalbaarheidsbegroting aangeleverd.
19. Op 12 januari 2018 heeft [klager] een e-mail aan [architect] gestuurd met als onderwerp: samenvatting telefonisch contact van vanmorgen. Hierin schreef [klager] onder meer:

“De deur naar vanuit w.i.c. is een must, op de tekening mag deze dicht blijven in de praktijk komt er een deuropening.

Dit geldt ook voor het hoger gaan bouwen, dat we niet aanvragen maar wel willen gaan doen, conform opmerking van [aannemer 1];”

20. Hierop heeft [architect] in de tekst met rode letters gereageerd als volgt:

“> Hiermee dient in de prijsstelling dan wel rekening gehouden te worden.”

21. Op 19 januari 2019 heeft het grondonderzoek door [grondadviesbedrijf] plaatsgevonden en op 22 januari 2018 is het rapport opgeleverd. Paragraaf 2.5 (Waterhuishouding) van dat rapport luidt:

“De grondwaterstand is tijdens het onderzoek in boorgat B1 aangetroffen op 0,15 m -mv.

Opmerking

Gemeten waterstanden zijn momentopnamen en dienen met de nodige voorzichtigheid te worden gehanteerd, omdat:

- waterniveaus gemeten direct na plaatsing van een sondering, boring of peilbuis, significant kunnen afwijken van de heersende grondwaterstand of stijghoogte. Het kan namelijk enige tijd duren voordat een representatieve waterspiegel is ingesteld (enkele seconden in grof zand tot soms enkele uren in slecht doorlatende klei).*
- de grondwaterstand onder invloed van seizoensafhankelijke factoren in de tijd zal fluctueren. Deze fluctuatie varieert per regio/gebied; in polders meestal ca. 0,5 m, nabij grote rivieren soms 4 à 5 m en elders vaak 1,5 à 2 m. Een representatief beeld hiervan kan slechts worden gekregen door monitoring van de grondwaterstand gedurende langere tijd en/of door tijdreeksanalyse van gedurende langere tijd gemonitorde peilbuizen uit de omgeving.”*

22. [Klager] heeft geen opdracht gegeven voor aanvullend grondonderzoek, zoals door [grondadviesbedrijf] aangeboden als meerwerk.

23. Op 23 januari 2018 heeft [architectenbureau] het Definitief Ontwerp aangeleverd.

24. Op 29 januari 2018 heeft [grondadviesbedrijf] per e-mail onder meer het volgende aan [klager] met cc aan [architect] geschreven:

“Voor het opstellen van het funderingsadvies t.b.v. bovenvernoemd project ontvangen wij graag van u aanvullende gegevens, zoals

- toekomstige maaiveldhoogte (ophogen/ontgraven), vloerhoogte c.q. bouwpeil, aanlegniveaus;*

- *Er dient een duidelijke vastlegging (koppeling) te zijn tussen het (nul)peil van het te bouwen object t.o.v. het referentiepunt (NAP) als gehanteerd bij het grondonderzoek. (...)*

25. In reactie hierop schreef [architect] per e-mail van 31 januari 2018 aan [klager] onder meer:

“Als jullie de gewenste hogere plaatsing begane grondvloer woning t.o.v. huidige maaiveld aangeven zal ik de terugkoppeling naar [grondadviesbedrijf] verzorgen.”

26. Per e-mail van 2 februari 2018 reageerde [klager] hierop onder meer als volgt:

“De insteek dient hierbij te zijn dat een mogelijke andere maaiveldhoogte effect sorteert (constructie- en/of kostentechnisch) en dat er sprake zal zijn van een volledige onderkeldering bij zonder palen.

(...)

Dit was opmerking suggestie van [aannemer 1], zie ook mijn feedback bij eerste bullet. Laat hem hierover feedback geven, [aannemer 1] staat in de cc.”

27. Per e-mail van 19 februari 2018 aan [grondadviesbedrijf] (met cc aan [klager]) schreef [architect] het volgende:

“Wij willen de peilhoogte van de woning graag optimaliseren op basis van het grondwaterpeil en volledige onderkeldering zonder paalfundering.

Als basismaat gaan wij meestal uit van 30 cm boven de kruin van de weg.

Voor deze woning kan het echter handig zijn en kosten besparen door de woning iets hoger aan te leggen.

Kunnen jullie aangeven of we de woning tot 50 cm hoger kunnen plaatsen om minder hinder van het grondwater te ondervinden en minder grond af te voeren?”

28. In het funderingsadvies van [grondadviesbedrijf] van 10 april 2018 is het volgende opgenomen:

“Op basis van de verstrekte plangegevens (zie § 1.2.4) en aanvullende informatie van de architect zijn de navolgende peilen aangenomen:

- *Bouwpeil 3,8 m + NAP*
- *Maaiveld 3,7 m + NAP*
- *Aanlegniveau kelder 0,5 m + NAP*

Geadviseerd wordt deze uitgangspunten te verifiëren.”

29. In april 2018 heeft [klager] contact gehad met mevrouw [ambtenaar] van de gemeente [gemeente] over de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning. Per e-mail van 11 april 2018 heeft mevrouw [ambtenaar] onder meer het volgende aan [klager] geschreven:

“(...) Let op! De afwerking van de kelder/souterrain; deze komt mogelijk in het grondwater. Controleer op opdrijving en lekkage.”

30. In maart en april 2018 heeft [architectenbureau] de stukken voorbereid voor de bouw aanvraag. Op de tekeningen is geen peil ten opzichte van NAP aangegeven. Door het peil (vloerniveau begane grond) op de tekeningen loopt een horizontale lijn, die buiten de woning een knik van 0,5 meter omlaag vertoont. Op de tekeningen is een pompput opgenomen voor het vuilwaterafvoersysteem en een pompput voor de afvoer van overtollig regen- en grondwater.

31. Op 30 april 2018 is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente.

32. In de constructieberekening van [constructeur] van 3 mei 2018 is het volgende aangegeven:

“Gezien de actuele grondwaterstand, het aangegeven bouwpeil en het kozijn in de kelder wordt uitgegaan van een maximale grondwaterstand van 1,0m - peil. Indien de maximale grondwaterstand hoger ligt, dient de opdrachtgever deze te verlagen tot max. 1,0m - peil, bijv. d.m.v. drainage.”

33. Per e-mail van 23 mei 2018 heeft [aannemer 1] een uitgewerkte begroting aan [klager] gestuurd. In de begeleidende e-mail schreef [aannemer 1]:

“In de b bijlage zend ik u de uitgewerkte begroting.

Extra toegevoegd tov de vorige begroting:

- Bronering*
- Fietsenberging*
- pompput*
- extra dakramen*
- extra schuifdeurkozijn*
- voorzetwand eetkeuken*
- hoeveelheden ivm indeling*
- plint/tegel*
- m2 tegelwerk verhoogt*
- kraankosten*

Mijn post voor de kelder zit nu nog ca. €4000,- hoger dan de offerte van [aannemer 2].

In mijn begroting ben ik uitgegaan van een 2e pompput buiten tbv afvoer regenwaterafvoer. Ook is mijn betonijzerprijs vast. [Aannemer 2] heeft deze op nacalculatie. Zijn offerte gaat uit van 2 basisnetten. bijwapening wordt verrekend.

Aandachtpunten:

- Pompen tbv 2 pompputten*
- schuine overgang tpv grond naar souterrain”*

34. Per e-mail van 11 juni 2018 heeft [klager] voor het eerst aan [architectenbureau] laten weten dat zij met een bouwbegeleider gingen werken, te weten de heer [bouwbegeleider]. [Klager] had [bouwbegeleider] ingeschakeld in de periode tussen het Definitief Ontwerp en de aanvraag omgevingsvergunning en hij was buiten het zicht van [architectenbureau] betrokken bij de prijsvorming. Per e-mail van 12 juni 2018 schreef [klager] aan [architect]:

“De bouwbegeleider wordt [bouwbegeleider], zie ook cc, zijn mobiel is 06-[mobiel nummer]. Hij neemt de prijs en contractvorming voor zijn rekening en deze kan dus m.b.t. de offerte komen te vervallen. Ik zie [bouwbegeleider] a.s. vrijdag en zal daarna met een paar data om elkaar te ontmoeten in de lucht komen.”

35. Op 21 juni 2018 heeft de gemeente de omgevingsvergunning afgegeven.
36. [Klager] heeft als aannemer [aannemer 3] gecontracteerd. [Architectenbureau] was niet betrokken bij het opvragen van offerte(s), de selectie van deze aannemer en de contractvorming.
37. In augustus 2018 is de bouw gestart. [Architect] werd uitgenodigd voor de bouwvergaderingen en was bij een aantal daarvan aanwezig. [Architect] is niet op de hoogte gesteld van de datum waarop de gemeente het peil kwam vaststellen en was daarbij niet aanwezig.
38. In de notulen van de eerste bouwvergadering d.d. 21 augustus 2018 (opgesteld door [bouwbegeleider]) staat het volgende:

“[Grondwerker] = grondwerker heeft een rapport gezien dat de grondwaterstand hoog heeft gestaan (waterstand; 18-1-2018 = 15 cm – maaiveld)
Als dit zo is dat moet worden beoordeeld of er een aanvullende pompput geplaatst moet worden. [Bouwbegeleider] zal dit met [grondbedrijf] opnemen. (Actie [initialen bouwbegeleider])”

39. In de notulen van de zesde bouwvergadering d.d. 26 februari 2019 (opgesteld door [bouwbegeleider]) staat het volgende (waarbij de doorhalingen en de vetgedrukte, niet-

cursieve, onderstreepte toevoegingen de handgeschreven opmerkingen van [architect] betreffen):

“Grondwater

[Initialen bouwbegeleider] ligt [sic!] de huidige onrust toe.

Er blijkt bij het leeg pompen van de kelder veel grondwater terug de kelder in te komen via de drains en zelfs via de raamopeningen. De vraag is of dit was te voorzien en wat de oplossing is om dit water weg te houden.

[Initialen architect] geeft aan dat er in een vroeg stadium, sept 2017, gesproken is over een kelder met raamopeningen. Omdat er toen geen of weinig gegevens bekend waren van de grondwaterstand zijn er 2 voorstellen besproken. Een variant met koekoek en een met een drainage. De definitieve keuze zou komen in een later stadium.

Opdrachtgever heeft aangegeven vanuit de kelder niet tegen een betonnen wand aan te willen kijken. Een standaard koekoek was daarmee afgevallen.

Architect is ervanuit gegaan dat met pompen het grondwater voldoende weg te houden zou zijn.

De uiteindelijke metingen van het grondwater is door [grondadviesbedrijf] gedaan op 22-1-2018. (sonderingsonderzoek)

*Bij de bouwaanvraag is gevraagd om de woning hoger te leggen. De architect geeft aan dat in de vergunningstekening tekening bewust geen hoogte maatvoering te hebben gezet, omdat een verhoging van het vloerpeil niet wordt vergund. **i.v.m. goot- en nokhoogte** Op de tekening is te zien dat de woning op een terp(je) komt te staan. **0,5 m hoger***

In de uiteindelijke vergunning is aangegeven dat de gemeente bij het uitzetten van de bouw de hoogte van het vloerpeil zal aangeven.

*Dat is uiteindelijk 25 cm boven de kruin van de weg. **= standaard uitgangspunt***

*[Initialen architect] geeft aan dat hij niet geïnformeerd is over het peil dat door de gemeente **anders** is bepaald. [Initialen bouwbegeleider] is geeft aan dat hem dit verbaasd [sic!] omdat in de vergunningstukken staat dat de gemeente het peil komt aangeven. **Nee, wordt door aannemer i.o.m. gemeente in 't werk bepaald***

[Initialen klager] geef aan dat [initialen architect] op dat moment had moeten reageren naar de opdrachtgever dat er wijziging van het ontwerp nodig is. Met het niet vergund krijgen van een woning op een hoger vloerpeil is het niet mogelijk het ontwerp te realiseren dat ontworpen is.

[Initialen klager] geeft aan dat dit voorzien had moeten zijn.

*Tevens constateert [initialen bouwbegeleider] dat als de woning een halve meter hoger had gestaan op een terp de hoge grondwaterstand nog steeds voor grondwater tegen het kelderraam had gezorgd. [Initialen architect] geeft aan dat **bij** de oplossing van het hoge grondwater ~~oplosbaar is met~~ **tot nu toe uit is gegaan van** pompen. Echter zullen deze veel moeten werken bij hoog water.*

Architect erkend dat de pompen niet de hele tijd mogen lopen door [initialen architect] aangegeven, er zullen dan meerdere pompen nodig zijn.

[Initialen klager] geeft aan dat dit niet acceptabel is.

[Initialen bouwbegeleider] stelt voor om naar een oplossing te kijken die voor alle partijen acceptabel is.

De architect stelt nu voor om een koekoek te maken die in het talud opgenomen wordt en daarmee het beeld te behouden: een kelderraam met een goed uitzicht.

[Initialen bouwbegeleider] vraagt aan [initialen architect] of hij een ontwerp/schets wil maken voor de koekoek en deze af te stemmen met de constructeur. [Initialen architect] voor 1-3

*[Initialen klager] geeft aan dat de oplossing ervoor moet zorgen dat de kelder structureel droog blijft vanuit waterpeil gezien zonder dat pompen hier een rol in spelen. De pomp heeft en had primair als doel overtollig regenwater afvoeren. **Hoezo? Volgens wie?***

Daarnaast stelt de aannemer voor om de waterstanden in de omgeving te peilen en mogelijkheden te bekijken op natuurlijke afwatering. [initialen]

Aangezien de kosten voor het realiseren van een bouwkundige koekoek aanzienlijk zullen zijn vraagt [Initialen klager] aan de aannemer na te gaan of de CAR-polis een dergelijke ~~ontwerpfout~~ dekt. [initialen]

Daarnaast wordt aan de architect gevraagd te onderzoeken of deze ~~ontwerpfout~~ binnen de dekking van de zijn ontwerpverzekering valt. [Initialen architect]

dus: Geen sprake van ontwerpfout maar van een andere oplossing. ”

40. Om het grondwater weg te houden zijn vervolgens twee keerwanden geplaatst en een installatie met drainage, 24/7 draaiende pompen, een back-up systeem, een noodplan en een batterij voor een melding als de stroom uitvalt.
41. Bij brief van 25 maart 2019 heeft [klager] [architectenbureau] aansprakelijk gesteld voor de schade die zij hebben geleden door de toerekenbare tekortkoming van [architect]. [Architectenbureau] heeft via haar verzekeraar iedere aansprakelijkheid van de hand gewezen.

De klacht

42. [Klager] verwijt [architectenbureau] schending van de BNA Gedragscode Verantwoordelijkheid, integriteit & professionaliteit. De klacht van [klager] luidt – samengevat – als volgt.
43. [Klager] meent dat [architect] onvoldoende verantwoordelijkheid op zich heeft genomen en niet als een professioneel en deskundig architect heeft gehandeld door [klager] noch tijdens het eerste overleg noch nadien in voldoende mate te wijzen op en te waarschuwen voor het reële risico op inwatering van de kelder dat zijn ontwerp herbergt. [Klager] stelt dat [architect] ten onrechte in zijn ontwerp geen dan wel onvoldoende rekening heeft gehouden met de hoge

grondwaterstand en zijn ontwerp had moeten aanpassen, onder meer toen uit het sonderingsonderzoek een hoge grondwaterstand kwam, toen de hoge grondwaterstand in de eerste vergadering ter sprake kwam en toen de gemeente het peil lager dan bedoeld vaststelde.

44. [Klager] stelt dat zij tijdens het eerste overleg aan [architect] hebben aangegeven dat zij vanuit de kelderramen een vrij uitzicht verlangden (geen betonnen koekoek) en dat zij geen pompen wilden hebben die 24/7 zouden draaien.
45. [Klager] stelt dat [architectenbureau] hun erop had moeten wijzen dat hun wensen onverenigbaar met elkaar waren. Als [architectenbureau] hun erop had gewezen dat (het risico aanwezig was dat) de pompen 24/7 zouden draaien, dan hadden zij hun wensen bijgesteld en/of daarvan zelfs afgezien, aldus [klager]. [Klager] houdt [architectenbureau] verantwoordelijk voor het feit dat het bouwen van hun droomhuis is veranderd in een nachtmerrie.
46. [Klager] stelt voorts dat [architect] [klager] en de andere bij de bouw betrokken partijen had moeten wijzen op de niet of nauwelijks zichtbare verhoging ('terp') op de tekening en kenbaar had moeten maken dat de reden van die verhoging was gelegen in de (hoge) grondwaterstand. Volgens [klager] is de optie van een terp alleen ter sprake gekomen tijdens het eerste en enige oriënterende gesprek dat [klager] met [aannemer 1] heeft gehad als mogelijke projectaannemer. Van een (bewuste) keuze voor of instemming met een terp is aan de zijde van [klager] geen sprake geweest. [Architectenbureau] had zich moeten vergewissen van het door de gemeente vastgestelde peil en [klager] moeten waarschuwen voor de gevolgen van het feit dat dit lager dan bedoeld was vastgesteld, en heeft dat nagelaten, aldus nog steeds [klager].

Het verweer

47. In reactie op de verwijten van [klager] heeft [architectenbureau] - samengevat - de volgende verweren gevoerd.
48. [Architectenbureau] betwist dat [klager] in het eerste gesprek of in een vroeg stadium zou hebben aangegeven dat zij vanuit de kelderramen een vrij uitzicht verlangden (geen betonnen koekoek) en dat zij geen pompen wilden hebben die 24/7 zouden draaien.
49. [Architectenbureau] stelt dat wel degelijk met [klager] is gesproken over de hoge grondwaterstand en de gevolgen daarvan en dat [klager] daarop ook diverse malen is gewezen. Daarbij merkt [architectenbureau] op dat het sonderingsonderzoek van

[grondadviesbedrijf] een momentopname is en dat [klager] er zelf voor heeft gekozen om geen aanvullend onderzoek naar de grondwaterstanden te laten uitvoeren. [Klager] was ermee bekend en stemde ermee in dat het de bedoeling was dat de woning op een 'terp' van 0,5 meter gebouwd zou worden. Voor het geval dat het grondwater desondanks – tijdelijk of permanent – te hoog zou komen te staan, waren er twee pompen en pompputten getekend, aldus [architectenbureau].

50. [Architectenbureau] meent dat het niet aan haar te wijten is wat er vervolgens is mis gegaan. Dat is volgens [architectenbureau] te wijten aan het feit dat [klager] een schaduwtraject heeft gevolgd waarvan [architect] niets wist. Buiten [architectenbureau] om heeft [klager] [bouwbegeleider] ingeschakeld en is zelf – [architectenbureau] weet nog steeds niet op basis van welke stukken – een aannemer gaan selecteren en contracteren. Daarbij is kennelijk buiten medeweten van [architectenbureau] – waarschijnlijk om de kosten te drukken – één pompput geschrapt, die er vervolgens weer bij moest komen. De kelderbouwer heeft aan [architectenbureau] laten weten dat haar input niet nodig was. Niemand heeft [architectenbureau] op de hoogte gebracht van de afspraak met de gemeente voor het vaststellen van het peil, noch van het feit dat dit was vastgesteld op 25 cm boven de kruin van de weg. Indien [architect] daar bij was geweest, dan had hij het peil uiteraard hoger laten vaststellen. Kennelijk heeft niemand van de bij de bouw betrokkenen op dat moment gedacht aan de 'terp' op de tekening, terwijl in elk geval [klager] zelf daarvan op de hoogte was en de anderen het hadden kunnen en moeten zien op de tekening. Doordat [klager] de bouwbegeleiding door een ander liet doen en voor [architectenbureau] alleen de esthetische begeleiding overbleef, is het [architect] ook niet opgevallen dat werd gebouwd met een lager peil dan bedoeld. Overigens is het niet zo dat de installatietechnische oplossing die [klager] heeft laten aanleggen (zie § 40 hiervoor) onvoorzien was. Deze had er sowieso moeten komen, ook als de woning 0,5 meter hoger zou zijn gebouwd, en dat was het gevolg van het feit dat [klager] geen betonnen koekoek (de alternatieve, bouwkundige oplossing, waarvan [architect] foto's van referentieprojecten aan [klager] heeft getoond) wenste en voor de installatietechnische oplossing met langzaam aflopend talud had gekozen, aldus nog steeds [architectenbureau].

Beoordeling van de klacht

51. Het College acht de klacht van [klager] ongegrond.
52. Het College oordeelt dat het onder de gegeven omstandigheden niet zonder meer onverantwoord was om voor het bouwkegel van [klager] een woning te ontwerpen met een kelder met leefruimtes en ramen. Immers, voor de (onzekere) hoge grondwaterstand waren (combinaties van) bouwkundige en installatietechnische oplossingen voor handen. Dit oordeel

zou anders kunnen zijn indien vast zou komen te staan dat [klager] van tevoren had aangegeven dat zij vanuit de kelderramen een vrij uitzicht verlangden (geen betonnen koekoek) en dat zij geen pompen wilden hebben die 24/7 zouden draaien, maar daarvan is niet gebleken. Aangezien [klager] een uitgebreid document met eisen en wensen heeft opgesteld en aan [architectenbureau] heeft toegestuurd, maar deze twee zaken daarin niet voorkomen, acht het College het niet aannemelijk dat dit door [klager] is aangegeven.

53. Het College is van oordeel dat [architectenbureau] [klager] in voldoende mate heeft gewaarschuwd voor de risico's van een hoge grondwaterstand. Ook heeft [architectenbureau] voldoende duidelijk gemaakt dat het de bedoeling was dat de woning op een terp van 0,5 meter zou worden gebouwd. Gelet op de vele vastleggingen hiervan, kan [klager] niet volhouden dat van een (bewuste) keuze voor of instemming met een terp aan hun zijde geen sprake zou zijn geweest.

54. Het College is van oordeel dat de gang van zaken met betrekking tot het vaststellen van het peil en het schrappen van een pompput [architectenbureau] niet kan worden aangerekend. Dit is het gevolg van de door [klager] gekozen aanpak. Het in een vroeg stadium buiten de architect om inschakelen van een bouwbegeleider die tevens belast werd met – wederom buiten de architect om – de selectie van de aannemer en de contractvorming, was naar het oordeel van het College een recept voor miscommunicatie en onenigheid. [Architectenbureau] werd hierdoor op een zijspoor gezet. [Architectenbureau] was gedurende de bouw uitsluitend belast met de esthetische begeleiding, waarmee de mogelijkheden voor de architect om op uitvoeringsniveau bij te sturen aanmerkelijk waren afgenomen ten opzichte van de situatie van een 100%-opdracht. Hierdoor kon het gebeuren dat [architectenbureau] op een cruciaal moment niet geïnformeerd werd over de afspraak met de gemeente over het vaststellen van het peil. Onder de gegeven omstandigheden kon [klager] niet van [architectenbureau] verlangen dat zij hier zelf actief achteraan zou gaan.

55. Al met al ziet het College in het gedrag van [architectenbureau] geen schending van de Gedragscode.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij e-mail van 4 juni 2019 door [klager] tegen [architectenbureau] ingediende klacht ongegrond.

Aldus beslist op 10 december 2019 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. R.H. Gortemaker en ir. D. Segers, leden, en mr. E.L. Hoogstraate, secretaris.

Voorzitter:

Secretaris:

Verzonden op: 10 januari 2020

Tegen deze uitspraak kunt u binnen één maand na verzending in hoger beroep komen bij een met redenen omkleed beroepsschrift aan de Raad van Beroep, Six Advocaten B.V. t.a.v. mr. W. Post, post@sixlegal.nl. Uiterlijk drie weken na ontvangst van het beroepsschrift dienen de administratiekosten ten bedrage € 350,- (zijnde € 289,26 + 21 % BTW) betaald te zijn op de rekening van BNA/College van Toezicht, nummer NL62ABNA0466944349 bij de ABN AMRO Bank N.V. te Amsterdam. De administratiekosten worden terugbetaald wanneer degene die beroep instelt geheel of gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld.

BNA-leden, hun opdrachtgevers, het lid in de hoedanigheid van deken en het bestuur zijn van het betalen van administratiekosten uitgezonderd. Een verzoek om van het betalen van administratiekosten te worden vrijgesteld omdat men onvermogen is, wordt conform artikel 7.4 van het reglement op het College van Toezicht en de Raad van Beroep in behandeling genomen.