



Bouwconflict?

Dat wordt samen (en) snel opgelost, toch?

Mediation wordt steeds vaker toegepast als een effectieve vorm van bemiddeling bij een (dreigend) conflict in de bouw. De traditionele juridische aanpak van conflicten is niet altijd toereikend. Het risico van een tijdrovend en kostbaar juridisch 'gevecht' wordt te groot geacht en/of de uitkomst ervan wordt als onvoorspelbaar beoordeeld.

Daarnaast is het puur juridische proces bijna zonder uitzondering zeer belastend voor de betrokken partijen (tijd en geld). Ook speelt een algemene maatschappelijke ontwikkeling een rol: mensen willen bij geschillen invloed uitoefenen op de uitkomst en daarom de beslechting van hun geschil minder snel uit handen geven aan een arbiter, rechter of deskundige. Met andere woorden: men wil steeds vaker zelf invloed kunnen uitoefenen op het te behalen resultaat.



**Vereniging
Bouwmediators**

Voor wie?

In het voorbereidingsproces en tijdens de bouw ontstaan jaarlijks enorm veel misverstanden. Een deel daarvan groeit uit tot een conflict. Conflicten leiden af van waar het over moet gaan. Vandaar dat mediation voor aannemers, ontwikkelaars, opdrachtgevers, architecten (van directie tot en met projectleider) kan helpen de focus weer op 'het werk' te brengen.

Wat is de winst?

Bij arbitrage, rechtspraak of bindend advies staat een neutrale derde (de arbiter, rechter of deskundige) 'boven' partijen. Als uiteindelijk uitspraak in een procedure verkregen is, kan het conflict toch nog voortduren. Immers, het is een opgelegde oplossing die bijna altijd afbreuk doet aan de onderlinge verhouding.

Kenmerkend voor mediation is dat partijen onder deskundige begeleiding van de mediator zelf de oplossing vinden. Dat doen ze samen. Met inzicht in elkaars uitgangspunten, belangen en mogelijkheden. Niet alleen is het conflict opgelost en uitgesproken, in veel gevallen ontstaat er een verbeterde band tussen partijen. Ook dat is de meerwaarde van bouwmediation.

Hoe werkt het?

Eén of beide partijen die (bijna) in een conflict zijn, zoeken een voor de bouw gespecialiseerde mediator (op www.bouwmediators.nl). Voorafgaand of tijdens de eerste bespreking



worden procesregels bij mediation doorgenomen. Dit alles wordt vastgelegd in een mediationovereenkomst. Vervolgens wordt door partijen stilgestaan bij de (soms diepere) oorsprong en de gevolgen van het conflict. Aanluitend (afhankelijk van de planning direct of in meerdere sessies) onderzoeken partijen de mogelijkheden om tot oplossingen te komen. Soms helpt de mediator als (bouw)deskundige bij het vinden van de sleutel naar resultaat. Juist het aspect van een proces-

begeleider met goed zicht op de inhoud van het conflict krijgt daardoor zijn praktische functie. Komen de partijen er niet uit dan vallen ook de interventies van de bouwmediator binnen de afgesproken geheimhoudingsplicht. Datgene wat partijen overeenkomen wordt door de mediator vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. Beide partijen ondertekenen en sluiten samen de mediation af.

In welke situaties?

De praktijk toont tal van voorbeelden dat een (menings)geschil uitmondt in een (financieel) geschil:

- Wijze en moment van opleveren (bouwrijpe) grond, gebouw, woning etc.
- Uitleg bestek en geldigheid bestekswijzigingen

- Interpretatie van contractvoorwaarden
- Leveringsproblemen
- Competenties tussen of met overheidsinstellingen en -bedrijven (Waterschap, Gemeente, Provincie, Rijkswaterstaat etc)



Werkt mediation altijd?

Mediation werkt alleen als partijen dat willen. Als een conflictpartij 'aanwezig' is maar niet 'deelneemt', zal mediation niet werken.

Ook het vertrouwen in de bouwmediator als deskundige in het vakgebied en als procesbegeleider dient aanwezig te zijn. Lukt het de partijen niet om 'vrij' en onder geheimhouding te werken aan een oplossing, dan zal mediation niet werken. In die gevallen zal ook een gerechtelijke uitspraak voor die partij geen recht doen.

In meer dan 75% van de mediations wordt een door beide partijen aanvaardbare oplossing gevonden!

Snel, goedkoop én duurzaam!

Onderzoek bij de Raad van Arbitrage voor de Bouw heeft uitgewezen dat drie kwart van de arbitrages langer dan één jaar vraagt. Een kwart zelfs langer dan twee jaar! De kosten lopen op tot een aanzienlijk bedrag. Zonder garantie op een goede afloop!

Bij mediation zal u zelf met de bouwmediator de regie voeren. Dat houdt in dat er snel gehandeld kan worden. De kosten zijn aanzienlijk lager omdat het proces korter is én de kosten van de bouwmediator door partijen gedeeld worden. Kortom, mediation in de bouw:

- is snel en flexibel
- is kostenefficiënt
- is informeel, maar toch vertrouwelijk en besloten
- biedt een actieve rol voor partijen met begeleiding van de bouwmediator die (ook inhoudelijk) barrières kan doorbreken
- stelt de belangen van de partijen altijd centraal
- is toekomstgericht en voorkomt beschadiging van relaties (duurzame relatie)
- biedt ruimte voor creatieve oplossingen, ook van de kant van de bouwmediator
- leidt tot een win-win resultaat, waardoor een hoge acceptatiegraad

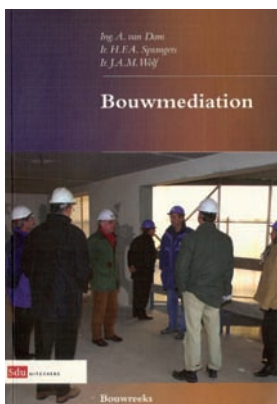
Met andere woorden: bouwmediation is snel, goedkoop én duurzaam.

- **Kostencalculatie meer- en minderwerk na wijzigingen gedurende de bouw**

Tijd en capaciteit zijn in het bouwproces van groot belang. Snel duidelijkheid voor alle betrokken partijen is dan ook in ieders belang.



De Vereniging
Bouwmediators
heeft enkele jaren
geleden bij Sdu
Uitgevers bv, Den
Haag een boek
uitgebracht onder de
titel **Bouwmediation**.
Hierin wordt
uitgebreid aandacht
besteed aan alle
aspecten van
bouwmediation
met veel praktijk-
voorbeelden. Het
is verkrijgbaar
onder ISBNnummer
9012115507.



Vereniging Bouwmediators

De Vereniging Bouwmediators ziet bouwmediation als een krachtig instrument om effectief invulling te geven aan de algemene roep in de bouw tot meer en betere samenwerking in de bouwkolom. De Vereniging bestaat sinds 1998 en telt ruim 50 leden die zich specifiek toeleggen op geschilbeslechting in de bouw. Zij beschikken allen over ervaring in de bouwsector, kennen de bouwcultuur en spreken het jargon van de bouw.

De leden zijn actief in alle sectoren en alle fasen van de bouw- en vastgoedwereld, dus zowel in de plan- als in de realisatiefase van woningbouw-, utiliteitsbouw-, infraprojecten et cetera.

Uw bouwmediator

Ieder geschil heeft specifieke kenmerken. Bij de Vereniging Bouwmediators zijn tal van bouwmediators aangesloten met elk verschillende achtergronden. Via de website www.bouwmediators.nl kunt u contact zoeken met een bouwmediator die aansluit op het voor het geschil benodigde profiel.

Deze brochure werd u aangeboden door Bouwkans - bouwgeschillen
www.bouwkans.nl - tel 070 5177866 - westgeest@bouwkans.nl



Dé ingang voor
mediation in bouw en
vastgoed