

## **Gemeente versus ontwikkelaar: een oplossing “in natura”**

### **Beginsituatie**

Een ontwikkelaar sluit met een gemeente een overeenkomst voor de aankoop van een stuk grond, waarvoor de ontwikkelaar een plan had ontwikkeld. De gemeente meent op een gegeven moment dat de realisatie van het plan te lang uitblijft en verbreekt de overeenkomst. De ontwikkelaar stelde de realisatie uit vanwege stagnatie in de markt, met dientengevolge herhaaldelijke planaanpassingen. De gemeente introduceerde, door gegroeide inzichten, op haar beurt nieuwe randvoorwaarden tijdens dit herontwikkelingsproces. De relatie tussen de partijen raakte door al deze omstandigheden danig verstoord.

De ontwikkelaar accepteert de eenzijdige opzegging van de overeenkomst niet en claimt schadevergoeding. Er wordt enige tijd gecorrespondeerd, maar dit levert vooral dossiervorming en verwijdering tussen de partijen op. Om tot een oplossing te komen kiezen de ontwikkelaar en de gemeente uiteindelijk voor mediation. Zo voorkomen ze beiden een lange gerechtelijke procedure met onzekere uitkomst en wellicht naamschade voor beide partijen.

### **Bemiddeling**

De gemeente en de ontwikkelaar wezen beiden een gemachtigde als gesprekspartner aan. Beide partijen tekenden een door de mediator opgestelde mediation overeenkomst. Daarin is onder meer geregeld dat benodigde derden (b.v. deskundigen) door de mediator pas ingeschakeld kunnen worden na instemming van beide partijen en met tevoren vastgestelde budgetten. Ook is vastgelegd dat de kosten van het mediation proces gelijk verdeeld worden en dat de voorgenomen juridische procedure wordt opgeschort.

De ontwikkelaar had als voorwaarde vooraf aan de mediator meegegeven dat de mediation minimaal een gelijk financieel resultaat moest opleveren als door de ontwikkelaar werd verwacht uit het voeren van een gerechtelijke procedure. Aan de andere kant had de gemeente als voorwaarde vooraf meegegeven dat de mediation een resultaat moest opleveren dat financieel aanmerkelijk lager was dan voor de gemeente werd verwacht uit diezelfde procedure. De mediator sprak met partijen af dat deze voorwaarden door hem, op een door hem te bepalen moment, in het mediation proces zouden worden ingebracht.

Er bestond bij de betrokkenen veel scepsis en wantrouwen. De mediator koos daarom voor openheid. De partijen kregen gelegenheid hun grieven en standpunten aan elkaar uiteen te zetten. De mediator zorgde ervoor dat iedere partij gelijkwaardig behandeld werd en goed aan het woord kwam. Partijen bleken elkaars standpunten en de motieven hierachter niet goed te kennen. Hierna inventariseerde de mediator de belangen van partijen. Hij koos dit moment om partijen hun voorwaarden vooraf aan elkaar te laten uitleggen. In eerste instantie verliep het proces soepeltjes, maar bij het brainstormen over oplossingen concentreerde men zich volledig op het voorliggende plan en was men niet in staat om buiten het speelveld te denken. Met behulp van de mediator wordt dit toch gerealiseerd en komen de partijen tot de conclusie dat twee zaken belangrijk zijn: een gezamenlijke planaanpak en een compensatie niet in geld, maar in natura. Dit resulteerde in een aantal alternatieve

oplossingen, waarvan enkelen globaal werden uitgewerkt door externe deskundigen en beoordeeld op haalbaarheid.

Uiteindelijk kiezen beide partijen gezamenlijk die optie die naar hun mening het best de betreffende kwestie oplost. Deze optie wordt verder uitgewerkt in een kaderstuk met duidelijke randvoorwaarden voor zowel het proces van samenwerking als voor het project zelf. Dit kaderstuk is opgenomen in de vaststellings-overeenkomst, waarin ook nadere afspraken werden gemaakt over de nog steeds opgeschorte juridische procedure.

### **Resultaat**

De rol van de gemeente was aanvankelijk die van civiele partij (grondverkoop). Zij heeft echter ook een publiek rechterlijke functie. Deze dubbele rol is moeilijk. De gemeente had uiteraard tijd nodig voor een formele bekrachtiging (door de gemeenteraad) van het bereikte akkoord. Bovendien vereiste de gekozen oplossing de vaststelling van een bestemmingsplan, met alle risico's van dien. Daarom was al gekozen voor de veiligste optie en waren er oplossingen achter de hand voor als de eerste optie zou mislukken. Daarenboven werd zekerheidshalve afgesproken dat de oorspronkelijke claim pas definitief zou worden ingetrokken als de vergunningen voor het nieuwe plan onherroepelijk waren. Ze zijn er uit gekomen!