

CONFLICTEN TIJDENS DE BOUW

MEDIATION EN SNELLERE PROCEDURES

# Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen helpt bij preventie en de-escalatie van bouwgeschillen

Conflicten in een bouwproces zijn soms onvermijdelijk. De onafhankelijke Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen (RvA) helpt bij het oplossen hiervan. Recent heeft de organisatie haar traditionele arbitragediensten uitgebreid met onder andere *mediation* en versnelde procedures. Deze nieuwe diensten zijn gericht op het voorkomen en de-escaleren van bouwgeschillen. Onder het motto: 'voorkomen is beter dan genezen'.

Tekst: **Ijdo Groot**

Bij ingewikkelde bouwprojecten, zoals de constructie van sportcomplexen of stadions, komt het nogal eens voor dat de betrokken partijen in een geschil verstrikt raken. Bijvoorbeeld als de partijen het oneens zijn over de interpretatie van contractuele verplichtingen, wie dé verantwoordelijkheid heeft voor een bouwfout of de kwaliteit van gebrekenherstel. Om escalatie met als gevolg vertragingen in de bouw, juridische geschillen, hoge kosten en langdurige spanning tussen de partijen te helpen voorkomen, kunnen de diensten van de RvA worden ingezet. Deze diensten stellen partijen in staat om problemen vroegtijdig en op een creatieve manier op te lossen, met maximale betrokkenheid van alle belanghebbenden. De RvA is het enige onafhankelijke rechtsprekende instituut in Nederland dat is gespecialiseerd in bouwgeschillen.

### Dezelfde taal

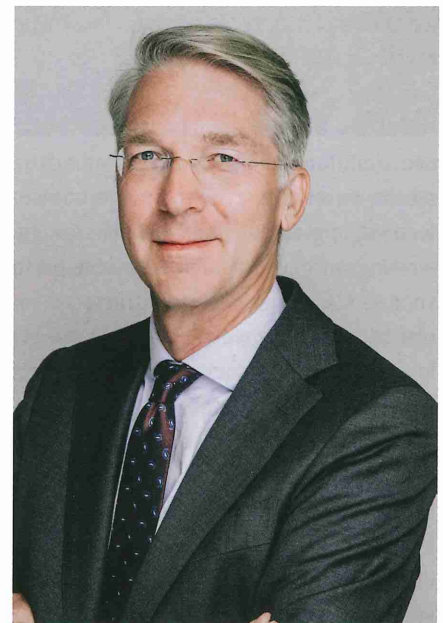
De RvA is al sinds het begin van de twintigste eeuw actief. In 1908 werden de eerste drie arbitrages uitgevoerd. Begin jaren tachtig stond de teller op 11.000 geschillen. Heden ten dage behandelt de RvA jaarlijks ruim 550 bouwgeschillen.

"Er werken ruim 80 arbiters voor de Raad", vertelt RvA-directeur Bas van Luik. "Het zijn allemaal technisch deskundige mensen, afkomstig van aannemersbedrijven,

ingenieursbureaus, architectenbureaus, de rijksoverheid, gemeenten, provincies, enzovoort. Door hun achtergrond praten zij dezelfde taal als de technische mensen van de bouwende partijen. Daarnaast heeft de Raad twintig juridische arbiters, bijna allemaal rechter of oud-rechter. In een geschil wordt door de Raad een commissie samengesteld, vaak bestaande uit twee technische arbiters en een juridische arbiter. Zij behandelen zowel de juridische als de technische aspecten van een geschil in één keer. Dit is een van de grote voordelen van arbitrage."

### Slagvaardiger

De arbiters beschikken over de voor het geschil benodigde specialistische kennis. Dat is bouwtechnische kennis, evenals kennis van vaak specifieke bouwcontracten en het bouwproces als geheel. "Hierdoor kan de Raad slagvaardiger werken dan de gewone rechter", stelt Van Luik. "Een gewone rechter is immers een generalist, die over allerlei soorten geschillen een uitspraak moet doen. Bij technische bouwgeschillen moet hij of zij een of meer externe deskundigen inschakelen. Dit leidt tot een aanzienlijke verlenging van de duur van de procedure. Eerst vindt de benoeming van de deskundigen plaats. Vaak zijn daartoe meerdere bijeenkomsten en tussenvonnissen nodig. Vervolgens kost het deskundigenonderzoek



Bas van Luik.

Foto: Maan Limburg

zelf de nodige tijd. Er wordt een conceptrapport geschreven, waarop partijen bij akte kunnen reageren, waarna het rapport weer moet worden aangepast. Vervolgens komt er een definitief rapport waar partijen ook weer schriftelijk op mogen reageren, enzovoort. Al die rondes en die tijd heeft de Raad niet nodig, omdat de beslissers zelf de benodigde technische en juridische deskundigheid in huis hebben."



### Groeiende behoefte

De RvA zag de laatste jaren een groeiende behoefte bij opdrachtgevers en bouwpartijen om bouwgeschillen vroegtijdiger en meer informeel aan te pakken. De traditionele geschilbeslechting is vaak de eindoplossing voor een al geëscaleerd conflict. Steeds meer partijen geven aan liever in te zetten op preventie. Dus ingrijpen voordat het geschil uit de hand loopt. “Mede door de energietransitie, de omslag naar circulair bouwen en de technologische ontwikkelingen worden steeds hogere eisen gesteld aan het bouwproces en de samenwerking tussen partijen”, constateert Van Luik. “Om aan deze eisen tegemoet te kunnen komen, wordt bij de realisatie van bijvoorbeeld een multifunctionele sportaccommodatie steeds vaker een publiek-private samenwerking opgezet. Bij een dergelijke samenwerkingsvorm wordt vaak de private partij voor een lange periode gecontracteerd om niet alleen te ontwerpen en te bouwen, maar ook om de accommodatie te beheren en exploiteren. Dit betekent dat de betrokkenen lange tijd met elkaar door één deur moeten. Vertrouwen tussen deze partijen is daarbij essentieel. Als tijdens een bouwtraject een geschil ontstaat, dan is het natuurlijk beter dit bijtijds te signaleren en in een vroeg stadium voor te leggen aan een derde, die een onafhankelijk advies kan geven. Zo voorkom je een langlopend en moeizaam traject, waarbij partijen zich ingraven en advocaten moeten worden ingeschakeld. Met als gevolg vaak ook een ernstig verstoorde zakelijke relatie.”

### Fast Track-procedures

Als reactie op deze behoefte van de markt heeft de RvA een aantal nieuwe instrumenten ontwikkeld die kunnen worden ingezet voor preventie en de-escalatie van mogelijke geschillen tussen partijen. Vorig jaar werden de Fast Track-procedures geïntroduceerd. Deze procedures zijn bedoeld voor

de snelle afhandeling van geschillen tijdens de bouw, waarbij direct een bindend of richtinggevend advies vereist is.

**“Mediation is vooral bedoeld voor partijen die er samen uit willen komen en hun duurzame relatie niet onder druk willen zetten”**

Bas van Luik (directeur RvA)

“Er zijn twee varianten: Fast Track Light en Fast Track Plus”, licht Van Luik toe. “Fast Track Light is bedoeld voor minder complexe geschillen die snel kunnen worden opgelost. Het gaat dan om geschillen met een financieel belang van maximaal 100.000 euro. Dit proces omvat een kortere doorlooptijd en beperktere formaliteiten dan traditionele arbitrage. Partijen worden aangemoedigd om samen te werken en snel tot een overeenkomst te komen. De Raad benoemt hiervoor één bindend adviseur en er wordt slechts één mondelinge behandeling gehouden, zo nodig inclusief een bezichtiging van het betreffende onderdeel van het werk. Vervolgens wordt het advies uitgebracht. Deze procedure heeft een doorlooptijd van ongeveer zes weken. Als de partijen dat willen, kan het zelfs nog sneller. Voorwaarde is dan wel dat ook de partijen bereid zijn op een korte termijn hun visie te geven en om de tafel te gaan zitten.”

Fast Track Plus is ontworpen voor meer complexe geschillen waarbij de betrokken partijen behoefte hebben aan een grondiger proces. Deze procedure biedt meer ruimte voor onderzoek en bijvoorbeeld

getuigenverklaringen. Er kunnen één, twee of drie adviseurs worden ingeschakeld. Ondanks de uitgebreidere procedure is het doel nog steeds om geschillen snel en efficiënt op te lossen.

### Minder formeel

Om tegemoet te komen aan de behoefte aan een meer informele aanpak van bouwgeschillen geeft de RvA bij beide Fast Track-procedures een advies: bindend of richtinggevend. “Traditioneel werkt de Raad met vonnissen, net als bij de gewone rechter. Een vonnis klinkt en is ook erg formeel. Bij de Fast Track-procedures kunnen de partijen kiezen voor een bindend of een richtinggevend advies. Als partijen van mening verschillen over bijvoorbeeld hoe een bepaalde constructie in de bouw moet worden uitgevoerd, dan kan een onafhankelijke derde – de bindend adviseur van de Raad – een richtinggevend advies uitbrengen. De bindend adviseur geeft dan letterlijk de richting aan. De partijen kunnen aan de hand van dit advies opnieuw onderhandelen. Deze sturing helpt hen hopelijk om het conflict op te lossen en samen verder te gaan. De partijen kunnen ook vragen om een bindend advies. Dit laat hen niet vrij bij het zoeken naar een oplossing. Maar het geeft wel direct duidelijkheid.”

### Mediation

Een van de meest recente uitbreidingen van de diensten van de RvA is *mediation*. Mediation is een alternatieve vorm van geschillenbeslechting waarbij een neutrale, ervaren mediator partijen helpt om tot een vrijwillige, gezamenlijke en duurzame oplossing te komen. Dit kan een waardevol instrument zijn in de bouwsector, waar relaties tussen partijen vaak cruciaal zijn voor het succes van het project. “Mediation is vooral bedoeld voor partijen die er samen uit willen komen en hun duurzame relatie niet onder druk willen zetten. Bovendien is



mediation flexibel en vertrouwelijk, wat het mogelijk maakt om creatieve oplossingen te vinden die in het belang zijn van alle betrokken partijen. Een mediator geeft die oplossingen niet zelf, maar hij of zij kan ervoor zorgen dat de partijen weer met elkaar in gesprek gaan om gezamenlijk en met zijn of haar hulp naar een oplossing te zoeken. Zo blijken bijvoorbeeld de verschillende interpretaties van een bepaald probleem tijdens de bouw of van een bestekseis vaak het gevolg te zijn van minder goede onderlinge communicatie. Als de mediator doorvraagt en de partijen hun visie beter kunnen toelichten, leidt dat doorgaans tot wederzijds begrip van elkaars standpunten. En daarmee tot een oplossing.”

### Adviesraad

In het kader van ‘voorkomen is beter dan genezen’ kan ook worden gekozen voor het

vooraf instellen van een Adviesraad. Dit is een commissie van drie – door beide partijen aangewezen – deskundigen, die vast is verbonden aan een project gedurende de looptijd daarvan. De voorzitter kan een juridische of technische arbiter zijn van de RvA. “Bij het begin van de bouw kunnen partijen afspreken dat eventuele geschillen zullen worden voorgelegd aan een Adviesraad, die speciaal voor het project uit deskundigen wordt samengesteld. Dit is vooral bij grote en complexe projecten handig. Gedurende het bouwproces laat de Adviesraad zich regelmatig informeren over de voortgang. Meestal op locatie, maar de commissieleden kunnen ook van meet af aan de bouwvergaderingen bijwonen. Hierdoor krijgen de partijen vertrouwen in de commissie en wordt de drempel verlaagd om deze te benaderen en een geschil voor te leggen. De commissieleden kunnen ook zelf snel slui-

merende problemen signaleren en die op een van de regelmatige bijeenkomsten met partijen bespreken.”

De Adviesraad kan op eigen initiatief adviseren, bemiddelen en zo nodig snel een geschil behandelen. Komen partijen er onderling niet uit, dan is de Adviesraad bevoegd te beslissen. “Door op deze manier een geschil vroegtijdig aan te pakken, blijft het niet doorsudderen met de kans op verstoring van de werkrelatie. Erger nog, als een dergelijk conflict in een later stadium uiteindelijk ‘ontploft’, zal dit voor bijvoorbeeld de wethouder van de opdrachtgevende gemeente een bijzonder onaangename verrassing zijn. Ook hier geldt: voorkomen is beter dan genezen. Omdat de samenwerkings- en contractvormen tussen bouwpartijen steeds meer op continuïteit zijn gericht, is het instellen van een Adviesraad zeker een aanrader.”

Meer informatie:

<https://www.raadvanarbitrage.nl>.

**“Omdat de samenwerkings- en contractvormen tussen bouwpartijen steeds meer op continuïteit zijn gericht, is het instellen van een Adviesraad zeker een aanrader”**

Bas van Luik (directeur RvA)