

D15.004

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 23 februari 2016

Inzake:

De heer X en mevrouw Y, wonende te A
gemachtigde: mr J. van der Giessen
klagers,

tegen

XX Architectuur BV, gevestigd te B,
vertegenwoordigd door XX,
verweerder.

1. Bij brief van 10 september 2015 (met 4 bijlagen) heeft mr. J. van der Giessen (hierna: Van der Giessen) namens klagers (hierna: X of Y, dan wel gezamenlijk: klagers) bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen verweerder.
2. Bij brief van 13 oktober 2015 (met 4 bijlagen) heeft verweerder op de klacht gereageerd.
3. Bij brief van 17 november 2015 (met 1 bijlage) heeft Van der Giessen namens klagers een repliek ingediend, waarna verweerder bij brief van 1 december 2015 daarop heeft gereageerd.

Behandeling van de klacht

4. De klacht is op 23 februari 2016 behandeld door Kamer I van het College van Toezicht. De kamer was als volgt samengesteld:

- De heer mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter
 - De heer ir. P. Maas,
 - De heer ir. F. Hoekstra, leden
 - Mevrouw mr. A.M.R. Smolders, secretaris
5. Bij de mondelinge behandeling waren partijen aanwezig alsmede Van der Giessen, die klagers als juridisch adviseur bijstond.
 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. Klagers hebben verweerder in maart 2014 benaderd in verband met de aankoop van een te bouwen stadsboerderij in A. Verweerder heeft de kosten voor een verbouwing plus uitbreiding geraamd op € 134.500,- plus € 80.000, -, alles inclusief (6%) btw. Hij heeft de raming op 24 maart 2014 naar klagers gemaild. Op dat moment was er nog geen ontwerp.
9. Bij mailbericht van 4 juni 2014 heeft X aan verweerder onder meer geschreven, voor zover hier van belang:

Vandaag 04-06-2014 sprak ik je over een preciezere begroting voor een hypotheek-aanvraag. Zou je de begroting die je hebt gemaakt iets gedetailleerder willen uitwerken zodat het richting Bank wat plausibeler eruit ziet? We gaan voor de aanvraag van een verbouwingshypotheek van € 150.000 die gedeponneerd wordt bij de bank. De begroting moet daar in eerste instantie op aansluiten (..) Het is voor het aannemelijk maken. Wat we uiteindelijk gaan doen kan een ander verhaal zijn. Ik hoop dat je er iets mee kunt."

10. Bij mailbericht van 13 juni 2014 heeft verweerder hierop onder meer als volgt gereageerd:

“Bij deze ontvangen jullie mijn directiebegroting. Ik heb ‘em naar € 150.000,- toegerekend, maar de bedragen die ik gebruikt heb zijn voor zover ik in dit stadium kan inschatten reëel.”

11. Op 4 juli 2014 heeft verweerder aan klagers een plan van aanpak en begroting gestuurd. In dit plan van aanpak wordt geen melding gemaakt van een budget. Op 11 augustus 2014 heeft verweerder opdracht gekregen voor het maken van het ontwerp, het verzorgen van de omgevingsvergunningsaanvraag, het maken van het prestatiebestek en het selecteren van een aannemer. In de loop van de daarop volgende maanden kreeg het plan zijn definitieve vorm, waarbij o.a. het geplande bijgebouw bijna twee keer zo groot werd en er een veranda bijkwam.

12. Bij de onderhandse aanbesteding bleken de offertes met € 200.000,- boven het bedrag van 150.000 euro incl. btw uit te komen. Naar aanleiding van de eerste offerte heeft X bij mailbericht van begin maart 2015 aan verweerder onder meer geschreven:

“Zojuist hebben we de eerste offerte ontvangen (...) Ik neem aan jij ook? We moesten ons even vasthouden van de schrik....3,5 ton! Is het een normaal uitgangspunt dat de offerte het dubbele kan zijn van de begroting?”

13. Bij mailbericht van 31 maart 2015 heeft verweerder aan de aannemer met de laagste offerte gevraagd om mee te denken in een bezuinigingsronde. Verweerder heeft onder meer geschreven:

“Zoals ik al vermeld had, zijn de bouwkosten een stuk hoger dan het beschikbare budget. Op basis van het referentieproject dat we vorig jaar onderhanden hebben gehad, hadden we de bouwkosten om en nabij de € 150.000,- incl. btw geschat. Dit is ook het budget wat ongeveer uitgegeven kan worden.”

14. Verweerder heeft in verband met de verhoging van het btw-tarief per 1 juli 2015 een andere aannemer aangedragen om de kap voor die datum te vervangen en dit gunproces begeleid, zonder daarvoor kosten in rekening te brengen. Desgevraagd door klagers heeft hij in mei 2015 schetsmatig een aangepast ontwerp aangeleverd en daags daarna aan klagers voorgesteld de tekeningen onder zijn begeleiding door een stagiaire te laten uitwerken. Klagers hebben dit niet geaccepteerd en gereageerd met een voorstel tot teruggave van betaalde architectenkosten.

De klacht

15. Klagers stellen dat verweerder de Hoofdregel van de BNA-gedragsregels heeft geschonden doordat zijn plannen bij lange na niet voor het taakstellend budget van circa € 150.000 inclusief btw konden worden gerealiseerd. Bij de aannemersselectie bleek er sprake te zijn van een zodanige buitensporige budgetoverschrijding, dat de ontwerpen van verweerder – op het schetsontwerp na – volgens klagers niet meer bruikbaar waren. Pogingen om met verweerder tot een bevredigende oplossing te komen liepen op niets uit, aldus klagers: verweerder bood uiteindelijk slechts aan om de door hen zelf aangeleverde opties tegen gereduceerd tarief door een stagiair te laten uittekenen en dit vonden klagers geen goede oplossing. Volgens klagers hebben zij daarna zelf een Poolse firma ingeschakeld, die voor een aanmerkelijk lager bedrag de verbouwing heeft gedaan.

Verweerder was vanaf de hypotheekaanvraag op de hoogte van hun maximale budget van € 150.000,-, aldus klagers. Zij verwijzen ter onderbouwing naar de hiervoor onder 9., 10. en 13. weergegeven mailberichten. Volgens klagers is het budget ook meer dan eens mondeling in de besprekingen door hen naar voren gebracht. Zelfs als waar zou zijn dat verweerder het maximum budget niet kende, wat hij ten onrechte aanvoert, dan nog geldt dat hij zich als adviseur te passief heeft opgesteld door er niet naar te informeren, aldus klagers. Van een architect mag verwacht worden dat hij voorafgaande aan de totstandkoming van de opdracht actief overlegt welk bedrag met de uitvoering van een verbouwing gemoeid mag zijn. Dit volgt naar hun zeggen zowel uit de gedragsregels van de BNA en een uitspraak van het College van Toezicht over een vergelijkbare casus als uit artikel 2 lid 3 sub j DNR. Klagers betwisten verweerders' standpunt dat de budgetoverschrijding het gevolg was van toevoegingen als een grotere uitbreiding van de boerderijwoning en een terras, al erkennen zij dat het ontwerp hierdoor duurder werd. Volgens klagers werden kostenverhogende suggesties, zoals aluminiumkozijnen in plaats van kunststof kozijnen, overigens meestal door verweerder gedaan.

16. Tijdens de mondelinge behandeling heeft X op de vraag wat hij bedoeld heeft met zijn onder 9. aangehaalde mailbericht en met name de woorden “Het is voor het aannemelijk maken. Wat we uiteindelijk gaan doen kan een ander verhaal zijn.” verklaard dat zij indertijd ook mondeling aan verweerder hebben laten weten dat ze eigenlijk de verbouwing voor € 150.000,- inclusief btw wilden doen en dat verweerder zelf in juni 2014 schreef dat de bedragen in de raming voor de hypotheekaanvraag reëel waren. Als verweerder toen uitdrukkelijk was blijven vasthouden aan zijn eerdere kostenraming, hadden ze de boerderij

niet gekocht, aldus X. Hij verklaarde dat ze op een bepaald moment geen vertrouwen meer hadden in verweerder en de oplossingen die hij aandroeg. X verklaarde tevens dat ze voor de verbouwing - door een Pools bouwbedrijf - inclusief aanpassingen uiteindelijk wel meer dan € 150.000 hebben betaald.

Het verweer

17. Verweerder betwist de klacht. Volgens verweerder wisten klagers van meet af aan dat de verbouwing meer zou gaan kosten dan circa € 150.000,-, doordat hij de kosten op in totaal € 214.500,- inclusief btw had geraamd. Desgevraagd door klagers heeft hij ten behoeve van de hypotheek een lagere kostenraming opgesteld, maar dit was geen reële inschatting van de bouwkosten, aldus verweerder, en dit heeft hij ook met zoveel woorden aan klagers kenbaar gemaakt. Volgens verweerder hebben zij niet gemeld dat het hypotheekbedrag hun maximale bouwbudget was, dat zou ook vreemd zijn omdat de bouwkosten door hem immers op een aanmerkelijk hoger bedrag waren geraamd en ze zonder de middelen hiervoor de boerderij niet hadden moeten kopen. Verweerder betwist dat op enig moment tijdens het verdere ontwerpproces een taakstellend budget ter hoogte van circa € 150.000,- ter sprake is gekomen. Wel was het de wens van klagers om het bijgebouw bijna dubbel zo groot te maken en een veranda erbij, wijzigingen die volgens verweerder zo vanzelfsprekend zouden leiden tot hogere kosten, dat hij klagers daar niet nadrukkelijk op heeft gewezen. Na het organiseren van de onderhandse aanbesteding bleek dat de ontworpen huisvestingswensen te duur waren, aldus verweerder. Als verklaringen voor het verschil tussen de offertes en zijn oorspronkelijke raming noemt hij de aanpassingen van het ontwerp, het hogere btw-tarief en het onverwacht aantrekken van de bouwmarkt in 2015.

Verweerder benadrukt dat klagers pas na de onderhandse aanbesteding hebben laten doorschemeren dat hun budget niet hoger was dan het hypotheekbedrag. Volgens verweerder heeft hij zich vervolgens ingespannen om klagers tegemoet te komen, onder andere door de aannemer met de laagste offerte "uit te dagen" met een prijs te komen van rond de € 150.000,-, door met klagers te zoeken naar een bouwbedrijf dat de kap nog voor 1 juli 2015 kon vervangen tegen het tot die datum geldende lage btw-tarief en dit gunproces kosteloos te begeleiden, en door bezuinigingsrondes te bedenken, met een kosteloos aangepast schetsontwerp te komen en een voorstel om voor "half geld" de overige werkzaamheden te verrichten. Verweerder vindt de ontstane situatie voor klagers heel vervelend, maar zegt bij klagers wel wat zelfreflectie te missen.

Volgens verweerder hebben klagers overigens wel degelijk gebruik gemaakt van zijn ontwerpen, omdat ze een omgevingsvergunning nodig hadden, die op basis van zijn ontwerpen is afgegeven.

18. Tijdens de mondelinge behandeling heeft verweerder desgevraagd verklaard dat hij niet met klagers heeft besproken wat zij uiteindelijk aan de verbouwing wilden uitgeven en dat hij dit misschien wel had moeten doen. De kostenraming van €214.500 inclusief btw was, aldus verweerder, gebaseerd op een referentieproject in de buurt, dat uitkwam op € 180.000,- inclusief btw, en op de vierkante meter prijzen. Volgens verweerder weet je bij zo'n verbouwing niet vooraf wat je zult tegenkomen, zo bleek de kwaliteit van de boerderij slechter dan kon worden vermoed, en is ook de marktwerking vooraf niet steeds goed in te schatten. In het onder 10. genoemde mailbericht wordt met reële bedragen bedoeld op reële vierkante meterprijzen. De omgevingsvergunning was nodig in verband met het nieuwe bijgebouw en constructieve ingrepen in het bestaande pand, aldus verweerder.

Beoordeling van de klacht

19. Naar aanleiding van de klacht overweegt het College als volgt.
20. Partijen twisten allereerst over de vraag of er voor en tijdens het ontwerpproces een maximaal budget bekend was. Klagers baseren deze stelling op het bedrag waarvoor zij hypotheek hebben aangevraagd en de correspondentie hierover, waartegenover verweerder aanvoert dat de kostenraming ter hoogte van het gestelde maximum budget van € 150.000,- puur voor de hypotheek werd geconstrueerd. Het College acht de lezing van klagers onvoldoende aannemelijk, gelet op de eerdere, aanmerkelijk hogere kostenraming van verweerder in samenhang met wat X bij mailbericht van op 4 juni 2014 aan verweerder heeft geschreven. Met name de woorden "Het is voor het aannemelijk maken. Wat we uiteindelijk gaan doen kan een ander verhaal zijn" zijn moeilijk te rijmen met het achteraf ingenomen standpunt, temeer omdat X er geen afdoende verklaring voor heeft gegeven tijdens de mondelinge behandeling. Het College constateert verder dat niet is gebleken noch aannemelijk geworden dat klagers in de loop van het verdere ontwerpproces signalen hebben afgegeven over dit maximale budget, zodat de stelling van klagers in zoverre niet opgaat.

21. De vraag is vervolgens of verweerder zich met betrekking tot het budget actiever had dienen op te stellen. Op grond van het verhandelde en wat er is komen vast te staan concludeert het College dat verweerder met betrekking tot de budgettaire consequenties volstond met een kostenraming op basis van een referentieproject en vierkante meterprijzen, derhalve een kostenraming nog voordat er sprake was van een ontwerp. Noch in de opdrachtbevestiging noch tijdens het ontwerpproces is hij ingegaan op de kosten. Niet alleen heeft hij nagelaten de budgettaire consequenties van zijn plannen met klagers te bespreken, ook overigens bleef budgetbewaking achterwege. Bij de tuchtrechtelijke toetsing aan de gedragsregels gaat het erom of een architect is gebleven binnen de grenzen van een redelijk bekwame beroepsbeoefening, rekening houdend met hetgeen ten tijde van het in de klacht bedoelde handelen als norm of standaard bij de beroepsuitoefening is aanvaard. Met klagers is het College van oordeel dat verweerder deze grenzen heeft overschreden. Daargelaten of klagers een zuivere rol hebben gespeeld, door niet zelf te vragen naar budgettaire consequenties (ook niet toen sprake was van door hen erkende kostenverhogende aanpassingen zoals de bijna verdubbelde uitbreiding) heeft verweerder zich naar het oordeel van het College wat betreft de budgetbewaking onvoldoende professioneel gedragen en daarmee de hoofdregel geschonden. De klacht is derhalve gegrond. Overigens kan het College klagers niet volgen in hun standpunt dat, afgezien van het schetsontwerp, de ontwerpen van verweerder voor hen onbruikbaar waren, nu klagers niet hebben betwist dat op basis van zijn ontwerpen de benodigde omgevingsvergunning werd verkregen.
22. Het College heeft bij de vraag welke maatregel passend is, in de overwegingen betrokken dat verweerder moeite heeft gedaan om klagers na de onderhandse aanbesteding tegemoet te komen. Ook is bij de overwegingen betrokken dat het ervoor moet worden gehouden dat geen sprake was van een maximaal of taakstellend budget, en dat ook van leken mag worden verwacht dat zij zelf wat betreft het budget enige vinger aan de pols houden indien sprake is van duidelijk kostenverhogende uitbreidingen. Het College legt verweerder gelet op de bijzondere omstandigheden in deze zaak de maatregel op van waarschuwing.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij brief van 10 december 2015 door klagers ingediende klacht gegrond.

Het College van Toezicht legt verweerder de maatregel van een waarschuwing op.

Aldus beslist op 23 februari 2016 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. P. Maas en ir. F. Hoekstra, leden, en mr. A.M.R. Smolders, 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, 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 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.