

D21.001

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 8 september 2021

Inzake:

mevrouw [klaagster] en de heer [klager], wonende te [woonplaats] (hierna gezamenlijk ook: "[klager]"),
klagers,

tegen

de vennootschap onder firma [architectenbureau], gevestigd te [woonplaats], BNA-lid (hierna ook:
"[architectenbureau]"), verweerster.

1. Per e-mail van 29 maart 2021 (met negen bijlagen), aangevuld per e-mail van 30 maart 2021 (met 11 bijlagen), heeft [klager] bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen [architectenbureau].
2. Per verweerschrift van 16 april 2021 (met zes bijlagen) heeft [architectenbureau] verweer gevoerd.
3. Op verzoek van [klager] heeft de voorzitter van het College van Toezicht een tweede schriftelijke ronde toegestaan. Op 7 juni 2021 heeft [klager] een repliek (met twee bijlagen) ingediend. Per e-mail van 16 juni 2021 heeft [architectenbureau], in reactie op de repliek, verwezen naar het verweerschrift van 16 april 2021 en geen dupliek ingediend.
4. Per e-mail van 7 september 2021 heeft [architectenbureau] op verzoek van het College aanvullende stukken in het geding gebracht, waaronder bestek, bestekstekeningen, staat van wijzigingen, berekeningen van externe partijen en e-mailcorrespondentie.

Behandeling van de klacht

5. De klacht is op 8 september 2021 behandeld door Kamer I van het College van Toezicht. De kamer was als volgt samengesteld:

- mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter
- ir. D. Segers,
- ir. R.H.H. Meurders, leden
- mr. E.L. Hoogstraate, secretaris.

Partijen hebben ter mondelinge behandeling hun standpunten toegelicht. Namens verweester waren de heer [vertegenwoordiger] en mevrouw [vertegenwoordigster], echtgenote van [vertegenwoordiger] en tevens werkzaam voor [architectenbureau], aanwezig. De heer [architect], de vader van [vertegenwoordiger] die het project van klagers heeft gedaan (hierna: de “architect”), was niet aanwezig vanwege zijn pensionering.

6. Op grond van de aan het College ter beschikking gestelde stukken en de mondelinge toelichting van partijen overweegt het College het volgende.

De feiten

7. Als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist staat – voor zover hier van belang – het volgende vast:
8. Klagers wilden een woonhuis bouwen op een perceel grond gelegen aan [adres] te [woonplaats]. Het was de laatste wens van de overleden vader van [klaagster] dat zij op dat perceel zou komen te wonen. Klagers hebben in 2018 [architectenbureau] benaderd om een woonhuis, met daaraan gekoppeld een aanleunwoning voor de moeder van [klaagster], te ontwerpen. Klagers hebben daarbij aangegeven dat hun budget € 400.000 tot € 450.000 was.
9. [Architectenbureau] heeft (schets)ontwerpen gemaakt, aan de gemeente voorgelegd, het plan aangepast en na positief advies van de Welstandscommissie de bouwvergunning aangevraagd en op 16 mei 2019 verkregen. Vervolgens heeft [architectenbureau] een bestek en bestektekeningen gemaakt gedateerd 25 juni 2019.
10. In de periode van juli 2019 tot en met maart 2020 hebben in totaal drie aannemers en een installatiebedrijf een offerte gemaakt voor de realisatie van het woonhuis. De eerste aannemer kwam uit op een totaalbedrag aan bouwkosten (inclusief installaties) van tussen de € 700.000 en € 800.000. Naar aanleiding hiervan heeft [architectenbureau] aan [klager] aangegeven dat de voorschotnota d.d. 20 september 2019 ad € 15.125 incl. BTW vooralsnog niet betaald hoefde te worden. Vervolgens zijn in overleg bezuinigingen doorgevoerd. In februari 2020 waren de totale bouwkosten teruggebracht naar ca. € 560.000, waarbij [architectenbureau] aangaf dat nog verdere bezuinigingen mogelijk waren om in de buurt van € 500.000 uit te

komen. Daarbij waren niet meegerekend: de kosten voor de inrichting van de tuin, de keuken, de inrichting van het woonhuis, de architect en de leges. Op verzoek van [architectenbureau] heeft [klager] toen de voorschotnota betaald. Vervolgens heeft [architectenbureau] het plan verder afgemaakt en de opdracht aan de aannemer en de installateur voorbereid. [Klager] heeft een financieringsaanvraag bij de bank ingediend.

11. Kort daarna heeft [klager] aan [architectenbureau] laten weten af te zien van het project.
12. Per e-mail en aangetekende brief van 23 juni 2020 heeft [klager] aan [architectenbureau] gevraagd het betaalde voorschot terug te storten. Dat heeft [architectenbureau] niet gedaan. Vervolgens heeft in de periode van augustus tot oktober 2020 correspondentie tussen de rechtsbijstandsverzekeraars van beide partijen plaatsgevonden, die (nog) niet tot een oplossing of tot een procedure heeft geleid.

De klacht

13. [Klager] verwijt [architectenbureau] schending van de BNA Gedragscode Verantwoordelijkheid, integriteit & professionaliteit. De klacht van [klager] luidt – samengevat – als volgt.
14. [Klager] meent in de eerste plaats dat [architectenbureau] onvoldoende heeft gezorgd te beschikken over voldoende deskundigheid, vakbekwaamheid en capaciteit van het bureau, dan wel deze van buitenaf in te schakelen, om de opdracht uit te voeren (regel 5). [Architectenbureau] heeft ontwerpen gemaakt die ruimschoots boven het beschikbare budget lagen. Een vakbekwaam architect had een goede inschatting gemaakt van de wensen en de kosten en het ontwerp daarop afgestemd, maar dat heeft [architectenbureau] nagelaten. Het gemaakte ontwerp is onuitvoerbaar vanwege de kosten. De bank heeft de financiering geweigerd, onder meer omdat de bouw zo duur werd dat er geen middelen meer over zouden zijn voor een keuken en je in een huis zonder keuken niet kunt wonen. Als zodanig zou worden bezuinigd dat de kosten haalbaar zouden worden (als dat al mogelijk zou zijn geweest), dan zou het ontwerp niet meer bij de wensen van [klager] passen. Ook met bezuinigingen tot € 500.000 aan bouwkosten, was het niet mogelijk geweest om het project te realiseren aangezien het budget € 400.000 tot € 450.000 was. [Klager] heeft de voorschotnota betaald omdat [architectenbureau] aangaf anders niet verder te zullen werken, terwijl op dat moment nog steeds door [architectenbureau] in het vooruitzicht werd gesteld dat het binnen het budget zou gaan lukken. Vlak na betaling van het voorschot, meldde [architectenbureau] dat verdere bezuinigingen niet mogelijk waren.

15. In de tweede plaats verwijt [klager] [architectenbureau] dat zij de opdracht niet heeft aanvaard op basis van voorwaarden waarin de wederzijdse rechten en plichten van opdrachtgever en architect op schrift deugdelijk zijn vastgelegd (regel 6). [Klager] heeft niets op papier ontvangen van de opdracht en de voorwaarden. Dat heeft er volgens klagers erg aan bijgedragen dat er een ontwerp is gemaakt dat ver buiten hun budget ligt. Dit had [architectenbureau] door een goede schriftelijke vastlegging kunnen voorkomen, aldus [klager].
16. Als gevolg hiervan stellen klager niet alleen nodeloos ruim € 30.000 uitgegeven te hebben aan kosten van [architectenbureau] en anderen zoals de gemeente, maar ook de familie van [klaagster] kwijtgeraakt te zijn. De moeder van [klaagster] is in een depressie beland en heeft van de stress een TIA gekregen doordat het niet is gelukt de laatste wens van de vader van [klaagster] te eerbiedigen. De moeder van [klaagster] is verhuisd naar de andere kant van het land en met haar en de zus van [klaagster] is geen contact meer.

Het verweer

17. In reactie op de verwijten van [klager] heeft [architectenbureau] - samengevat - de volgende verweren gevoerd.
18. Het is juist dat [architectenbureau] met het ontwerp hoog heeft ingezet, maar met nog enkele bezuinigingen was het wel degelijk mogelijk geweest om binnen het budget van [klager] te blijven. [Architectenbureau] heeft de kans niet gekregen om die bezuinigingen door te voeren en te bewijzen dat het wel degelijk mogelijk was om binnen het budget te blijven, omdat [klager] ineens met een enkel telefoontje het project beëindigde wegens privé redenen gelegen in de relatie met de moeder van [klaagster]. Aangezien het plaatje financieel (nagenoeg) rond was, konden de bouwkosten niet de reden zijn van het niet doorgaan van het project. [Architectenbureau] betreurt het dat het project geen doorgang heeft gevonden, ook vanwege het enthousiasme over en de betrokkenheid bij het ontwerp van de kant van [klager]. Tot dat ene telefoontje ging de samenwerking altijd goed en is er nooit geklaagd. Met het in rekening brengen van uitsluitend het bedrag van € 15.125 incl. BTW voor al het werk dat was verricht, is [architectenbureau] coulant geweest.
19. [Architectenbureau] meent dat haar niet verweten kan worden dat de keuken niet was meegenomen in de bouwkosten. [Architectenbureau] rekent nooit met de kosten van een keuken. Het honorarium van [architectenbureau] wordt ook uitsluitend gebaseerd op de bouwkundige kosten, de kosten van de installateur en de kosten van de schilder. [Klaagster] wist ook dat dit gebruikelijk is, gezien haar baan als medewerker op de afdeling subsidies bij de provincie [provincie], aldus [architectenbureau].

20. [Architectenbureau] meent alle stappen in het proces duidelijk aan [klager] gecommuniceerd en in e-mails vastgelegd te hebben.

Beoordeling van de klacht

21. 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 [architectenbureau] door haar handelen of nalaten de BNA Gedragscode Verantwoordelijkheid, integriteit & professionaliteit heeft geschonden. Het College van Toezicht oordeelt dus niet over de civielrechtelijke vraag of [architectenbureau] het bedrag van de voorschotnota aan [klager] moet terugbetalen.
22. Het College acht de klachten van [klager] met betrekking tot de budgetoverschrijding en het niet schriftelijk vastleggen van de opdracht gegrond.
23. Het programma van eisen en het beschikbare budget van de opdrachtgever zijn bepalende factoren voor het ontwerp van een architect. De kernwaarde Professionaliteit van de BNA Gedragscode Verantwoordelijkheid, integriteit & professionaliteit brengt mee dat de architect in een vroeg stadium, bij voorkeur bij het aannemen van de opdracht, de eisen en wensen van de opdrachtgever in kaart dient te brengen en zich ervan dient te vergewissen dat de bij benadering te verwachten bouwkosten en het te verwachten honorarium in overeenstemming zijn met het budget van de opdrachtgever. Het ligt vervolgens op de weg van de architect als professioneel adviseur om het door hem te maken ontwerp op dat budget af te stemmen of te waarschuwen als het budget ontoereikend is voor de eisen en wensen van de opdrachtgever. Het ligt ook op de weg van de architect om mogelijke misverstanden of irreële verwachtingen tijdig op te helderen en vergeefs gemaakte kosten, onuitvoerbare ontwerpen en teleurstellingen te voorkomen door zo transparant mogelijk te opereren, bij voorkeur door schriftelijke vastlegging.
24. [Architectenbureau] is op al deze genoemde punten tekort geschoten. Allereerst heeft [architectenbureau] onduidelijkheid laten bestaan over het beschikbare budget, zowel voor wat betreft de middelen die [klager] beschikbaar had als voor wat betreft de zaken die uit dat budget betaald moesten worden. Tussen partijen was niet duidelijk of het maximum van [klager] nu € 450.000 of € 500.000 was en of daaruit naast de bouwkosten wel of niet ook bijvoorbeeld het honorarium van [architectenbureau], de leges, de keuken, badkamer en inrichting van de tuin betaald moesten worden. Evenmin heeft [architectenbureau] de eisen en wensen van [klager] goed in kaart gebracht, althans dat is niet schriftelijk vastgelegd. Door bij het ontwerp “hoog in te zetten” en vervolgens met bezuinigingen te proberen binnen het

budget te komen, heeft [architectenbureau] misverstanden en irreële verwachtingen in de hand gewerkt en het risico genomen dat het niet zou lukken om binnen het budget terecht te komen. Een dergelijk risico had alleen genomen mogen worden als [architectenbureau] daarover transparant was geweest tegenover [klager] en [klager] daarmee had ingestemd. Dat is niet gebeurd. Daarmee heeft [architectenbureau] niet gehandeld zoals van een professioneel adviseur verwacht had mogen worden. Dat [klaagster] op de afdeling subsidies van de provincie [provincie] werkt, maakt dit niet anders. Zij heeft uit hoofde van haar functie van subsidiemedewerker geen inhoudelijke betrokkenheid bij en kennis van bouwprocessen, maar zelfs als dat wel zo zou zijn geweest dan had [architectenbureau] zich aan de in § 23 beschreven werkwijze dienen te houden.

25. Naar het oordeel van het College van Toezicht had het geschil voorkomen kunnen worden indien partijen aan het begin van de opdracht duidelijke afspraken hadden gemaakt over het honorarium van [architectenbureau]. Regel 6 van de BNA Gedragscode Verantwoordelijkheid, integriteit & professionaliteit is bedoeld om de architect te dwingen helderheid te scheppen op dit punt. Het ligt voor de hand dat bij het maken en vastleggen van de afspraken over het honorarium ook het budget expliciet aan de orde komt. Dat geldt des de meer indien het honorarium – zoals [architectenbureau] ter zitting stelde – een percentage van de bouwkosten (inclusief installatie en schilderwerk) zou bedragen. [Architectenbureau] heeft nagelaten de wederzijdse rechten en verplichtingen deugdelijk vast te leggen, zoals zij ter zitting ook heeft erkend. Hiermee is de schending van regel 6 van de Gedragscode gegeven. Daarbij merkt het College op dat de Gedragscode op dit punt gewenst gedrag aan BNA-architecten oplegt, maar dat het niet (deugdelijk) vastleggen van de wederzijdse rechten en plichten in een overeenkomst vanzelfsprekend niet betekent dat er geen overeenkomst of geen verplichting tot betaling van een honorarium is. Hierover oordeelt het College van Toezicht echter, zoals reeds opgemerkt in § 21 hiervoor, niet.
26. Het College acht de lichtste maatregel, te weten een waarschuwing, op zijn plaats. Daarbij speelt mee dat het bestek en de tekeningen van [architectenbureau] het College verzorgd en professioneel overkomen en dat [vertegenwoordiger] ter zitting heeft verklaard dat het bureau inmiddels meer aandacht heeft voor de schriftelijke vastlegging van de opdracht en andere belangrijke informatie.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij e-mail van 29 maart 2021, aangevuld per e-mail van 30 maart 2021, door [klager] tegen [architectenbureau] ingediende klacht gegrond. Het College van Toezicht legt [architectenbureau] de maatregel van een waarschuwing op.

Aldus beslist op 8 september 2021 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. L.C.J.M. Spigt, voorzitter, ir. D. Segers en ir. R.H.H. Meurders, leden, en mr. E.L. Hoogstraate, secretaris.

Voorzitter:

Secretaris:

Verzonden op: 20 december 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.