

D21.004

Uitspraak van het College van Toezicht

Kamer I

Zitting 2 juni 2022

Inzake:

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

tegen

De eenmanszaak van [architect] handelend onder de naam [architectenbureau],
gevestigd te [vestigingsplaats], Architectenbureau BNA tot 1 januari 2021,
Verweerder.

Advocaat: mevrouw mr. E.C. Jager

1. Bij mailbericht van 15 november 2021, met 25 bijlagen en een aanvullend mailbericht met 17 bijlagen, heeft [klaagster] bij het College van Toezicht een klacht ingediend tegen [architect] handelend onder de naam [architectenbureau]. Omdat de BNA-gedragscode zich richt tegen BNA-bureaus, zal het College verweerder primair aanduiden als [architectenbureau] en zo nodig als [architect].
2. Bij mailbericht van 23 december 2021, met 25 bijlagen, heeft mevrouw mr. E.C. Jager (hierna ook: mr. Jager) namens [architectenbureau] een verweerschrift aan het College gezonden.
3. Bij mailbericht van 4 maart 2022 heeft [klaagster] op het verweerschrift gereageerd, op welke reactie mr. Jager namens [architectenbureau] reageerde bij mailbericht van 10 april 2022.
4. Bij mailbericht van 3 mei 2022, met vijf bijlagen, heeft [klaagster] het College nog een reactie gestuurd op de dupliek van [architectenbureau], waarna mr. Jager bij mailbericht van diezelfde dag namens [architectenbureau] heeft

meegedeeld geen behoefte te hebben aan nog een schriftelijke reactie; ze verzocht wel om extra spreektijd bij de mondelinge behandeling om op de aanvulling te reageren. De voorzitter van het College heeft toegezegd dit te zullen toestaan.

Behandeling van de klacht

5. De klacht is op 2 juni 2022 behandeld door Kamer I van het College van Toezicht. De kamer was als volgt samengesteld:

- Mevrouw mr. E.L. Hoogstraate, voorzitter
- Mevrouw ir. D. Segers, architect-lid
- De heer ir. R. Hendriks, architect-lid
- Mevrouw mr. A.M.R. Smolders, secretaris

6. Tijdens de mondelinge behandeling hebben partijen de gelegenheid gehad hun standpunten toe te lichten. [architect] heeft zich laten bijstaan door mr. E.C. Jager en [klaagster] door haar zoon, mr. [zoon klaagster]. Mr. P. Kostwinder was op verzoek van mr. Jager aanwezig als toehoorder.
Tijdens de mondelinge behandeling is door [klaagster] nog een mailwisseling d.d. 16 mei 2019 overgelegd, waarvan een kopie aan mr. Jager en [architectenbureau] ter hand is gesteld.
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. [Architectenbureau] is gevestigd aan [adres] te [vestigingsplaats]. Op dit adres was tevens gevestigd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [XXY], opgericht door [architect] en de heer [mededirecteur

XXY], die via hun besloten vennootschappen de enige bestuurders waren. [XXY] is op 5 januari 2021 failliet verklaard. [XXY] had als doel promotie en realisatie van energie-neutrale ofwel passieve gebouwen en het opzetten van een expertisecentrum voor passief bouwen in [vestigingsplaats]. Het faillissementsverslag vermeldt dat [XXY] tot doel had het bouwen en doen uitvoeren van bouwprojecten.

10. Via de beurs *Eigen Huis* kwamen [klaagster] en haar echtgenoot (hierna samen: [klaagster c.s.] in september 2018 in contact met [architect] en [mededirecteur XXY]. Zij hadden daar een stand ter promotie van het door hen ontwikkelde [Bouwconcept], een bouwconcept voor passieve woningen.
11. Nadat [klaagster c.s.] in het voorjaar van 2019 een optie namen op een kavel in [beoogde woonplaats], heeft [klaagster] via [mailadres Bouwconcept] contact gezocht met [architect] voor meer informatie.
12. Hierop heeft [mededirecteur XXY] bij mailbericht van 13 mei 2019 onder meer als volgt gereageerd:
“Ik neem de mail even over van [architect]. Wij ontwerpen uitsluitend passieve woningen die wij laten bouwen in een bouwconsortium zonder een hoofdaannemer. Omdat wij op deze manier de kwaliteit beter kunnen garanderen.”
13. Bij mailbericht van 16 mei 2019 heeft [klaagster] aan [mededirecteur XXY] nadere informatie gevraagd over *“wat jullie bouwtechnisch doen”*, waarop [mededirecteur XXY] diezelfde dag onder meer terugschreef:
“Eigenlijk vraag je nu om ons bedrijfsgeheim prijs te geven. Wil je hier vertrouwelijk mee omgaan? Wij hebben een volledig dampopen constructie van natuurlijke materialen, zonder folies (...)”
14. In verband met een afspraak op 2 juni 2019 heeft [klaagster] desgevraagd een programma van eisen opgesteld, met als budget € 250.000,-. De afspraak vond plaats met [mededirecteur XXY], [architect] was verhinderd. Daags erna heeft

[mededirecteur XXY] namens [XXY] een kostenraming opgesteld die uitkwam op € 343.756,71.

15. Bij mailbericht van 13 juni 2019 heeft [klaagster] aan [mededirecteur XXY] en [architect] een versoberd programma van eisen gestuurd, waarop [mededirecteur XXY] diezelfde dag per mail reageerde: *“Wij gaan ermee rekenen.”*
16. Op 17 juni 2019 heeft in [vestigingsplaats] een vervolggesprek plaatsgevonden tussen [klaagster c.s.] en [architect] en [mededirecteur XXY]. Diezelfde middag ontving [klaagster] een door [XXY] bijgestelde kostenraming van € 299.413,77, waarna [klaagster c.s.] [architect] opdracht gaven een schetsontwerp te maken. Bij mailbericht van 18 juni 2019 schreef [mededirecteur XXY] aan [klaagster] onder meer:
“Bedankt voor de opdracht. [Architect] zal een start maken met de plattegronden (..) Planning is om over 4 weken een schets klaar te hebben (..) Voorafgaand aan de start bouw zullen we de kosten voor ontwerp en bouwaanvraag in rekening brengen. En overzicht daarvan stuur ik je deze week toe (..).”
17. Tijdens een vervolgbespreking in juli 2019 met [architect] en [mededirecteur XXY] over het schetsontwerp is besproken dat het geraamde budget zou worden overschreden. Diezelfde dag kreeg [klaagster] van [XXY] een kostenraming van € 341.819,93, waarmee [klaagster] bij mailbericht van 19 juli 2019 instemde, onder mededeling dat hun limiet € 350.000,- was.
18. In de periode daarna hebben [klaagster c.s.] hun huis verkocht en met de opbrengst de kavel in [beoogde woonplaats] gekocht. In september 2019 heeft [klaagster] aan [architect] en [mededirecteur XXY] laten weten dat de verkoopopbrengst het mogelijk maakte het budget te verhogen tot € 370.000,-.
19. De overeenkomst met opdracht aan [architect] voor onder andere het maken van schets- en definitief ontwerp, aanvraag welstandsadvies en aanvraag omgevingsvergunning is door partijen ondertekend op 20 september 2019.

20. Na enkele door [klaagster c.s.] gewenste aanpassingen in het schetsontwerp ontving [klaagster] op 21 oktober 2019 een nieuwe kostenraming van [XXY] ter hoogte van € 371.629,03.
21. Alle (schets)ontwerpen van [architect] vermelden onderaan de tekening zowel de naam [architectenbureau] als de naam [Bouwconcept].
22. Nadat begin november 2019 de gemeentelijke welstandscommissie akkoord ging met het schetsontwerp, heeft [architect] aan [klaagster] laten weten dat een omgevingsvergunning kon worden aangevraagd.
23. Bij mailbericht van 21 november 2019 heeft [mededirecteur XXY], met cc aan [architect], aan [klaagster] naar aanleiding van correspondentie over het benodigde grondonderzoek op de kavel in [beoogde woonplaats] onder meer geschreven:
“De kosten van dit grondonderzoek zitten in het totaalbedrag van de begroting. Wij hebben echter nog geen getekende aannemingsovereenkomst. Deze zal ik volgende week aanbieden in concept evenals de technische omschrijving (..).”
24. Op 25 maart 2020 heeft [architect] de omgevingsvergunning aangevraagd. Na een verlenging van de beslistermijn, omdat er nog gegevens ontbraken, waaronder de U-waarde van het kozijn en specificaties van de beglazing, heeft de gemeente op 2 juli 2020 de omgevingsvergunning verleend.
25. Bij mailbericht van 9 juli 2020 heeft [mededirecteur XXY] [klaagster c.s.] onder meer geschreven:
“Dit weekend maak ik de technische omschrijving met materiaal en afwerkstaat. Zou mooi zijn als we nog voor de bouwvak kunnen tekenen en alle opdrachten uitzetten.”
26. In de loop van juli 2020 heeft [klaagster] van [XXY] een ongetekende aannemingsovereenkomst ontvangen, waarin [XXY] is genoemd als de aannemer, *“ten deze vertegenwoordigd door [architect] [architect] en*

[mededirecteur XXY] [mededirecteur XXY] in de functie als eigenaars". Volgens de aannemingsovereenkomst zou het ontwerp van [architect] in opdracht van [klaagster c.s.] worden gebouwd tegen de vaste aanneemsom van € 422,587,83, inclusief btw, met als start bouw 1 oktober 2020. Om deze hogere aanneemsom te kunnen bekostigen heeft [klaagster] een nieuwe hypotheekindicatie aangevraagd en gekregen.

27. Vervolgens is er, zowel met [mededirecteur XXY] en [architect], als met alleen [mededirecteur XXY], gecorrespondeerd over enkele kleine aanpassingen van de conceptovereenkomst, waarna [mededirecteur XXY] haar op 13 augustus 2020 de aangepaste versie toestuurd en onder meer schreef:

"Goed om te horen dat de vereniging eigen huis het goed vond. (..) Ik overleg nog even met [architect], binnen 2 weken willen we even bij jullie komen."

[Klaagster] heeft daarop teruggemailed: *"Krijgen we de bijlagen van de aanneemovereenkomst van tevoren, dat zou fijn zijn. We kijken er naar uit om met de bouw te beginnen, harstikke leuk."*

28. In de periode september-half oktober 2020 heeft [klaagster] herhaaldelijk verzocht om bijeen te komen opdat de aannemingsovereenkomst kon worden ondertekend.

29. Bij mailbericht van 1 november 2020 heeft [klaagster] aan [architect] en [mededirecteur XXY] onder meer geschreven:

"We hebben ruim 2 weken geleden een zoomgesprek gehad en we bleven enigszins in verwarring achter (..) Het tekenen van de aanneemovereenkomst wordt (..) week na week uitgesteld. Steeds wordt aangegeven dat de papieren de week erna klaar zijn en jullie onze kant op komen. De aannemer was bekend: [aannemer AA]. (..) Tijdens het zoomgesprek van 15 oktober blijkt er niets definitief en worden er ook geen concrete afspraken gemaakt (..) Redelijk lijkt mij het voor 1 december tekenen van de aanneemovereenkomst."

30. [Mededirecteur XXY] heeft in reactie hierop onder meer teruggeschreven: *"Voor 1 december tekenen gaat zeker lukken"* en dat bijna alle offertes binnen zijn om een definitieve begroting op te maken.

31. Bij mailbericht van 13 november 2020 heeft [mededirecteur XXY] aan [klaagster] bericht dat hij en [architect] het voornemen hebben om niet een hoofdaannemingsovereenkomst te sluiten, maar een coördinatieovereenkomst met nevenaannemers. Daarop heeft [klaagster] teruggemailed dat ze heeft overlegd met de jurist van de Vereniging Eigen Huis, en het wil houden bij de aannemingsovereenkomst *“die vanaf het begin het plan was”*.
32. Bij mailbericht van 21 november 2020 heeft [architect] aan [klaagster] de voordelen opgesomd van een coördinatieovereenkomst, met als conclusie: *“Volgens mij zijn er voor de opdrachtgever meer voordelen dan nadelen en dat is ook de reden waarom ik als architect met coördinatieovereenkomsten werk.”* [Klaagster] is in reactie hierop bij haar standpunt gebleven, met verwijzing naar het meegestuurde advies van de Jurist van Eigen Huis.
33. Bij mailbericht van 2 december 2020 heeft [klaagster] aan [mededirecteur XXY] en [architect] onder meer laten weten:
“Ons gemeenschappelijk uitgangspunt blijft dat wij en jullie willen dat [architect]’s ontwerp gebouwd wordt. Wij willen graag dat jullie het bouwen (..) [Mededirecteur XXY] kwam gisteren met het voorstel om de aannemingsovereenkomst dan te regelen via [aannemer BB] in [locatie] (..) gezien de afstand lijkt het me beter dat jullie iemand uit de buurt zoeken. Jullie hebben ook al contact gehad met [aannemersbedrijf CC], een aannemersbedrijf uit [beoogde woonplaats]. Jullie stelden voor dat jullie het casco bouwen en [aannemersbedrijf CC] de afbouw verder verzorgt. Daar staat [aannemersbedrijf CC] volgens mij niet onwillig tegenover en wij ook niet (..).”
34. Op 5 januari 2021 is, op eigen verzoek, het faillissement van [XXY] uitgesproken. Nadien heeft [klaagster] met [architect] en [architect 2] van [architectenbureau 2], het architectenbureau waarbij [architect] zich medio 2020 aansloot, overleg gevoerd over het aanleveren van bouwtekeningen en offertes aan [aannemersbedrijf CC]. Begin maart 2021 heeft [aannemersbedrijf CC] de totale bouw geoffreerd voor € 612.148,85 en minimaal € 560.448 (beide

bedragen inclusief btw). [Klaagster] heeft aan [architect] laten weten dat dit hun budget te boven ging, en dat zij op zoek ging naar een andere architect.

35. Bij brief van 28 juni 2021 heeft de rechtsbijstandsverzekeraar van [klaagster] [architect] aansprakelijk gesteld voor de geleden schade, tot dan begroot op € 161,237,38. Bij brief van 14 juli 2021 heeft mr. Jager namens [architect] elke vorm van aansprakelijkheid afgewezen.

De klacht

36. [Klaagster] verwijt [architectenbureau] schending van de kernwaarden van integriteit, professionaliteit en verantwoordelijkheid, en de praktijkregel van transparantie.
37. [Klaagster] stelt ter algemene toelichting, dat het voor hen als opdrachtgevers een meerwaarde had dat [architect] het ontwerp zou leveren voor een huis dat zou worden gebouwd door [XXY] volgens het modulaire [Bouwconcept] bouwsysteem. Omdat [Bouwconcept], [architectenbureau] en [XXY] op hetzelfde adres zaten in [vestigingsplaats], [architect] en [mededirecteur XXY] van deze ondernemingen eigenaar/bestuurder waren, en [architectenbureau] lid was van de BNA, vertrouwden ze erop dat ze inderdaad, zoals [architect] zou hebben verteld tijdens een gesprek op 17 juni 2019, volledig ontzorgd zouden worden. Het ontzorgconcept omvatte, aldus [klaagster], de ervaring van [architect] met passief bouwen en het sluiten van een aanneemovereenkomst tegen een vaste prijs, zonder onverwachte kosten, korte lijnen, turnkey oplevering. Wel gaven ze bij gelegenheid van die bespreking volgens [klaagster] aan dat het door [XXY] geraamde bedrag te hoog was voor hun budget, maar toen ze nog diezelfde dag een bijgestelde kostenraming kregen van € 299.413,77 is aan [architect] direct verzocht een schetsontwerp te maken.
38. [Klaagster] wijst in verband met het door haar gestelde ontzorgconcept ook op screenshots van de website van [architectenbureau], waaronder de volgende passages: *“[architectenbureau] vervult, indien wenselijk, in alle fasen de rol van regisseur. Houdt het overzicht en zorgt ervoor dat het complexe proces van zelf*

bouwen voor de opdrachtgever behapbaar blijft (..).” En: “[architectenbureau] vormt indien wenselijk een buffer tussen u en alle andere betrokken partijen zoals aannemers en overheden (...).”

39. Volgens [klaagster] gingen ze er, gezien het voorgaande, van uit dat [XXY] na afgifte van de omgevingsvergunning het huis zou bouwen tegen een vaste aanneemsom. Hoewel de aannemingsovereenkomst vanaf de zomer van 2020 klaarlag om getekend worden, aldus [klaagster] met verwijzing naar de overgelegde correspondentie, is dat tekenen steeds maar weer uitgesteld, totdat [XXY] er ineens de voorkeur aan bleek te geven een coördinatieovereenkomst te willen sluiten. Die zou er naar haar zeggen op neerkomen dat het hele idee van ontzorging onderuit werd gehaald. [Klaagster] stelt te hebben willen vasthouden aan het idee dat het ontwerp door [XXY] zou worden gebouwd, totdat eind december bleek dat [XXY] failliet zou gaan. Daarna is via het architectenbureau waaraan [architect] sinds de zomer van 2020 was verbonden aan [aannemersbedrijf CC] gevraagd om op basis van door [XXY] verzamelde offertes een kostenraming te maken, aldus [klaagster], waarbij ook nog eens bleek dat de voornaamste offerte, die van [ZZ], niet bestond. [Aannemersbedrijf CC] 's offerte week dermate af van hun maximumbudget, aldus [klaagster], dat zij totaal gedesillusioneerd op zoek gingen naar een andere architect.
40. Ter toelichting op het gestelde onverantwoordelijk gedrag van [architect], stelt [klaagster] allereerst dat [architect] doorging met het gedetailleerder uitwerken van het ontwerp, zonder er voldoende op toe te zien of het ontwerp voor hen financieel haalbaar was. Volgens [klaagster] doet het feit dat het aanvangsbudget krap was en het gegeven dat zij akkoord ging met hogere kostenramingen niets af aan de verplichting van [architect] om zorg te dragen voor een financieel uitvoerbaar ontwerp, temeer omdat hem meer dan duidelijk moet zijn geweest hoe ze ook schrokken van de hoge kosten. Gelet op de zeer grote verschillen tussen de verschillende kostenramingen en de geoffreerde aanneemsom van [aannemersbedrijf CC] moet het er, zo stelt [klaagster], bovendien voor worden gehouden dat de kostenramingen van [XXY] deels op onjuiste aannames berustten, zodat de overschrijding ook aan [architect] kan

worden toegerekend. Hij kan zich volgens [klaagster] niet onttrekken aan zijn zorgplicht met het argument dat [mededirecteur XXY] of [XXY] hiervoor verantwoordelijk was en niet hijzelf. Volgens [klaagster] is passief bouwen ook niet meer zo'n onbekend verschijnsel dat hiermee het gat tussen de offerte van [aannemersbedrijf CC] en de laatste kostenraming van [XXY] zou kunnen worden verklaard, zoals [architect] wil doen voorkomen.

41. Ter toelichting op de integriteitsschending en de praktijkregel van transparantie stelt [klaagster] dat [architect] niet transparant was over zijn diverse rollen als architect en als bestuurder van [XXY], maar zich achteraf, toen zij hem aansprakelijk stelde voor geleden schade, juist wel heeft beroepen op het verschil ertussen. Volgens [klaagster] was [architect] bij [XXY] de architect en de deskundige en [mededirecteur XXY] de regelneef. [Architectenbureau] en [XXY] zaten op hetzelfde adres in [vestigingsplaats], aldus [klaagster]. Hoewel [architect] wist dat zij hun huis in [voormalige woonplaats] hadden verkocht, een tijdelijke zolderwoning in [tijdelijke woonplaats] hadden betrokken, een hypotheek hadden aangevraagd voor de bouw van zijn ontwerp, de bouwkosten blijkbaar stegen en zij aan hun maximale budget zaten, verzuimde [architect], aldus [klaagster], om hen erover te informeren dat [XXY] gezien de precaire financiële situatie waarin het bedrijf verkeerde, niet in staat was om het huis te bouwen. Sterker, aldus [klaagster], hen werd steeds voorgehouden dat [XXY] het huis zou bouwen en dat er een aannemingsovereenkomst zou worden getekend. Volgens [klaagster] moet [architect] als mede-eigenaar en medebestuur van [XXY] volledig op de hoogte zijn geweest van het naderend faillissement. Volgens [klaagster] verklaart het naderend faillissement waarom [architect] en [mededirecteur XXY] ineens een coördinatieovereenkomst wilden sluiten. Daardoor zou [XXY] immers geen verantwoordelijkheid meer dragen voor de uitvoering van werkzaamheden door de nevenaannemers. In zijn mailbericht van 21 november 2020 deed [architect] het echter voorkomen dat zo'n overeenkomst voor hen als opdrachtgever louter voordelen had, aldus [klaagster]. Het bewijst naar haar zeggen hoe hij zich liet beïnvloeden door zijn persoonlijke en zakelijke belangen in [XXY], in plaats van zich te laten leiden door wat van een onafhankelijk adviseur in een vertrouwensrelatie mag worden verwacht.

42. Ter toelichting van de schending van de kernwaarde van professionaliteit heeft [klaagster] [architect] verweten niet alleen onvoldoende zorg te hebben gedragen voor een realistische relatie tussen kostenraming en maximumbudget, maar bovendien niet te willen erkennen dat de bouwkosten verkeerd waren ingeschat. Tegenover het verweer van [architectenbureau], dat [klaagster] in december 2020 in zee had kunnen gaan met een aannemer in [locatie], die het werk wel aannam tegen de door [XXY] vastgestelde aanneemsom, stelt [klaagster] dat aan haar niet is verteld dat deze aannemer het voor dat bedrag wilde doen, en dat het hier ging om een zzp-er met vooral kleinere opdrachten, gevestigd in [locatie] op 250 kilometer van de bouwplaats, terwijl [aannemersbedrijf CC] in de buurt zat en direct een betrouwbare indruk gaf.
43. Onprofessioneel was daarnaast, aldus [klaagster], dat het negen maanden heeft geduurd vanaf het sluiten van de architectenovereenkomst dat een omgevingsvergunning werd verleend. Er waren volgens [klaagster] onverklaarbare vertragingen, zoals het benodigde archeologische onderzoek dat [architect] al in het beginstadium in kaart had moeten brengen, terwijl de afgifte van de omgevingsvergunning werd uitgesteld omdat er gegevens ontbraken waarvan, zo begrijpt het College, [architectenbureau] had moeten weten dat ze dienden te worden aangeleverd.
44. Bij gelegenheid van de mondelinge behandeling heeft [klaagster] nog verklaard dat het haar dwars zit dat [architect] geen verantwoordelijkheid neemt voor zijn aandeel in de gang van zaken. Ze verklaarde ervan uit te zijn gegaan dat [architect] het project superviseerde, dat [Bouwconcept] een gepatenteerd systeem was, en dat ze zich in de zomer van 2020 klem voelde zitten, omdat ze een bouwvergunning hadden gekregen op basis van het gepatenteerde clicksysteem. [klaagster] verklaarde pas door de offerte van [aannemersbedrijf CC] te hebben begrepen hoe een betrouwbare offerte eruit kan zien. Namens [klaagster] heeft mr. [zoon klaagster] erop gewezen dat de positie van [klaagster c.s.] in het najaar van 2020 steeds kwetsbaarder werd, omdat de bouwkosten door de corona pandemie bleven stijgen.

Het verweer

45. [Architectenbureau] heeft er om te beginnen op gewezen dat het sinds 2021 geen BNA-lid meer is, omdat [architect] partner werd bij BNA-architectenbureau [architectenbureau 2], en volgens de BNA twee lidmaatschappen niet nodig waren. Dit doet niets af aan het gegeven dat [architect] zich ook na 2021 gebonden voelt aan de BNA-regels, aldus [architectenbureau].
46. [Architectenbureau] betwist de klacht in al zijn onderdelen. Volgens [architectenbureau] waren de werkzaamheden van [architect], zoals blijkt uit het architectencontract met [klaagster c.s.], beëindigd door de afgifte van de omgevingsvergunning, en [klaagster c.s.] waren lovend over het ontwerp. De bouw zou verder door [XXY] worden geregeld, aldus [architectenbureau], en [klaagster] wist dit. Volgens [architectenbureau] waren de eerste contacten van [klaagster] ook met [XXY], en is met [XXY] besproken dat zij graag een passief huis wilden laten bouwen. Op de kostenramingen is ook alleen de naam [XXY] vermeld, aldus [architectenbureau], dit ging buiten [architect] als architect en het architectenbureau om. Hij werd volgens [architectenbureau] pas ingeschakeld nadat de inleidende besprekingen met [mededirecteur XXY] namens [XXY] achter de rug waren. De contacten over het bouwproces zijn alle via [mededirecteur XXY] verlopen, aldus [architectenbureau].
47. Over de rol van [architect] binnen [XXY] voert [architectenbureau] aan dat hij daar weliswaar actief was, maar slechts in verband met promotie, kennisoverdracht en het opzetten van een expertisecentrum voor passief bouwen. [mededirecteur XXY] deed per project de budgettering, planning en concrete bouwbegeleiding, aldus [architectenbureau]. Waar [mededirecteur XXY] het in zijn mails aan [klaagster] heeft over “wij”, zoals [klaagster] aanvoert, heeft dit volgens [architectenbureau] geen zelfstandige betekenis.
48. De verwijten over de kostenramingen zijn volgens [architectenbureau] aldus gericht aan het verkeerde adres, want dat hoorde bij de taak van [mededirecteur XXY]/[XXY]. [Architect] was als architect niet verantwoordelijk

voor het bouwproces. [Architectenbureau] voert verder omtrent de kostenramingen aan dat opdrachtgevers gaandeweg hun eisenpakket uitbreidden, in de corona-periode de kosten enorm stegen, en dat opdrachtgevers steeds akkoord waren met de kostenramingen, tot en met de laatste van € 422,587,83. Dat de offerte van aannemingsbedrijf [aannemersbedrijf CC] nog weer zoveel hoger uitkwam, heeft volgens [architectenbureau] behalve met nieuwe kostenstijgingen te maken met de onbekendheid bij dit aannemersbedrijf met het concept passief bouwen. Een bedrijf uit [locatie] dat wel binnen de kostenraming van € 422,587,83 kon blijven, werd door [klaagster] niet aanvaard als aannemer.

49. De klacht over gebrek aan transparantie betwist [architectenbureau], behalve door het voorgaande (zie 48), door erop te wijzen dat wanneer [klaagster] aan [architect] vroeg naar de planning, hij haar telkens verwees naar [mededirecteur XXY], en dat met [klaagster] was gecommuniceerd dat de feitelijke werkzaamheden binnen [XXY] door [mededirecteur XXY] zouden worden gedaan. De screenshots van de website zijn niet anders dan een algemene aanprijzing van het architectenbureau, aldus [architectenbureau], en betreffen andere, opvolgende, fasen van het proces dan die zijn overeengekomen tussen [klaagster] en [architectenbureau].
50. Volgens [architectenbureau] concentreert de klacht van [klaagster] zich erop dat geen aannemingsovereenkomst met [XXY] is gesloten, maar al in de eerste mail heeft [mededirecteur XXY] haar geschreven: *“Wij ontwerpen uitsluitend passieve woningen die wij laten bouwen in een bouwconsortium zonder een hoofdaannemer.”* Het idee van [XXY] was dat zij in bouwteamverband de bouw van huizen zou coördineren door geschikte aannemers in contact te brengen met de opdrachtgever. Dit gebeurde via een coördinatieovereenkomst. Het kwam ook wel voor, aldus [architectenbureau], dat [XXY] een aannemingsovereenkomst opstelde die vervolgens werd getekend door een (externe) aannemer en opdrachtgever. [XXY] was dan dus geen contractpartij, op een uitzondering na, een prachtige kans die [XXY] niet kon laten lopen en waarbij als vereiste gold dat [XXY] zelf als aannemer optrad. Tijdens de bespreking op 17 juni 2019 is aan [klaagster c.s.] dan ook, anders dan

[klaagster] stelt, medegedeeld dat [XXY] geen aannemer is en dus niet bouwt, maar wel andere aannemers kan inschakelen en de bouw kan coördineren.

51. [Architectenbureau] acht het mogelijk dat [mededirecteur XXY] in eerste instantie heeft gemeend dat in het geval van [klaagster] een aannemingsovereenkomst geschikt zou zijn zonder dat hij [architect] hiervan op de hoogte stelde, maar het gegeven dat in de correspondentie [aannemer AA] wordt genoemd als aannemer wijst er volgens [architectenbureau] op dat niet [XXY] maar [aannemer AA] de aannemer zou zijn. In november 2020 heeft [architect] [klaagster] extra uitleg over de coördinatieovereenkomst gegeven, alleen om haar ter wille te zijn, omdat hij zag dat zij tegen deadlines van de hypotheekverstrekker aanliep. Dat was juist integer, aldus [architectenbureau], het had niets te maken met eigenbelang.
52. [Architectenbureau] voert verder aan dat [klaagster] steeds de mogelijkheid had om met een andere partij in zee te gaan, nu er nog geen contractuele banden met [XXY] bestonden. Tot het moment dat [klaagster] de coördinatieovereenkomst afwees, had gewoon met de bouw kunnen worden begonnen, [XXY] had daarvoor namelijk meerdere nevenaannemers op het oog. [Architectenbureau] betwist dat de [ZZ] offerte nog niet binnen was; die moest slechts geüpdatet worden in verband met de prijsstijgingen.
53. [Architectenbureau] betwist ten slotte dat de afgifte van de omgevingsvergunning onverklaarbare vertragingen opliep door gebrek aan professionaliteit bij [architectenbureau]. Volgens [architectenbureau] moesten er bouwtekeningen en constructieberekeningen worden gemaakt, sonderingsonderzoek worden gedaan door een derde partij, en was een complicerende factor dat het terrein in twee verschillende archeologiegebieden lag, terwijl mogelijk ook nog asbest aanwezig was. Verder wenste de omgevingsdienst onder andere aanvullende tekeningen over de ligging van de zonnepanelen, en zouden zulke aanvullende vragen per gemeente verschillen en onvoorzienbaar zijn.

54. Tijdens de mondelinge behandeling heeft [architect] nog verklaard hard te zijn getroffen door de onwaarheden in de aansprakelijkstelling door [klaagster] en dat hij inmiddels met [mededirecteur XXY] gebrouilleerd is, reden waarom [Bouwconcept] nu een handelsnaam van hem is. Het is geen gepatenteerd systeem, aldus [architect], en ook geen merk, het is een bouwconcept. [Architect] heeft daarnaast verklaard dat geen sprake was van koppelverkoop, [klaagster] had ook een andere architect kunnen kiezen. Desgevraagd heeft [architect] geschetst hoe de ruimte aan [adres] te [vestigingsplaats] eruitziet: een winkelpand met een vergaderruimte, aan de achterzijde zit hij. Mr. Jager heeft verklaard dat [architect] zich heel lang niet bezighield met wat [mededirecteur XXY] deed, en vervolgens in het najaar 2020 Long Covid kreeg. Toen hij begreep dat [mededirecteur XXY] [XXY] als hoofdaannemer wilde laten fungeren, heeft hij direct gezegd: dat moet een coördinatieovereenkomst worden, aldus mr. Jager. Dat er een faillissement dreigde, was volgens [architect] pas in december 2020 duidelijk. De kostenramingen zijn volgens [architect] steeds gecheckt bij een calculator die werkt voor aannemers. De calculatie is gemaakt op basis van het [Bouwconcept] systeem, aldus [architect].

Beoordeling van de klacht

55. Naar aanleiding van de klacht overweegt het College als volgt.
56. Nu de klacht zich concentreert op de periode tot eind 2020, en [architectenbureau] tot het eind van dat jaar lid was van de BNA, is het College van Toezicht bevoegd over deze klacht te oordelen.
57. De klacht richt zich grotendeels op wat er gebeurde na afgifte van de omgevingsvergunning op 2 juli 2020, mede in het licht van handelen en/of nalaten van [architectenbureau] dat hieraan voorafging. Het College zal dit eerst behandelen.
58. [Architectenbureau] voert tegen deze onderdelen van de klacht aan dat de werkzaamheden die aan [architectenbureau] contractueel waren opgedragen

naar volle tevredenheid van [klaagster c.s.] waren beëindigd. Het bouwproces zou volgens [architectenbureau] worden gecoördineerd door [XXY] en meer specifiek door [mededirecteur XXY]. [Architectenbureau] droeg hiervoor geen verantwoordelijkheid.

59. Het College acht dit verweer onder de omstandigheden van dit geval blijk geven van een (veel) te beperkte visie op wat van een redelijk handelend BNA-architect mag worden verwacht.
60. Het College overweegt daartoe allereerst, dat als een architect mede-eigenaar en medebestuurder is van een bedrijf als [XXY], en de bedrijfsactiviteiten en het bedrijfsconcept naar buiten toe aanprijst in combinatie met de eigen ontwerpen, hij zich voldoende rekenschap moet geven van de gerechtvaardigde belangen en verwachtingen van de opdrachtgever. Om die reden moet het voor de opdrachtgever duidelijk zijn of de architect in de ene dan wel in de andere functie optreedt. Voorkomen moet worden dat daarover verwarring ontstaat.
61. In dit geval staat vast dat toen [klaagster c.s.] voor het eerst kennis maakten met [architect] en [mededirecteur XXY], zij gezamenlijk op de beurs Eigen Huis het modulaire bouwsysteem [Bouwconcept] aanprezen. Een verzoek van [klaagster] aan [architect] om informatie, verzonden via het [mailadres Bouwconcept] werd beantwoord door [mededirecteur XXY], die schreef: *“Wij ontwerpen uitsluitend passieve woningen die wij laten bouwen in een bouwconsortium zonder een hoofdaannemer.”* [Architectenbureau] en [XXY] waren gevestigd op hetzelfde adres in [vestigingsplaats], zonder noemenswaardige scheiding van functies en in vrijwel alle overgelegde correspondentie met [klaagster] sprak [mededirecteur XXY] consequent over “wij”. Anderzijds vermeldde [architect] onder zijn ontwerpen voor [klaagster c.s.] niet alleen de naam [architectenbureau], maar ook die van [Bouwconcept]. Toen [klaagster] om nadere bouwtechnische informatie vroeg, antwoordde [mededirecteur XXY]: *“Eigenlijk vraag je nu om ons bedrijfsgeheim prijs te geven.”*

62. Onder deze omstandigheden is het, in samenhang met de overige vaststaande feiten, alleszins begrijpelijk dat [klaagster] er, zoals zij stelt, van uitging dat [architectenbureau] en [XXY] onlosmakelijk met elkaar verbonden waren *en* dat het architectencontract onderdeel was van het gehele plan, dat (in haar woorden) een 'ontzorgconcept' inhield. Dat het architectencontract met [architectenbureau] slechts de eerste acht fasen omvat, spreekt dit op zich niet tegen. Volgens [klaagster] omvatte dit concept naast het ontwerp op basis van het [Bouwconcept] systeem, het sluiten van een (hoofd)aannemingsovereenkomst tegen een vaste prijs, korte lijnen en een turnkey oplevering, met [architect] in de rol van supervisor.
63. [Architectenbureau] heeft hiertegen aangevoerd dat [klaagster] van meet af aan wist dat bij [XXY] [mededirecteur XXY] en niet [architect] het aanspreekpunt was voor het bouwproces, wat zou blijken uit de correspondentie, en verder dat aan [klaagster c.s.] al direct aan het begin duidelijk is gemaakt hoe de rolverdeling was alsmede dat [XXY] niet als aannemer maar als bouwcoördinator zou optreden. Dit laatste zou gebeurd zijn tijdens een bespreking op 17 juni 2019.
64. Het College overweegt hieromtrent, als tussenstap, dat als dit laatste verweer van [architectenbureau] zou worden gevolgd, namelijk dat [XXY] in bouwteamverband de bouw van huizen zou coördineren door geschikte aannemers in contact te brengen met de opdrachtgever, dit erop neerkomt dat [XXY] als kerntaak had het uitvoeren van directie voerende architectenwerkzaamheden. Gelet op de (schijn van) verwevenheid van [architectenbureau] met [XXY], had het in dat geval tenminste op de weg van [architectenbureau] gelegen om transparant te zijn over het onderscheid tussen het BNA-lidmaatschap van [architectenbureau] en het daarvan losstaande bedrijf [XXY].
65. Wat [klaagster] betoogt, komt echter neer op een tweede mogelijkheid, namelijk dat [architectenbureau] en [XXY] de architectenopdracht hebben binnengehaald door een totaalconcept aan te bieden, met als implicatie dat [klaagster c.s.] tot [XXY] veroordeeld waren, omdat [XXY], op basis van een bepaald

bouwconcept, ervoor zou zorgdragen dat de bouw van het ontwerp zou plaatsvinden tegen een vaste aanneemsom. Hierin past de verklaring van [klaagster] tijdens de mondelinge behandeling, dat zij ervan uitging dat [Bouwconcept] een gepatenteerd systeem was, en nu van [architectenbureau] voor het eerst hoorde dat dit niet zo was.

66. Alleen al het gegeven dat beide opties mogelijk waren, betekent naar het oordeel van het College dat het op de weg van [architectenbureau] had gelegen om mogelijke misverstanden over een en ander in het begin uit de weg te ruimen en helder uiteen te zetten wat de voor- en nadelen van de diverse mogelijkheden waren. Dan had ook aan de orde kunnen komen of en in hoeverre het [klaagster c.s.] vrijstond om binnen het concept een andere architect dan wel een andere bouwer/bouwcoördinator te nemen. Deze derde mogelijkheid is pas opgeworpen in het verweer. Dat de bespreking van 17 juni 2019 heeft bijgedragen aan verheldering op (al) deze punten, acht het College ongeloofwaardig, niet alleen omdat [klaagster] dit heeft betwist maar ook omdat het moeilijk te rijmen valt met de verdere gang van zaken die het betoog bevestigt dat sprake was van een totaalconcept, op basis van een nog te sluiten hoofdaannemingsovereenkomst met [XXY]. Het College wijst in dit verband op wat hiervoor onder 23, 25 tot en met 31 en 33 als vaststaand is aangenomen.
67. Gezien het voorgaande acht het College het voldoende aannemelijk dat bij [klaagster c.s.] tenminste de gerechtvaardigde verwachting is gewekt dat hen door [architectenbureau] en [XXY] een totaalconcept is aangeboden, en ook dat [architectenbureau] onvoldoende transparantie heeft betracht over de voor- en nadelen hiervan. Tevens is het College van oordeel dat het er alle schijn van heeft dat [architectenbureau] een opdracht wilde binnenhalen bij bouwbedrijf [XXY] via het partnerschap met BNA-bureau [architectenbureau] zonder dat hierover helderheid is verschaft, wat op zichzelf ook een integriteitsschending is.
68. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de advocaat van [architectenbureau] nog verklaard dat toen [architect] erachter kwam dat [mededirecteur XXY]

aanstuurde op een hoofdaannemingsovereenkomst, hij direct heeft aangedrongen op verandering in een coördinatieovereenkomst, omdat alleen een dergelijke overeenkomst in de bedrijfsvisie paste. Het College overweegt hieromtrent dat [architectenbureau] aldus thans zonder meer erkent dat [XXY] aanstuurde op een hoofdaannemingsovereenkomst, nu [mededirecteur XXY] optrad namens [XXY]. [Klaagster] stelt dat de ommezwaai naar een coördinatieovereenkomst geheel onverwacht kwam en het ontzorgconcept onderuithaalde. [Architectenbureau] betwist hiervoor verantwoordelijkheid te dragen.

69. Naar het oordeel van het College miskent [architectenbureau] dat een redelijk handelend architect na beëindiging van de opgedragen architectenwerkzaamheden ook een zekere nazorg dient te betrachten, zeker als het gaat om particuliere opdrachtgevers aan wie een totaalconcept als hiervoor omschreven werd aangeboden. Tegenover de zorgen van [klaagster c.s.] over de rompslomp die een coördinatieovereenkomst met zich zou brengen, temeer gezien de onzekerheden van de coronapandemie voor de prijzen in de bouwsector, heeft [architect] in zijn dubbelrol als hun voormalige architect en bestuurder van [XXY] er echter mee volstaan om hen te wijzen op de voordelen van de coördinatieovereenkomst. In het midden kan blijven of dit gebeurde met het oog op de precaire financiële situatie bij [XXY], dat eerder een vermoeden is dan een onderbouwd standpunt, omdat het voorgaande reeds leidt tot de conclusie dat [architectenbureau] hier steken liet vallen, en zowel de kernwaarden van verantwoordelijkheid als die van integriteit schond.
70. Thans komt aan de orde de klacht van [klaagster] over de budgetbewaking door [architectenbureau]. Het College begrijpt dat de klacht zich vooral richt op het verschil tussen de begrote aanneemsom in september 2019 en de offerte van [aannemersbedrijf CC] in maart 2021, met als tussenstap de forse verhoging in de zomer van 2020.
71. Als meest vergaande verweer heeft [architectenbureau] hiertegen ingebracht dat slechts [XXY], en wel in de persoon van [mededirecteur XXY], verantwoordelijk was voor de kostenramingen. Dit verweer baat

[architectenbureau] niet, nu het zonder meer tot de taak van de architect kan worden gerekend om (met name) particuliere opdrachtgevers te behoeden tegen overspannen verwachtingen op grond van een te krap budget. Het College heeft dit reeds meerdere malen vastgesteld (zie onder meer D16.003, D17.003 en D21.001), en dit is in hoger beroep bevestigd (Raad van Beroep Nr. 17/2 d.d. 27 augustus 2018, hoger beroep van D17.003).

72. In dit geval is de aanneemsom, na een verhoging door [klaagster] zelf, in september 2019 vastgesteld op € 371.629,03. [Klaagster c.s.] begonnen met een maximum budget van € 250.000,-, maar hebben steeds ingestemd met een hogere aanneemsom en ook hun wensen uitgebreid, zodat het College in de periode tot september 2019 onvoldoende aanleiding ziet voor een gebrek aan verantwoordelijkheid en professionaliteit van de kant van [architectenbureau]. De stelling dat [architectenbureau] achteraf gezien over het geheel niet goed in staat zou zijn geweest de bouwkosten in te schatten, is onvoldoende onderbouwd. Het College zal zich om deze redenen dan ook beperken tot de periode na september 2019.
73. Met [klaagster] is het College van oordeel, allereerst, dat het verschil tussen een aanneemsom van € 371,629,03 en de aanneemsom van € 422,587,83, alles inclusief btw, driekwart jaar later een dermate grote sprong is, dat deze zich niet, zoals [architectenbureau] beweert, zonder meer laat verklaren door de prijsstijging in de pandemie, die toen nog slechts in het beginstadium verkeerde. Een verantwoordelijk en professioneel architect had hier (veel) meer aandacht aan moeten schenken dan blijkbaar is gebeurd. De offerte van aannemersbedrijf [aannemersbedrijf CC] kwam een half jaar later vervolgens uit op € 612.148,85 en minimaal € 560.448 (beide bedragen inclusief btw). Met [klaagster] is het College van oordeel dat ook voor dit enorme verschil geldt dat [architectenbureau] zich er niet zomaar van af kan maken met verwijzing naar onbekendheid van [aannemersbedrijf CC] met passief bouwen en de voortschrijdende prijsdruk in de bouwsector. Integendeel, juist door die omstandigheden had een redelijk handelend architect het zich aan moeten trekken dat [klaagster c.s.] op deze manier volkomen klem kwamen te zitten. [Architectenbureau] heeft aan [klaagster] nog tegengeworpen dat een

bouwbedrijf uit [locatie] de bouw wel degelijk voor de in de zomer vastgestelde aanneemsom zou bouwen, maar dit is op geen enkele manier met argumenten onderbouwd, terwijl [klaagster] onbetwist heeft gesteld dat het hier om een eenmanszaak ging die uitsluitend kleine opdrachten aannam. Met [klaagster] oordeelt het College dat een en ander inderdaad de indruk wekt dat [architectenbureau] zich onvoldoende professioneel verdiepte in de bouwkosten. Ook dit klachtonderdeel treft derhalve doel.

74. Ten slotte beklagt [klaagster] zich erover dat het aan het gebrek aan professionaliteit van [architectenbureau] te wijten is, dat de omgevingsvergunning eerst op 2 juli 2020 is verstrekt. Het College overweegt op dit punt dat de periode tussen het akkoord van de welstandscommissie (begin november 2020) en de verlenging van de beoordelingstermijn door de gemeente vanwege ontbrekende gegevens (begin maart 2020) niet buitensporig lang is in relatie tot het werk dat onweersproken door [architectenbureau] moest worden verricht, en dat [architectenbureau] met juistheid aanvoert dat gemeenten regelmatig gegevens opvragen waarvan niet direct voorzienbaar was dat ze nodig waren voor de omgevingsvergunning. Dit onderdeel van de klacht treft aldus geen doel.

75. Uit het voorgaande volgt dat de klacht grotendeels gegrond is, en dat [architectenbureau] alle drie de kernwaarden heeft geschonden. Gezien de ernst van de schendingen, acht het College een berisping passend.

HET COLLEGE VAN TOEZICHT DOET DE VOLGENDE UITSpraak

Het College van Toezicht verklaart de bij mailbericht van 15 november 2021 ingediende klacht grotendeels gegrond en voor het overige ongegrond.

Het College legt [architectenbureau] de maatregel van berisping op.

Aldus beslist op 2 juni 2022 door Kamer I van het College van Toezicht, bestaande uit mr. E.L. Hoogstraate, voorzitter, ir. D. Segers en ir. R. Hendriks, architect-leden, en mr. A.M.R. Smolders, secretaris.

Voorzitter:

Secretaris:

Verzonden op:

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.