

D14.001

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 30 mei 2014

Inzake:

P. en M. G., wonende te N,
klagers,

tegen

F. E. Architectenburo BNA, gevestigd te H,
verweerder.

1. Bij mailbericht van 29 december 2013 (met 4 bijlagen) hebben klagers bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen verweerder.
2. Bij mailbericht van 12 februari 2014 (met 3 bijlagen) heeft verweerder op de klacht gereageerd.
3. Bij mailbericht van 18 februari 2014 (met enkele bijlagen) hebben klagers een repliek ingediend, waarna verweerder bij mailbericht van 12 maart 2014 daarop heeft gereageerd.
4. Naar aanleiding van een verzoek van het College van Toezicht om toezending van nadere informatie – ontwerptekeningen, bestek, en de aanpassingen daarop - heeft verweerder in drie mailberichten van 7 mei 2014 een zestal bijlagen toegestuurd, waarop klagers in vier mailberichten van 13 mei 2014 (met 14 bijlagen) hebben gereageerd.

Behandeling van de klacht

5. De klacht is op 30 mei 2014 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 M.E. Cohen,
 - De heer ir. Chr. de Jonge, leden
 - Mevrouw mr. A.M.R. Smolders, secretaris
6. Bij de mondelinge behandeling waren aanwezig mevrouw M. G., namens klagers, en verweerder.
 7. Op grond van de aan het College ter beschikking gestelde stukken en de mondelinge toelichting van partijen overweegt het College het volgende.

De feiten

8. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist staat – voor zover hier van belang – het volgende vast:
9. Klagers hebben verweerder in het voorjaar van 2009 opdracht gegeven tot het verrichten van werkzaamheden (voorlopig ontwerp, definitief ontwerp, bouwvoorbereiding, bestek en aanbesteding) met betrekking tot de verbouwing en uitbreiding van een woning en de bouw van een nieuwe garage in N.
10. De opdracht is bij brief van 19 juni 2009 schriftelijk door verweerder bevestigd. De brief bevat een opsomming van te verrichten werkzaamheden en noemt als “uitgangspunten” voor zover hier van belang:

“(..) Met verder als eis dat het budget van 150.000 euro incl. btw niet zal worden overschreden. Budget is incl.(..)architect (..) afbouwkosten, garage, legeskosten en btw”
11. Het schetsontwerp is uitgewerkt tot een definitief ontwerp en op 11 februari 2010 heeft de gemeente het plan goedgekeurd en vergunning verstrekt.
12. Bij de aanbesteding bleken de offertes van de aannemers alle ruim 100% boven het budget van € 150.000,- incl. btw uit te komen.

13. Verweerder heeft gratis een aangepast ontwerp en een nieuw bestek gemaakt. Bij de tweede aanbesteding bleken de offertes nog 60% boven het budget uit te komen. Klagers hebben vervolgens de aanbesteding gegund aan een aannemer die met hen tot een vergelijk is gekomen op een bedrag van ruim € 60.000,- boven het budget. De oplevering vond plaats eind 2010.

De klacht

14. Met verwijzing naar de opdrachtbevestiging van 19 juni 2009 stellen klagers dat verweerder voorafgaand aan de eerste aanbesteding hen er nooit voor heeft gewaarschuwd dat de kosten van de verbouwing het afgesproken budget zouden overschrijden en dat hij zelf ook schrok van de hoogte van de offertes van de aannemers, die meer dan het dubbele bedroegen. Toen het aangepaste ontwerp/bestek nog altijd tot veel te hoge offertes leidde, hebben zij naar hun zeggen het heft in eigen hand genomen en zijn ze zonder verweerder er nog bij te betrekken tot een vergelijk gekomen met de door henzelf gekozen aannemer. Verweerder heeft naar hun mening de gedragsregels van de BNA geschonden, door het ontwerp noch het aangepaste ontwerp te laten doorrekenen.

15. Volgens klagers was er tengevolge van de foutieve budgettering een vertraging in de oplevering van vijf maanden en hebben ze uiteindelijk veel meer betaald voor een sterk getrimd ontwerp. Ook stellen ze door de fout van verweerder allerlei onkosten te hebben gemaakt, onder meer doordat ze een langere periode dan vooraf was voorzien een vervangende woning moesten huren. Tevens verwijten ze hem gebrek aan betrokkenheid bij de verdere afwikkeling van de verbouwing en onwil om hen in de onkosten tegemoet te komen.

Tijdens de mondelinge behandeling is namens klagers hieraan toegevoegd dat ze verweerder als architect kozen omdat hij veel ervaring zou hebben en aangesloten was bij de BNA. Volgens klagers hebben ze verweerder heel duidelijk hebben gezegd dat het budget niet overschreden mocht worden. Om die reden zouden ze verweerder hebben verzocht een eerdere opdrachtbevestiging – waarin de budgetafspraken ontbrak - op dit punt aan te passen. Zij betwisten dat verweerder hen mondeling zou hebben gewaarschuwd dat het budget niet haalbaar was en dat zij zodanige aanpassingen wilden dat het verbouwingsplan om die reden zoveel duurder zou zijn uitvallen.

Het verweer

16. Verweerder betwist dat het om een fout van zijn kant gaat. Ter onderbouwing verwijst hij met name naar een brief van 21 januari 2013 van zijn advocaat aan DAS Rechtsbijstand, de (toenmalige) belangenbehartiger van klagers. In deze brief wordt onder meer de stelling betrokken dat het budget in de opdrachtbevestiging van 19 juni 2009 niet als garantie maar als uitgangspunt is opgenomen, en dat klagers gedurende het traject “meer en groter” wilden en derhalve impliciet een uitbreiding van het budget hebben geaccepteerd.
17. Verweerder wijst daarnaast op de hiervoor in 13. genoemde kosteloze aanpassingen van ontwerp en bestek en voert aan dat hij ook nieuwe bouwaanvraag kosteloos heeft verzorgd en de kosten van de constructeur zelf heeft betaald. Volgens verweerder hebben klagers de kosten van de langere huurperiode aan zichzelf te wijten, omdat zij in de huurwoning zijn getrokken en zelf met slopen zijn begonnen voordat er een definitieve aanbesteding was. Tijdens de mondelinge behandeling heeft verweerder nog aangevoerd dat hij klagers er diverse malen mondeling op heeft gewezen dat de door hen gewenste wijzigingen en verbeteringen het ontwerp duurder zouden maken. Ook zou in een eerdere opdrachtbevestiging het budget hebben ontbroken en zou hij toen al tegen hen hebben gezegd: daar komen we niet uit, je weet niet wat je tegenkomt. Desgevraagd erkende hij zelf verrast te zijn geweest door de hoogte van de offertes van de aannemers en verklaarde hij te hebben verwacht dat de prijzen al zouden zijn gedaald als gevolg van de crisis.

Beoordeling van de klacht

18. Naar aanleiding van de klacht overweegt het College als volgt.
19. Uit de opdrachtbevestiging en hetgeen partijen bij gelegenheid van de mondelinge behandeling over de totstandkoming hiervan hebben verklaard, leidt het College af dat partijen een taakstellend budget (in dit geval inclusief onder meer btw, leges en honoraria) afspraken van maximaal € 150.000,-.
Dat verweerder, zoals hij aanvoert, voorafgaand aan de opdrachtbevestiging aan klagers zou hebben laten weten dat dit niet haalbaar was, wordt door de schriftelijke vastlegging van het budget “als eis” weersproken. Uit niets blijkt voorts dat verweerder klagers gedurende het traject van de ontwerpfase en de bouwaanvraag zou hebben gewaarschuwd dat budgetoverschrijding waarschijnlijk was, laat staan dat sprake zou kunnen zijn van een verdubbeling van het taakstellend budget. Zo al juist zou zijn dat hij op enig moment de

mogelijke budgetoverschrijding heeft besproken – hetgeen door klagers wordt betwist – ging het zeker niet om een verdubbeling van het budget, nu verweerder tijdens de mondelinge behandeling heeft verklaard er zelf door verrast te zijn geweest. Tevens is het – gezien het schetsontwerp en de overigens geproduceerde tekeningen - in het geheel niet aannemelijk geworden dat klagers hun wensenpakket zodanig hebben uitgebreid, en dat het ontwerp navenant werd aangepast, dat substantiële verhoging van het budget het te verwachten gevolg was. Het College acht het eerder aannemelijk dat het budget van meet af aan (veel) te krap was voor de beoogde verbouwing.

Ook gedurende het traject van de tweede aanbesteding heeft verweerder kennelijk nagelaten te waarschuwen voor de budgettaire consequenties.

20. 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 ruimschoots heeft overschreden, door hen noch ten tijde van de opdrachtbevestiging, noch gedurende het traject daarna op enig moment uitdrukkelijk te waarschuwen voor de grote, van hun wensen afwijkende, budgettaire consequenties. Door dit na te laten heeft verweerder de hoofdregel geschonden, die voorschrijft dat een architect gehouden is de opdrachtgever onafhankelijk en deskundig in een vertrouwenspositie als adviseur terzijde te staan. De klacht is derhalve gegrond.
21. De overige verwijten van klagers vat het College op als ondersteuning van de hoofdklacht. Om die reden behoeven deze geen nadere bespreking.
22. Het College heeft bij de vraag welke maatregel passend is, in de overwegingen betrokken dat verweerder klagers na de eerste aanbesteding klagers tegemoet is gekomen door kosteloos werkzaamheden te verrichten. De vraag of dit zou moeten meewegen in de opgelegde maatregel is echter ontkennend beantwoord. Het College acht de schending daarvoor te ernstig, mede gelet op het feit dat de opdrachtgevers particulieren zijn, die moeten kunnen afgaan op het feit dat een architect lid is van de BNA. Het College legt verweerder om die reden de maatregel op van een berisping.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij brief van 29 december 2013 door klagers ingediende klacht gegrond.

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

Aldus beslist op 30 mei 2014 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, M.E. Cohen en ir. Chr. De Jonge, 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.