

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 9 april 2021

Inzake:

Mevrouw [klaagster], wonende te [woonplaats],
[klaagster],

tegen

De heer [architect], gevestigd te [plaats], voormalig BNA-lid,
[architect].

1. Bij mailberichten van 4 en 25 mei en 7 juni 2018, met twee bijlagen, heeft [klaagster] bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen [architect].
2. Nadat het College [klaagster] op 2 juli 2018 heeft gevraagd om toelichting op de klacht, heeft zij nogmaals de al toegezonden informatie verstuurd. Op 12 juli 2018 is haar gevraagd om nadere onderbouwing, waarna lange tijd niets meer van haar werd vernomen. Eerst op 20 november 2020 heeft zij zich opnieuw gemeld met het verzoek de zaak voort te zetten, met nadere onderbouwing bij mailberichten van 11 en 17 december 2020. Op 17 december 2020 is aan [klaagster] meegedeeld dat de klacht in behandeling wordt genomen. Op 18 en 21 december 2020, met bijlagen, heeft [klaagster] nogmaals nadere onderbouwing aan het College verzonden.
3. Bij mailberichten van 23 februari en 10, 19 en 22 maart 2021, met een bijlage, heeft [architect] in summiere reacties aan het College van Toezicht laten weten niet inhoudelijk in te willen gaan op de klacht.
4. In de aanloop naar de Zoom-behandeling van de klacht heeft het College [klaagster] bij mailbericht van 30 maart 2021 een aantal vragen gesteld, waarop zij bij mailbericht van 1 en 7 april 2021 heeft gereageerd, met toezending van 2 bijlages. [Architect] heeft hierop gereageerd bij mailbericht van 30 maart 2021.

Behandeling van de klacht

5. De klacht is op 9 april 2021 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 dr. ir. P.C.M. Maas,
 - De heer D. van Wieren, architect-leden
 - Mevrouw mr. A.M.R. Smolders, secretaris
6. De mondelinge behandeling vond plaats door middel van een Zoom-gesprek. [Klaagster] meldde zich niet via Zoom, en het College slaagde er ook niet in contact met haar te krijgen, waardoor de mondelinge behandeling in eerste instantie plaatsvond met [architect]. Nadat deze behandeling was beëindigd, meldde [klaagster] zich alsnog, met mededeling dat zij het gehele gesprek had kunnen volgen, evenwel zonder zichzelf hoor- en zichtbaar te kunnen maken. Vervolgens is de behandeling heropend en is [klaagster] gehoord. De behandeling vond beide keren plaats in de Engelse taal.
7. Bij mailbericht van 21 april 2021 is aan [architect] een samenvatting van het verhandelde met [klaagster] verzonden, onder gelijktijdige doorzending van twee mailberichten van [klaagster], met elk 1 bijlage, met mededeling dat [architect] hierop tot uiterlijk 28 april 2021 kon reageren. [Architect] heeft niet gereageerd.
8. Op grond van de aan het College ter beschikking gestelde stukken en de mondelinge toelichting overweegt het College het volgende.

De feiten

9. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist staat – voor zover hier van belang – het volgende vast:
10. [Klaagster] is eigenaresse van een perceel grond te Sint Maarten. In 2014 heeft zij [projectontwikkelings-BV] van [projectontwikkelaar] opdracht gegeven een villa op dit perceel te bouwen, op basis van een ontwerptekeningen van [ontwerper] en diens bedrijf, met [projectontwikkelaar] indertijd samenwerkte. [Ontwerper] vroeg ook de bouwvergunning aan.

11. Omdat sprake was van onvoorziene ondergrondse rotsformaties, is de locatie van het huis gewijzigd ten opzichte van het ontwerp en heeft [ontwerper] de plannen aangepast.
12. In juni/juli 2015 heeft [klaagster] [architect] benaderd met het verzoek de bouwplaats te inspecteren. De inspectie vond plaats in de middag van 18 juli 2015.
13. [Architect] heeft vervolgens een inspectierapport opgesteld, gedateerd 20 juli 2015. Dit rapport houdt onder meer in:

“At your request and in your presence, the undersigned inspected your near-complete construction project (..) for approximately forty minutes on the afternoon of July 18, 2015; copies of the drawings (by [ontwerper]) and the construction agreement were made available, as well as a short “description of the works”, translated from a French document, and a payment schedule (..). The inspection was non-exhaustive and non-destructive and was thus restricted to that what was immediately visible and/or accessible at the time.”

In het rapport concludeert [architect] dat de locatie ten opzichte van het ontwerp is gewijzigd en dat de eerste indruk van het gebouw goed is, met schone, witte muren, geschilderde plafonds, aluminium/glas ramen en goed ontworpen badkamers (waarbij hij verwijst naar een achttal foto's). Hij benoemt een aantal incomplete items - waaronder de elektriciteit, het zwembad (“internal waterproof plastering, pending electrical hook-up”), incomplete toegang tot het lagere niveau van het terras, de nog te completeren septic tank, het nog te installeren pompsysteem van de stortbak, de ontbrekende reling van het terras en “access, parking and rock-walling not yet commenced” - (paragraaf 1) en geeft commentaar op een vijftal andere items (paragraaf 3). Hij concludeert verder dat er, ten opzichte van de oorspronkelijke “Contract Sum”, de “Revised Contract Sum” en hetgeen door [klaagster] aan [projectontwikkelings-BV] is betaald, nog een bedrag van \$ 6.620,- dollar openstaat.

Het rapport eindigt met een “Summary”, die – voor zover van belang – het volgende inhoudt:

- a. The construction appears to be generally acceptable, with the proviso that items mentioned under paragraphs (1) and (3) above are completed or remedied, as applicable.
- b. It should be noted that the balance payable from the Owner to the Builder is assessed as being less than the amount required to complete construction.
- c. There have been some slight changes in layout (..) however, it must be noted that the *descriptive* is somewhat vague (..)

d. The net internal area of the building is less than the “living area” denoted in the Agreement (..), however, the plans appear to have been respected and the change in location on the site has given the potential for extra usable space beneath the building.”

14. Kort na ontvangst van dit rapport heeft [klaagster] deskundigen van het niet nader gespecificeerde bedrijf ‘One Solution’ gevraagd om een second opinion. Dit bedrijf kwam volgens een ongedateerd rapport tot de conclusie dat de fundering van het huis *op* de grond staat in plaats van *in* de grond, en schatte de kosten benodigd voor het herstel van de fundering op \$30.000,-. Opgeteld bij de andere kostenposten voor herstel en reconstructie (ten dele ontbrekende buitenmuur, reconstructie van het zwembad en de stortbak, en herstel drainage problemen van de terrassen) schat One Solution de totale kosten op \$109.000,-.
15. Op 26 mei 2016 heeft inspectie plaatsgevonden door Independent Consulting Engineers (hierna: ICE), gevestigd op Sint Maarten. In dit rapport staat onder meer:

“We have seen that the foundations situated under the master bedroom (west facade) and under the living room (east facade) are not sufficiently anchored into the terrain. The foundations merely lay on the existing terrain(..) Approximately 9 meters length of foundations should be underpinned(..). The foundations should at least be at a depth of 30 cm. The foundations at their current depth do not suffice according to NEN EN-1997-1. No foundation layout plans are available but foundation details have been made. According to plan (..) the foundation walls should have been made up out of concrete walls and not blockwork.”

Concluderend somt ICE een aantal (andere) ontbrekende items op en begroot de kosten van onaf of gebrekkig werk op \$40.962,50. Daarnaast begroot het adviesbureau het totale verlies aan leefruimte door te hoog geplaatste fundering en drainagegebreken op 39.1 vierkante meter, wat onder plaatselijke omstandigheden volgens ICE een verlies in waarde oplevert tussen \$23.460,- en \$39.100,-.

16. Bij brief van 12 januari 2017 heeft [ontwerper] aan [klaagster] - samengevat en voor zover hier van belang – onder meer geschreven:

“On January 10, 2017, we agreed to meet again on site and I confess to being surprised, even shocked to see at what stage of non-completion had been left home; deplorable finishes, bathroom partitions not adapted in a damp environment, faulty electrical installation and incomplete compared to established plans, problems of waterproofing, absence of guardrails on the external staircases as well as on the terrace of/studio making it dangerous access, swimming pool unusable in the state, unfinished tank and non- Unfinished septic tank and poor

positioning compared to the separation constraints required by the by-law of the condominium, walls of most coarsely built and uncoated basements, serious termite problem throughout the basement. In addition to all this, no exterior layout was done as planned on the plans.

I also point out that all the additional surfaces created following the new layout of the villa have remained raw masonry and partially unfinished (..).

On a few pretexts I personally find it unacceptable to have abandoned the work at this stage knowing that the house is inhabited by retired people (..) I also consider myself personally victim in the same way as the collective of clients from whom I have contributed to obtain their respective building permits because my reputation has been endangered by the attitude of this gentleman (..).

[Ontwerper] verklaarde bereid te zijn om op verzoek van [klaagster] als getuige op te treden.

17. Uit informatie van het ministerie van huisvesting VROMI op Sint Maarten is gebleken dat [architect] in het verleden ten behoeve van [projectontwikkelaar] een bouwvergunning heeft aangevraagd.

De klacht

18. [Klaagster] verwijt [architect] dat hij de gebreken aan haar villa in zijn inspectierapport uit 2015 minimaliseerde en verwijt hem partijdigheid. Zij licht dit als volgt toe.
19. Volgens [klaagster] riep zij de hulp in van [architect], omdat [projectontwikkelaar] de bouwplaats had verlaten terwijl het werk onaf was en vele gebreken vertoonde, en zij een onafhankelijk oordeel wilde over de situatie op de bouwplaats. Omdat het inspectierapport van [architect] haar bevreemde, schakelde ze One Solution in, dat tot een heel andere uitkomst kwam. Ook ICE kwam tot een andere uitkomst. Volgens [klaagster] is de verklaring hiervoor, dat [architect] partijdig was, vanwege zijn connecties met [projectontwikkelaar]. Hij bouwde het huis van [projectontwikkelaar] op [locatie op landgoed] op Sint Maarten, en is directeur van [beheerinstelling landgoed]. Ter onderbouwing van deze stelling heeft zij een verklaring overgelegd van het ministerie van huisvesting op Sint Maarten (zie 17.) en verwezen naar de overwegingen van dit College in een parallelle klachtzaak tegen [architect] (D 17.006).
20. In antwoord op schriftelijke vragen voorafgaand aan de mondelinge behandeling via Zoom, en bij gelegenheid van die behandeling, heeft [klaagster] ter toelichting nog het volgende verklaard.
21. Destijds schakelde zij [architect] in op advies van [de echtgenoot] van [klaagster] in zaak D 17.006. De inspectie verliep naar verwachting, [architect] was aardig en maakte foto's. In het rapport ontbrak echter van alles, er waren veel meer gebreken dan er door hem werden

beschreven. Na de inspectie door One Solution zou ze bovendien hebben begrepen dat [architect] niet eerlijk was geweest. Volgens [klaagster] was haar huis helemaal niet “nearly finished”, zoals [architect] beweert, er was en is “the very minimum for us to live.” Het grootste gebrek zou zijn de constructie van het huis, waardoor het naar haar zeggen aannemelijk is dat een aardbeving zal uitdraaien op een ramp. Desgevraagd verklaarde [klaagster] dat het destijds onmogelijk was om het constructieprobleem niet met het blote oog te zien en is wat [architect] hierover zegt een leugen. Tevens verklaarde ze er geen idee van te hebben gehad wat ze van een inspectie door [architect] kon verwachten, behalve dan onafhankelijk advies. Volgens [klaagster] betaalde ze [architect] voor zijn inspectierapport \$ 550,-. De ingenieur van ICE, die circa anderhalf uur bezig was met zijn inspectie, werkte op uurtarief, die heeft ze naar haar zeggen tussen de \$1.100,--1.300,- betaald.

22. Op de vraag of ze [projectontwikkelaar] in een procedure heeft betrokken, verklaarde ze dat ze dit inderdaad heeft gedaan, samen met klaagster in zaak D 17.006 en haar echtgenoot, en nog een andere persoon, allen naar haar zeggen slachtoffer van [projectontwikkelaar]. Volgens [klaagster] hebben ze die procedure verloren, omdat [architect] haar voormalige bureaus in de val had gelokt van een door hem opgesteld bindend advies. Ook al was er in haar geval geen sprake van een bindend advies over de problemen bij de bouw, het zou toch hebben meegewogen, omdat ze de procedure tegen [projectontwikkelaar] gezamenlijk voerden, aldus [klaagster]. Volgens [klaagster] moet niet onderschat worden wat het belang is van eilandcultuur. Als iemand al vijfenveertig jaar op het eiland werkt, zoals naar zijn zeggen [architect], zal hij volgens [klaagster] door iedereen gedekt worden, ook door de advocaten die zij contracteerden. Die handelden naar haar zeggen eveneens onethisch, door hen niet goed voor te lichten. [Klaagster] stelt in de procedure tegen [projectontwikkelaar] een vordering van \$ 176.180,- te hebben ingediend.
23. [Klaagster] verklaarde tenslotte nog dat ze in deze zaak lange tijd niets van zich liet horen, omdat haar man was overleden en zij last had van haar hart.

Het verweer

24. [Architect] betwist de klacht onder mededeling dat hij zich niet in de stukken wenst te verdiepen en dat hij zijn BNA-lidmaatschap in november 2018 heeft opgezegd. Dit gebeurde naar aanleiding van het oordeel van het College in de klachtzaak D17.006 (zie 19.).
25. Bij gelegenheid van de mondelinge (Zoom-)behandeling heeft [architect], voor zover hier van belang, ter toelichting het volgende verklaard.

26. Volgens [architect] legde hij de adviesopdracht niet schriftelijk vast, omdat het er bij dit soort werk minder formeel aan toegaat, en betaalde [klaagster] inderdaad \$550,- voor de inspectie. De inhoud van de opdracht is naar zijn zeggen terug te vinden in de eerste paragraaf van het inspectierapport (zie 13.). Volgens [architect] had de inspectie voor [klaagster] ten doel de uitkomst te gebruiken tegen [projectontwikkelaar]. Hij benadrukte in het rapport slechts te hebben opgenomen wat, mede op basis van de beschikbare informatie, zichtbaar was, en betwistte dat hij de schade minimaliseerde. “Ik zie niet in hoe een architect of zelfs een ingenieur de kwaliteit van een constructie kan beoordelen door er alleen maar naar te kijken”, aldus [architect], waaraan hij toevoegde dat hij de tijd die hij ter plekke doorbracht heeft besteed aan praten over wat te doen met de kelder en esthetische punten. Hij verklaarde de rapporten van One Solution en ICE niet te hebben gelezen, omdat hij daar het nut niet van inzag. Als hij had gedacht dat er een constructieprobleem was, zou hij [klaagster] hebben aangeraden een ingenieur in te schakelen, aldus [architect]. Volgens [architect] was het contract tussen de projectontwikkelings-BV en [klaagster] zwak en zonder noemenswaardige specificaties – wat naar zijn zeggen op Sint Maarten vaak voorkomt.
27. Op de vraag wat indertijd zijn band was met [projectontwikkelaar] verklaarde [architect] dat hij in opdracht van [projectontwikkelaar] enkele jaren voordat de gewraakte inspectie plaatsvond een serie bestaande ontwerpen had aangepast voor een locatie op Sint Maarten, en dat hij daarvoor een bouwvergunning had aangevraagd en verkregen. “Dat was alles”, aldus [architect]. Op de vraag naar zijn relatie met [beheerinstelling landgoed] verklaarde hij diensten te verlenen aan die instelling en aan verschillende subdivisies ervan. Volgens [architect] heeft [projectontwikkelaar] daar niets mee te maken, die zou er slechts een huis hebben, en verder heeft hij [projectontwikkelaar] al jaren niet gezien. Hij verklaarde verder dat [klaagster] indertijd aan het eind was van de contractperiode met [projectontwikkelaar], dat het geld bijna op was en zij niet meer bereid was nog meer te betalen – waarschijnlijk terecht, aldus [architect]; het is een grotere puinhoop dan indertijd het geval scheen te zijn. Op de vraag of hij contact opnam met [projectontwikkelaar] om te zeggen dat hij de locatie van [klaagster] ging bezoeken, verklaarde hij [projectontwikkelaar] daar inderdaad over te hebben gebeld. Op de vraag of hij in dit telefoongesprek uitdrukking gaf aan zijn onafhankelijkheid, verklaarde hij: “ja, mijn werk is altijd onafhankelijk”. Hij ontkende de aanwezigheid van een ‘conflict of interest’ bij de inspectie, en zei het een mysterie te vinden waarom [klaagster] vijf jaar na dato ineens met deze klacht kwam. Volgens [architect] – die zegt niet op de hoogte te zijn geweest van de procedure tegen de projectontwikkelings-BV van [projectontwikkelaar] - wil [klaagster] van hem \$ 176.180,-, nu ze dat bedrag niet van [projectontwikkelaar] krijgt.

Beoordeling van de klacht

28. Naar aanleiding van de klacht overweegt het College als volgt.
29. Omdat de verweten handelwijze plaatsvond in 2015 oordeelt het College ambtshalve dat deze moet worden getoetst aan de toen geldende gedragsregels, zoals gewijzigd en vastgesteld op 5 maart 2014.
30. Het College is slechts bevoegd te oordelen over BNA-leden. [Architect] was echter BNA-lid op het moment van de hem verweten handelwijze.
31. Het College overweegt dat de klacht er in de kern om gaat dat [architect] bij de uitvoering van de adviesopdracht niet heeft gehandeld zoals van een redelijk handelend architect mag worden verwacht. Met andere woorden: dat zijn inspectierapport niet voldoet aan de maatstaf van een architect die de opdrachtgever onafhankelijk en deskundig in een vertrouwenspositie als adviseur terzijde staat, zoals de Hoofdregel tot de wijziging in 2016 luidde.
32. Voor de vraag of de klacht doel treft, is allereerst van belang wat de inhoud was van de opdracht. Het College neemt wat dit betreft tot uitgangspunt de omschrijving aan het begin van [architect]s inspectierapport (zie onder 13.), omdat [architect] hiernaar – als antwoord op de vraag wat de opdracht inhield - verwijst en [klaagster] nergens heeft gesteld dat die omschrijving niet klopt noch de mondelinge verklaring van [architect] op dit punt heeft betwist. Uit de omschrijving blijkt dat [architect] bij de inspectie de beschikking had over diverse documenten, waaronder het contract van [klaagster] met [projectontwikkelings-BV] van [projectontwikkelaar], en verder, dat de inspectie veertig minuten in beslag nam en beperkt bleef tot wat onmiddellijk te zien en/of toegankelijk was. Verder is komen vast te staan dat [klaagster] hiervoor aan [architect] een bedrag betaalde van \$550,-.
33. Het College acht het opvallend dat waar [architect] een in het algemeen acceptabele constructie aantrof, al moest die op onderdelen nog worden afgebouwd, er volgens de beide andere rapporten, van One Solution en ICE, juist veel aan mankeerde. Meest in het oog springende verschil zijn de gebreken aan de fundering, door [klaagster] zelf benoemd als het grootste knelpunt. Echter, om te beginnen met die fundering: nu [klaagster] en [architect] elkaar op dit punt tegenspreken, is onduidelijk gebleven of [architect] de funderingsgebreken, gegeven de beperktheid van zijn inspectie, had kunnen en moeten zien. Dat valt op zichzelf namelijk niet af te leiden uit de latere rapporten. Met name van ingenieursbureau ICE mag worden aangenomen dat het onderzoek verder ging dan wat onmiddellijk zichtbaar en/of toegankelijk was. Dat leidt het College ook af uit de bij dat rapport overgelegde foto's. In dit verband merkt

het College op dat [ontwerper] in zijn overgelegde verklaring (zie 16.) dan weer geen melding maakt van de fundering.

34. Met betrekking tot de andere gebreken geldt dat [architect] in zijn rapport een lijst heeft opgesteld van zaken die nog moesten worden afgerond, en dat niet duidelijk is hoe deze lijst zich verhoudt tot de door de latere rapporteurs gemelde gebreken. Aan [klaagster] is meer dan eens is gevraagd haar klacht nader toe te lichten, maar zij heeft er in grote lijnen slechts mee volstaan te stellen dat het inspectierapport van [architect] bevooroordeeld was door verwijzing naar beide andere rapporten.
35. Nu de kernvraag niet kan worden beantwoord, oordeelt het College dat de klacht ongegrond is. Aan de vraag of [architect] bevooroordeeld was bij de opstelling van zijn rapport, komt het College daardoor niet meer toe. Dat [architect] in het verleden een opdracht voor [projectontwikkelaar] heeft uitgevoerd, is overigens onvoldoende voor de conclusie van partijdigheid, en hetzelfde geldt voor het telefonisch contact dat [architect] met [projectontwikkelaar] zegt te hebben gehad voorafgaand aan de inspectie. Dat [architect] heeft nagelaten om [klaagster] van zijn contacten met [projectontwikkelaar] in kennis te stellen, verdient niet de schoonheidsprijs, maar leidt in dit geval evenmin tot het oordeel dat enige gedragsregel is geschonden.
36. Het voorgaande betekent dat de klacht ongegrond is.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij mailberichten van 4 en 25 mei en 7 juni 2018 door [klaagster] ingediende klacht ongegrond.

Aldus beslist op 21 april 2021 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. P.C.M. Maas en D. van Wieren, architect-leden, en mr. A.M.R. Smolders, secretaris.

Voorzitter:

Secretaris:

Verzonden op: 18 mei 2021

Tegen deze uitspraak kunt u binnen een maand na verzending in hoger beroep komen bij een met redenen omkleed beroepsschrift aan de Raad van Beroep, Six Advocaten B.V. t.a.v. mr. W. Post, post@sixlegal.nl. Uiterlijk drie weken na ontvangst van het beroepsschrift dienen de administratiekosten van € 350,- (zijnde € 289,26 + 21 % BTW) betaald te zijn op de rekening van BNA/College van Toezicht, nummer NL62ABNA046.69.44.349 bij de ABN AMRO Bank N.V. te Amsterdam. De administratiekosten worden terugbetaald wanneer degene die beroep instelt geheel of gedeeltelijk in het gelijk wordt gesteld.

BNA-leden, hun opdrachtgevers, het lid in de hoedanigheid van deken en het bestuur zijn van het betalen van administratiekosten uitgezonderd. Een verzoek om van het betalen van administratiekosten te worden vrijgesteld omdat men onvermogen is, wordt conform het reglement op het College van Toezicht en de Raad van Beroep (artikel 7.4) in behandeling genomen.