

D17.003

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 2 oktober 2017

Inzake:

Dhr. X, wonende te XX

klager,

tegen

Y, BNA-lid, verbonden aan Y Architecten BV, gevestigd te YY, BNA-lid
verweerder.

1. Bij mailbericht van 15 mei 2017, met bijlagen, heeft klager bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen verweerder.
2. Bij mailbericht van 27 juni 2017, met bijlagen, heeft Y2 namens verweerder op de klacht gereageerd.
3. Bij mailbericht van 21 september 2017 zijn namens de secretaris van het College van Toezicht vragen gesteld aan beide partijen. Klager heeft hierop bij mailbericht van diezelfde datum gereageerd en verweerder heeft hierop bij mailbericht van 26 september 2017 gereageerd.

Behandeling van de klacht

4. De klacht is op 2 oktober 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,

- Mevrouw ir. D. Segers, architect-leden
- Mevrouw mr. A.M.R. Smolders, secretaris

5. Bij de mondelinge behandeling waren partijen aanwezig. Verweerder heeft bij die gelegenheid een brief d.d. 11 juli 2017 aan het College van Toezicht overhandigd. Klager verklaarde de brief te kennen. Met toestemming van beide partijen is deze bij de schriftelijke stukken gevoegd.
6. Nu verweerder verbonden is aan een bureaulid dat eveneens BNA-lid is, wordt de klacht conform de BNA gedragscode geacht te zijn gericht tegen het bureaulid, hierna, ter onderscheiding van 'verweerder' genoemd 'verweerster'.
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. Klager heeft begin 2014 contact gezocht met verweerder ten behoeve van het ontwerp van een landhuis. Op basis van het gesprek en een programma van eisen heeft klager op 28 maart 2014 een offerte/opdrachtbevestiging van verweerster ontvangen voor voorlopig ontwerp en definitief ontwerp, die door hem is ondertekend, en welke onder meer inhoudt:

"Het honorarium is gebaseerd op een honorariumbasis. De honorariumbasis wordt als volgt berekend: inhoud vermenigvuldigt met € 500,- per m3 inclusief btw.

(..)

Rechtsverhouding:

Aanvullend op de afspraken (..) maken de leveringsvoorwaarden van de DNR 2011 (..) deel uit van deze opdrachtbevestiging".

10. Eveneens op 28 maart 2014 heeft klager een offerte/opdrachtbevestiging van "PSE" ontvangen, blijkens het briefhoofd gevestigd in het koetshuis behorend bij het landhuis waarin verweerster is gevestigd. Deze opdrachtbevestiging is ondertekend door mevr. A en klager. De opdrachtbevestiging is qua lay out, lettertype en de daarin genoemde

"honorariumbasis" en "rechtsverhouding" identiek aan de in 9. genoemde opdrachtbevestiging, en heeft betrekking op het honorarium voor o.a. omgevingsvergunning, bouwkundig bestek en bouwbegeleiding.

11. De welstandsc commissie van de gemeente is in mei 2014 akkoord gegaan met een op basis van het programma van eisen getekend ontwerp van verweerder met een inhoud van 3000 m3, welk ontwerp vervolgens de status definitief ontwerp kreeg.
12. Bij brief van 20 juni 2014 heeft mevr. A namens verweester aan klager een schatting van de bouwkosten gestuurd. Deze was gebaseerd op tekening 1165-2.1 gewijzigd 2 juni 2014, en had een inhoud van in totaal 2643 m3 tegen prijzen per m3 variërend van € 150,- tot € 500,- en kwam uit op een bedrag van € 855.328,- exclusief btw.
13. Bij brief van 11 juli 2014 heeft verweester aan klager geschreven, voor zover hier van belang:

"Middels deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de afgesproken inhoud van uw woning met bijgebouw (..)

Woning met bijgebouw met tekeningnr. 1165-2.1 gewijzigd 02-06-2014, inhoud 3000 m3.

De honorariumbasis die hieraan ten grondslag ligt is € 1.500.000,- incl. Btw.

Wanneer u met deze inhoud akkoord gaat, verzoeken wij u een exemplaar getekend aan ons te retourneren".
14. Klager heeft voorgaande brief ondertekend, waarna verweester gefactureerd heeft op basis van deze afspraak. De factuur is door klager betaald.
15. Alle volgende facturen die klager ontving, waren afkomstig van PSE, en gebaseerd op "honorariumbasis zoals overeengekomen 11/07/2014 € 1.325.000,- incl. btw". De facturen lijken qua opmaak op die van verweester. Ze zijn steeds door klager betaald.
16. In de fase van de aanbesteding bleek het huis niet te kunnen worden gebouwd voor de in juni 2014 geschatte kosten. De inhoud werd, o.a. door het schrappen van de kelder, teruggebracht tot 1860 m3. De bouwkosten hiervoor zouden, volgens een berekening van 5 december 2014 van de aannemer, € 1.050.885.00 inclusief btw bedragen.

17. Op 8 augustus 2016 heeft klager contact gezocht met de BNA, en vervolgens op 15 augustus 2016 met verweerder, omdat diens rekeningen niet op de uiteindelijke inhoud van het landhuis, 1860 m3, maar op het eerste ontwerp met een inhoud van 3000 m3 zouden zijn gebaseerd, een ontwerp dat volgens klager nooit gebouwd had kunnen worden voor zijn budget. Hij heeft verweerder verzocht het honorarium aan te passen.
18. Bij mailbericht van 14 september 2016 is de klacht, na meerdere rappels van klager, namens verweester van de hand gewezen, waarbij is aangegeven dat van een creditering geen sprake kan zijn.
19. Nadat klager de BNA-Deken had ingeschakeld – die klager liet weten dat het merendeel van de facturen van PSE afkomstig was, dat geen lid is van de BNA, waardoor hij weinig kon doen - heeft verweerder contact met klager opgenomen om een afspraak te maken. Voorafgaand aan deze afspraak heeft klager verweerder bij mailbericht van 24 september 2016, met betrekking tot het eerste contact tussen partijen in 2014 onder meer bericht:

"we hebben toen aangegeven een budget van 850.000 euro te hebben voor het huis" (...) nogmaals we willen dat uw honorarium gebaseerd is op de inhoud die ons huis nu heeft en dat is 1860 m3".

20. Bij mailbericht van 11 oktober 2016 heeft verweerder aan klager onder meer bericht:

"Ik weet niet wat er gebeurd is en waardoor onze samenwerking is verstoord. Wij allen hebben ons bovenmatig ingezet om jullie belangen te behartigen. Hier wil ik het bij laten. Veel geluk in jullie nieuwe huis".

De geplande afspraak is niet doorgegaan.

De klacht

Klager verwijt verweester dat hij in het eerste contact met verweerder heeft aangegeven wat zijn budget was en dat, naar pas achteraf in de aanbestedingsfase is gebleken, een huis met een inhoud van 3000 m3 niet voor dat budget gebouwd kon worden. Desondanks baseerde verweerder zijn honorarium op 3000 m3. Latere facturen waren gebaseerd op een iets lagere honorariumgrondslag, aldus klager, waarbij werd verwezen naar een afspraak op 11 juli 2014 die hem onbekend was. Volgens klager is hij akkoord gegaan met het ontwerp

omdat de schatting van de kosten (zie 12.) binnen zijn budget bleef. Die schatting bleek echter niet overeen te komen met de werkelijke kosten, aldus klager.

21. Klager verwijt verweerder in het algemeen dat hij door verweerder niet goed is begeleid en onvoldoende is geïnformeerd. Gaandeweg heeft verweerder het contract aangepast, aldus klager, en gebruik gemaakt van zijn naïviteit en onwetendheid met betrekking tot het bouwen van huizen. Op verzoeken om uitleg, in de zomer van 2016, kreeg hij naar zijn zeggen aanvankelijk geen reactie, waarna hij de Deken inschakelde, die hem erop wees dat hij zaken had gedaan met twee verschillende bedrijven, verweerder en PSE. Volgens klager heeft hij dit nooit geweten. Klager verwijt verweerder tevens dat zijn klacht niet serieus is genomen.

Het verweer

22. Verweerder betwist de verwijten. Over een taakstellend budget is niet gesproken, aldus verweerder. Voordat klager contact zocht met verweerder, lag er al een bestektekening met een kleiner volume van een collega-architect. Volgens verweerder is klager erop gewezen dat zijn wensen zouden leiden tot een aanmerkelijk groter volume. Daarna zijn beide overeenkomsten van 28 maart 2014 getekend, waarbij klager volgens verweerder wel degelijk wist dat hij met twee entiteiten een overeenkomst sloot. Vervolgens is het programma van eisen omgezet in ontwerpen. In de oorspronkelijke tekeningen staat duidelijk een inhoud van 3000 m³ vermeld, aldus verweerder. Na behandeling door de welstandscommissie zou klager verzocht hebben het plan iets aan te passen om te proberen een budgettering op papier te zetten die uitkwam op € 850.000,- exclusief btw, aldus verweerder. Op dit gewijzigde plan zou de geheel vrijblijvende kostenopzet d.d. 20 juni 2014 zijn gebaseerd. Op 11 juli 2014 is deze opzet besproken en is de honorariumbasis voor verweerder met instemming van klager vastgesteld op 3000 m³, aldus, nog steeds, verweerder.
23. Volgens verweerder heeft klager bij de afronding van de bouw discussie gekregen met de uitvoerende partijen en pas daarna werd zijn toon negatiever. Het mailbericht van 24 september 2016 was dermate onredelijk dat verweerder het, aldus verweerder, niet zinvol vond het geplande gesprek te laten doorgaan.

Mondelinge behandeling

24. Tijdens de mondelinge behandeling heeft klager desgevraagd verklaard dat hij in het eerste contact met verweerder als budget € 850.000,- euro exclusief btw heeft genoemd en daarbij heeft opgemerkt dat hij een beginnende huisarts is. Volgens klager heeft hij een hypotheek op het huis van 1,5 miljoen euro, daar zit alles in. Klager verklaarde verder dat hij alleen contact heeft gehad met verweerder, alles ging via hem, aldus klager. De beide contracten van 28 maart 2014 zouden als papieren exemplaren door verweerder aan hem zijn overhandigd; naar klager aannam viel PSE onder supervisie van verweerder. Toen in de aanbestedingsfase de aannemers op een veel te hoog bedrag uitkwamen – 2 miljoen euro - heeft verweerder volgens klager gezegd: dan kunnen we bewust dingen weg gaan laten. Klager verklaarde verder dat hij zich, na een gesprek met een collega-huisarts, aan het eind van de bouw is gaan afvragen waarom de facturen gebaseerd waren op een veel grotere inhoud van het huis dan uiteindelijk werd gerealiseerd. Het heeft klager met name gestoord hoe weinig serieus zijn klacht werd genomen. Hij heeft desgevraagd bevestigd dat hij inmiddels zijn intrek heeft genomen in het landhuis.
25. Verweerder heeft verklaard dat in het eerste contact niet over geld is gesproken. Klager had wel een programma van eisen, op basis waarvan de inhoud kon worden uitgerekend. Desgevraagd verklaarde verweerder niet met zoveel woorden aan klager te hebben voorgerekend dat de aanvankelijke grootte van de woning maal € 500,- per m3 hem 1.5 miljoen euro zou gaan kosten. Volgens verweerder was de gemeente enthousiast over zijn ontwerp, waarna zijn werk was afgehandeld; het vervolgtraject was door klager opgedragen aan een facilitair bedrijf. Volgens verweerder heeft hij met dat traject niet zoveel meer te maken gehad. Desgevraagd verklaarde hij dat het contract van 11 juli 2014 (zie 13.) bedoeld was om een maximum aan te geven: 1.5 miljoen euro inclusief btw was de limiet. Op de vraag of juist is dat deze afspraak de parameters in de eerdere afspraak van 28 maart 2014 corrigeerde, antwoordde verweerder bevestigend: op 11 juli 2014 werd een nieuwe, vaste afspraak gemaakt. Die stond ook los van de lagere prijsopstelling die drie weken daarvoor was gemaakt als richtlijn waarvoor je het zou kunnen bouwen, aldus verweerder. Desgevraagd weet hij zich niet meer te herinneren of hij het contract tussen PSE en klager gelijktijdig met het andere contract zelf aan klager heeft overhandigd. Verweerder verklaarde verder dat de aandelen van PSE in externe handen zijn - hij bezit 4,9% van de aandelen van PSE - en dat mevr. A directeur is van PSE, alsmede dat hij alleen zakelijke betrekkingen met haar heeft. In antwoord op de vraag waarom mevr. A een brief namens verweerder

ondertekende, verklaarde verweerder dat zij soms door PSE aan verweerster wordt uitgeleend.

Beoordeling van de klacht

26. Naar aanleiding van de klacht overweegt het College als volgt.
27. Vooropgesteld wordt, dat de verweten gedragingen deels plaatsvonden voordat de gedragsregels per 1 januari 2016 werden gewijzigd. Het College van Toezicht zal de verwijten dan ook primair toetsen aan de voor die datum geldende gedragsregels, en apart vermelden waar getoetst wordt aan de gedragscode die geldt vanaf 1 januari 2016.
28. Het College zal de klacht van klager dat hij niet goed is begeleid en geïnformeerd eerst behandelen, nu de afzonderlijke klachten hierin grotendeels opgaan.
29. Vast is komen te staan dat het oorspronkelijke ontwerp – gebaseerd op een blijkbaar veel ruimer programma van eisen dan het al bestaande ontwerp van een andere architect toeliet - een inhoud had van 3000 m3 en dat het uiteindelijk gebouwde huis een aanmerkelijk lagere inhoud kreeg omdat de bouwkosten het budget van klager anders ruimschoots zouden overstijgen. Partijen verschillen van mening over het moment waarop een budget voor het eerst ter sprake kwam, al bij het eerste contact (aldus klager) of nadat de ontwerpen in de welstandscommissie werden behandeld (aldus verweerster). Vaststaat echter wel dat dit uiterlijk in juni 2014 gebeurde en dat de toen vervaardigde kostenberekening min of meer binnen dit budget bleef. Volgens verweerster was deze kostenopgave meer een richtsnoer bij het bouwen.
30. Mede gelet op het feit dat klager alle facturen steeds en tijdig betaalde, en pas in de zomer van 2016 bezwaren kenbaar maakte, is het College er door al het voorgaande niet voldoende van overtuigd geraakt dat klager voorafgaand aan de aanbesteding een maximaal budget kenbaar maakte dat niet zou mogen worden overschreden. Mogelijk realiseerde hij zich pas toen de offertes van de aannemers binnenkwamen dat die zijn budget (ver) te boven gingen. Klager heeft zijn stelling dat verweerster gelet op dit budget had moeten weten dat zijn kostenberekening onrealistisch was, ook nauwelijks onderbouwd. Om die reden sneuvelt dit verwijt, alsmede het hierop gebaseerde verwijt dat verweerster haar honorarium had moeten aanpassen aan de uiteindelijke inhoud.

31. Naar het oordeel van het College stelt klager echter terecht dat hij onvoldoende is geïnformeerd en begeleid. Naar het oordeel van het College mag van een architect als onafhankelijk adviseur worden verwacht dat het te besteden budget in een vroeg stadium expliciet ter sprake wordt gebracht. Dit is, zoals verweerster zelf aanvoert, niet gebeurd. Volgens verweerster had klager wel zelf kunnen berekenen hoeveel het ontwerp hem zou gaan kosten, maar niet alleen valt een berekening die uitgaat van de oorspronkelijke honorariumbasis niet te rijmen met de kostenopgave in juni 2014, verweerster miskent daarmee ook dat van een particulier als klager niet hoeft te worden verwacht dat hij actief het aantal vierkante meters met een in een offerte genoemde prijs per vierkante meter vergelijkt. Zoals tevens blijkt uit voorgaande beslissingen van het College van Toezicht en de Raad van Beroep, ligt het naar het oordeel van het College op de weg van de architect om misverstanden over mogelijk irrealistische verwachtingen tijdig op te helderen, door zo transparant mogelijk te opereren, bij voorkeur door schriftelijke vastlegging.
32. Daar komt bij dat verweerster zijn honorariumbasis in juli 2014 wijzigde in een vaste prijsafspraken, zonder dat duidelijk is geworden waarom dit gebeurde, zodat het vermoeden rijst dat verweerster zich wilde blijven baseren op de oorspronkelijke honorariumbasis van 3000 m3 ofwel 1.5 miljoen euro. Weliswaar heeft klager met deze wijziging ingestemd, maar het College betwijfelt of dit gebeurde op basis van een 'informed consent', mede omdat verweerder namens verweerster hier nu zelf over verklaart dat de vaste prijsafspraken was bedoeld om klager – naar het College begrijpt – niet voor verrassingen te stellen. Dat is in het licht van de eerdere kostenopgave in juni 2014 onbegrijpelijk.
33. Na de eerste factuur, die werd verstuurd en betaald in juli 2014, heeft verweerster geen facturen meer gestuurd. De resterende facturen waren afkomstig van PSE. Hoewel het klager moeilijk kan zijn ontgaan dat hier sprake was van een andere bedrijfsentiteit – hij tekende een apart contract met dit bedrijf en de facturen komen blijkens het brievenhoofd van PSE en zijn door dat bedrijf ondertekend door PSE BV – is voldoende aannemelijk geworden dat klager ervan uitging dat dit bedrijf onder supervisie stond van verweerster. Het College verwijst daartoe naar de onder 10. en 19. vermelde vaststaande feiten, en hetgeen partijen tijdens de mondelinge behandeling over en weer hebben verklaard. Naar het oordeel van het College heeft verweerster hier een situatie geschapen waarin een opdrachtgever als klager te makkelijk gaat veronderstellen niet alleen dat het facilitaire bedrijf onder toezicht

van verweerster staat maar ook dat de werkzaamheden van PSE onder het BNA-toezicht vallen. Dit gebrek aan helderheid kan hem eveneens worden aangerekend.

34. 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 klager is het College gelet op al het voorgaande van oordeel dat verweerster klager inderdaad onvoldoende heeft begeleid en geïnformeerd. De slotsom is dat verweerster zich niet heeft gedragen zoals van een architect als vertrouwenspersoon en professional mag worden verwacht en daarmee de hoofdregel heeft geschonden. De klacht is derhalve in zoverre gegrond.
35. Klager verwijt verweerster bovendien dat zij zijn klachten onvoldoende serieus heeft behandeld. Dit verwijt dient te worden beoordeeld op basis van de gedragscode die geldt vanaf januari 2016. Het treft eveneens doel, primair omdat verweerster in de aanvang van het contact met klager onzorgvuldig was en zich dit had moeten realiseren, maar ook omdat het naar het oordeel van het College bij de zorgvuldige taakuitoefening van een architect hoort om tijdig en met gepaste ernst op klachten in te gaan, waarvan onvoldoende is gebleken. Verweerster heeft zich hierdoor onvoldoende rekenschap gegeven van de kernwaarde van professioneel handelen.
36. Het College heeft bij de vraag welke maatregel passend is, in de overwegingen betrokken dat niet is gebleken van klachten over het landhuis noch van klachten over de uitvoeringsfase van de bouw, die formeel begeleid werd door PSE. Gelet ook op de overige omstandigheden in deze zaak legt het College verweerder de maatregel op van een waarschuwing.
37. Het voorgaande betekent dat de klacht deels gegrond is. Het College legt verweerster voor de schending van de hoofdregel en schending van de kernwaarde van professionaliteit de maatregel op van een waarschuwing.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij mailbericht van 15 mei 2017 door klager ingediende klacht gegrond.

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

Aldus beslist op 2 oktober 2017 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. F. Hoekstra en ir. D. Segers, 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 NL62ABNA046.69.44.349 bij de ABN AMRO Bank N.V. te Amsterdam.