

Ruzie tussen architect en ontwikkelaar

Beginsituatie

Projectontwikkelaar Burger heeft Voortman tot architect gekozen. Dit is echter buiten medeweten van de gemeente gebeurd. De gemeente heeft een beeldkwaliteitsplan en vindt de gepresenteerde plannen niet bij dit plan passen. De gemeente stelt bovendien dat het een zeer voorbarige actie is geweest van Burger en dat je zo niet met elkaar omgaat. Burger kan hiermee niet uit de voeten en ontslaat de architect. Die kent een advocaat. De advocaat kent mij en vraagt mij na te gaan of dit met mediation op te lossen is. Partijen stemmen hiermee in.

Mediation

De bouw past bij geschillen meer en meer mediation toe. De gang naar rechter of arbiter is algemeen bekend. Bij mediation gaan betrokkenen opnieuw het gesprek met elkaar aan, maar nu onder leiding van een onafhankelijke, neutrale derde. Er zijn twee voordelen. Je houdt de oplossing in eigen hand en je verliest geen tijd met het aan anderen uitleggen waar het om gaat. Het gaat in deze mediation om een honorariumconflict tussen een architect en een ontwikkelaar.

Architect Voortman is kort gezegd "behoorlijk op zijn ziel getrapt". Burger had zich meer moeten inspannen om de plannen met hem te realiseren. Dit is niet eens aan de orde gekomen. Burger legt uit dat de gemeente hem duidelijk gemaakt heeft dat deze architectuur niet past. Bovendien heeft de gemeente Burger nadrukkelijk verzocht zijn goede wil te tonen door met nieuwe namen en nieuwe plannen te komen. Het is duidelijk niet in het belang van Burger is om met Voortman door te gaan. Het spijt Burger dat dit aspect in onderlinge gesprekken onvoldoende boven tafel is gekomen. Voortman wil in de eerste plaats eerherstel. Dit betekent in zijn ogen: hij en Burger aan tafel met de gemeente en gezamenlijk praten. Het honorarium is niet belangrijk, dat komt later wel. Een patstelling, die een te lang leven kan krijgen. Ik las een pitstop in (in mediationstermen heet dit een "caucus"). Ik wil met iedere partij afzonderlijk praten om te ontdekken waar de speelruimte kan zitten. Het levert niet zo veel op. Burger wil met name bij deze gemeente niet opnieuw met Voortman aan tafel zitten. Hij sluit samenwerking elders dus niet uit. Voortman echter wil voor alles juist bij de activiteiten en besprekingen met deze gemeente betrokken worden. Beide partijen zeggen in de caucus toe bereid te zijn de aan mij vertrouwelijk gegeven informatie na de hervatting aan elkaar mee te delen. Aldus geschiedt het, maar dit heeft op Voortman een zodanige impact dat doorpraten voor hem onmogelijk is. Burger betuigt oprecht zijn spijt. Er ontstaat daardoor weer wat contact tussen beiden, maar praten over oplossingen is absoluut een brug te ver. Na ampele overweging besluit ik deze bijeenkomst te stoppen. Ik vraag beiden om de daadwerkelijk getoonde wil tot overleg en de daarbij behorende emoties positief te beoordelen en deel hen mee dat ik ze morgen zal bellen. Ik wil dan horen of ze bereidheid zijn tot voortzetting van het gesprek. De volgende dag neem ik contact op met Burger en Voortman. Beiden hebben die bereidheid. Het gevoel dat we er uit kunnen komen is zelfs gegroeid. We maken een nieuwe afspraak.

In dit tweede gesprek treedt het respect voor elkaar duidelijk naar voren. Ik maak hier gebruik van, sla een paar stappen over en vraag om met elkaar te brainstormen over opties voor oplossingen. Dit leidt tot een scala van ideeën. Na een klein uur hebben we ze bijeen op de flap-over. We sorteren op haalbaarheid. Zes opties blijven over. We sorteren op belang voor beide partijen. Vier opties blijven over. We sorteren op directe toepasbaarheid. Blijft één optie over - die werken we uit.

Resultaat

Het resultaat is voor Voortman een nieuwe opdracht in een andere gemeente. Ze hebben er ook wat van opgestoken. Vraag wat meer aan elkaar alvorens te reageren, geef wat meer informatie bij moeilijke beslissingen, zorg dat gemaakte afspraken niet voor velerlei uitleg vatbaar zijn, kies voor een gefaseerde aanpak, leg alles goed vast.