

D16.002

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 11 mei 2017

Inzake:

X en Y, wonende te Z,
klagers,

tegen

A, gevestigd te B, BNA-lid
verweerder.

1. Bij mailbericht van 21 augustus 2016, met bijlagen, hebben klagers bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen verweerder.
2. Bij mailbericht van 11 november 2016, met bijlagen, heeft mr. P.H. Visser (hierna: Visser) namens verweerder op de klacht gereageerd.
3. Bij mailbericht van 2 januari 2017, met bijlagen, hebben klagers gereageerd op het verweer.
4. Bij mailbericht van 16 februari 2017 heeft Visser namens verweerder een dupliek ingediend.

Behandeling van de klacht

5. De klacht is op 11 mei 2017 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. F. Hoekstra,

- De heer ir. R.H. Gortemaker, architect-leden
- Mevrouw mr. A.M.R. Smolders, secretaris

6. Bij de mondelinge behandeling waren aanwezig klagers, en namens verweerder Visser en de heer ir. AA. Beide partijen hebben pleitnotities overlegd.
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 zijn begin 2014 via onder andere Architectenweb attent gemaakt op een door verweerder ontworpen schuurwoning in B, met de vermelding dat de kosten € 290.000,- bedroegen.
10. Op 14 februari 2014 vond in de schuurwoning een gesprek plaats tussen klagers en AA, mededirectielid van verweerder en een van de twee ontwerpers. Daarbij hebben klagers vernomen dat de beide ontwerpers tevens de bewoners waren. Ter sprake is gekomen wat een woning als de schuurwoning zou kosten. AA heeft een bedrag van € 325.000,- genoemd.
11. Op de website van verweerder stond in die tijd onder het kopje “shop/prijsindicaties” een foto van de schuurwoning alsmede de woorden “voorbeeldproject 2011” en “€ 325.000,-”. Onderaan de pagina stond: “In het bovenstaande overzicht zijn prijsindicaties en hoeveelheden opgenomen van voorbeeldprojecten. Prijzen zijn inclusief btw, exclusief bijkomende kosten en bedoeld ter oriëntatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.”
12. Klagers hebben verweerder opdracht gegeven tot het maken van een schetsplan. In de offerte van verweerder staat dat het plan “dient om het gesprek met instanties aan te gaan om de realisatie ervan mogelijk te maken”. Het schetsplan werd na vervaardiging betaald en is door Y (hierna: klager sub 2) gebruikt in het kader van een procedure tot

bestemmingswijziging voor grond die klagers wilden bebouwen. Klager sub 2 schreef op 26 maart 2014 aan een van de instanties:

"De architect (..) heeft me aangegeven dat wanneer ik toestemming krijg om een kopie van zo'n zelfde duurzame woning op mijn perceel te bouwen dat het totale kostenplaatje van realisatie ongeveer € 325.000,- inclusief zal bedragen".

13. In september 2014 hebben klagers en AA gesproken over een vervolgopdracht. Op basis van een offerte d.d. 7 oktober 2014 is aan AA opdracht verleend voor architectenwerkzaamheden voor de nieuwbouw van plusminus een kopie van de schuurwoning. Onderdeel van de geoffreerde werkzaamheden was een beoordeling van het budget aan de hand van het programma van eisen en een schatting van de bouwkosten.
14. In de door AA opgestelde aanvraag omgevingsvergunning, d.d. 12 december 2014, is vermeld dat de bouwkosten € 280.000,- exclusief btw bedragen. Bij projectkosten is hetzelfde bedrag ingevuld. De omgevingsvergunning werd op 31 augustus 2015 verleend.
15. Op enig moment hebben klagers om bezuinigingsredenen voorgesteld om posten te laten vervallen, waaronder de vide, de kelder, de aanleg technische ruimte met aardcollector, warmtepomp, buffervaten en LT radiatoren op de bovenverdieping.
16. Op 27 november 2015 belde klager sub 2 met AA met de vraag of hij uitsluitel kon geven over de verwachte hoogtes van de offertes van de aannemers. AA deelde mee dat hij verwachtte dat deze offertes op € 320.000,- tot € 350.000,- zouden uitkomen.
17. In een mailbericht van 27 november 2015 schreef X (hierna: klager sub 1) aan AA, voor zover hier van belang:
"Het telefoongesprek dat je vandaag met Y hebt gevoerd heeft ons buikpijn bezorgd. Een jaar geleden hebben wij met elkaar om de tafel gezeten en toen hebben we je expliciet gevraagd wat jullie huis in bewoonbare staat zou kosten. Je hebt ons toen verteld dat de totale kosten € 325.000,- bedroegen. Voor ons was dat van doorslaggevende betekenis om met jullie in zee te gaan. Het bouwplan lijkt om die reden ook grotendeels op jullie huis. (..) Nadien hebben wij ook besloten de aardwarmte en de kelder te laten vervallen. Hiermee zou het huis tienduizenden euro's goedkoper moeten uitvallen. (..) Een simpele rekensom leert ons dat er verschil van € 100.000,- is tussen jouw eerdere begroting en de daadwerkelijke kosten".

18. In een mailbericht van 30 november 2015 schreef klager sub 1 aan AA, voor zover hier van belang:
- "Je hebt ons gevraagd toe te lichten hoe wij op een verschil van € 100.000,- komen. De totale realisatie van een kopie van jouw woning met standaard afwerking/keuken/badkamer, met alle bijkomende kosten van architect, berekeningen en leges zou ons rond de € 325.000 gaan kosten. Bewust hebben we geen constructieve of grote wijzigingen in de woning doorgevoerd. Om de kosten verder te drukken hebben wij besloten van de dure kelder af te zien en we hebben de kostbare aardcollector met warmtepomp inmiddels ook laten vervallen. Dat zal zeker € 30.000,- verschil maken (...). Van de totale kosten betalen we al een aantal rekeningen rechtstreeks (...) in totaal al € 60.000,- die buiten de aanneemsom wordt voldaan. Dit betekent dat de aanneemsom dan rond de € 235.000,- zou moeten uitkomen."*
19. In een mailbericht van 17 december 2015 schreef AA aan klagers, voor zover hier van belang:
- "Ik heb begin 2014, daarnaar gevraagd door jullie, verteld dat de in 2011 door ons betaalde aanneemsom voor onze eigen woning ongeveer € 325.000,-, inclusief BTW had bedragen. Over de bijkomende kosten (als architect kosten, inrichtingskosten, advieskosten, leges etc.) is toen helemaal niet gesproken. Daar was ook geen aanleiding toe. Jullie waren, naar mij werd verteld, met Gemeente en Rijkswaterstaat in onderhandeling over een eventuele bestemmingswijziging (...) Jullie hadden een "praatplan" nodig om daartoe voorstellen te kunnen doen. (...) In oktober 2014 hebben jullie ons vervolgens opdracht gegeven om de werkzaamheden te verrichten zoals die zijn geoffreerd (...). Een budget hebben jullie ons toen nog niet meegedeeld. (...) Op 27 november belde Y mij met de vraag of ik een inschatting kon geven van wat de aannemers ongeveer zouden gaan vragen (...) Pas toen maakten jullie kenbaar dat dit veel te duur zou zijn (...). Als jullie de woning precies zo willen houden als die nu is ontworpen, dan zal het budget moeten worden verhoogd."*
20. AA heeft bezuinigingsvoorstellen gedaan tot een bedrag van € 45.000,-, welke zijn besproken op 18 december 2015. Klagers hebben besloten om posten en werkzaamheden te schrappen tot een bedrag van € 25.000,-. AA heeft voor deze werkzaamheden geen kosten in rekening gebracht.
21. In een mailbericht van 11 maart 2016 schreef AA aan klagers, voor zover hier van belang:

"Hierbij (..) de zojuist ontvangen "concept" begroting van het Goois Bouwbedrijf. Ook deze zit veel te hoog, net als de firma Methorst. Wij hebben sterk de indruk dat de onbekendheid met het bouwsysteem hieraan bijdraagt."

De aannemers kwamen met offertes ten bedrage van € 508.336,59 en € 562.382,96, alles inclusief btw. De aannemer die door AA was voorgesteld, CC BV, gaf een offerte af van € 399.300, inclusief btw.

22. In een mailbericht van 14 maart 2016 schreef AA aan klagers, voor zover hier van belang:
"Hierbij het vergelijk van de drie aanbiedingen aangevuld met twee referentiebegrotingen, namelijk van de woning in Delden en een van de twee woningen in Nederhorst den Berg (..) De verschillen zitten voornamelijk in de prijzen voor het CLT-systeem"
23. Bij brief van 14 maart 2016 hebben klagers verweerder formeel in gebreke gesteld om binnen drie weken tot een voor hen aanvaardbare oplossing te komen, en aan AA onder meer geschreven:
"Je vertelde ons niet dat de gekozen bouw (CLT) ongebruikelijk is en slechts door een beperkt aantal aannemers kan worden gerealiseerd (..) Inmiddels zitten we dus niet € 100.000,- boven de afgesproken prijs, maar zitten we er meer dan € 200.000,- boven (..) Ons verzoek om met een volledige initiële raming te komen op basis van het oorspronkelijke plan weiger je (en we hebben hier wel voor betaald)."
24. Op 24 maart 2016 heeft CC, op basis van flinke bezuinigingsvoorstellen van AA, een tweede offerte afgegeven ten bedrage van € 292.968,59 exclusief btw.

De klacht

25. Klagers verwijten verweerder primair dat van de aanvang af misleidende en onjuiste informatie is verstrekt over de kosten van het project. AA zou tijdens het eerste gesprek hebben gezegd dat een kopie van de schuurwoning, met dezelfde duurzame installaties en afwerking en met alle bijkomende kosten van architect, berekeningen en leges, rond de € 325.000,- inclusief btw zou kosten. Dit was van doorslaggevende betekenis om met verweerder in zee te gaan, aldus klagers. Om 100% zeker binnen het budget te blijven, stellen zij (de hiervoor onder 15. genoemde) posten te hebben geschrapt. Volgens klagers schrokken ze enorm van wat AA hen in november 2015 doorgaf als schatting van wat de aanneemsom zou gaan worden, omdat dit al met al een verschil opleverde van € 100.000,-

met de in februari 2014 door AA afgegeven all in prijs. De berekening van dit verschil baseren zij – o.a. met verwijzing naar de hiervoor onder 17. en 18 weergegeven mailberichten - mede op de bezuinigingsvoorstellen en de door hen zelf te dragen kosten, buiten de aanneemsom om. Zij betwisten dat AA in 2014 alleen over de kale aanneemsom zou hebben gesproken en wijzen daartoe ook op de website van verweerder alsmede op het eind 2014 als projectkosten opgevoerde bedrag.

26. Klagers stellen op dat moment met hun rug tegen de muur te hebben gestaan, omdat een wijziging van de omgevingsvergunning geen optie was, zij zelf al € 45.000,- aan rekeningen hadden betaald, en er een strakke tijdsplanning was om het huis op tijd klaar te krijgen. Volgens klagers hebben ze om die reden geprobeerd tot een oplossing te komen, door middel van extra bezuinigingsvoorstellen met behoud van het kwaliteitsniveau. AA zou aanvankelijk ook hebben erkend dat het prijsverschil tussen fase 1 en fase 3 niet boven tafel was gekomen en zegde volgens klagers toe het oorspronkelijke kostenplaatje te zullen sturen, maar deed dit, aldus klagers, vervolgens niet. Klagers stellen dat in het aanbestedingstraject twee offertes ook nog eens zo hoog uitvielen dat het verschil met de oorspronkelijk afgegeven prijs zelfs € 200.000,- bedroeg. Volgens klagers – die dit als afzonderlijk verwijt kwalificeren - kwam de offerte van CC lager uit, omdat AA deze door hem aangedragen aannemer vooraf al zodanig had gestuurd dat niet het gevraagde kwaliteitsniveau werd bereikt.
27. Pas toen de offertes binnen waren, aldus klagers (met verwijzing naar de hiervoor onder 21 en 22 aangehaalde mailberichten), heeft verweerder hen er over geïnformeerd dat bij de schuurwoning gebruik was gemaakt van een bijzonder bouwsysteem, waarvoor specialistische kennis nodig was. AA zou hebben gesuggereerd dat zij veel goedkoper uit waren geweest als zij hadden gekozen voor zijn zwager, die het huis in Delden had gebouwd, en die klagers vanwege de familieband nou juist niet bij de bouw wilden betrekken gelet op het conflict dat was ontstaan. Volgens klagers was de hiervoor onder 24. genoemde offerte van CC op een nog aanzienlijker verlaging in kwaliteitsniveau.
28. Volgens klagers heeft verweerder aldus niet alleen misleidende en onvolledige informatie verstrekt maar ook overigens gehandeld in strijd met de regels omtrent integriteit en professionaliteit. Zij verwijten verweerder daarnaast dat de geoffreerde werkzaamheden onvolledig en niet correct zijn uitgevoerd, door o.a. geen programma van eisen en geen initiële raming op te stellen, en dat de constructeur foutieve informatie kreeg, waardoor zij

extra kosten hebben moeten maken in verband met nieuwe berekeningen. Verweerder bleek ook niet bereid te zijn om mee te denken aan constructieve oplossingen voor het ontstane probleem, aldus, nog steeds, klagers. Verweerder zou niet hebben willen meewerken aan bemiddeling door de deken in Amsterdam. Onjuist is, aldus klagers, dat zij, zoals verweerder hiertegenover stelt, als voorwaarde voor een bemiddelingsgesprek door de deken hebben geëist dat verweerder op voorhand zou toezeggen hen een bedrag tussen de € 50.000,- en € 100.000,- te zullen betalen. Klagers betwisten voorts de stelling van verweerder dat zij vanwege het werk van klager sub 1 op de hoogte zouden zijn van het kostenaspect van bouwplannen, nu dit werk zich uitsluitend richt op de juridische aspecten van omgevingsvergunningen en planwijzigingen.

29. Tijdens de mondelinge behandeling heeft klager sub 2 verklaard dat hij expliciet tijdens de rondleiding in de schuurwoning in februari 2014 heeft gevraagd hoeveel de woning sleutelklaar zou gaan kosten. Volgens klagers heeft AA in de bezuinigingsronde weliswaar de aanneemsom lager gemaakt, door allerlei posten te schrappen, maar niet de totale kosten. Klagers hebben verder verklaard dat de aannemer – zwager van AA - die het huis in Delden bouwde, failliet is gegaan.

Het verweer

30. Verweerder betwist dat er in februari 2014 is gesproken over de totale realisatiekosten van een kopie van de woning in B. Volgens verweerder doen klagers het ten onrechte voorkomen alsof er toen al sprake van was dat ze een kopie van de woning wilden laten bouwen: ze waren toen alleen geïnteresseerd in een schetsplan ten behoeve van een bestemmingswijziging en onderhandelingen daarover met gemeente en Rijkswaterstaat. AA zou indertijd slechts hebben gesproken over de aanneemsom die voor de schuurwoning werd betaald, waarbij hij klagers erop zal hebben gewezen dat er nog kosten bijkomen, omdat dit er volgens verweerder altijd bij wordt gezegd. Dat klagers op de woning attent werden gemaakt via Architectenweb hebben ze niet verteld, aldus verweerder, wel is gesproken over de website van verweerder, en daarop stond uitdrukkelijk dat het ging om een prijsindicatie alsmede dat het bedrag exclusief bijkomende kosten was. Uit niets bleek, aldus verweerder, dat de kosten voor klagers een probleem waren. Verweerder wijst erop dat het schetsplan in 2014 ook direct is afgerekend.

31. Pas een half jaar later, aldus verweerder, vond een tweede gesprek plaats, dat resulteerde in een offerte voor een vervolgo opdracht. Vervolgens is eind 2014 de omgevingsvergunning aangevraagd, met daarin de geschatte bouwkosten, en eenzelfde bedrag voor geschatte projectkosten omdat het project uit slechts een gebouw bestond. Volgens verweerder is algemeen bekend dat het bedrag in zulke aanvragen laag wordt geschat, in verband met de hoogte van de leges. Klagers hebben naar aanleiding hiervan niet aangegeven dat zij niet over een toereikend budget beschikten, aldus verweerder, die verder aanvoert dat klagers pas met bezuinigingsvoorstellen zijn gekomen nadat de omgevingsvergunning was afgegeven en dat de oorzaak daarin bleek te liggen dat klager sub 2 de totale realisatiekosten alleen wilde betalen. De vraag wat het schrappen van posten aan bezuinigingen zou opleveren, hebben klagers niet bij AA getoetst, aldus verweerder, het bedrag dat zij noemen berust dan ook niet op feiten.
32. In de periode dat de aanbesteding werd voorbereid heeft AA, aldus verweerdere, klagers geadviseerd om aannemers uit te nodigen die het bewuste soort woning al vaker hadden gebouwd en dus ervaring hadden met het CLT-bouwsysteem, onder wie de zwager van AA. Volgens verweerder vonden klagers dit aanvankelijk een goed idee, tot bleek dat klagers geheel ten onrechte hadden gerekend op bouwkosten tussen de € 220.000,- en € 250.000,-, exclusief btw. Verweerder heeft nooit gezegd dan wel het vertrouwen gewekt dat een dergelijk budget voldoende zou zijn, aldus verweerder, die erop wijst dat klager sub 1 door haar werk als jurist in de bouwsector geen leek is.
33. Verweerder betwist niet naar oplossingen te hebben gezocht. Naar aanleiding van zijn bezuinigingsvoorstellen hebben klagers, aldus verweerder, aangegeven dat zij in plaats van te bezuinigen wilden zoeken naar aanvullend budget. Zij zouden toen zelf aannemers hebben willen aandragen, en niet willen ingaan op het voorstel hiertoe door verweerder. Zoals te verwachten was, aldus verweerder, vielen de offertes van de beide door klagers aangedragen aannemers hoog uit, door hun onbekendheid met het CLT-systeem. Verweerder betwist de verwijten van klagers met betrekking tot het aandeel van AA in de lagere offerte van CC, die volgens verweerder niet zijn onderbouwd. Ondanks alle aantijgingen van klagers, aldus verweerder, is met CC na ontvangst van de offerte overlegd over bezuinigingsmogelijkheden, wat resulteerde in de (hiervoor onder 24. genoemde) lagere offerte. Inmiddels wordt de woning van klagers ook daadwerkelijk gebouwd door deze aannemer, aldus verweerder, en is verweerder buitenspel gezet. Verweerder stelt bereid te zijn geweest om onder leiding van de deken naar een oplossing te zoeken, maar niet onder

de voorwaarde van klagers, die alleen tot een gesprek bereid zouden zijn geweest als verweerder op voorhand toezegde een bedrag tussen de € 50.000,- en € 100.000,- te zullen betalen

34. Met betrekking tot de overige verwijten van klagers voert verweerder aan dat klagers een kopie van een bestaande woning wilden, zodat geen eisen meer vielen op te stellen, alsmede dat de meer concrete eisen van klagers in het mailverkeer met AA werden bevestigd en verwerkt in het definitieve ontwerp, dat in november 2014 gereed was. Volgens verweerder hebben klagers nooit om meer dan deze verwerking gevraagd. De bouwkosten zijn volgens verweerder geschat in de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Voor de beoordeling van het budget aan de hand van het programma van eisen geldt, aldus verweerder, dat hij gelet op de bespreking in februari 2014 ervan mocht uitgaan dat klagers over een budget van in elk geval € 325.000,- exclusief bijkomende kosten beschikten. Verweerder betwist dat hij de constructeur foute informatie heeft verstrekt en voert aan dat klagers die aantijging niet onderbouwen. Volgens verweerder kan de woning wel degelijk voor een aanneemsom in de orde van grootte van € 325.000,-, inclusief btw (prijspeil 211) worden gerealiseerd, dit blijkt uit de referentiebegrotingen van de woning in B en die uit Nederhorst den Berg.
35. Tijdens de mondelinge behandeling is namens verweerder aangevoerd, dat er rekening mee moet worden gehouden dat de prijzen sinds 2011 zijn gestegen en dat klagers verweerder niet meer de gelegenheid hebben geboden om met de laagste inschrijver te gaan onderhandelen over diens aanbidding. AA heeft desgevraagd verklaard dat hij wat betreft het CLT-systeem geen ervaring heeft met andere aannemers dan zijn zwager.

Beoordeling van de klacht

36. Naar aanleiding van de klacht overweegt het College als volgt.
37. Vooropgesteld wordt, dat de verweten gedragingen hoofdzakelijk plaatsvonden voordat de gedragsregels per 1 januari 2016 werden gewijzigd. Het College van Toezicht zal de verwijten dan ook toetsen aan de voor die datum geldende gedragsregels, en apart vermelden waar getoetst wordt aan de gedragscode die geldt vanaf 1 januari 2016.

38. Vaststaat naar het oordeel van het College dat verweerder online reclame heeft willen maken voor (replica's van) de schuurwoning in B, waarbij tevens bedragen werden genoemd, zowel exclusief als inclusief btw. Bij de bespreking in B op 14 februari 2014 is door AA in verband met de kosten het bedrag inclusief btw genoemd, dat werd vermeld op de website van verweerder.
39. Klagers stellen dat dit bedrag (€ 325.000,--) een all in bedrag was en dat het daarbij ging om de totale realisatiekosten van een replica van de schuurwoning. Naar het oordeel van het College is er enige aanwijzing dat klagers dit inderdaad zo hebben opgevat, onder andere door de hiervoor onder 12. en 17. aangehaalde mailberichten. Niet is echter komen vast te staan, dat zij het genoemde bedrag redelijkerwijs als een all in bedrag konden of mochten opvatten, nu verweerder betwist dat hij een all in bedrag heeft genoemd en noch op Architectuurweb noch op de website van verweerder (expliciet) sprake was van een all in bedrag. Dit betekent dat het verwijt dat verweerder klagers heeft misleid door het verstrekken van onjuiste informatie, geen doel treft.
40. Dit laat onverlet de vraag of verweerder helder genoeg is geweest over kostenraming in relatie tot het te besteden budget. Verweerder voert aan wat betreft de kostenraming te zijn uitgegaan van de aanneemsom voor de schuurwoning in B in 2011 en uit de initiële bespreking te hebben afgeleid dat klagers over ruim voldoende budget beschikten om een replica, aangevuld met hun eigen wensen, te kunnen bouwen. Gesteld noch gebleken is dat verweerder een en ander in concreto heeft getoetst aan enerzijds de prijsontwikkeling en anderzijds de verwachtingen van klagers. Pas in de fase waarin de aanbesteding werd voorbereid kregen klagers van AA een concrete inschatting van de offertes van de aannemers. Wat er ook zij van de verwachtingen die klagers over de totale realisatiekosten hadden, en of die al dan niet reëel waren, het ligt – zo blijkt ook uit voorgaande beslissingen van het College van Toezicht en de Raad van Beroep - op de weg van de architect om misverstanden over mogelijk irrealistische verwachtingen tijdig uit de weg ruimen, door zo helder mogelijk te opereren, bij voorkeur door schriftelijke vastlegging.
41. Daarbij overweegt het College, dat een architect die online adverteert op de wijze zoals verweerder heeft gedaan, wat betreft de kostenraming niet kan volstaan met de enkele verwijzing naar een disclaimer. Het College volgt met belangstelling de ontwikkelingen in de beroepsgroep, waartoe meer leden behoren die zich online manifesteren via aanbiedingen op webshops. Naar het oordeel van het College brengt het noemen van bedragen op die

webshops een verhoogde norm van zorgvuldigheid mee. Nu er een duidelijk onderscheid dient te zijn tussen de vertrouwenspositie van onafhankelijk en deskundig adviseur en standaard (online) verkoopmethoden, schept het online noemen van bedragen de verplichting tegenover potentiële opdrachtgevers om expliciet duidelijk te maken wat wel en wat niet onder dit bedrag wordt begrepen, en of en in hoeverre daaraan verwachtingen voor toekomstige (replica)projecten kunnen worden ontleend.

42. In dit geval speelt bovendien een rol, dat is komen vast te staan dat bij de bouw van de schuurwoning in B gebruik is gemaakt van het zogenaamde CLT-systeem, dat de zwager van AA indertijd optrad als de aannemer, en dat verweerder, zoals AA ter zitting heeft verklaard, geen ervaring heeft met toepassing van het CLT-systeem door andere aannemers dan deze zwager. Verweerder heeft zelf aangevoerd dat dit CLT-systeem specialistische kennis vereist en dat onbekendheid met het systeem kan leiden tot aanmerkelijk hogere kosten. Hieruit kan geen andere conclusie worden getrokken dan dat elke andere aannemer dan de zwager van AA een risico zou kunnen zijn voor de kosten. Onder deze omstandigheden had een transparante werkwijze naar het oordeel van het College ingehouden, dat dit ten tijde van de vervolgoopdracht met klagers was besproken, en niet pas in de fase waarin de aanbesteding werd voorbereid, zoals verweerder aanvoert, laat staan pas nadat de offertes binnenkwamen en erg tegenvielen, zoals klagers stellen.
43. Verweerder heeft in verband hiermee nog aangevoerd dat een schatting van de bouw- en projectkosten in de aanvraag van de omgevingsvergunning stond, en dat hoewel dit een hoger bedrag is dan klagers in hun hoofd hadden er van hen geen reactie kwam. Gelet op de hoogte van het bewuste bedrag aan projectkosten was dit naar het oordeel van het College voor klagers, als zij inderdaad in de veronderstelling waren dat AA een all in bedrag had genoemd, echter onvoldoende reden om zich ongerust te gaan maken. Dat klagers toen niet in actie zijn gekomen, kan verweerder hen daarom niet tegenwerpen. Het verweer dat klager sub 1 goed op de hoogte was van wat gebruikelijk is in de bouwwereld, zodat zij (naar het College begrijpt) niet als leken maar eerder als deskundigen hebben te gelden, faalt alleen al daarom, omdat klagers onbetwist hebben gesteld dat klager sub 1 zich niet bezighoudt met het kostenaspect van bouwplannen.
44. 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 wat 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, gelet op al het voorgaande, deze grenzen heeft overschreden. Weliswaar hebben klagers zelf ook verzuimd om hun verwachtingen met betrekking tot de totale kosten tijdig te toetsen bij verweerder, maar dat doet er niet aan af dat het op de weg van verweerder lag om als deskundig adviseur aan klagers de nodige helderheid te verschaffen, juist om te voorkomen dat misverstanden blijven bestaan. De slotsom is dat verweerder zich onzorgvuldig en derhalve onprofessioneel heeft gedragen en daarmee de hoofdregel heeft geschonden. De klacht is derhalve in zoverre gegrond.

45. Het verwijt van klagers dat verweerder niet is nagekomen wat is afgesproken, zoals het opstellen van een programma van eisen en een initiële kostenraming, lost zich grotendeels op in hetgeen hiervoor is overwogen omtrent een zorgvuldig handelende architect. Voor zelfstandige honorering van dit verwijt is ook daarom geen plaats, nu gesteld noch gebleken is dat deze werkzaamheden in het onderhavige geval onderdeel waren van de gefactureerde bedragen. Wat betreft het verwijt dat verweerder de constructeur foutieve informatie gaf, heeft verweerder terecht gesteld dat klagers dit niet hebben onderbouwd, zodat dit verwijt geen doel treft. Hetzelfde geldt voor het verwijt dat verweerder de derde aannemer, CC, heeft aangestuurd bij het uitbrengen van de (eerste) offerte: klagers hebben nagelaten dit voldoende te onderbouwen. Evenmin is voldoende gesteld voor de conclusie dat verweerder niet zou hebben bijgedragen aan constructieve oplossingen. Wat zich precies heeft voltrokken in de contacten met de deken, kan het College niet nagaan, nu partijen hierover van mening verschillen, en het College ervan uitgaat dat de aard van een bemiddeling, ook als deze zich in een voorfase bevindt, met zich brengt dat de deken over de inhoud van contacten met partijen geen uitspraken kan doen.
46. Het College heeft bij de vraag welke maatregel passend is, in de overwegingen betrokken dat verweerder (tenminste enige) moeite heeft gedaan om klagers nadat er problemen ontstonden tegemoet te komen. Ook is in de overwegingen betrokken dat klagers, ondanks hun kennelijke belang om de totale kosten niet boven een bepaald bedrag uit te laten stijgen, dit in de aanvangsfasen niet zelf ter sprake hebben gebracht. Gelet op de omstandigheden in deze zaak legt het College verweerder de maatregel op van waarschuwing.
47. Het voorgaande betekent dat de klacht gegrond is. Het College legt verweerder voor de schending van de hoofdregel de maatregel op van een waarschuwing.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij mailbericht van 11 mei 2017 door klagers ingediende klacht gegrond.

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

Aldus beslist op 11 november 2016 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. F. Hoekstra en ir. R.H. Gortemaker, architect-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.