

D15.001

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting van 17 juni 2015

Inzake:

De heer [klager 1] en mevrouw [klager 2], wonende te [plaats],
klagers,

tegen

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [verweerder] te [plaats], lid van de BNA,
verweerder.

1. Bij brief van 28 januari 2015 (met 1 bijlage) hebben de heer [klager 1] en mevrouw [klager 2] (hierna: "[klager]") bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen [verweerder] (hierna: "[verweerder]"). Per e-mail van 1 februari 2015 heeft [klager] de klacht aangevuld in die zin dat hij heeft toegelicht welke gedragsregels naar zijn mening door [verweerder] zijn geschonden. Per e-mails van 12 februari 2015 heeft [klager] een aantal stukken toegevoegd.
2. Na ontvangst van de klacht heeft [verweerder] diverse malen aan het secretariaat van de BNA gevraagd de behandeling van de zaak op te schorten, omdat hij met (de advocaat van) [klager] in gesprek wilde. [Verweerder] heeft het secretariaat zijn brief d.d. 6 maart 2015 aan de advocaat van [klager] toegestuurd. [Klager] heeft te kennen gegeven dat hij de klacht tegen [verweerder] bij het College van Toezicht heeft ingediend om een (ethisch) oordeel te krijgen of zijn handelwijze in strijd is met de gedragsregels, en dat dit los staat van een mogelijk traject om een juridisch oordeel te krijgen over de prestaties van [verweerder] en de aannemer. Hierop is de behandeling van de zaak voortgezet en is de mondelinge behandeling gepland op 17 juni 2015.

3. Op 10 juni 2015 heeft [klager] zijn klacht verduidelijkt en opnieuw geformuleerd. Daarbij heeft hij wederom een aantal stukken toegevoegd.
4. Eveneens op 10 juni 2015 heeft [verweerder] telefonisch en per brief laten weten dat hij niet op de mondelinge behandeling aanwezig kon zijn door lichamelijke omstandigheden en dat hij het verweer schriftelijk zou indienen. [Verweerder] heeft uitdrukkelijk aangegeven dat de mondelinge behandeling wat hem betreft door diende te gaan. Het secretariaat van het College van Toezicht heeft hem per e-mail van 10 juni 2015 in overweging gegeven om iemand anders ter zitting verweer te laten voeren namens de beklaagde, bijvoorbeeld de directievoerder (de heer [naam]) of een advocaat of andere gevolmachtigde.
5. Bij verweerschrift van 15 juni 2015 heeft [verweerder] verweer gevoerd. Daarbij heeft hij een aantal stukken toegevoegd.

Behandeling van de klacht

6. De klacht is op 17 juni 2015 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. J. Slangen
 - De heer ir. R.H. Gortemaker, leden
 - Mevrouw mr. E.L. Hoogstraate, secretaris

[Klager] heeft ter mondelinge behandeling zijn standpunt toegelicht. Daarbij heeft [klager] gereageerd op het verweer van [verweerder] aan de hand van een uitgeschreven commentaar van drie pagina's. [Verweerder] was niet aanwezig of vertegenwoordigd.
7. Ondanks het feit dat [verweerder] zijn verweer zeer laat heeft ingediend, heeft het College besloten dat dit wordt betrokken in de beoordeling. [Klager] heeft de gelegenheid gehad hierop te reageren (zo blijkt uit het uitgeschreven commentaar van [klager]) en de standpunten van [verweerder] zijn overigens ook niet anders dan in eerdere, door [klager] overgelegde e-mails door hem uiteengezet.

8. Ondanks het feit dat [verweerder] niet ter zitting aanwezig of vertegenwoordigd was, heeft het College besloten dat het uitgeschreven commentaar van [klager] wordt toegelaten als onderdeel van het dossier. Het commentaar bevat geen nieuwe feiten of standpunten, waarop [verweerder] niet heeft kunnen reageren. Om dezelfde reden besluit het College, in lijn met de wens van beide partijen, dat het uitspraak kan doen zonder [verweerder] te hebben gehoord.
9. Op grond van de aan het College ter beschikking gestelde stukken en de mondelinge toelichting van [klager] overweegt het College het volgende.

De feiten

10. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist staat – voorzover hier van belang – het volgende vast:
11. [Klager] heeft een woonboerderij met bijgebouw in [plaats] ([provincie]).
12. [Klager] wilde de woning geschikt maken voor de verzorging van een invalide en/of terminale patiënt. Dit is tijdens de eerste bespreking op 28 april 2014 met [verweerder] besproken. Tijdens die eerste bespreking heeft [klager] [verweerder] de opdracht zijn gegeven om een ontwerp te maken voor de verbouwing en uitbreiding van de woning. De woning zou zodanig worden uitgebreid, dat de woning en het bijgebouw aan elkaar zouden worden verbonden.
13. Op 19 mei 2014 is de tekening goedgekeurd en is aan [verweerder] de opdracht verstrekt het werk aan te besteden en de directievoering te doen. [Klager] was tevreden over de uitvoering van de werkzaamheden in de ontwerpfase.
14. De opdracht is summier schriftelijk vastgelegd in een niet-gedateerd stuk. Daarin staat onder meer:

De opdrachtgever heeft op 2 juni 2014 opgedragen aan de architect, die deze opdracht heeft aanvaard, de volgende werkzaamheden te verrichten:

- *Fase A: oriënterende fase, schetsplan, VO, DO met uitwerking, prijsaanvraag en opdrachtverstrekking;*

- *Fase B: constructieve berekeningen;*
- *Fase C: directievoering tijdens de bouw, gerekend over een periode van 8 weken.*

E.e.a. t.b.v. de interne verbouwing met uitbreiding aan de achterzijde volgens definitief ontwerp (DO) d.d. 28 mei 2014.

Op deze overeenkomst, alsmede op de eventueel hieruit voortvloeiende overeenkomsten, zijn van toepassing de DNR 2005.

De bepaling van het honorarium geschiedt als een vast afgesproken bedrag, t.w. Fase A t/m C: € 8.350,--

e.e.a. inkl. btw.

15. [Verweerder] heeft drie aannemers uitgenodigd om een offerte uit te brengen. Deze aannemers zijn door [klager] geselecteerd. Eén ervan was de aannemer waarmee [verweerder] vaker werkte, [aannemer]. Op 4 juli 2014 is de uitslag van de aanbesteding binnengekomen. [Aannemer] bleek het goedkoopst en [klager] heeft voor [aannemer] gekozen. [Klager] had al een lange vakantie geboekt van 27 augustus tot en met 4 oktober 2014. Aangezien mevrouw [klager 2] ernstige longproblemen heeft en niet tegen stof kan, is in overleg met [verweerder] en [aannemer] de bouwtijd van 8 weken zo gepland, dat het grootste gedeelte van de verbouwing tijdens de vakantie van [klager] zou plaatsvinden.
16. De directievoerder namens [verweerder] was de heer [naam]. Hij werd aan [klager] voorgesteld als directievoerder. Later bleek dat hij ook de tekeningen had gemaakt.
17. Op 12 augustus 2014 heeft de eerste bouwvergadering plaatsgevonden. Tijdens deze vergadering heeft [klager] aangegeven dat hij nog een nieuw raam (kozijn plus glas) en een nieuwe deur (kozijn plus deur) had staan, die nooit waren gebruikt. Vlak vóór de onderhavige verbouwing had [klager] namelijk het bijgebouw laten isoleren en daarvoor waren het raam en de deur geleverd, maar bij de onderhavige verbouwing werden deze overbodig omdat de tussenbouw op die plek zou worden gebouwd. [Klager] heeft deze aan de aannemer meegegeven met de mededeling dat deze eventueel in de gang van de tussenbouw gebruikt zouden kunnen worden. De gang hoefde immers niet rolstoeltoegankelijk te worden (dat was onmogelijk in verband met het hoogteverschil tussen boerderij en bijgebouw), zodat een extra brede deur daar niet nodig was. Bij gebruik van het raam in de gang moest het tweede raam in de gang van de tussenbouw uiteraard op dezelfde maat worden gemaakt.

18. Op 13 augustus 2014 is de bouw gestart. Op 27 augustus 2014 heeft [klager] tegen de directievoerder opgemerkt dat er een verkeerde buitendeur in de tussenbouw was gemonteerd. De directievoerder gaf aan dat dit een tijdelijke oplossing was.
19. Op 27 augustus 2014 is [klager] op vakantie gegaan. Op dat moment was de verbouwing al in een vergevorderd stadium en [verweerder] verzekerde [klager] dat alles af zou zijn als ze terugkwamen. Tijdens de vakantie werden verslagen van de wekelijkse bouwvergaderingen aan [klager] gestuurd en was [klager] 24 uur per dag bereikbaar. In de verslagen werd niet gerept over enige vertraging of enig substantieel probleem. Tijdens de vakantie heeft [klager] op advies van [verweerder] de laatste termijn aan [aannemer] betaald.
20. Bij terugkomst van vakantie op 4 oktober 2014 was [klager] in de veronderstelling dat alles nagenoeg klaar zou zijn. Dat bleek bij lange na niet het geval. [Klager] omschrijft het als volgt: "Dikke lagen stof overal in het huis. De woonkamer was ontoegankelijk omdat het als opslag werd gebruikt. Ramen en deuren ontbraken de gelegde vloertegels slordig gelegd en de lijm nog niet droog. Tegen de afspraak in was er hoogteverschil van de vloeren tussen verschillende vertrekken. Het stucwerk glom van het water. Badkamer was een niet betegeld, laat staan dat het sanitair er was. Een familielid heeft twee dagen nodig gehad om het gastenverblijf te ontruimen en schoon te maken zodat de opdrachtgevers een onderdak hadden. Buren hebben voor aankomst van de opdrachtgevers de ergste rommel opgeruimd." [Verweerder] heeft dit niet weersproken.
21. Daarbij komt dat [klager] constateerde dat het dak van de tussenbouw (en daardoor ook het plafond) minimaal 20 centimeter te laag was uitgevoerd, dat de ramen van de tussenbouw aan de achterzijde (slaapkamer) te klein waren, dat de buitendeuren geen deugdelijke sluiting hadden (inbraakgevoelig waardoor afgekeurd door verzekering) en dat de deuren te laag waren.
22. Op 8 oktober 2014 had de oplevering moeten plaatsvinden volgens de planning. Dat is niet gehaald. [Verweerder] heeft erop aangedrongen dat op 20 oktober 2014 de oplevering zou plaatsvinden. Die dag heeft [klager] hiertegen geprotesteerd en de oplevering niet geaccepteerd. [Verweerder] heeft een "proces-verbaal van oplevering" d.d. 20 oktober 2014 opgesteld met een grote lijst opleverpunten, dat [klager] niet heeft ondertekend.

Het geschil

23. Klager verwijt [verweerder] – samengevat – (i) dat [verweerder] hem als directievoerder onvoldoende deskundig heeft bijgestaan en (ii) dat [verweerder] zijn belangen onvoldoende heeft behartigd, onder meer jegens de aannemer. Voorts verwijt [klager] [verweerder] dat hij de opdracht niet deugdelijk heeft vastgelegd. De verwijten kunnen in de volgende onderdelen worden uiteengezet, waarbij steeds tevens het verweer van [verweerder] wordt vermeld.

Hoogte dak en plafond

24. [Klager] stelt dat de hoogte van het dak en het plafond van de tussenbouw niet zijn uitgevoerd conform de tekening, maar minstens 20 centimeter te laag. Hoewel op de tekening geen hoogtematen voorkomen, kan uit de tekening worden afgeleid dat dak en plafond hoger hadden moeten zijn. Op de tekening is een mannetje ingetekend dat ruim in de ingetekende deuropeningen past, zijn alle vier de ingetekende binnendeuren even hoog, komt de dakrand van de tussenbouw tegen de windveer van de bestaande woning en staan kasten van 2360 mm hoog ingetekend in de slaapkamer van de tussenbouw. In de gerealiseerde tussenbouw zijn de deuren abnormaal laag, niet allemaal even hoog, is er nog ruimte tussen de dakrand en de windveer van de bestaande woning en bleken de kasten van [klager] niet in de slaapkamer te passen. [Klager] verwijt [verweerder] dat hij het niet heeft opgemerkt en/of niet heeft ingegrepen toen [aannemer] afweek van de tekening. Dat had [verweerder] – zeker na de opmerking van [klager] op 27 augustus 2014 zoals genoemd onder 18 – kunnen en moeten opmerken. In plaats van in te grijpen, heeft [verweerder] de aannemer op deze fout laten doorbouwen met als gevolg dat de hele tussenbouw niet klopt qua maatvoering.
25. [Verweerder] verweert zich met de stelling dat de metingen en berekeningen van [klager] om te constateren dat het resultaat afwijkt van de tekening, onjuist zijn. [Verweerder] stelt dat als licht, lucht, zicht en ruimte zo belangrijk voor [klager] waren geweest, hij een andere variant van het ontwerp had moeten kiezen. [Verweerder] stelt dat hij de tekeningen heeft gebaseerd op bestaande tekeningen die hij van [klager] heeft ontvangen. Voorts heeft [verweerder] als uitgangspunt voor de tussenbouw het vloerpeil aangehouden zoals aangegeven door de timmerman van [klager]. Het knelpunt zat hem volgens [verweerder] bij de bestaande achtergevel.

Grootte ramen

26. [Klager] stelt dat de ramen in de tussenbouw veel kleiner zijn dan op de tekening aangegeven. Voor wat betreft de gang in de tussenbouw is dat akkoord, omdat daarvoor het raam is gebruikt dat hij nog had staan (overigens zonder minderwerk te berekenen). Maar ook de ramen in de slaapkamer zijn nu even klein gemaakt, terwijl [klager] dat daar niet wilde en ook niet heeft ingestemd met een afwijking van de tekening.
27. [Verweerder] stelt dat het nieuwe kozijn, dat [klager] nog had staan, direct via de aannemer naar de timmerfabriek is gegaan. Hij heeft het kozijn niet gezien, wist geen afmetingen en geen kwaliteit. [Verweerder] stelt dat [klager] bij het meegeven van het kozijn had moeten zeggen dat dit alleen gebruikt mocht worden voor het gangetje, maar dat de ramen in de slaapkamer uitgevoerd moesten worden conform de tekening. Ook vraagt [verweerder] zich af waarom [klager] pas later aan de bel heeft getrokken, terwijl hij aanwezig was bij het plaatsen van de kozijnen.

Vloeren

28. [Klager] stelt dat de vloeren van de tussenbouw ongelijk zijn. Met name de badkamervloer is hoger dan de rest. Dit is ongeschikt, of minst genomen onpraktisch, voor rolstoelgebruik.
29. Ook hier verweert [verweerder] zich met de stelling dat het vloerpeil is bepaald door de timmerman van [klager].

Uitloop bouwtijd en "oplevering"

30. [Klager] verwijt [verweerder] dat de bouwtijd met een aantal weken is uitgelopen. Ook verwijt [klager] [verweerder] dat hij hen hiervan op geen enkele wijze – noch in de verslagen van de bouwvergaderingen noch op ander wijze – op de hoogte heeft gesteld tijdens hun vakantie. In plaats daarvan moesten zij bij terugkomst van hun vakantie hun woning als een onleefbare, stoffige bouwplaats aantreffen. [Klager] vindt dat [verweerder] hierover had moeten communiceren, zodat ze maatregelen hadden kunnen treffen. Erop aangesproken heeft [verweerder] gelogen over de oorzaken van de vertraging. Volgens [verweerder] zou dit komen door de lange levertijd van de tegels en doordat [klager] opeens hardstenen dorpels wilde hebben. [Klager] heeft contact gehad met de leveranciers van de tegels en

deze waren gewoon op voorraad maar zijn te laat door de aannemer besteld. De hardstenen dorpels stonden in de Technische Omschrijving, dus dit kwam niet onverwacht.

31. [Verweerder] stelt dat [klager] een boeteclausule in het contract met de aannemer had moeten laten opnemen, als hij de bouwtijd zo belangrijk vond. Daarmee had [verweerder] druk op de aannemer kunnen uitoefenen. Als er zaken in de bouwverslagen ontbraken of anders zouden zijn afgesproken, dan had [klager] dit kunnen opmerken, aldus [verweerder].
32. [Klager] verwijt [verweerder] voorts dat hij de oplevering heeft opgedrongen, terwijl het werk nog niet klaar was. Het sanitair was nog niet geplaatst, een vloer was nog niet gelegd, dorpels ontbraken waardoor je onder de deuren door naar buiten keek, buitendeuren waren niet goed afsluitbaar, het dak was niet af en er waren nog veel meer zaken die nog moesten gebeuren. [Klager] meent dat [verweerder] onder deze omstandigheden niet had mogen voorstellen op te leveren. [Klager] meent ook dat [verweerder] ten onrechte stelt dat de oplevering op 20 oktober 2014 heeft plaatsgevonden.
33. [Verweerder] stelt dat op 20 oktober 2014 de oplevering heeft plaatsgevonden, maar dat [klager] nog onvrede had met een aantal zaken en dat er opleverpunten waren. Indien de oplevering toen nog niet had plaatsgevonden, dan had [klager] het verbouwde gedeelte ook nog niet mogen schilderen, inrichten en/of gebruiken. Daarvan was hier geen sprake, aldus [verweerder].

Betaling laatste termijn aannemer

34. [Klager] verwijt [verweerder] dat hij hen de opdracht heeft gegeven om de laatste termijn van de aannemer op 19 september 2014 te betalen. Zij waren op dat moment op vakantie en gingen er in vertrouwen vanuit dat er geen reden was om die betaling uit te stellen. [Klager] verwijt [verweerder] dat hij heeft verzwegen dat er ernstige vertraging was opgelopen. Door te betalen had [klager] geen enkele stok meer achter de deur om ervoor te zorgen dat de aannemer de overeengekomen prestatie zou verrichten. [Klager] vindt dat [verweerder] op deze manier niet zijn belangen maar de belangen van de aannemer heeft behartigd.
35. [Verweerder] stelt dat er na de opdracht direct gestart moest worden met de bouw, waardoor de voorbereidingstijd ontbrak. Daarbij kwam dat de aannemer tijdens het

uitvoeringstraject financieel in zwaar weer terecht kwam. [Verweerder] heeft vele leveranciers en onderaannemers moeten benaderen en verzoeken om hun werkzaamheden toch af te werken of leveringen te doen. [Verweerder] erkent dat de opmerking van [klager] dat [verweerder] de belangen van de aannemer heeft behartigd, deels klopt. [Verweerder] heeft namelijk op deze manier kunnen voorkomen dat de aannemer failliet ging. [Verweerder] meende dat hij daarmee ook de belangen van [klager] diende.

Vastlegging opdracht

36. [Klager] stelt dat zij de opdrachtbevestiging in vertrouwen hebben getekend, maar dat hier ten onrechte weinig verplichtingen van de architect en de directievoerder in stonden. [Klager] stelt – naar aanleiding van een opmerking van zijn advocaat – dat dit contract achteraf bezien een juridische valstrik blijkt te zijn, omdat je er alle kanten mee op kunt.
37. [Verweerder] stelt dat het een standaard opdrachtbevestiging betreft die zij al jaren zo gebruiken.

Omgaan met klachten

38. Tot slot verwijt [klager] [verweerder] dat deze op een onacceptabele manier met de klachten van [klager] is omgegaan. [Verweerder] stelt dat hij oplossingsgericht was, maar het tegenovergestelde is waar, aldus [klager]. Vanaf december 2014 heeft [Klager] het probleem aangekaart bij [verweerder], maar aanvankelijk geen enkele reactie gekregen. Pas toen [klager] zijn rechtsbijstandsverzekeraar inschakelde, kwam er een reactie. Het aanbod van [verweerder] om een korting van € 450,- te geven was werkelijk veel te mager. Wat [klager] ook stoort, is dat [verweerder] op sommige punten simpelweg ontkent dat er een probleem is, op andere punten met een leugenachtige verklaring komt en blijft beweren dat hij niks fout heeft gedaan.
39. [Verweerder] stelt dat het bureau altijd oplossingsgericht wil meedenken als een opdrachtgever om wat voor reden dan ook ontevreden is. Maar dat het zoeken naar een mogelijke oplossing dan wel van twee kanten moet komen. En dat als er een oplossing ligt, deze van twee kanten ook moet worden gerespecteerd. Dit is hier niet gebeurd, aldus [verweerder].

Beoordeling van de klacht

40. Voorop staat dat de competentie van het College van Toezicht bij de beoordeling van klachten beperkt is tot het vaststellen van de vraag of en in hoeverre [verweerder] door zijn handelen of nalaten enige gedragsregel heeft geschonden. Het College treedt dus niet in de beoordeling van civielrechtelijke verhoudingen.
41. Het College oordeelt dat [verweerder] in de onderhavige zaak in strijd heeft gehandeld met de hoofdregel. Als directievoerder heeft [verweerder] [klager] onvoldoende deskundig terzijde gestaan en de belangen van [klager] onvoldoende behartigd. Dat wordt als volgt toegelicht.
42. De taak van de architect als directievoerder is in de eerste plaats controlerend in die zin dat de architect er nauwgezet op toe moet zien dat de aannemer het werk naar de eisen van het bestek en binnen de gestelde termijnen uitvoert. Daarnaast is de taak van de architect als directievoerder sturend omdat de architect door het geven van aanwijzingen in de uitvoering van het werk in kan grijpen wanneer de aannemer dreigt niet meer conform de besteksbepalingen te werken of kan ingrijpen indien door onvoorziene omstandigheden de aannemer niet meer vooruit kan.
43. Een simpele vergelijking tussen de tekening en de foto's van het eindresultaat levert de conclusie op dat niet conform de tekening is gebouwd. Niet ontkend kan worden dat van de tussenbouw het dak en het plafond te laag zijn, dat de deuren te laag en bovendien onderling verschillend zijn en dat de ramen te klein zijn. [Verweerder] had dat in een vroeg stadium moeten signaleren, had hierover met [klager] moeten communiceren en had moeten ingrijpen. [Verweerder] kan zich er – ook als het gaat om de ongelijke vloeren – niet op beroepen dat de timmerman van [klager] het vloerpeil heeft aangegeven. Dat had [verweerder] of de aannemer zelf moeten (na)meten. Evenmin kan [verweerder] zich erop beroepen dat [klager] zelf een ander kozijn aan de aannemer heeft meegegeven, als gevolg waarvan alle vier de ramen in de tussenbouw kleiner zijn geworden. [Verweerder] had zelf het meegegeven kozijn moeten controleren en had de afwijking van de tekening schriftelijk moeten vastleggen zodat er geen misverstand over kon ontstaan. Door geen minderwerk te bedingen in verband met het door [klager] geleverde raam en deur (met kozijnen), heeft [verweerder] de belangen van [klager] ook niet naar behoren behartigd.

44. Een overschrijding van de overeengekomen bouwtijd is normaalgesproken niet tuchtrechtelijk verwijtbaar. Ook in het onderhavige geval is in de overschrijding zelf geen schending van de gedragsregels gelegen. Wat [verweerder] wel tuchtrechtelijk kan worden aangerekend, is de manier waarop hij hierover heeft gecommuniceerd. In de eerste plaats waren de bouwverslagen niet adequaat, waardoor [klager] op het verkeerde been werd gezet met betrekking tot de wijze waarop het bouwproces verliep. Zeker in het geval van mevrouw [klager 2], die in verband met haar gezondheidstoestand niet met stof in aanraking mocht komen – om welke reden de bouw ook door [verweerder] tijdens de vakantie van het echtpaar was gepland – en aan wie [verweerder] had verzekerd dat de verbouwing bij terugkomst klaar zou zijn, had [verweerder] ofwel ervoor moeten zorgen dat het ook echt klaar en schoon was ofwel tijdig en volledig moeten communiceren dat er vertraging was opgetreden en wat de toestand van hun woning was. [Verweerder] kan zich er niet op beroepen dat [klager] zou hebben nagelaten op te merken dat er zaken in de bouwverslagen ontbraken, aangezien [klager] daar nu juist geen weet van had. In de tweede plaats heeft [verweerder] onware verklaringen opgegeven over de oorzaak van de vertraging. Het College heeft geen reden om te twijfelen aan de stellingen van [klager], dat de tegels op voorraad waren bij de leverancier. In de derde plaats had [verweerder] vooraf met [klager] moeten bespreken hoe belangrijk de bouwtijd was en zelf moeten voorstellen om een boetebepaling op te nemen in het contract met de aannemer. [Verweerder] kan zich er niet op beroepen dat [klager] zou hebben nagelaten zo'n boeteclausule op te nemen. Daarover had [verweerder] hem nu juist moeten adviseren. Evenmin kan [verweerder] zich erop beroepen dat de voorbereidingstijd ontbrak, omdat direct moest worden gestart met de bouw. [Verweerder] heeft zelf (mede) besloten om de bouw te laten samenvallen met de reeds geplande vakantie van [klager]. Als dat onverantwoord was geweest, dan had [verweerder] daarover van tevoren aan de bel moeten trekken.
45. In het verlengde hiervan liggen de verwijten met betrekking tot de “oplevering” en het advies om over te gaan tot betaling van de laatste termijn aan de aannemer. Het College meent dat op 20 oktober 2014 onder de gegeven omstandigheden de oplevering nog niet kon plaatsvinden. Hoewel de geplande opleverdatum al was verstreken, was het werk nog niet af. Door ondanks de protesten van [klager] te blijven volhouden dat de oplevering op 20 oktober 2014 heeft plaatsgevonden, heeft [verweerder] nagelaten om [klager] in een vertrouwenspositie als adviseur terzijde te staan. Zolang niet was opgeleverd, had [verweerder] [klager] niet mogen adviseren om de laatste termijn aan de aannemer te betalen. Dit geldt des te meer nu er overduidelijk gebreken of op zijn minst ernstige

discussiepunten waren. Door [klager] te adviseren om op 19 september 2014 de laatste termijn van de aannemer te betalen, heeft [verweerder] de belangen van [klager] onvoldoende behartigd. [Verweerder] kan zich niet beroepen op het feit dat hij hierdoor een faillissement van de aannemer voorkomen zou hebben. [Verweerder] had [klager] behoren te informeren over de financiële problemen van de aannemer en dan had [klager] zelf kunnen en moeten beslissen hoe daarmee om te gaan.

46. Ook de manier waarop [verweerder] is omgegaan met de klachten van [klager], vindt het College niet zoals het een BNA-architect betaamt.
47. De vastlegging van de opdracht komt het College – hoewel summier en ongedateerd – niet ondeugdelijk voor. De vastlegging heeft echter te laat plaatsgevonden. Uit de vastlegging blijkt immers dat deze ná 28 mei 2014 heeft plaatsgevonden, terwijl een groot deel van fase A (namelijk de oriënterende fase, schetsplan, VO en DO) op dat moment al was afgerond. De vastlegging had kort na 28 april 2014 en voorafgaand aan de start van de werkzaamheden moeten plaatsvinden. In dit geval heeft de te late vastlegging geen consequenties gehad.
48. Ten aanzien van de op te leggen maatregel overweegt het College als volgt. Het College vindt de schendingen van de hoofdregel dermate ernstig, dat het niet bij een waarschuwing kan blijven. Het College legt daarom de maatregel van een berisping op. Daarnaast ziet het College aanleiding om [verweerder] te veroordelen tot betaling van de kosten van behandeling die [klager] heeft gemaakt. Het College begroot deze kosten op € 200,-.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de klacht van de heer [klager 1] en mevrouw [klager 2] tegen [verweerder] gegrond voor wat betreft de wijze waarop de directievoering heeft plaatsgevonden. Voor wat betreft het vastleggen van de opdracht wordt de klacht ongegrond verklaard. Het College van Toezicht legt [verweerder] de maatregel van een berisping op. Daarnaast veroordeelt het College van Toezicht [verweerder] tot betaling aan de heer [klager 1] en mevrouw [klager 2] van de kosten van behandeling begroot op € 200,- binnen 14 dagen na de datum van verzending van deze uitspraak.

Aldus beslist op 17 juni 2015 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. J. Slangen en ir. R.H. Gortemaker, leden, en mr. E.L. Hoogstraate, 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 NL62ABNA046.69.44.349 bij de ABN AMRO Bank N.V. te Amsterdam.