



*Een juridisch correct privaatrechtelijk
contractpartner!*

- Bijlagen -

Verschenen in augustus 2010 te Heel

Mw. M. Keltjens

Juridische Hogeschool (Avans-Fontys)

Studentnummer: 2004740

Inhoudsopgave

Bijlage 1: Onderzoeksplan.....	4
Bijlage 2: Organogram.....	9
Bijlage 3: Schema m.b.t. aanbod.....	10
Bijlage 4: Schema m.b.t. het afbreken van onderhandelingen	11
Bijlage 5: Modelovereenkomst en modelbepalingen.....	12
Bijlage 6: Schema algemene beginselen behoorlijk bestuur	17
Bijlage 7: Toepassen algemene inkoopvoorwaarden gemeente Maasgouw.....	18
Bijlage 8: Schema gevolgen gebreken	20
Bijlage 9: Soorten overeenkomsten	21
Bijlage 10: Uitwerkingen interviews	22
Bijlage 11: Resultaten toets van de overeenkomsten	50

Bijlage 1: Onderzoeksplan

Onderzoeksformulering

Korte beschrijving van de organisatie

Dit onderzoek wordt verricht bij en in opdracht van de gemeente Maasgouw. De gemeente Maasgouw is een Midden-Limburgse gemeente die is ontstaan tijdens een vrijwillige gemeentelijke herindeling op 1 januari 2007. De gemeente is ontstaan uit de voormalige gemeenten Heel, Maasbracht en Wessem en bestaat uit tien dorpskernen, namelijk Beegden, Heel en Panheel, Linne, Maasbracht en Brachterbeek, Ohé en Laak, Stevensweert, Thorn en Wessem.¹ Het betreft een relatief kleine gemeente met in totaal bijna 24.500 inwoners. De totale oppervlakte van de gemeente bedraagt 5812 hectare.²

De gemeente Maasgouw kent twee gemeentehuizen, namelijk het publiekcentrum in Maasbracht en het Bestuurscentrum in Heel. In Maasbracht zijn de afdelingen gevestigd die direct in contact staan met de burgers. In Heel zijn de ondersteunende afdelingen gevestigd. Aan het hoofd van de ambtelijke organisatie staat de gemeentesecretaris. Ter informatie is het organogram van de gemeente Maasgouw opgenomen in bijlage 2.

De gemeente Maasgouw is een decentrale overheid die zich bezig houdt met de uitvoering van de aan haar opgedragen bestuursrechtelijke taken, op het gebied van burgerzaken, openbare orde en veiligheid, economische zaken, sociale zaken en werkgelegenheid, welzijnsvoorzieningen en volksgezondheid, onderwijs, ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, verkeer en vervoer, milieu, cultuur sport en recreatie.³

Probleemomschrijving

Hoewel het handelen van de gemeente Maasgouw grotendeels wordt bepaald door het bestuursrecht speelt ook het privaatrecht een rol. De gemeente sluit immers als publiekrechtelijke rechtspersoon regelmatig overeenkomsten met derden. Daarbij kan gedacht worden aan koopovereenkomsten, huurovereenkomsten, overeenkomsten tot het verstrekken van opdrachten, erfpachtovereenkomsten en bruikleenovereenkomsten.

De gemeente neemt een bijzondere positie in als privaatrechtelijk contractpartner. Zij dient steeds te handelen vanuit het oogpunt van het maatschappelijk belang met inachtneming van het Burgerlijk Wetboek, beginselen van behoorlijk bestuur, grondrechten en beleidsregels, zoals het intern inkoop en aanbestedingsbeleid.

Binnen de gemeente Maasgouw bestaat waarschijnlijk geen uniforme werkwijze met betrekking tot het sluiten en beheren van privaatrechtelijke overeenkomsten. Een privaatrechtelijke overeenkomst wordt in de regel door een individuele ambtenaar voorbereid. In de belangrijke precontractuele fase vertegenwoordigt deze individuele ambtenaar of externe medewerker⁴ de gemeentelijke organisatie. Dat wil zeggen dat het voeren van de onderhandelingen en het opstellen van de overeenkomst taken zijn die worden uitgevoerd door de betreffende ambtenaar of medewerker. Het beslissingsbevoegde orgaan (het college van burgemeester en wethouders) wordt vaak alleen bij de besluitvormingsfase, bij het traject betrokken. Deze werkwijze betekent een grote handelingsvrijheid van de individuele ambtenaar of medewerker. Om deze handelingsvrijheid goed te kunnen benutten zijn uiteraard de nodige kennis en vaardigheden vereist. Daarbij is van groot belang dat de onderhandelende ambtenaar of medewerker zich in voldoende mate bewust is van zijn bevoegdheden en de grenzen die de wet- en regelgeving daaraan heeft gesteld. Momenteel is het de vraag of elke onderhandelende ambtenaar of medewerker zich hiervan voldoende bewust is, waardoor de kans bestaat dat er fouten in de onderhandelingsfase of de inhoud van een overeenkomst worden gemaakt. Ook bestaat er geen uniform controle systeem.

¹ <http://www.gemeentemaasgouw.nl/index.php?mediumid=1&pagid=229>

² <http://www.gemeentemaasgouw.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&pagid=229>

³ <http://www.publiek-politiek.nl/layout/set/print/Info-over-politiek/Gemeente/Taken>

⁴ een externe medewerker is iemand met een tijdelijk dienstverband werkzaam is voor de gemeente of iemand die door de gemeente wordt ingehuurd voor het uitvoeren van projecten.

Het niet bestaan van een uniforme en professionele werkwijze met betrekking tot het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten wordt door mevrouw S. Sniekers de concern jurist van de gemeente Maasgouw in het kader van de juridische kwaliteitszorg een probleem gevonden, omdat er problemen door kunnen ontstaan. Hiernaast heeft de Raad van de gemeente Maasgouw opdracht gegeven tot het professionaliseren van het inkoopbeleid van de gemeente.

De concern jurist, de raad, het bestuur, de ambtenaren en externe medewerkers van de gemeente Maasgouw die te maken hebben met het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten zijn belanghebbenden bij dit onderzoek. Naast deze belanghebbenden zijn de resultaten indirect ook van invloed op de partijen waarmee de gemeente overeenkomsten sluit.

Aanleiding van dit onderzoek is de eerdergenoemde juridische kwaliteitszorg en professionalisering van de gemeente Maasgouw als contracterende gemeente. Met dit onderzoek en de daaraan te verbinden conclusies en aanbevelingen wordt daarom ook getracht hieraan bijdrage te leveren. De professionalisering van de contracterende gemeente is een actueel thema binnen de gemeente Maasgouw. In dit kader zijn recentelijk al inkoopvoorwaarden en een nieuw gemeentelijk Inkoop & aanbestedingsbeleid vastgesteld en geïmplementeerd. In navolging hiervan wenst de gemeente Maasgouw een onderzoek waarbij aandacht wordt besteed aan aspecten als bevoegdheden, rechten en plichten en aansprakelijkheid van de gemeente, de bestuursorganen, ambtenaren en externe medewerkers bij het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten in het algemeen. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zullen gericht zijn op het bevorderen van een uniforme professionele werkwijze op dit gebied, vandaar dat er dan ook is gekozen om de resultaten van het onderzoek naast een rapport ook in een handleiding voor de medewerkers te verwerken.

Specifieke aandacht gaat uit naar de mogelijkheden voor de gemeente om raamovereenkomsten te sluiten.⁵ Nu worden nog veel aparte overeenkomsten gesloten met één en dezelfde partij dan wel met betrekking tot één en hetzelfde product, terwijl het wellicht voordeliger is om in dergelijke gevallen een raamcontract te sluiten. Het sluiten van raamovereenkomsten biedt waarschijnlijk niet alleen financiële voordelen maar beperkt daarnaast de (administratieve) belasting van de organisatie en de marktpartijen. Het bevordert daarmee de effectiviteit en efficiency. Het is echter de vraag met welke juridische zaken hierbij rekening moet worden gehouden.

Doelstelling

Op 16 augustus 2010 wordt aan de gemeente Maasgouw een rapport overhandigd waarin informatie en advies wordt gegeven met betrekking tot de juridische positie van de gemeente en diens vertegenwoordigers bij het onderhandelen over, het opstellen van en het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten in het algemeen; en bij het sluiten van raamovereenkomsten.

Centrale vraag

Welke juridische positie heeft de gemeente Maasgouw en diens vertegenwoordigers bij het onderhandelen over, het opstellen en het sluiten van privaatrechtelijke van overeenkomsten; en bij het sluiten van raamovereenkomsten?

Deelvragen

- Wanneer mag door de gemeente Maasgouw een privaatrechtelijk contract worden gesloten?
- Wie is wanneer bevoegd om te onderhandelen over en het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten namens de gemeente Maasgouw?
- Met welke juridische rechten en beperkingen moet bij het tot stand komen van overeenkomsten rekening worden gehouden in het algemeen en in het bijzonder in de precontractuele fase en bij het opstellen van de overeenkomst?
- Wat zijn de gevolgen van eventuele onjuistheden bij de totstandkoming van privaatrechtelijke overeenkomsten namens de gemeente Maasgouw en wie is aansprakelijk?
- Wat is het huidige beleid bij de gemeente Maasgouw met betrekking tot het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten en wat kan verbeterd worden en op welke wijze?
- Wanneer is het voordeliger om binnen raamovereenkomsten te sluiten en waarmee moet hierbij rekening worden gehouden?

⁵ een raamovereenkomst is een afspraak tussen een leverancier en een klant om een bepaald product of dienst voor een vaste looptijd voor een vooraf afgesproken prijs, en tegen vooraf afgesproken voorwaarden te leveren.

Onderzoeksopzet

Onderzoekseenheid en onderwerp

De juridische positie van de gemeente Maasgouw, haar bestuurders, ambtenaren en externe arbeidskrachten als privaatrechtelijk contractpartner staan centraal bij dit onderzoek. Er worden uitspraken gedaan over de bevoegdheden, rechten en plichten van de gemeente, haar bestuurders, ambtenaren en externe arbeidskrachten bij de totstandkoming van privaatrechtelijke overeenkomsten namens deze gemeente. Tevens worden er uitspraken gedaan over het huidige beleid met betrekking tot het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten binnen de gemeente Maasgouw. Specifiek worden met betrekking tot raamovereenkomsten uitspraken gedaan die betrekking hebben op het team Interne dienstverlening en het Wijkteam. Een raamovereenkomst is een afspraak tussen een leverancier en een klant om een bepaald product of dienst voor een vaste looptijd voor een vooraf afgesproken prijs, en tegen vooraf afgesproken voorwaarden te leveren. Soms worden er ook minimum en/of maximum af te nemen aantallen afgesproken, die tegen gunstiger voorwaarden (bijvoorbeeld levertijd) worden geleverd.⁶ Er zal onderzocht worden of het mogelijk en voordeliger is om dergelijke raamovereenkomsten te sluiten en met welke juridische zaken men hierbij rekening moet houden.

Plaats

Zoals al bij de korte omschrijving over de organisatie is vermeld, vindt dit onderzoek plaats bij de Gemeente Maasgouw. Het onderzoek geschiedt in opdracht van mevrouw S. Sniekers die als concern jurist werkzaam is bij het bestuurscentrum van de gemeente Maasgouw te Heel. Zij valt binnen het organogram onder de 'Staf' en houdt zich bezig met controle en kwaliteitszorg en juridische vraagstukken die de andere afdelingen overstijgen, zoals het privaatrecht.

Tijd

Het onderzoek duurt zestien weken en wordt afgesloten door middel van het inleveren van een adviesrapport met handleiding op 16 augustus 2010 aan mevrouw Sniekers. Hierna zullen de resultaten gepresenteerd worden aan ambtenaren die vaak overeenkomsten sluiten.

Soort

Dit onderzoek is een beeldvormend en een oplossingsgericht onderzoek. Het doel van een beeldvormend onderzoek is om de lezer informatie te verschaffen over een bepaalde stand van zaken in het recht.⁷ Het doel is de lezer te overtuigen van een bepaalde oplossing van het probleem.⁸ Voor deze twee onderzoeksvormen is gekozen, omdat het belangrijk is om eerst een goed beeld te geven van de positie van de gemeente en haar onderhandelende ambtenaren en de mogelijkheid tot het sluiten van 'raamovereenkomsten'. Dit onderzoek is hiernaast bedoeld om degene die namens de gemeente handelen het advies en de handleiding op te laten volgen.

In eerste instantie kan men bij dit onderzoek volgens de theorie van Baarda spreken van een beschrijvend onderzoek, omdat het zich richt op het beschrijven van de theorie over de gemeente als contractpartner. Hiernaast kan er echter ook gesproken van een explorerend onderzoek omdat het zich richt op de ontwikkeling van een bruikbare theorie voor het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten binnen de gemeente Maasgouw en in het bijzonder de mogelijkheid tot het sluiten van raamovereenkomsten door de eerder genoemde teams.⁹

Methode

Bij dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van deskresearch en fieldresearch. Het deskresearch zal bestaan uit het bestuderen van wet- en regelgeving, jurisprudentie, literatuur en bestaande privaatrechtelijke overeenkomsten die door de gemeente Maasgouw zijn aangegaan. Het fieldresearch zal bestaan uit het interviewen medewerkers van de gemeente Maasgouw die zelf

⁶ <http://nl.wikipedia.org/wiki/Raamcontract>

⁷ M.G. IJzermans e.a., *Oefening baart kunst*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2007, p. 121

⁸ M.G. IJzermans e.a., *Oefening baart kunst*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2007, p. 119

⁹ B.Baarda e.a., *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*, Groningen: Wolters Noordhoff 2005, p. 93-100

privaatrechtelijke overeenkomsten sluiten of anderszins betrokken zijn bij dit onderwerp. Als de mogelijkheid hiertoe bestaat, wordt er ook geobserveerd bij de onderhandelingen over het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten.

Middelen

De middelen die voor het onderzoek worden gebruikt:

- Internet (bijvoorbeeld www.gemeentemaasgouw.nl; www.vng.nl en www.overheid.nl);
- Wetten en andere regelgeving (bijvoorbeeld Algemene wet Bestuursrecht, Burgerlijk Wetboek, Gemeentewet, Aanbestedingswet, APV Inkoop en aanbestedingsbesluit en algemene voorwaarden van gemeente Maasgouw);
- Jurisprudentie;
- Boeken (voor voorbeelden zie literatuurlijst);
- Andere soorten publicaties (bijvoorbeeld artikelen uit tijdschriften);
- Interviews/gesprekken met medewerkers van de gemeente die te maken hebben met het onderhandelen over en het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten;
- Observaties bij het sluiten van overeenkomsten;
- Overeenkomsten die al door de gemeente zijn gesloten;
- Arbeidsovereenkomsten van ambtenaren en externe dienstverleners.

Verwerking van gegevens

Door het inzetten van eerder genoemde methoden en middelen wordt de informatie gevonden die noodzakelijk is voor het beantwoorden van de deelvragen. Om een overzicht te krijgen van de gevonden informatie worden tussentijds tekstbestanden gemaakt, waarin de gevonden informatie wordt opgenomen. Hieruit wordt vervolgens de informatie die niet relevant is voor het beantwoorden van de centrale vraag of het behalen van de doelstelling geschrapt. Aan de hand van de overgebleven informatie wordt begonnen met het schrijven van de afzonderlijke hoofdstukken, dat elk het antwoord geven op een deelvraag. Als hierna alle deelvragen zijn beantwoord worden uit de gevonden resultaten de belangrijkste conclusies getrokken. Aan de hand van deze conclusies wordt het advies geformuleerd. Hierna wordt een handleiding gemaakt.

Betrouwbaarheid

De betrouwbaarheid van dit onderzoek wordt bepaald doordat er eerst onderzoek wordt verricht in wet- en regelgeving. Hiernaast wordt ook jurisprudentie geraadpleegd. Aanvullend worden juridische literatuur en publicaties in juridische vakbladen geraadpleegd. Om vooroordelen en meningen van andere schrijvers niet in het onderzoek klakkeloos over te nemen, worden meerdere boeken, publicaties geraadpleegd over een onderwerp. Voordat een bron zal worden gebruikt, wordt er getoetst of de informatie relevant is voor het beantwoorden van de deelvragen, de auteur deskundig is over het onderwerp, wat het doel van de bron is, of het een primaire bron betreft en of de informatie nog actueel is.

Om eenduidige en volledige informatie over het huidige beleid met betrekking tot binnen de gemeente Maasgouw te krijgen, is besloten tot het interviewen van meerdere ambtenaren en externe arbeidskrachten binnen de gemeente Maasgouw. De selectie van de te interviewen personen is tot stand gekomen, doordat er is gekeken wie er binnen de gemeente Maasgouw vaak te maken heeft met het sluiten van privaatrechtelijke overeenkomsten. Als de kans zich voordoet, zal er om dezelfde reden ook geobserveerd worden bij het sluiten van overeenkomsten door diverse ambtenaren of externe arbeidskrachten.

In dit onderzoek zal trouwens steeds gebruik worden gemaakt van een correcte en duidelijke bronvermelding. Door deze manier van werken wordt het mogelijk voor een ander om het onderzoek te herhalen.

Validiteit

Volgens de theorie die wordt beschreven in het boek *Basisboek Kwalitatief Onderzoek* blijkt dat validiteit of de geldigheid van een onderzoek te maken heeft met de juistheid van de

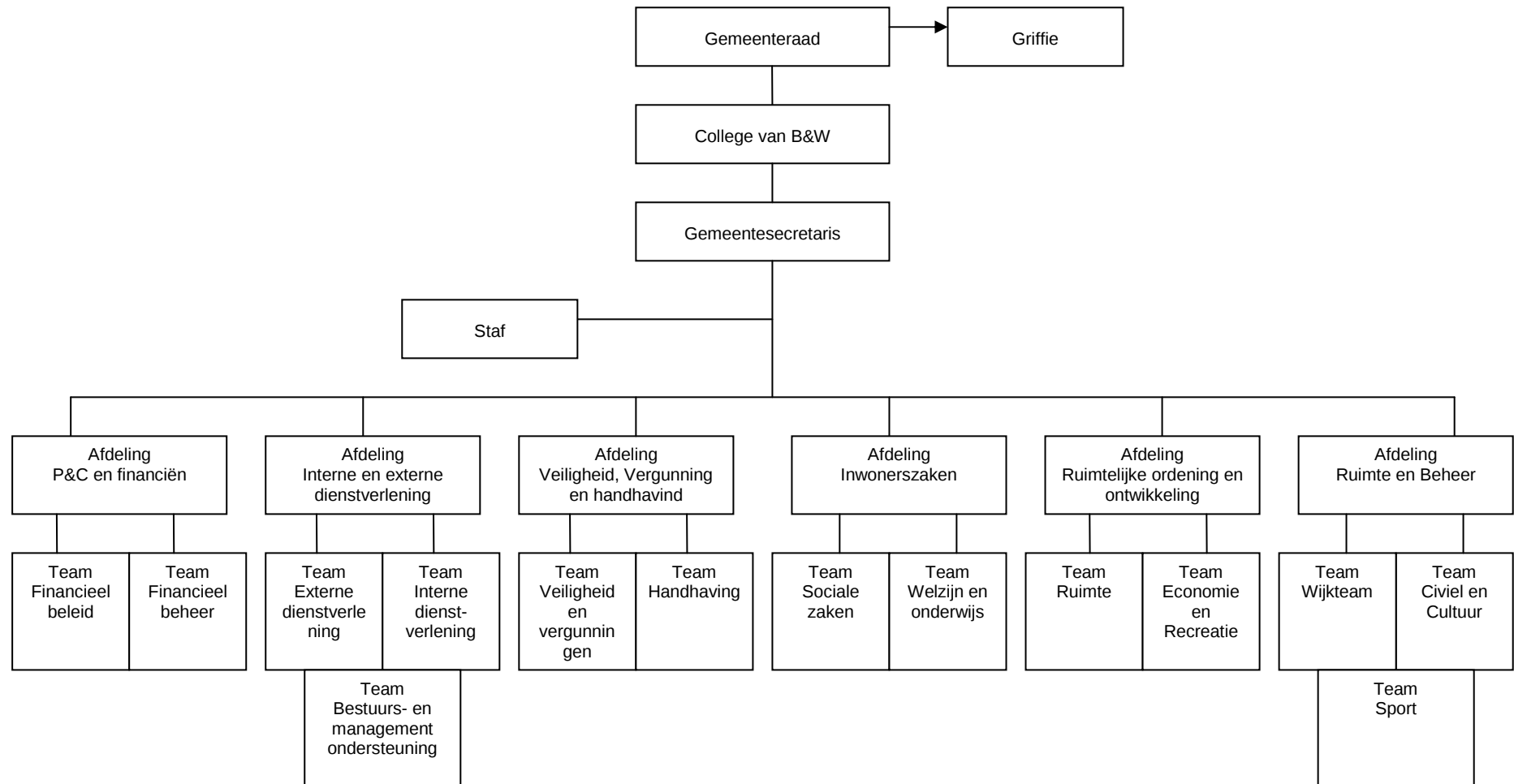
onderzoeksbevindingen. Het gaat daarbij om de vraag in hoeverre de onderzoeksbevindingen een goede weergave zijn van datgene wat zich feitelijk in de praktijk afspeelt.¹⁰

Om het gewenste antwoord op de centrale vraag te vinden is gekozen voor het gebruik van diverse onderzoeksmethoden, zo is gekozen voor het raadplegen van diverse soorten schriftelijke bronnen, het interviewen en het observeren van diverse personen. Op deze wijze wordt er een zo juist mogelijk beeld van de werkelijkheid gegeven. Door deze manier van onderzoeken wordt ook de externe geldigheid gewaarborgd. De resultaten van dit onderzoek zullen dan ook van toepassing zijn op andere gemeenten waar dezelfde problematiek een rol speelt. Doordat er steeds gebruik wordt gemaakt van diverse bronnen en eventueel onderzoeksmethoden om de centrale vraag te beantwoorden wordt de instrumentale of datageldigheid gewaarborgd.¹¹

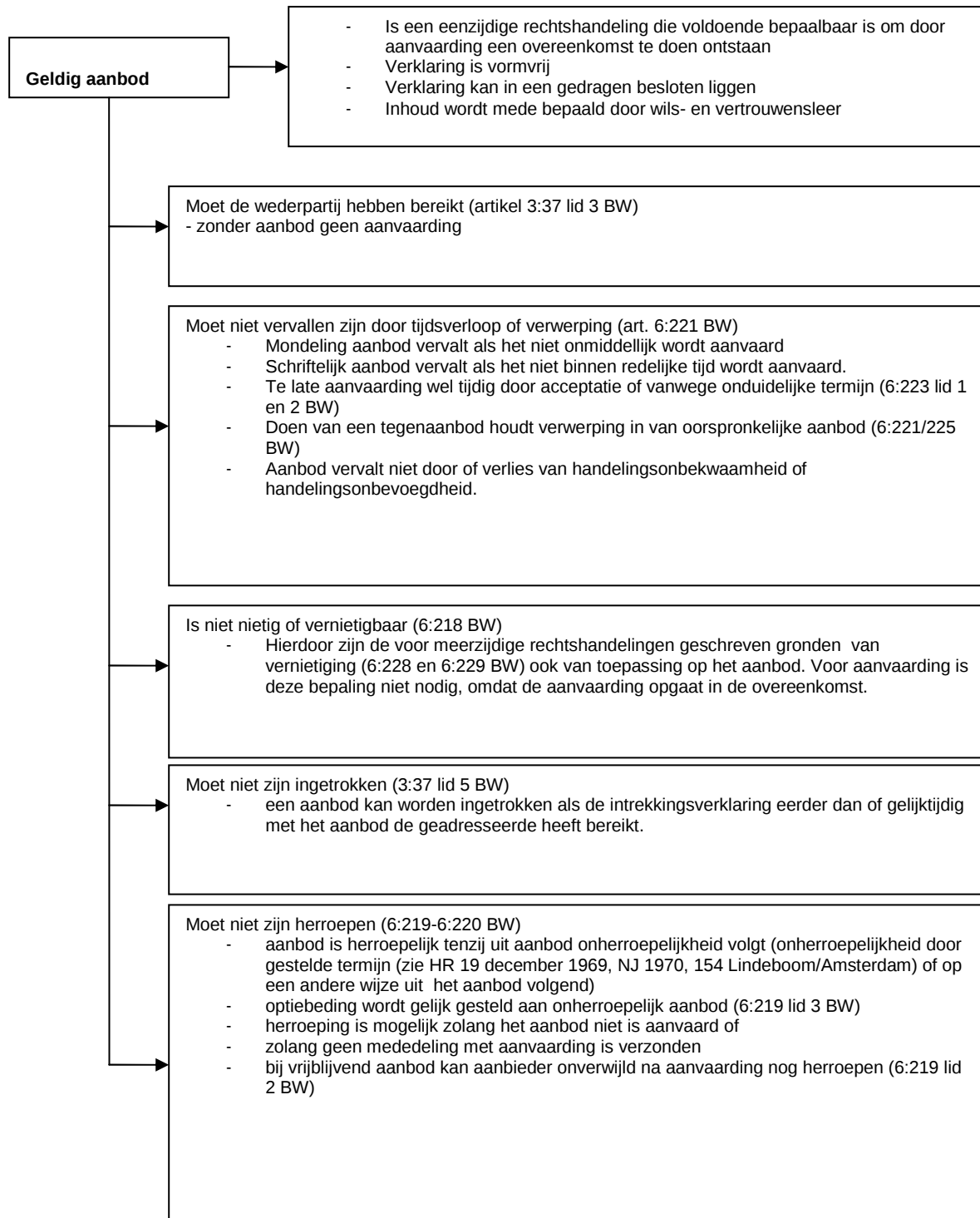
¹⁰ B.Baarda e.a., *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*, Groningen: Wolters Noordhoff 2005, p. 197

¹¹ B.Baarda e.a., *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*, Groningen: Wolters Noordhoff 2005, p. 197

Bijlage 2: Organogram

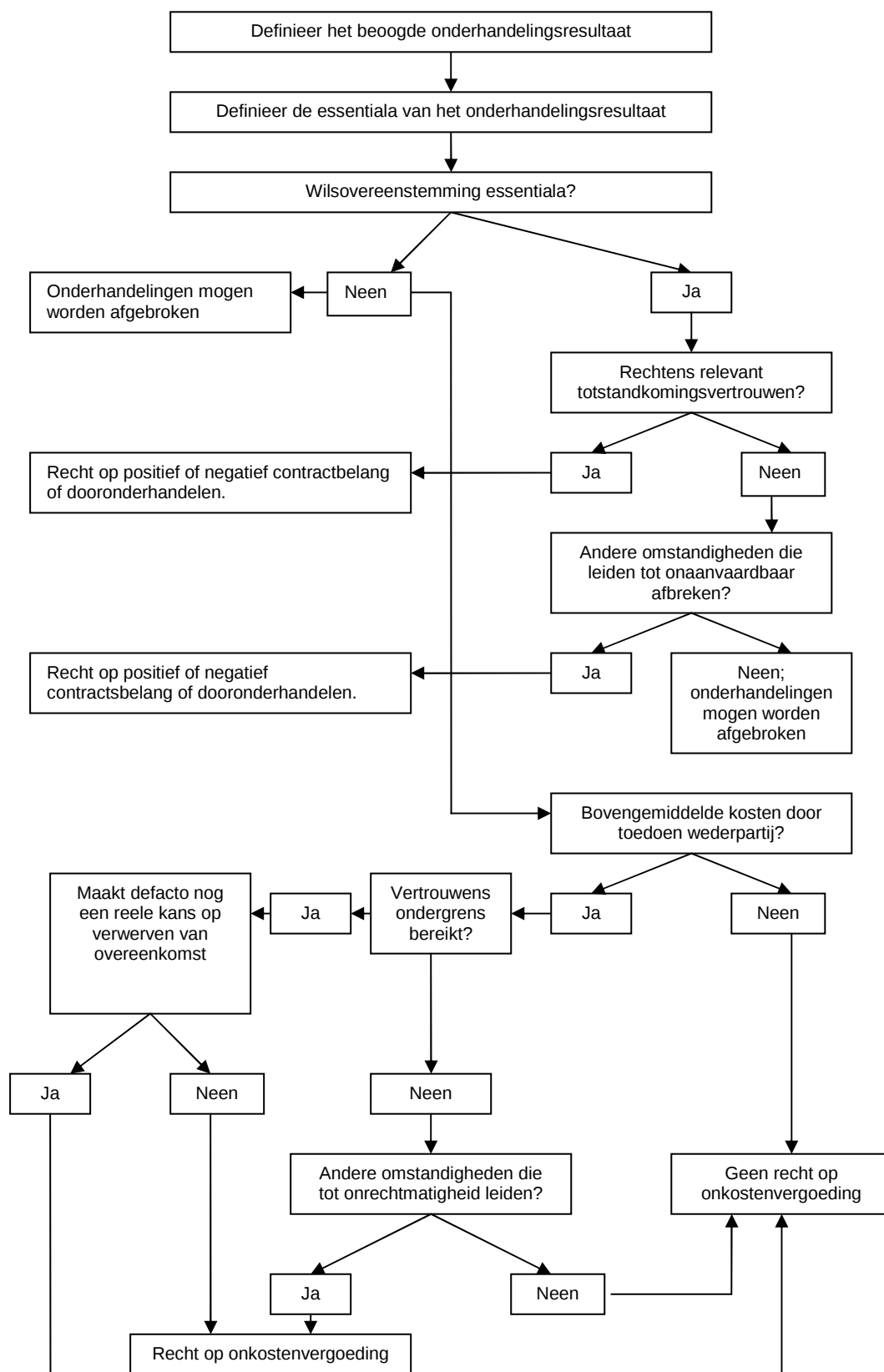


Bijlage 3: Schema m.b.t. aanbod¹²



¹² R.C. van der Werf, *Verbindenissenrecht*, Deventer: Kluwer 2008, p. 50

Bijlage 4: Schema m.b.t. het afbreken van onderhandelingen¹³



¹³ M.R. Ruygvoorn, *Afgebroken onderhandelingen en het gebruik van voorbehouden*, Deventer: Kluwer 2009, p. 147

Bijlage 5: Modelovereenkomst en modelbepalingen

overeenkomst



De ondergetekenden:

De gemeente Maasgouw, in deze vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer S.H.M. Strous, of door naam en functie in deze gemachtigd door de heer S.H.M. Strous in de hoedanigheid van burgemeester handelend ter uitvoering van een besluit van burgemeesters en wethouders, nummer , d.d. dd-mm-jaar, hierna te noemen 'gemeente':

en

naam adres, in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer/mevrouw handelend in de hoedanigheid van, hierna te noemen '':

hierna tezamen te noemen '**partijen**':

Considerans:

Zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1: Definities

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

a. begrip: omschrijving

Artikel 2: Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft ten doel

Artikel 3: Duur

De overeenkomst loopt van tot en met

Artikel 4: Verplichtingen

verplicht zich hierbij tot:

-

Artikel 6: Algemene voorwaarden

Op deze overeenkomst zijn de van de van toepassing.

Aldus overeengekomen in opgemaakt en ondertekend te op dd-mm-jaar.

Gemeente Maasgouw

naam wederpartij

(namens) de burgemeester

naam en functie gevolmachtigde

Modelbepalingen¹⁴

De vermelding van partijen

De gemeente Maasgouw, in deze op grond van artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester (naam), (of door haar (naam) (functie), daartoe op grond van het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet gemachtigd door (naam) in zijn hoedanigheid als burgemeester, handelend ter uitvoering van besluit nummer van burgemeesters en wethouders d.d. (datum), hierna te noemen 'de gemeente':

of

(bij volmacht)

De gemeente Maasgouw, te dezen vertegenwoordigd door (naam) (functie), daartoe ingevolge 171 Gemeentewet aangewezen door de burgemeester van de gemeente (naam), handelend ter uitvoering van het besluit van (naam) (functie), d.d. (datum), een en ander conform het besluit van het college nummer d.d. (datum) (volmachtverlening), hierna te noemen 'de gemeente':

Prijzen

De totaalprijs is inclusief exclusief btw. De genoemde bedragen zijn vastgesteld in Euro. De in deze overeenkomst genoemde prijzen/kosten worden jaarlijks aangepast aan de hand van de index (noemen naam van toepassing zijnde index).

Wettelijke rente

In afwijking van de wettelijke rente is over de periode waarin de schuldenaar in verzuim is, % rente over de te betalen geldsom verschuldigd.

Betalingstermijn

De gemeente zal de door haar verschuldigde bedragen binnen dertig dagen na ontvangst van de desbetreffende factuur aan de wederpartij voldoen, met inachtneming van het bepaalde in de voorgaande leden.

Fatale termijn

Indien de nakoming vertraging dreigt te ondervinden, meldt de wederpartij dat direct mondeling en schriftelijk aan de Gemeente en geeft zij daarbij de oorzaak en de consequenties aan van de dreigende vertraging. Tevens stelt de wederpartij maatregelen voor om vertraging – ook in de toekomst - te voorkomen.

Binnen (aantal) dagen na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde melding, bericht de Gemeente of zij al dan niet instemt met de voorgestelde maatregelen en de genoemde consequenties. Instemming houdt niet in dat de Gemeente de oorzak van de dreigende vertraging erkent en laat alle andere rechter of vorderingen, die Gemeente op grond van de overeenkomst toekomen, onverlet.

Garantie

Wederpartij garandeert dat het product aan de volgende eisen voldoet:

(opsomming van eisen)

Indien de hiervoor genoemde garantie niet wordt nagekomen wordt een direct opeisbare boete verbeurd van € ?,-. Dit laat onverlet het recht van de Gemeente om nakoming dan wel ontbinding van de overeenkomst en/of schadevergoeding te vorderen.

Niet nakoming

¹⁴ A.A. van Rossum, *Van contact naar contract*, Den Haag: SDU uitgevers 2006, p 114-147

Indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van een of meer verplichtingen uit deze overeenkomst, zal de wederpartij haar in gebreke stellen, tenzij nakoming van de desbetreffende verplichtingen blijvend onmogelijk is, in welk geval de nalatige partij onmiddellijk in gebreke is. De ingebrekestelling zal schriftelijk geschieden, waarbij aan de nalatige partij een redelijke termijn zal worden gegund om alsnog haar verplichtingen na te komen.

Deze termijn heeft het karakter van een fatale termijn. De partij, die ook de ingebrekestelling tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen. Is aansprakelijk voor vergoeding van door de wederpartij geleden schade. Daarnaast is de wederpartij gerechtvaardigd de overeenkomst te ontbinden door middel van een aangetekend schrijven.

Overmacht

Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van voor de uitvoering van de werkzaamheden benodigde zaken, voor zover deze omstandigheden zich voordoen aan de zijde dan wel door toedoen van de partij die niet nakomt c.q. tekortschiet.

Voorts worden niet onder overmacht begrepen het niet nakomen dan wel tekortschieten van voor de wederpartij ingeschakelde en/of liquiditeits- c.q. solvabiliteitsproblemen aan de zijde van de wederpartij of de door haar ingeschakelde derden.

(duur overmacht)

Indien een der partijen gedurende een periode van meer dan (aantal) dagen ten gevolge van overmacht niet kan nakomen, heeft de andere partij het recht de overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven met onmiddellijke ingang buiten rechte te ontbinden, zonder dat daardoor enig recht op schadevergoeding ontstaat.

Duur overeenkomst

(onbepaalde tijd)

De overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd. Zij is slechts opzegbaar met inachtneming van een opzegtermijn van (aantal) maanden. Opzegging dient door middel van een aangetekende brief te geschieden.

of

(bepaalde tijd)

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van tot . Na het verstrijken van de duur wordt de overeenkomst niet verlengd, tenzij partijen anders overeenkomen. Indien een van de partijen verlenging van de duur wenst, geeft zij hiervan de wederpartij schriftelijk kennis uiterlijk (aantal) maanden voor het verstrijken van de duur van de overeenkomst.

Wijziging van omstandigheden

Indien de omstandigheden waaronder de overeenkomst is gesloten zodanig wijzigen, dat in redelijkheid niet meer van één of beide partijen kan worden gevergd dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft, treden partijen met elkaar in overleg om nadere afspraken te maken.

Boetebedingen

(bij ontbinding)

Indien niet binnen de overeengekomen termijn de volledige diensten zijn verricht die aan de overeenkomst beantwoorden, is opdrachtnemer (naam) aan de gemeente een onmiddellijke boete verschuldigd van (getal) % van de totale dan wel maximale prijs die met de overeenkomst is gemoeid.

(bij wanprestatie)

Indien niet binnen de overeengekomen termijn prestaties zijn geaccepteerd die aan deze overeenkomst beantwoorden en dit niet het geval is na het verstrijken van een door de gemeente gestelde redelijke termijn, tenzij nakoming van de desbetreffende verplichting al blijvend onmogelijk is (in welk geval de nalatige partij onmiddellijk in gebreke is), is de wederpartij aan de gemeente een boete verschuldigd van percentage van de totale prijs als bedoeld in artikel (nummer met lid) vermeerderd met de omzetbelasting, voor elke dag dat de tekortkoming voortduurt, tot een maximum van (getal) % van de totale prijs. Indien levering blijven onmogelijk is geworden, is de maximumboete onmiddellijk aan haar geheel verschuldigd.

De boete komt de Gemeente toe onverminderd alle andere rechten of vorderingen, daaronder mede begrepen:

- a. haar vorderingen van de verplichtingen uit deze overeenkomst;
- b. haar recht op schadevergoeding voor zover de schade het bedrag van de boete te boven gaat.

Faillissement en surseance van betaling

De gemeente heeft het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien de wederpartij in staat van faillissement is komen te verkeren dan wel aan haar surseance van betaling is verleend.

Publiekrechtelijk voorschrift

De gemeente heeft het recht de ontbinding van de overeenkomst in te roepen, indien de wederpartij niet of niet langer beschikt over de noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen.

Overdracht van rechten en verplichtingen en contractoverneming

De wederpartij is niet gerechtigd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst zonder schriftelijke toestemming van de gemeente aan een derde over te dragen. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Verzekering

1. De wederpartij heeft zich adequaat verzekerd en zal zich naar behoren verzekerd houden voor in ieder geval wettelijke aansprakelijkheid en beroepsaansprakelijkheid.
2. De wederpartij legt op verzoek van de gemeente onverwijld (een gewaarmerkt afschrift van) de polissen en de bewijzen van premiebetaling van de hierboven genoemde verzekeringen over.

Aansprakelijkheid

1. Wederpartij is aansprakelijk voor alle schade, die voor gemeente het gevolg is van enig verzuim van wederpartij in de nakoming van haar verplichtingen uit een overeenkomst, alsmede voor alle schade welke door wederpartij, haar personeel, door haar ingeschakelde (rechts)personen en /of door haar geleverde of te leveren goederen wordt toegebracht aan personeel en/of goederen van gemeente dan wel derden.
2. De bedoelde aansprakelijkheid voor directe schade is, per gebeurtenis, beperkt tot een bedrag van € (getal) ,-. Onder directe schade wordt onder andere verstaan invullen wat van toepassing is .
3. De aansprakelijkheid voor andere dan de in lid 2 bedoelde directe schade is qua omvang beperkt tot een bedrag van € (getal) ,- per gebeurtenis. Hieronder wordt verstaan:
 - a. kosten gemaakt ter voorkoming, beperking of vaststelling van andere dan de in lid 2 bedoelde directe schade;
 - b. andere schade dan directe schade.
4. De in leden 2 en 3 opgenomen beperkingen van aansprakelijkheid komen te vervallen.
 - a. ingeval van aanspraken van derden, onder wie werknemers van gemeente, op schadevergoeding ten gevolge van dood of letsel; en/of
 - b. indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de wederpartij en/of haar personeel; en/of
 - c. indien en voor zover deze aansprakelijkheid door de verzekering van de wederpartij wordt gedekt.

5. Wederpartij is gehouden gemeente te vrijwaren, respectievelijk schadeloos te stellen ter zake van alle aanspraken van derden tot vergoeding van schade, waarvoor de aansprakelijkheid van wederpartij in deze voorwaarden in verhouding met gemeente niet is uitgesloten.

Geheimhouding en publiciteit

De wederpartij verplicht zich de haar ter beschikking gestelde informatie strikt vertrouwelijk te behandelen. Indien deze verplichting wordt geschonden verbeurt zij een direct opeisbare boete van € (getal) ,.-.

Contactpersonen

Beide partijen wijzen een contactpersoon aan, die de contacten over de uitvoering van de overeenkomst onderhoudt. Partijen informeren elkaar schriftelijk over degene die zij als contactpersoon hebben aangewezen.

Geschillenregeling

Ieder geschil tussen partijen ter zake van de overeenkomst zal bij uitsluiting worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter in het arrondissement (woonplaats) , tenzij partijen alsnog een ander vorm van geschillenbeslechting zullen overeenkomen.

Bijlage 6: Schema algemene beginselen behoorlijk bestuur¹⁵

Algemene beginselen van bestuur	Algemene wet bestuursrecht
<i>Vorbereiding van besluiten (formeel)</i> - (formeel) zorgvuldigheidsbeginsel	art. 3:2 afd. 3.3, 3.4 en 3.5 afd. 4.1.1 en 4.1.2
<i>Besluitvorming en inrichting van besluiten (formeel)</i> - Fairplaybeginsel - verbod van detournement de procedure - gebod van belangenafweging; specialiteitsbeginsel - gebod van draagkrachtige motivering - gebod van kenbare motivering - formele rechtszekerheid	art. 2:4 (deels) - art. 3:4 eerste lid 3:46 en 3:50 3:47 en 3:48 -
<i>Inhoud van besluiten (materieel)</i> - materiële rechtszekerheid, vertrouwensbeginsel - gelijkheidsbeginsel - verbod van detournement de pouvoir - materiële zorgvuldigheid - evenredigheidsbeginsel	- - art. 3:3 art. 3:4, tweede lid art. 3:4, tweede lid

¹⁵ H.D. Van Wijk e.a., *Hoofdstukken van bestuursrecht*, Den Haag: Elsevier juridisch 2008, p. 283.

Bijlage 7: Toepassen algemene inkoopvoorwaarden gemeente Maasgouw

Toepasselijkheid

! De algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Maasgouw zijn van toepassing op de inkoop van leveringen en diensten !

Voorwaarden voor toepasselijkheid:

- opdrachtnemer weet dat er algemene voorwaarden zijn
- opdrachtnemer aanvaardt (stilzwijgend) de algemene voorwaarden
- opdrachtnemer hoeft niet daadwerkelijk bekend te zijn met de inhoud van de voorwaarden

Informatieplicht

De opdrachtnemer wordt een redelijke mogelijkheid geboden om van de algemene voorwaarden kennis te nemen.

Dit doe je door:

- AV van te voren toe te sturen (in een vroeg stadium, waar mogelijk bij de offerteaanvraag)
- AV vóór of bij het sluiten van de overeenkomst te overhandigen

Verwijzen of overhandigen?

Wat zegt de wet?

- “volstaan kan worden met een verwijzing *indien overhandiging redelijkerwijs niet mogelijk is*”

Daarvan is niet snel sprake, dus:

- ten minste één maal een *daadwerkelijke* en *tijdige* toezending van de AV
- bij opvolgende opdrachten kan worden volstaan met een verwijzing.

Daarbij wordt vermeld dat:

- de algemene voorwaarden van de gemeente Maasgouw van toepassing zijn
- de algemene voorwaarden zijn gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel
- de algemene voorwaarden op verzoek kosteloos worden toegezonden

! Indien niet aan informatieplicht wordt voldaan kan de wederpartij een beroep doen op vernietiging van de algemene voorwaarden of bepaalde artikelen daaruit. Die voorwaarden zijn dan vervolgens niet van toepassing !

Battle of forms

Wat als de *opdrachtnemer* ook eigen algemene voorwaarden hanteert?

! De algemene voorwaarden van de partij die ze als eerste van toepassing heeft verklaard gelden !

De gemeente kan de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van de opdrachtnemer tegengaan door:

- uitdrukkelijke en schriftelijke verwerping van de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden
- uitdrukkelijk aan te geven dat uitsluitend onder de algemene voorwaarden van de gemeente wordt gecontracteerd

Gebruik hiervoor de volgende zin:

“In afwijking van uw offerte zijn op deze overeenkomst van toepassing de Algemene Voorwaarden van de gemeente Maasgouw”

of

“Op deze overeenkomst zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van de gemeente Maasgouw voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. De Algemene Voorwaarden vanworden uitgesloten”.

- bij de brief waarin de algemene voorwaarden van de opdrachtnemer worden verworpen, de gemeentelijke algemene voorwaarden bij te voegen.

Afwijken

! Uitgangspunt: de algemene inkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle aanvragen, aanbiedingen en opdrachten met betrekking tot de levering van zaken en het verrichten van diensten aan de gemeente !

Afwijking van dit uitgangspunt is mogelijk indien daartoe aanleiding bestaat en onder de volgende voorwaarden:

- afwijkingen uitdrukkelijk benoemen in contractdocument
- besluitvorming omtrent de afwijkingen door het college op basis van gemotiveerd voorstel.

Bijlage 8: Schema gevolgen gebreken

Overtreding	Mogelijk gevolg	Wettelijke bepalingen
Doorkruisingsleer	Nietig	3:40 jo 3:14 BW
Onbevoegdheid	Niet gebonden, tenzij schijn of bekrachtiging + schadevergoeding	3:33 jo 3:35, 3:37 BW
Toezeggingen	Niet gebonden, tenzij gerechtvaardigd vertrouwen wederpartij + schadevergoeding	
Dwingende rechtsbepaling	Nietig of vernietigbaar als de wettelijke bepaling slechts een van beide partijen beschermd	3:40 BW
Goede zeden of openbare orde	Nietig	3:40 BW
Vormvereiste	Nietig, tenzij anders uit de wet voortvloeit	3:39 BW
Ontbrekende wil	Niet tot stand gekomen	3:33 jo 3:35 BW
Wilsgebrek	Vernietigbaar	3:44 jo 6:228 BW
Redelijk & Billijkheid	Een bepaling in strijd met redelijk- en billijkheid is niet van toepassing	6:248 lid 2 BW
Onvoorziene omstandigheid	Tijdens onderhandelingen --> geen overeenkomst tot stand gekomen Na sluiten --> wijziging of (gedeeltelijke) ontbinding + schadevergoeding	3:258 BW
Afgebroken onderhandelingen	Afhankelijk van de fase van onderhandelingen: niets, schadevergoeding of dooronderhandelen	Zie schema bijlage 4
Algemene beginselen van behoorlijk bestuur	Nietig	3:40 jo 3:14 BW
Grondrechten	Nietig	3:40 BW
Mededingingsrecht	Nietig, maatregel of dwangsom of geldboete	Mededingingswet en EG-verdrag jo Richtlijn 1/2003
Aanbestedingsrecht	Tal van mogelijke sanctie, zoals boete, schadevergoeding, door onderhandelen	EG-verdrag, Richtlijn EG 2004/18/EG, Bao en Wira

Bijlage 9: Soorten overeenkomsten

Afdeling	Soort overeenkomst
<i>Inwonerszaken</i>	- Samenwerkingsovereenkomst - Overeenkomst van adviesopdracht - Overeenkomst tot aannemen van werk (schoolvervoer)
<i>Roer</i>	- Huurovereenkomsten - Koopovereenkomsten - Pachtovereenkomsten - Ruilovereenkomsten - In gebruikgevingsovereenkomst - Privaatrechtelijke overeenkomsten in het kader van het limburgskwaliteitsmenu - Verhaalovereenkomst - Exploitatieovereenkomst - Intentieovereenkomsten - Samenwerkingsovereenkomsten - Realisatieovereenkomsten - Bestuursovereenkomsten - Erfpachtovereenkomsten - Overeenkomsten voor (advies)opdrachten - Bruikleenovereenkomst - Bestuursovereenkomst
<i>Ruimte en Beheer</i>	- Bouwteamovereenkomsten - Overeenkomsten voor (advies)opdrachten - Overeenkomst tot aanneming van werk - Koopovereenkomsten - onderhoudscontracten - aanneming van werk
<i>Interne en externe dienstverlening</i>	- onderhoudscontracten - koopovereenkomsten

Bijlage 10: Uitwerkingen interviews

1. Uitwerking interview adviseur sportbeleid d.d. 25 februari 2010

De adviseur sportbeleid heeft een eigen adviesbureau. Het adviesbureau biedt gemeenten ondersteuning en advies op het gebied van sportbeleid.

Resultaten van haar onderzoek

Ze is in oktober 2009 door de gemeente ingehuurd. Ze heeft een onderzoek verricht naar de huurachterstanden bij diverse buitensportaccommodaties in de voormalige gemeente Maasbracht.

Tijdens haar onderzoek heeft ze deskresearch gedaan. Hierbij heeft ze gekeken naar welke contracten er zijn en wat er in stond. Vervolgens heeft ze fieldresearch gepleegd, waarbij ze zocht naar de motieven voor de verenigingen om de huurgelden niet te betalen.

Door haar deskresearch kwam ze tot de volgende conclusies:

- Niet alle debiteuren waren bekend bij de financiële administratie.
- Er waren een aantal verenigingen die wel facturen ontvingen, maar deze niet voldeden.
- Er waren verenigingen die huurcontracten hadden met de gemeente maar die niet waren opgenomen in de financiële administratie. Deze contracten waren niet opgenomen in het archief, maar lagen op het bureau van een individuele ambtenaar. Dit duidt op een tekortkoming in de contractenregistratie en het contractenbeheer. Zij adviseert om een systeem te ontwikkelen dat bijhoudt wanneer facturen moeten worden verzonden en wanneer termijnen verlopen etc.

Bij het kijken naar de inhoud van de contracten liep ze tegen de volgende zaken aan:

- Wijzigingen met betrekking tot het eigendom waren niet verwerkt.
- De looptijd van contracten is niet uniform. Sommige contracten lopen 5 jaar en sommige 25 jaar.
- Er wordt geen rekening gehouden met indexering van huurprijzen, terwijl de subsidies van de verenigingen wel geïndexeerd worden.
- De condities zijn niet helder omschreven. Zo stond er in de meeste overeenkomsten dat de gemeente de accommodaties goed moet onderhouden, maar niet wanneer hiervan sprake was. Hierdoor ontstonden er discussies of een complex wel goed onderhouden is. Ook was niet goed omschreven wat het gebruik inhield en wat de beperkingen daarvan waren.
- Afdelingen werken naast elkaar. Zo ontvingen verenigingen subsidie voor het betalen van huur voor hun accommodaties, terwijl ze al sinds 1992 geen huur betaalden. Ook was er in de besluiten tot de subsidieverlening niet duidelijk omschreven waarvoor de verenigingen de subsidie precies kregen, waardoor de subsidie niet teruggevorderd kan worden.

Het motief voor de verenigingen om geen huur te betalen, is dat een wethouder ooit had gezegd dat dit niet hoefde. Omdat een privaatrechtelijke overeenkomst boven een toezegging gaat, heeft het B&W besloten om de achterstand alsnog te vorderen.

De gemeente is wel bezig met het ontwikkelen van nieuwe uniforme contracten voor huur van buitensportaccommodaties. Een probleem dat ze hierbij ervaren is dat er geen bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot de mogelijkheid tot vroegtijdige ontbinding van de overeenkomsten.

Hiernaast is het haar opgevallen dat men binnen de organisatie vaak niet weet welke contracten er moeten worden gesloten. Bijvoorbeeld een intentie- of realisatieovereenkomst.

Zij adviseert dat de gemeente moet zorgen voor een contractenbeheer en standaardiseren van dit beheer. De gemeente is volgens haar wel bezig met contractenadministratie. Ook zijn ze bezig met het uniformeren van de overeenkomsten.

2. Uitwerking interview medewerker civiele techniek d.d. 4 maart 2010

De geïnterviewde is werkzaam als civiel technicus bij de afdeling Ruimte & Beheer.

Werkzaamheden

Zijn werk bestaat uit 80% beheerwerkzaamheden en 20% beleidwerkzaamheden. Het werk bestaat voornamelijk uit *projectbegeleiding*. Dit houdt in dat als er iets moet gebeuren hij de zaken er omheen regelt. De initiatie van het project komt vaak vanuit de beheergroep. De gemeente heeft namelijk een veel openbare ruimte, zoals wegen, groen, riolering en verlichting. In bepaalde gebieden is daarin verbetering mogelijk of noodzakelijk.

De meeste plannen komen voort uit de beheerstak. Dit betekent dat ze tot stand komen doordat de riolering in slechte staat is en vernieuwd moet worden. Hierbij wordt dan ook gekeken of de wegverharding en/of de verlichting kan worden verbeterd. De geïnterviewde houdt zich met name bezig met de civiel technische projecten.

Opstellen overeenkomsten

Vanuit de projecten komt hij in aanraking met privaatrechtelijke contracten. Deze laat hij opstellen door externe adviesbureaus, advocaten of collega's. Hij doet het niet zelf, omdat daar heel specifieke kennis voor nodig is. Hiernaast past het niet binnen de taken en de tijdsbesteding van een projectleider. Het opstellen van contracten zet hij weg bij externe adviesbureaus en soms wordt een contract door een collega opgesteld. Zo heeft de concern jurist een bouwteamcontract opgesteld. Hij geeft hierbij wel aan wat hij erin wil hebben.

Controle overeenkomsten

Hij controleert contracten soms steekproefsgewijs of helemaal. Dit is afhankelijk van hoeveel tijd hij heeft. Soms laat hij overeenkomsten ook door de concern jurist of een advocaat /adviseur controleren. Hierna controleer hij zelf ook of datgene wat wordt afgesproken in een overeenkomst de lading dekt, of de risico's zijn afgedekt en of de overeengekomen afspraken leiden tot het beoogde projectresultaat. In contracten worden vaak heel belangrijke zaken afgesproken, bijvoorbeeld wanneer iets af moet zijn. Hij controleert of dit er in staat.

Standaardisering

In sommige gevallen geeft hij alleen aan wat in een overeenkomst moeten komen en soms geeft hij ook aan dat standaardzaken van de gemeente moeten worden opgenomen. In zijn vak hebben ze vaak te maken met contractstukbestek. Binnen de civiele techniek is het gebruikelijk dat een contractdocument wordt opgesteld dat is gestandaardiseerd binnen deze sector middels de R(ationalisering) A(utomatisering) W(egenbouw)-systematiek. Dit is een contractstelsel dat in het verleden is ontwikkeld door opdrachtgevers en opdrachtnemers. De doelstelling hiervan is dat er een kapstok is ontwikkeld waaraan je civiel technische werkzaamheden kunt ophangen. Het betreffende bestek bestaat uit een aantal onderdelen. Dit zijn de contractdocumenten: de beschreven zaken en de tekeningen. Hiernaast heb je de algemene beschrijvingen/bepalingen. Die drie zaken maken samen het contract. Deze zaken zijn dus gestandaardiseerd.

De advocaten en de bestekschrijvers die werken bij adviesbureaus maken aan de hand van deze zaken de overeenkomst. Hierbij worden ze geholpen door een computerprogramma, met standaardteksten. Die teksten zijn zodanig geschreven dat je ze maar op een manier kunt uitleggen. Dit is ook belangrijk bij het opstellen van contracten. Ook staat het daar in een begrijpelijke taal, die door de algemene bepalingen kunnen worden uitgelegd. Volgens de geïnterviewde heeft de wegenbouw dit goed geregeld. Dit komt ook omdat er veel publieksgeld in deze sector omgaat. Als het niet gaat om inhoudelijk werk, heb je *bouwteamcontracten*. Dit zijn contracten om te komen tot een contract. Hiervoor bestaat geen standaard, maar je moet er steeds zelf invulling aan geven. Hierbij bieden collega's of advocatenkantoren de helpende hand.

Precontractuele fase

Voordat een dergelijk contract wordt afgesloten, is het belangrijk om te polsen wat beide partijen verwachten van een contract qua inhoud, invulling, taken, verantwoordelijkheden en doelstellingen. Je moet bepaalde fundamenten hebben. En in een specifiek geval is dit met het bouwteamcontract gebeurd. Ze zijn eerst bij elkaar gaan zitten en hebben besproken wat ze eigenlijk samen willen bereiken. Hierbij hebben ze afstemming gezocht, waardoor er water bij de wijn moest worden gedaan. De gemeente heeft hierbij als betalende partij en initiator altijd het laatste woord, maar de contractant

kan ook zeggen dat hij in bepaalde zaken niet meegaat. Maar in eerste instantie moet worden gekeken wat men wil en wat er in hoofdlijnen in een contract moet komen. De details kunnen later aan de orde komen.

Bouwteamcontract

Het bouwteamcontract is tot stand gekomen door een aantal overlegmomenten en zelfs een brainstormsessie. Deze brainstormsessie is gebruikt om risico's van het project boven tafel te krijgen. Hier vanuit is het contract opgesteld.

Voor de voorbereidingswerkzaamheden hebben ze een contract opgesteld, omdat de aannemer de voorbereidingswerkzaamheden ging uitvoeren. Partijen zijn daarom overeengekomen dat de wederpartij de gemeente helpt met de voorbereiding en de gemeente de intentie uitspreekt om met de betreffende aannemer in prijsonderhandeling te gaan over de uitvoer. Het huidige aanbestedingsbeleid geeft hiertoe de ruimte. De prijzen zijn overigens wel door een onafhankelijk bureau gecontroleerd. Hierbij wordt gekeken of ze marktconform zijn, zonder dat je concurrentieaspect hebt.

Het gaat hierbij om de reconstructie van een industrieterrein. Het project bevindt zich nu in de uitvoeringsfase. Het bouwteamcontract is een jaar geleden gesloten en inmiddels beëindigd. Hierna zijn ze overgegaan op een UAVGC-contract. Dat is een *uitvoeringscontract* voor werken. Er zijn in dit project dus twee contracten gesloten een bouwteamcontract voor het voorbereidend werk en een UAVGC-contract voor de uitvoering. Er worden in het contract ook afspraken gemaakt over geschillen. Ze gaan hierbij altijd naar een adviesraad in de bouw, de raad van arbitrage. Ze leggen het niet voor aan de reguliere rechter, omdat deze te weinig thuis is in de wereld van de civiele techniek om over een geschil een oordeel te kunnen vellen. Dit is een standaardbepaling in de contracten. De raad is ook tot stand gekomen door overleg door opdrachtgevers en ondernemers.

Bevoegdheid

De geïnterviewde is niet gemandateerd om bouwteam of uitvoeringsovereenkomsten te sluiten. In het mandaatregister is wel bepaald dat hij overeenkomsten met een lagere economische waarde mag sluiten. In dit geval heeft het college de portefeuillehoudende wethouder gemandateerd.

Wat kan verbeterd worden

In zijn werkveld is alles gestandaardiseerd en door ervaring weet hij hoe de zaken het beste kunnen worden geregeld. De contracten in de civiele techniek zijn heel erg uitgebouwd. Hij kan niet beoordelen of het zo binnen de hele organisatie dient te gebeuren.

Wel worden er binnenkort algemene inkoopvoorwaarden geïmplementeerd om de organisatie te professionaliseren. Hierdoor worden er een aantal zaken gestandaardiseerd bij leveringen en diensten. Ze moeten er wel voor waken dat er niet wordt overdreven. Het moet ook praktisch blijven. Ze proberen het te verbeteren door het nieuwe beleid en de hulpmiddelen.

De strijd tussen standaardisering en praktisch handelen. Hier moet de organisatie op de juiste manier mee omgaan. Maar er moet ook verbetering worden gezocht, bijvoorbeeld het gebruik van raamovereenkomsten. Dit gebeurt binnen zijn afdeling al wel, maar nog te weinig.

Hij gaf aan dat het aanbesteden van adviesopdrachten soms moeilijk is, omdat adviesbureaus kunnen kiezen voor diverse methoden om te onderzoeken welke werkzaamhedenmogelijkheid zijn. Zo kun je middels een de goedkope PAK-analyse wel zien dat er hoge waarden teer in een stuk wegdek aanwezig zijn, maar een negatief resultaat betekent niet dat er helemaal geen teer aanwezig is in het wegdek. Tachtig procent van de kosten van een opdracht betreft de uiteindelijke aannemingsovereenkomst. Twintig procent van de uitgaven bij een project zijn voor andere overeenkomsten.

Bij de afdeling Ruimte & Beheer komt de uitvoerovereenkomst voor projecten als volgt tot stand.

1. Bestekschrijven: Het bestek wordt aan de hand van de RAW catalogus gemaakt. De opdracht hiertoe wordt aan een adviesbureau gegeven. Zij maken het bestek en de tekeningen. De overeenkomst bestaat uiteindelijk uit drie delen.

Deel 0: de Aanbestedingsprocedure

Deel 1: Algemene projectgegevens (denk hierbij aan hoe ziet het werk eruit, wat is de achtergrond, wie zijn de opdrachtgevers etc.)

Deel 2: Beschrijving

2.1 Algemeen

2.2 Exacte beschrijving van de werkzaamheden

2.3 Contractvoorwaarden

2. Aankondiging: Als de contractstukken klaar zijn volgt de aankondiging van de opdracht op aanbestedingskalender.nl
3. Nota van inlichtingen: Hierna hebben degenen die willen inschrijven de mogelijkheid om vragen aan de gemeente te stellen. Deze worden op een moment in een nota van inlichtingen beantwoord. Overigens heeft een aannemer hierbij ook een meldingsplicht om gebreken in een bestek te melden.
4. Inschrijving: Na de nota van inlichting kunnen diverse aannemers zich inschrijven op een aanbesteding. Hierbij wordt een inschrijfbiljet en een inschrijfstaat aangeleverd. De diverse inschrijvingen worden in een volgorde van hoogte van inschrijfbedragen opgenomen in een proces-verbaal van inschrijving.
5. Voorlopige gunning: Aan de hand hiervan wordt op grond van het Alcatel-arrest een voorlopige vergunning verstuurd, waarin staat dat de gemeente voornemens is om de opdracht aan de laagste inschrijving te gunnen. De andere partijen kunnen hiertegen binnen een termijn van ruim 15 dagen bezwaar maken door een kort geding aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter. Indien dit niet gebeurt, wordt er een voorstel voor het college geschreven, waarin wordt gevraagd om instemming met het sluiten van de overeenkomst.
6. Opdrachtbrief. Hierin wordt de offerte bevestigd.
7. Einde contract. Proces-verbaal van opneming. Hierin staat dat de aannemer nog een jaar onderhoud moet plegen.
8. Oplevering: Hierna volgt het proces-verbaal oplevering.

College

Overigens wordt er bij projecten van het team Ruimte en Beheer altijd op twee momenten instemming van het college gevraagd. De eerste keer wordt instemming gevraagd om groen licht voor de aanbesteding. Dit gebeurt als het bestek klaar is, maar soms ook eerder (als het raamwerk klaar is) om tijd te sparen.

In sommige gevallen wordt zelfs meer dan twee keer toestemming van het college verzocht. Dit doet zich bijvoorbeeld voor als uit onderzoeken blijkt dat er meer financiële middelen nodig zijn of als er geen draagvlak van de burgers is.

Overige overeenkomsten

Voor informatie over de andere overeenkomsten die bij dit project zijn gesloten kan de facturenlijst worden geraadpleegd. Hierbij zijn de facturen terug te vinden met betrekking tot onder andere opdrachten tot het verplaatsen van rioleringen of het verkrijgen van advies. Hiervoor worden niet altijd aparte overeenkomsten door de gemeente opgesteld. Vaak wordt telefonisch of per email een offerte opgevraagd, welke vervolgens per email of telefonisch wordt bevestigd. De geïnterviewde geeft aan dat hij vindt dat per geval moet worden bekeken wat de meest praktische wijze voor het verstrekken van de opdracht is.

Onderhandelingen

Volgens de geïnterviewde kan hij alleen onderhandelen als hij een werk onderhands enkelvoudig heeft aanbesteed. Na ontvangst van de offerte bekijkt hij of er mogelijkheden zijn om over de prijs te onderhandelen. Bij de enkelvoudige onderhandse aanbesteding is het vaak moeilijk om te bepalen of de juiste prijs wordt gevraagd. Maar hij weet uit ervaring vaak wel wat zijn speelruimte bij onderhandelingen is.

Andere afdelingen

Sporadisch wint hij voor het sluiten van overeenkomsten advies in bij andere afdelingen. Dit gebeurt als hij zelf niet de kennis heeft om te besluiten. Zo heeft hij in het verleden wel eens advies ingewonnen bij de heer Jos Joosten bij offertes voor een bodemonderzoek.

3. Uitwerking interview teamcoördinator wijkteam d.d. 8 maart 2010

De geïnterviewde is coördinator van het wijkteam en het team sport, bij de afdeling Interne en externe dienstverlening.

Werkzaamheden

Bij sport gaat het om het klein dagelijks onderhoud van zwembaden en sporthallen en het aansturen van het personeel dat hier werkzaam is. Om het personeelsbeleid efficiënter te organiseren willen ze het onderbrengen bij een stichting.

Het wijkteam is verdeeld in twee teams. Een team is gevestigd in de loods in panheel en een in Maasbracht. De werkzaamheden van de teams bestaan uit de afhandeling van klachten, renovatie van groen en zaken die niet in bestek staan (bijvoorbeeld het plaatsen en weghalen van aankondigingsborden, gladheidbestrijding, een gedeelte van het onderhoud van milieuparken, de reiniging en onderhoud van afvalbakken en het onderhouden en het verhelpen van kleine storingen aan pompgemalen van de riolering. Kortom 101 verschillende zaken. De werkzaamheden bij het wijkteam zijn adhoc en zeer wisselend.

Onderhoudsovereenkomsten

Er worden *onderhoudscontracten* gesloten, zoals een contract voor een gladheidmeldsysteem. Dit is net aangelegd en er zit een onderhoudscontract aanvast. Het is een eenjarig contract, maar er staat in wat gebeurt als het wordt verlengd en hoe wordt omgegaan met indexering. Het gaat hierbij om een standaardcontract van de andere partij.

Momenteel zijn ze altijd gebonden aan de voorwaarden van de wederpartij. Het probleem is dat de gemeente voor onderhoud van aangeschafte zaken vaak alleen bij de leverancier terecht kan. Dit maakt het lastig om te onderhandelen over de voorwaarden. De leverancier heeft namelijk een machtspositie. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor de strooiers die ze hebben.

Overigens probeert hij bij aanbestedingen niet alleen te selecteren op aankoopprijs, maar ook op onderhoudskosten. Als alleen naar de aankoopprijs en niet naar de gebruiks- en onderhoudskosten wordt gekeken, is het mogelijk dat de leverancier de goedkopere aankoopprijs later terugverdient op het onderhoud. Het is moeilijk om de kosten voor onderhoud te controleren. Als de prijs voor een reparatie erg hoog uitvalt kun je alleen bellen om te vragen hoe dit kan.

Aankoop vrachtauto

De geïnterviewde is bezig met het aankopen van een nieuwe vrachtwagen en bij de aanbesteding hiervan wil hij niet alleen rekening houden met de prijs/kwaliteitverhouding, maar ook met de onderhoudskosten. Hij wil dat bij de inschrijving rekening wordt gehouden met een onderhoudscontract van 8 jaar. Hij probeert in de precontractuele fase inzichtelijk te krijgen wat de onderhoudskosten zijn. Door de onderhoudskosten op te vragen bij de offerte, denkt hij de leveranciers te dwingen scherpe prijzen te stellen.

Betrokken partijen

Bij het wijkteam is alleen het afdelingshoofd gemandateerd. De gemandateerde zet alleen een handtekening als zijnde budgethouder. Het hele traject ligt grotendeels bij de geïnterviewde zelf. De gemandateerde leest zich, zeker als het om kleine zaken gaat, niet meer in. Als de geïnterviewde denkt dat hij ergens hulp bij kan krijgen, gaat hij zoeken naar iemand binnen de organisatie die hem kan helpen. Zo wil hij in een later stadium het aanbestedingsstuk dat hij voor een vrachtwagen aan maken is, bespreken met de twee medewerkers die het nieuwe inkoop- en aanbestedingsbeleid hebben ontwikkeld.

Onderhandelingsfase

Hij doet zelf de onderhandelen voor de vrachtwagen. Omdat niet duidelijk was wat ze precies wilden hebben, heeft hij eerst vijf leveranciers uitgenodigd voor een gesprek. Door met deze vertegenwoordigers, ambtenaren van omliggende gemeenten, Maasland (afvalverwerkingsbedrijf) en chauffeurs te praten heeft hij onderzocht wat belangrijk is bij de aanschaf van de nieuwe vrachtwagen. Deze gesprekken zijn inmiddels afgerond.

Nu gaat hij het aanbestedingsdocument opstellen. Hierna gaat hij met de chauffeurs kijken naar hoe en wat. Hij wil een matrix maken, waardoor hij de kwaliteit kan meten. In deze matrix komen punten te staan waarop de chauffeurs moeten letten bij de testrit. Als factor wil hij dan de prijs, de onderhoudskosten, de beoordeling van de gebruikers en de hoogte van milieubelasting mee laten wegen. Hij is nog aan het zoeken hoe hij dit moet verdelen. Hij heeft hiervoor informatie bij andere gemeenten opgevraagd, maar hieraan heeft hij niet veel gehad. Zo zijn er gemeenten die beweren te toetsen op prijs/kwaliteit, maar er staat nergens goed omschreven wat de kwaliteit inhoudt. Hij wil juist de kwaliteit meetbaar maken, bijvoorbeeld door de chauffeurs een groot aantal punten te laten beoordelen. Hierdoor kun je beter motiveren waarom je voor een bepaalde wagen kiest.

Hierna gaat hij het onderhands aanbesteden, door bij vier lokale partijen offertes op te vragen. Bij het kopen van een vrachtwagen heb je te maken met drie leveranciers. De hoofdaannemer is degene die de vrachtwagen levert. Hiernaast heb je een leverancier voor de kraan en een leverancier voor de bak. Hij is van plan om, als vaststaat met wie hij in zee gaat, met alle drie de leveranciers overleg te plegen om ervoor te zorgen dat alles op elkaar is afgestemd. De hoofdaannemer is hierna verantwoordelijk om ervoor te zorgen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt.

Opstellen overeenkomst

Bij het wijkteam wordt gebruik gemaakt van standaardovereenkomsten van ander leveranciers. Er worden vaak meerdere offertes opgevraagd bij leveranciers of dienstverleners waarvan al vaker gebruik is gemaakt. Er wordt momenteel nog geen gebruik gemaakt van de inkoopvoorwaarden van de gemeenten. De geïnterviewde geeft aan dat als dit wel gebeurt, ze dit in de eerste fase kenbaar moeten maken aan de wederpartij. Hij vraagt zich af of dit wel makkelijk kan. Dit is volgens hem afhankelijk van welk product men verkoopt en of er gekke dingen in een contract staan.

Controle overeenkomsten

Hij loopt er tegenaan dat er te vaak op goed vertrouwen contracten worden gesloten. Hij denkt dat de algemene voorwaarden van partijen waarmee contracten worden gesloten niet of nauwelijks worden doorgelezen. Hij leest nooit de kleine lettertjes bij kleinere aankopen.

Overige overeenkomsten

Als ze onder het aanbesteedbedrag zitten, werken ze vaak met leveranciers waar ze vaker zaken mee doen. Zaken worden meestal ingekocht met afzonderlijke overeenkomsten. Vaak bestellen ze gewoon. Zo bestellen ze het strooizout bij een leverancier, maar daar ligt geen contract aan ten grondslag waarin staat dat ze binnen een bepaald aantal dagen moeten leveren. Hier kwam hij pas achter toen er van de winter geen zout meer te krijgen was. Nu is hij van plan om een overeenkomst met twee leveranciers te sluiten.

Hij denkt dat ze kansen laten liggen doordat ze veel te veel verschillende leveranciers hebben en dat er nog te weinig afspraken worden gemaakt over prijzen en levering. Hij heeft nu wel een contract afgesloten voor de inkoop van brandstof, om goedkopere prijzen te krijgen. Hij heeft verschillende offertes opgevraagd bij lokale tankstations en hoeveel korting ze konden krijgen. De meest goedkope en praktische is nu de vaste leverancier. Ze hebben wel twee tankstations, eentje aan allebei de kanten van de Maas. Maar er zijn nog gebieden waar dit niet is gebeurd en wel zou kunnen. Hij weet niet goed welke contracten worden gesloten en waar ze worden beheerd. Vaak is er geen contract, maar worden dingen los besteld.

Raamovereenkomsten

Hij ziet mogelijkheden om raamovereenkomsten te sluiten voor kleine gereedschappen. Nu komen die vaak telkens van andere lokale doe-het-zelf-winkels. Hierbij is het moeilijk, omdat het vaak niet te voorspellen is wanneer het nodig is. Bij zout willen ze nu twee leveranciers, om zich minder afhankelijk te maken. Hij weet niet hoe het zit met contracten voor onderhoud van twee CV-ketels. Bij de aankoop van afvalbakken heeft hij een aantal verschillende gekozen. Eenmalig heeft hij wel een grotere partij met korting kunnen kopen. De leverancier heeft echter te kennen gegeven dat dit ze dit eigenlijk niet doen. Ze hebben vaak ook een aannemer die telkens op uurbasis rioolwerkzaamheden verricht. Als hij dit op contract wil aanpassen moet hij het aanbesteden. Hij weet dat deze aannemer zijn werk goed doet, terwijl hij bij andere slechte ervaringen heeft. Vandaar dat hij voor deze manier van werken kiest.

Contractbeheer

Er is geen centrale plaats waar alle bonnetjes of contracten worden bewaard. Hij heeft alleen facturen van losse aankopen met aan de achterzijde de algemene voorwaarden. De rest doet hij te weinig naar het archief. Ze kopen heel vaak kleine zaken in, zoals schoppen, handschoenen, bestrijdingsmiddelen. Een opzichter heeft onlangs een aanhanger aangekocht. Hij tekent alleen; de rest heeft de opzichter gedaan. De bonnen hiervan moeten bij financieel beheer liggen.

Kleine aankopen

Kleine zaken worden door de opzichter of de medewerkers van het wijkteam zelf geregeld, bijvoorbeeld als het om bedragen rond de EUR 250 tot EUR 500 gaat. Iedereen binnen de afdeling mag dergelijke kleine inkopen doen. Er worden ook nog teveel aankopen gedaan, waar hij vraagtekens bij plaatst. Via het mandaat mag het eigenlijk niet.

Hij heeft in een organisatie gewerkt, waar een centrale inkoper werkzaam was. Hierbij werd door het inkoopbureau vooral op prijs gelet. Het risico hiervan is dat er niet komt wat je op de werkvloer nodig hebt en dat er zaken moeten worden hersteld, waardoor de prijs uiteindelijk hoger uitvalt. Dit betekent niet dat inkopen altijd door personen van de werkvloer moeten worden gedaan, maar je moet er wel voor zorgen dat er komt wat je nodig hebt. Dit is niet altijd de goedkoopste optie. Het centraliseren heeft ook voordelen, je kunt bijvoorbeeld aan de prijs wel eens wat doen. Andersom weet iemand van de werkvloer vaak beter wat nodig is, en bestaat er vaak een band tussen de leverancier en degene op de werkvloer, zodat deze beter weet wat op de werkvloer nodig is.

Op beeld aanbesteden

De geïnterviewde heeft onlangs een Hbo-opleiding projectmanagement groen/grijs afgerond. Hierbij heeft hij een scriptie gemaakt over op beeld aanbesteden. Dit betekent dat je een beeld maakt van hoe het eruit moet zien, en dat de aannemer ervoor moet zorgen dat dit beeld wordt gerealiseerd. In zijn scriptie heeft hij dit gedaan voor de Westrom.

4. Uitwerking interview externe projectleider afdeling Roer (1) d.d. 11 maart 2010

De geïnterviewde is werkzaam voor een adviesbureau en wordt ingehuurd als projectleider bij de afdeling Roer. Hij houdt zich bezig met gebiedsplanologie.

Aansprakelijkheid

De overeenkomst tussen de gemeente is door hem opgesteld. Er staat in wat de vraag van de gemeente is, wat het adviesbureau kan bieden en onder welke voorwaarden. In deze overeenkomst worden algemene voorwaarden van toepassing verklaard, namelijk 'De rechtsverhouding opdrachtgever architect, ingenieur en adviseur, De nieuwe regeling 2005'. In deze regeling is de aansprakelijkheid geregeld.

Werkzaamheden

Hij begeleidt namens de gemeente drie projecten. Dit betekent dat hij moet zorgen dat alle zaken voor een project worden geregeld, waaronder ook het sluiten van overeenkomsten. Deel van zijn werk is onderhandelen wederpartijen, zoals bijvoorbeeld project ontwikkelaars. Het doel van de onderhandelingen is het realiseren van een overeenkomst.

Soorten Overeenkomsten

In de gebiedsontwikkeling onderscheid je volgens hem in hoofdlijn vier typen overeenkomsten:

1. *intentieovereenkomsten*. Deze worden in de beginfase gesloten, op het moment dat partijen elkaar nog aan het verkennen zijn. De overeenkomst is een beetje vrijblijvend, maar toch zijn er al zaken die ze willen afspreken over het verloop van de samenwerking.
2. *samenwerkingsovereenkomsten*. Hierbij wordt het al wat serieuzer. Hierbij worden al financiële afspraken gemaakt en de taken en bevoegdheden worden verdeeld. Op het moment dat je deze hebt gesloten is het al bijna niet mogelijk om terug te gaan.
3. *realisatieovereenkomsten*. Aan de vooravond van het moment dat de spade in de grond gaat, of de stenen worden gestapeld, wordt een realisatieovereenkomst gesloten.
4. *koopovereenkomsten*. Hierbij gaat het over de transporten van gronden. De gemeente koopt wel eens gronden om te ontwikkelen. Ook verkoopt ze gronden, zoals bouwkvavels en reststroken.

De intentieovereenkomst is redelijk vrijblijvend. Je schrijft enkele dingen op om dingen helder te krijgen. Er zitten echter vaak geen zware consequenties aanverbonden. Vaak gaan de onderhandelingen hiervoor eenvoudig.

De samenwerking en realisatie overeenkomst zijn vaak langdurige trajecten. In de meest extreme gevallen kan het jaren duren voordat een overeenkomst tot stand komt. Eerst ga je samen verkennen waarover je afspraken wilt maken. Hierna worden over de hoofdlijnen afspraken gemaakt. Hierna ga je dit in detail in de overeenkomst zetten. Hier kom je vaak alsnog dingen tegen waarover moet worden onderhandeld.

Voor elk van de drie projecten heeft hij een intentieovereenkomst gesloten. En per project heeft hij een overeenkomst voor de inhuur van diensten en een stedenbouw- en plandeskundige. Ze zijn nu langzaam over de samenwerkingsovereenkomst aan het praten, maar dat kan nog maanden duren. Qua opbouw zijn de overeenkomsten allemaal gelijk.

Onderhandelingen

Hoe de onderhandelingen er uitzien verschilt per situatie, per persoon die je om de tafel hebt. Onderhandelingen klinken vaak spannend, maar in wezen is het niet veel meer of minder dan een goed gesprek. Dat doe je altijd aan tafel, dan ga je standpunten en meningen uitwisselen. Je gaat zoeken naar de gezamenlijke doelen en de rest volgt dan vanzelf.

Soms gaat het heftig en soms gaat het rustig. Het gaat erom wat je aan elkaar hebt. Het scheelt heel erg of je een partij aan tafel hebt die het onderste uit de kan wil halen dat er sprake is van wederzijds respect. Er is geen vast protocol. Het hangt af van de persoonlijke relatie tussen partijen.

Hij heeft wel eens onderhandelingen afgebroken. Hij heeft het toevallig een paar maanden geleden ook bij de gemeente Maasgouw meegemaakt. De gemeente ging hierbij een bepaalde kant op, waarmee de partij het niet eens was. Hij was hevig teleurgesteld en hij begon ook een beetje op de

emotie te spelen. Het ging over een situatie waarbij de andere partij de indruk had dat zij de volledige ontwikkeling van een woonwijk mochten doen, terwijl slechts een kleine rol voor die partij was weggelegd. Met de uitspatting probeerde de andere partij de besluitvorming te beïnvloeden. Dit is niet gelukt. Inmiddels zitten partijen weer gewoon om tafel. Voor de geïnterviewde was vanaf de aanvang duidelijk wat de rol was, ook had hij geen toezeggingen gedaan.

Hij probeert standaard om met twee mensen namens de gemeente te onderhandelen. Bij voorkeur zit er geen wethouder aan de onderhandelingstafel. Dit kan namelijk bepaalde verwachtingen bij partijen wekken, waardoor het lastiger is om later op zaken terug te komen. Ook hebben wethouders in sommige gevallen niet voldoende vakinhoudelijke kennis, waardoor ze dingen kunnen zeggen waarvan ze de gevolgen niet overzien.

Betrekken bestuurders

Het college wordt vanaf het begin bij de besluitvorming betrokken. Voordat de eerste gesprekken worden ingaan. Hij moet welke ruimte hij heeft alvorens hij met de andere partijen om tafel gaat. Al hij namelijk achteraf geen toestemming krijgt, is hij als gesprekspartner niet meer geloofwaardig. In het eerste gesprek met de wethouder wordt verkend wat de bandbreedtes zijn en welke kant de gemeente op wil. Tussentijds koppelt hij telkens terug: 'wat is er gebeurd en welke kant gaan we op'.

Normaalgesproken wordt de overeenkomst opgesteld en wordt ervoor gezorgd dat de partijen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud. Laatst heeft hij een overeenkomst door een wethouder en de tegenpartij laten tekenen, onder voorbehoud van goedkeuring door het college en de raad. Dat is dan opgenomen in de overeenkomst. De overeenkomst heeft dan nog geen betekenis want twee organen moeten nog instemmen met de overeenkomst. Meestal gaat een volledig voorbereide overeenkomst naar de tegenpartij, die deze vervolgens ondertekent. Vervolgens wordt de overeenkomst namens de gemeente ondertekent.

In de gemeente Maasgouw moet een intentie-, samenwerkings- of realisatieovereenkomst eerst voor wensen en bedenkingen naar de raad. Ze mogen er iets over zeggen, maar uiteindelijk besluit het college over de overeenkomst. Het is natuurlijk vreemd als het college anders besluit.

Inhoud van overeenkomsten

Inhoudelijk komen de overeenkomsten als volgt tot stand. Aan de hand van modellen en een beperkt aantal standaardbepalingen wordt een format gemaakt. Hiernaast worden er maatwerk bepalingen gemaakt. Dit doet hij liever niet zelf, omdat hij geen jurist is. Hij schakelt daarom de hulp in van de concern jurist, alhoewel zij ook niet gespecialiseerd is in dit soort overeenkomsten.

Hij probeert altijd om in gewone mensentaal aan te geven wat hij geregeld wil hebben en laat de juridische vertaling daarvan over aan de jurist. Deze moet goed letten op de formulering en de mogelijke haken en ogen. In de praktijk gaat het soms ook zo dat hij iets intypt en dan aan haar voorlegt. Dit verdient niet zijn voorkeur, maar het is soms noodzakelijk omdat de concern jurist het erg druk heeft.

Waar loopt hij tegen aan bij het sluiten van overeenkomsten namens de gemeente

Bijzonder vindt hij het een overeenkomst ter instemming aan de raad moet worden voorgelegd, omdat de besluitvorming hierdoor langer duurt. Hiernaast is het bij de gemeente Maasgouw wat kwetsbaarder, omdat overeenkomsten allemaal afhankelijk zijn van een concern jurist. Op het terrein van gebiedsontwikkeling loopt hij er tegenaan dat de formulering van overeenkomsten heel belangrijk is. Dit heeft te maken met de Europese regelgeving.

Verbeterpunten

Er is veel tijd nodig voordat een definitieve overeenkomst tot stand komt doordat er maar een jurist is. Wellicht kan de gemeente hier iemand als backup aanstellen of iemand ernaast zetten. Hiernaast is het volgens hem wel goed dat er altijd een juridische, fiscale en aanbestedingsrechtelijke toets plaatsvindt. Fiscalisten zitten niet bij de gemeente Maasgouw. Het is niet reëel om dat als gemeente allemaal in dienst te hebben. Dit gebeurt bij andere gemeente waar hij werkzaam is ook niet standaard. Maar als er moeilijke contracten zijn wel.

5. Uitwerking interview externe projectleider afdeling Roer (2) d.d. 12 maart 2010

De geïnterviewde is als ingehuurd extern projectleider werkzaam bij de afdeling Roer. Hij leidt diverse projecten namens de gemeente.

Soorten overeenkomsten

Hij zit momenteel in de afrondingsfase met betrekking tot een *erfpachtovereenkomst*. Hij heeft namens de gemeente een erfpachtovereenkomst tot stand gebracht tussen de gemeente en een recreatieondernemer. De recreatieondernemer wilde op de locatie een groot horecabedrijf neerzetten, waarvoor hij een erfpachtovereenkomst nodig had. De erfpachtovereenkomst was inhoudelijk niet zo ingewikkeld. Het omliggende gebied heeft echter drie bestemmingen, namelijk wonen, recreatie en agrarisch gebruik. De belangentegenstellingen waren hierdoor groot. Bij het opstellen van de overeenkomst is dan ook rekening gehouden met de maatschappelijke belangen van partijen. Hij heeft zelf in begrijpelijke taal opgesteld wat in de overeenkomst moest komen te staan en de notaris heeft dit juridisch vertaald in de akte. Naast de erfpachtovereenkomst is een perceel aangekocht door middel van reguliere *koopovereenkomst*.

Daarnaast heeft hij met overeenkomsten te maken bij de begeleiding van de reconstructie van de historische vestingswerken. Hierbij heeft hij te maken met de *overdracht van grond* aan omwonenden ter compensatie voor ondermeer het verlies aan uitzicht. Ook heeft hij te maken met de *overeenkomst met de aannemer*. Er zijn een aantal mensen die tot en met de Raad van Staten hebben geprocedeerd tegen de werkzaamheden, maar zonder resultaat. Het heeft echter jaren gekost voordat feitelijk een spade in de grond werd gezet. De omwonenden worden aanzienlijk gecompenseerd. Zo krijgen ze ter compensatie een stuk tuin en/of een berging. Ook worden er garages gebouwd om het verlies aan parkeerplaatsen te compenseren. Toch bestaat de kans dat er planschadeclaims worden ingediend.

Verder is hij nog bezig met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Er worden een achttal woningen specifiek voor Sinti. Deze worden ingebed in een woonwijk. Het is de eerste fase van een groot uitbreidingsgebied dat in samenwerking met een woningbouwvereniging. Er ligt een *intentieovereenkomst* en er wordt gewerkt aan een *samenwerkingsovereenkomst* voor de ontwikkeling van de woonwijk.

Hiernaast houdt hij zich bezig met een aanbestedingsprocedure voor het bouwen van een sportcomplex. Er is een voorselectie geweest met drie aannemers. De aanbesteding is niet goed verlopen. Dit had verschillende oorzaken, zoals fouten in het bestek etc.. Op dit moment zijn ze echter, op bevel van de rechter, aan het onderhandelen met de laagste inschrijver om tot een realisatieovereenkomst te komen. Na de bouw moet er een huurovereenkomst worden gesloten.

Aansprakelijkheid

De geïnterviewde heeft een eigen bedrijf dat voor verschillende gemeenten en de provincie werkt. Hij heeft bij de gemeente Maasgouw geen eigen bevoegdheden, zoals een budgetbevoegdheid. Hij moet alles doen zonder toestemming van het afdelingshoofd of het college. Wel heeft hij in zijn algemene voorwaarden bepaald dat hij niet voor een hoger bedrag aansprakelijkheid is, dan datgene wat zijn verzekering uitkeert.

Bij andere overeenkomsten, bijvoorbeeld *overeenkomst met de aannemer*, worden vaak het UAV of andere soortgelijke administratieve voorwaarden van toepassing verklaard.

Betrekken van andere partijen

Hij laat het juridische werk over aan juristen. Voor de realisatieovereenkomst van het sportcomplex heeft hij een advocaat ingehuurd. Deze heeft een conceptovereenkomst namens de gemeente opgesteld.

Bij de samenwerkingsovereenkomst voor de woonwijk gaat hij de concernjurist betrekken. Het project bestaat uit meerdere fases. Voor de ontwikkeling van de eerste fase (acht Sinti-woningen) zijn ze bezig met een exploitatieovereenkomst, waarbij wordt afgesproken dat de wederpartij de rest van de woonwijk ter compensatie mag ontwikkelen. Hiernaast zijn ze bezig met een samenwerkingsovereenkomst voor de rest van het project. Voordat de samenwerkingsovereenkomst gesloten kan worden, moeten de partijen het eens worden over het verkavelingsplan. De partijen liggen qua geplande opbrengsten en uitgaven heel ver uit elkaar. Hij laat een planeconoom

onderzoeken hoe dit kan. Nadat de samenwerkingsovereenkomst is gesloten, wordt waarschijnlijk de procedure voor een bestemmingsplanwijziging begonnen.

Onderhandelingen

Hij voert zelf de onderhandelingen. Hierbij houdt hij ruggespraak met het afdelingshoofd en de wethouder. Zij moeten zich kunnen vinden in de afspraken. De onderhandelingen voor de ontwikkeling van de woonwijk voert hij alleen. Bij andere projecten kiest hij er juist voor om iemand extra mee te laten te onderhandelen, bijvoorbeeld iemand met meer expertise op een bepaald vakgebied. Er is vaak sprake van een wisselende samenstelling. Hij bepaalt per geval of het nodig is om derden bij de onderhandelingen te betrekken.

De onderhandelingen in het kader van het sportcomplex doet hij niet alleen. Hiertoe heeft hij besloten omdat er zich in het verleden problemen hebben voorgedaan. In dit geval zitten er drie personen namens de gemeente. Hij als projectleider, een technicus en een advocaat. De advocaat zorgt ervoor dat juridisch niets verkeerd gaat. Ook zal hij de uiteindelijke overeenkomst opstellen.

Hij maakt overigens tijdens de onderhandelingen duidelijk dat hij geen bindende afspraken kan maken. De afspraken moeten altijd bestuurlijk bekrachtigd worden.

Opstellen overeenkomst

Na de onderhandelingen wordt een conceptovereenkomst opgesteld. Hij schrijft hiervoor de gemaakte afspraken op papier en vraagt een jurist om er een overeenkomst van te maken. Voor de realisatieovereenkomst gaat hij uit van het voorbeeld dat eerder is gebruikt. Maar hij laat de concern jurist toetsen of de overeenkomst juridisch correct is.

Bestuurders

Dit soort overeenkomsten gaan altijd voor wensen en bedenkingen naar de raad. Het college moet bij de intentie-, samenwerkings- en realisatieovereenkomsten instemmen. De erfpachtovereenkomst is op verzoek van het college ook eerst naar de raad geweest. De geïnterviewde heeft de betreffende overeenkomst maar liefst drie keer in de raad gebracht, alvorens zij groen licht gaven. Hierna heeft het college besloten en is de uiteindelijke overeenkomst naar de notaris gegaan.

Toetsing

Wanneer hij een concept heeft, laat hij dit juridisch toetsen door de medewerker grondzaken of de concernjurist. Hiernaast wordt door de wethouder gecontroleerd of er voldoende draagkracht is. Ook wordt de overeenkomst gecontroleerd door het afdelingshoofd. De erfpachtovereenkomst is via de concernjurist naar de notaris gegaan en ook weer via haar teruggekomen. Bij de aanbestedingsprocedures is in overleg met de concernjurist een externe advocaat ingeschakeld.

Verbeterpunten

Er is een verschil tussen zijn manier van werken en die van de andere projectleiders. Zo zijn er projectleiders die zelf overeenkomsten opstellen en niet juridisch laten toetsen. Dit leidt tot fouten. Ook ontbreekt deze juridische steun aan de voorkant, bij de keuze wie haal ik naar binnen om iets te begeleiden. Zo heeft hij geen idee of ze van tevoren hebben gekeken of het bureau dat ze hebben ingeschakeld wel capabel was. Ze hebben namelijk laten zien dat dit niet het geval was. De vraag is of ze het van tevoren hadden kunnen zien. Het was een goed architectenbureau, maar ze hadden geen verstand van aanbesteden.

Hij loop er tegen aan dat binnen de ambtelijke organisatie weinig juridische capaciteit is. Hij benadrukt dat de concernjurist een doodgoede meid is, maar dat ze het erg druk heeft. Hierdoor is hij genoodzaakt om dingen uit te besteden.

Hij vindt dat de medewerkers zich meer moeten beseffen dat stukken juridisch in orde moeten zijn. Ook vindt hij dat aan de voorkant gekeken moet worden waarop je (gelet op aanbestedingsregels) op kwaliteit kunt selecteren.

Standaardisatie

Voor de drietrapsovereenkomsten zijn volgens hem verschillende modellen in omloop. De huur- en koopovereenkomsten zijn door de medewerkers van grondzaken gestandaardiseerd.

6. Uitwerking Interview beleidsmedewerker afdeling Inwonerszaken d.d. 15 maart 2010

De geïnterviewde is werkzaam als beleidsmedewerker onderwijs bij de afdeling Inwonerszaken, bij het team welzijn en onderwijs.

Werkzaamheden

Ze houdt zich bezig met de lokale educatieve agenda. Dit houdt in dat ze samen met schoolbesturen afspraken maakt over gezamenlijke thema's en de financiering hiervan. Hiernaast houdt ze zich o.a. bezig met het maken van beleid voor voor- en vroegschoolse educatie (VVE).

Aanbestedingsprocedure

De geïnterviewde heeft onlangs een opdracht aanbesteed, die ervoor moet zorgen dat de jeugdgezondheidszorg, de peuterspeelzalen, de kinderopvang en de scholen (groep 1,2,3) beter gaan samenwerken. Hiervoor hebben ze een scholingstraject en een adviesopdracht integraal aanbesteed.

Het betrof een onderhandse aanbesteding volgens de economisch meest voordelige procedure. Als eerste hebben ze een programma van eisen gemaakt. Hierna hebben ze vijf instituten uitgenodigd om aan de aanbesteding deel te nemen. Uiteindelijk hebben vier partijen een offerte uitgebracht. Hierna heeft een selectiecommissie die bestond uit mensen uit het werkveld en de geïnterviewde gekozen voor de partij met het beste plan van aanpak die het beste bij de gemeente past, omdat deze ook uitgaat van de bestaande clusters.

Ze heeft het oordeel met motivering van de selectiecommissie aan het college voorgelegd. Hierna heeft ze de brieven voor de voorlopige gunning verstuurd. Als de andere partijen niet binnen vijftien dagen een kort geding aanhangig maken, wordt de voorlopige gunning definitief en kan ze beginnen met het opstellen voor het contract. Ze heeft de concernjurist al om een aantal voorbeelden gevraagd. Ze vindt het spannend, omdat ze nog nooit een dergelijke procedure heeft doorlopen.

Samenwerkingsovereenkomst

Ze wil uiteindelijk ook een samenwerkingsovereenkomst met alle partijen maken, waarin afspraken worden gemaakt over de deelname aan het project. In deze overeenkomst moeten afspraken worden gemaakt over bijvoorbeeld de deelname van medewerkers aan bijeenkomsten en wat er gebeurt als zij niet komen opdagen. De gemeente bekostigt de scholing, maar niet de uren van de medewerkers.

Het programma van eisen is vastgesteld in samenwerking met een selectie van de VVE-instellingen. Als andere instellingen niet mee willen werken kan de gemeente ze niet dwingen om aan scholing mee te doen. Nu zijn er wel mondelinge afspraken. Er komt eerst een startbijeenkomst voor alle potentiële deelnemers waarin de potentiële uitvoerder zich presenteert en het plan van aanpak toelicht. Hierna wordt in een overeenkomst vastgelegd wie allemaal gaat deelnemen aan het traject.

Opstellen overeenkomst

Ze heeft nog geen idee hoe ze de contracten op gaat stellen. Waarschijnlijk gaat ze een voorzetje maken en dat legt ze dan voor aan de concernjurist. Dit heeft ze ook gedaan bij de brief tot voorlopige gunning.

Volgens de geïnterviewde heb je voor dit soort dingen een juridische afdeling die je kan adviseren. Het is steeds terugkoppelen met de Juridische afdeling, met betrekking tot het aanbestedingsdocument. Zit ik hier goed? Klopt het programma van eisen, zijn de selectiecriteria helder en uitvoerbaar?

In dit geval hadden ze twee selectiecriteria prijs 40% en kwaliteit 60%. De prijs was opgedeeld in uurprijs en het aantal productieve uren. In een geval schreef iemand zich in met een lage prijs en een groot aantal uren en scoorde hiermee de hoogste punten, maar overschreef het budget 4x. De volgende keer moeten ze dat beter omschrijven.

Bij het opstellen van het contract weet ze nog niet wat ze kan sluiten. Het zou alleen handig zijn als ze een raamwerk zou hebben. Zo'n soort contract en daar moet dit en dat in.

Betrokken bestuurders

Alles gaat via het afdelingshoofd en het college. Het college heeft het programma van eisen vastgesteld worden en de uitnodiging om offerte uit te brengen vastgesteld. De voorlopige gunning is ondertekent door de burgemeester. En ook bij het opstellen van het contract zal het college of het afdelingshoofd erbij betrokken worden. Het college heeft al een besluit genomen voor het aanbesteden. Als je gewoon met een partij onderhandelt gaat dit waarschijnlijk sneller. Ze weet niet of ze bij een op een onderhandelen niet tot een soortgelijk financieel resultaat was gekomen.

Ze wil zo snel mogelijk beginnen met de startovereenkomst en in het begin van volgend schooljaar sluit het onderwijs aan.

Waar loopt ze tegenaan

Ze heeft geen ervaring met het sluiten van overeenkomsten dus ze weet niet wat er speelt. Haar afdeling heeft wel eens een overeenkomst ten behoeve van het leerlingen gesloten. Het gaat hierbij om een Europese aanbesteding. Dit hebben ze twee jaar geleden laten begeleiden door een gespecialiseerde partij, omdat het nogal veel voeten in aarde heeft. Deze overeenkomst loopt 3 jaar met de mogelijkheid tot verlenging tot een vierde jaar.

Dit traject duurt maximaal 1,5 jaar. Dit heeft te maken met de mogelijkheid van financiering. Ze wil graag een raamwerk voor een overeenkomst. Het inkoop- en aanbestedingsbeleid geeft houvast, maar terugkoppeling blijft nodig. De vertaalslag maken naar wat dit betekent in de praktijk. Soms wordt er geroepen om dit door een extern bureau te laten doen. Diensten zijn heel anders dan werken. Er spelen verschillende zaken. Je moet ze objectief beoordelen, maar natuurlijk spelen er ook een subjectieve dingen een rol. Om dit objectief te krijgen is lastig.

Ze heeft veel terugkoppeling van de concernjurist gehad over waar ze rekening mee moest hebben. Ze vindt het hele traject spannend.

Hiernaast sluiten ze bij het team Inwonerszaken ook overeenkomsten met externe medewerkers in het kader van het Maatschappelijk Advies Punt.

7. Uitwerking interview met de teamcoördinator Interne dienstverlening d.d. 16 maart 2010

De geïnterviewde is vanaf april 2009 teamcoördinator van het team Interne Dienstverlening. Hij is verantwoordelijk voor de bodes, de technische ondersteuning, het huis van Thorn, het facilitaire gebeuren en hij is de coördinator van de BHV. Het facilitaire gebeuren is alles wat zich binnen in het gemeentehuis bevindt, van broodjes tot stoelen.

Soorten overeenkomsten

De bodes bellen bijvoorbeeld een reparateur voor het repareren van een stoel. Als een nieuwe stoel besteld moet worden, komt het bij hem uit. Laatst had hij een laminaatmachine door de bode laten bellen. Het valt binnen zijn mandaat en de begroting. Het zijn volgens hem geen echte overeenkomsten. Hij kijkt in catalogi wat het goedkoopste is en bestelt ze gewoon. Als het gaat om kleine individuele bedragen dan wordt het gewoon besteld. Als het gaat om grote bedragen dan gaat het via de procedure. Zo hebben ze vorig jaar 65 nieuwe bureaustoelen besteld. Dat gaat via de officiële weg. Dan wordt er een collegevoorstel gemaakt en wordt met financiën afgesproken waar het geld vandaan komt. Dit is onderhands aanbesteed aan een partij, omdat ze hetzelfde meubilair willen behouden. Ze hebben een offerte opgevraagd en middels een schrijven hebben ze deze offerte aanvaard.

In zijn taakstelling van dit jaar wil hij de kantinezaken gestructureerder gekregen. Zo hebben ze diverse leveranciers, bijvoorbeeld Hansen Dranken, Rooswinkel, Sarah Lee en Plus Schulpen. Broodjes worden ook bij verschillende mensen ingekocht. Hij wil hiervoor een raamovereenkomst gaan maken. Dit zijn allemaal zaken die gevoed worden door de bezuinigingen. Het is een hele bulk werk, dus het zal niet van de een op de andere dag geschieden.

Met betrekking tot broodjes heeft hij twee mogelijkheden. De eerste optie is het sluiten van een raamovereenkomst met een lokale slager. De tweede is dat de dames die werken in het huis Van Thorn, zelf de broodjes gaat smeren. Het gaat om honderden broodjes per maand.

Ze zijn een heringedeelde gemeente, waardoor ze veel diverse contracten hebben. Zo hebben ze in Heel een Coca Cola-automaat die gevuld en onderhouden wordt door Coca Cola, terwijl ze dit in Maasbracht zelf moeten doen. Hij wil deze contracten gelijktrekken. Een soortgelijk geval speelt met betrekking tot de cv-installaties. Ze willen graag een harmonisatie.

Ook hebben ze lopende *onderhoudscontracten* voor bijvoorbeeld alarmsystemen. Deze contracten worden getekend en stilzwijgend verlengd. Soms krijgen ze brieven met betrekking tot prijswijzigingen. Indien deze teveel omhoog gaan, gaan ze om tafel om te kijken wat er aan gedaan kan worden. Het meeste heeft hij met lopende contracten te maken, die ooit in het verleden zijn gesloten en verlengd worden. En een enkele keer nieuwe contracten. Zo heeft hij een nieuw kopieerapparaat besteld.

Contractenbeheer

Zijn voorganger heeft alle contracten in Decos opgenomen. Hij probeert ze zelf ook in het Decos te zetten. Hij heeft echter meestal te maken met langdurige overeenkomsten.

Bevoegdheden

Hij heeft voornamelijk met lopende contracten te maken. Wanneer bodes zaken nodig hebben die binnen het budget vallen worden deze gewoon besteld. Hiervoor zijn zij gemandateerd.

Bij automatisering heeft hij bepaalde budgetten die hij vrij mag besteden. Wanneer hij deze niet heeft, moet hij in principe de procedure aflopen. In sommige spoedeisende gevallen is dit echter niet mogelijk. Bijvoorbeeld als mensen niet kunnen werken. In de regel wordt bij grotere uitgaven de procedure gevolgd. Eerst gaat hij naar het college, of wanneer de kosten niet geraamd zijn, naar de raad. De meeste zaken worden echter meegenomen in de begroting. Zo heeft hij vorig jaar al EUR 25000,- mee laten nemen in de begroting voor nieuwe pc's voor de nieuwe raadsleden. In principe kan hij voor dit bedrag pc's voor hen bestellen. Hij moet wel nog een collegevoorstel maken.

Onderhandelen

Hij is van plan om te gaan onderhandelen met een slager voor het afnemen van broodjes tegen gunstigere voorwaarden. Hij heeft hiertoe besloten, omdat de kwaliteit van diens broodjes goed is. Hij

heeft een brief liggen, waarin hij hem uitnodigt voor een gesprek. Hij zoekt van tevoren uit hoeveel broodjes er jaarlijks worden besteld. Ook gaat hij kijken naar wat zijn winstmarge kan zijn. Dan gaat hij vrijblijvend onderhandelen. Wanneer de resultaten van de onderhandelingen hem niet bevallen, gaat hij naar een andere leverancier. Hij zegt niets toe.

Ze willen alleen dat via de bodes broodjes worden besteld. De bodes zijn gemandateerd om bestellingen te doen. Toch komt het voor dat andere niet-gemandateerde medewerkers broodjes bestellen. Dit wil men voorkomen.

Wijze van bestellen

Er wordt heel veel in zijn team besteld, namelijk alles wat met pc's, telefonie en facilitaire zaken te maken heeft. De Westrom zorgt voor de post, het drukwerk en schoonmaak. Kantoorartikelen bestellen bodes gewoon bij diverse leveranciers. De geïnterviewde is met de bodes bezig om een voorraadbeheer bij te gaan houden. Ze willen bij een leverancier gaan inkopen, de bodes mogen zelf bepalen welke de beste is.

De bodes weten zelf vaak beter waar zaken goedkoop zijn in te kopen. Het kan ook zijn dat ze nog gaan praten met een leverancier om te onderzoeken of ze korting kunnen krijgen. Ze willen een vast eigen assortiment gaan creëren.

Er zijn heel veel dingen die nu pas opgepakt worden na de herindeling.

Toetsing

De meeste dingen worden besteld als ze het nodig hebben. Het zijn allemaal contracten van anderen. Die worden door hem gelezen, maar er vindt geen andere juridische toetsing plaats.

Mogelijke verbeteringen

Meer onderhandelen om te zien wie het goedkoopste is.

Bij grotere bedrijven is het leuk dat juristen erna kijken en goede tips geven. Maar bij kleinere bedrijven en bedragen acht hij dit niet noodzakelijk. Hierbij speelt vertrouwen een grote rol. Met een aantal bedrijven is in de loop van de jaren vertrouwen opgebouwd. Waarbij je wel aangeeft dat als het misgaat de gemeente niet meer met ze in zee wil.

Hij had twee jaar geleden airco's aangeschaft. Voor deze airco wordt nu een onderhoudscontract gesloten. Hij tekent die gewoon, nadat hij ze door heeft genomen. Hij is heel praktisch ingesteld, als het om kleine bedragen gaat. Als airco's niet worden schoongemaakt, kan dit medische klachten tot gevolg hebben. Hier gaat hij niet over onderhandelen. Hij weet een beetje wat de prijzen zijn en kijkt naar de vorige overeenkomsten. Op het moment dat hij ze getekend heeft, gaat het origineel naar de andere partij en een kopie naar het archief waar het in Decos wordt geboekt. Dit systeem wijst ook op opzegtermijnen.

Hij heeft geen tijd om over alles te onderhandelen. Hij denkt dat het wel goed zou zijn om een goede inkoper te hebben. Die zich nergens anders mee bezig houdt en gaat onderhandelen met leveranciers. Hij denkt dat deze zich snel terugverdient, omdat de gemeente veel inkoopt.

8. Uitwerking interview projectleider Roer (3) d.d. 17 maart 2010

De geïnterviewde heeft een eigen bv en wordt ingehuurd door de gemeente Maasgouw voor het leiden van een aantal projecten vanuit de afdeling Roer.

Aansprakelijkheid

Ze heeft haar eigen aansprakelijk beperkt door een bv en holding op te richten. Ook heeft zij in haar algemene voorwaarden bepalingen hierover opgenomen. De gemeente Weert tekent deze echter al jaren niet meer.

Werkzaamheden

Ze is projectleider. Bij de gemeente Maasgouw doet ze wat ingewikkelde projecten, bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte Linne, Chateau Heel, School in Heel, School en ruimtelijke ontwikkeling Thorn, Sint Anne en Centrum Thorn (oude kern). Ze werkt als sinds 2003 bij de gemeente Heel, nu Maasgouw.

Sommige projecten sluimeren min of meer en worden dan opeens actueel. Aan andere projecten is heel veel vooraf gegaan. Vaak sluit je bijvoorbeeld een intentieovereenkomsten en dan duurt het vaak een jaar of langer voordat de eerste plannen en financiële onderbouwing er is. Hiermee moet je dan aan de slag. Zo moet je dan bijvoorbeeld een becommentarieerd voorstel schrijven voor het college, geld bijvragen of subsidies aanvragen.

Meestal begint volgens haar het circus pas als het besluit tot ontwikkeling is genomen. Dan moet je de vinger aan de pols houden, om ervoor te zorgen dat hetgeen je hebt afgesproken ook daadwerkelijk gebeurt. Dan moet je alert zijn. Bijvoorbeeld bij de realisatie van een brede school is de gemeente opdrachtgever en moet je ervoor zorgen dat de architect of aannemer zijn werk goed doet. Er doen zich dan continu vragen of dingen voor, waardoor je er heel intensief mee bezig bent.

Overeenkomsten

Voor haar is het gebruikelijk om eerst een *intentieovereenkomst* te maken en dan direct een *realiseringsovereenkomst*. Zij vindt dat een samenwerkingsovereenkomst soms overbodig is. Het is afhankelijk van het project. Het is bijvoorbeeld afhankelijk van de vraag hoe snel gaat het verder en hoe snel wil men realiseren.

Voor de brede school heeft ze onlangs toch een *samenwerkingsovereenkomst* gesloten. Hiervoor heeft ze gekozen omdat nog niet duidelijk is of het project te realiseren is binnen de budgetten, of iedereen meewerkt en of de bouwvereniging het daadwerkelijk gaat realiseren. In dit geval wilde ze wel wat vastleggen. Ze waren zover dat het erop leek dat het iets is wat gerealiseerd kan worden. De intentiefase was dus voorbij.

Het ligt ook aan de risico's die de gemeente heeft. Bij een school ligt het financiële risico met name bij de gemeente. Hier heb je als gemeente een grotere verantwoordelijkheid. Bij andere projecten komen de gelden meer van de projectontwikkelaars. Zij betalen de gemeente voor de uren die de gemeente erin steekt. Hier loop je als gemeente minder risico.

Als die andere partij zegt dat ze kunnen realiseren, je bent het met de inhoud van de plannen eens en je hebt overeenkomst bereikt over de gelden die zij aan de gemeente beschikbaar moeten stellen, dan kun je een *realisatieovereenkomst* sluiten. Het is afhankelijk van het soort plan en van de rol van de gemeente of er eerst een samenwerkingsovereenkomst wordt gesloten.

Ze sluit ook nog koopovereenkomsten. Daar heeft ze een eigen standaard voor ontwikkeld. Ook heeft ze een huurcontract, bruikleenovereenkomsten en een bestuursovereenkomst gesloten.

Projectmatig werken

Eerst was er geen systeem van projectmatig werken. Toen heeft ze uit ervaring besloten tot het aangaan van een intentieovereenkomst, want dan heb je een doel waarnaar je toe gaat werken en dan kan er op een gegeven moment besloten worden. Als je dit niet doet, bestaat de kans dat je verwachtingen wekt en in een precontractuele fase komt, waardoor je er niet meer vanaf kunt, al zou je dat politiek gezien willen. Hier zijn ze altijd heel alert op geweest. Ten eerste heeft ze altijd gezegd

de afspraken in een vroeg stadium goed vast leggen. Een tweede ding wat ze altijd heeft gezegd is dat de gemeente altijd zelf de overeenkomst maakt, om de inhoud zelf te kunnen bepalen.

Inmiddels heeft de gemeente beleid met betrekking tot 'projectmatig werken'. Aan de hand hiervan heeft ze bij de brede school een *startdocument* gemaakt. Hierbij is het belangrijk om te toetsen hoe de gemeenteraad en het college erin zit. Ook hebben ze direct een intentieovereenkomst met de bouwvereniging gesloten. In de intentieovereenkomst is opgenomen welke positie ze over en weer hebben, waar ze aan gaan werken en wat er gebeurd als het resultaat er is. De intentieovereenkomst is voor wensen en bedenkingen met de startnotitie naar de raad gegaan. Hierna heeft de raad besloten om voor nieuwbouw te gaan en de gelden beschikbaar te stellen. Toen vaststond dat het nieuwbouw werd, konden ze nog niet overgaan tot realiseren. Hiervoor was nog een jaar voorbereiding nodig, daarom hebben ze eerst een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Opstellen overeenkomst

Ze stelt de intentieovereenkomst zelf op. Deze laat ze soms toetsen door een jurist. Als ze vrij standaard zijn, gebeurt dit niet. Er zijn geen echte standaarden. Maar ze heeft er zelf een gemaakt. Die past ze steeds aan. Zo heeft ze bijvoorbeeld de overeenkomst voor de bredeschool in Thorn aangepast, omdat de school in Heel in het verleden niet in een nieuw gebouw wilde intrekken. Je moet de overeenkomst doorontwikkelen. Overeenkomsten moeten altijd op maat worden gemaakt. Als dingen wijzigingen in verband met jurisprudentie of aansprakelijkheden laat ze dit door de concernjurist toetsen.

Haar overeenkomsten zijn praktisch van aard. Ze heeft ook wel eens contracten die waren opgesteld door advocaten gebruikt. In de praktijk ben je dan lang bezig om over een paar dingen te praten. Het moet leesbaar zijn en mensen moeten het kunnen begrijpen. Tot nu toe gaat het heel goed. Ze heeft er inmiddels al 40 of 50 gemaakt. Ze heeft heel veel ervaring op het gebied van hoe je dingen moet interpreteren. Heel belangrijk is het om overeenkomsten zelf te maken, omdat externen niet het hele proces zien en precies weten wat je wil. Het betekent niet dat degene het altijd zelf op moet schrijven, maar hij moet er wel nauw bij betrokken zijn. Je moet het hele proces begrijpen zodat je alle risico's kent en deze afdekt in een overeenkomst. Externe advocaten kunnen dat niet.

Voor de intentieovereenkomst gaat het als volgt. Een projectontwikkelaar koopt een stuk grond en vraagt medewerking van de gemeente. Dit hoeft niet te worden aanbesteed. Bij dergelijke projecten wordt een startnotitie gemaakt, waarin de risico's van een project worden omschreven. Als de raad ermee instemt dat een plan wordt gerealiseerd, volgt er ook een intentieovereenkomst. Dit is afhankelijk van wie er initiatief neemt. Als gemeente initiatief neemt, heeft de raad en het college de keuze om het aan te besteden, tenzij het een waarde heeft hoger dan het Europese drempelbedrag. Dit staat ook in het nieuwe aanbestedingsbeleid.

Onderhandelingen

Zij gaat meestal alleen aan tafel. Alleen bij partijen die ze niet vertrouwt, gaat ze met zijn tweeën. Je weet dat partijen je woorden verdraaien of iets dergelijks.

Iets mis gegaan

Er is nooit echt iets misgegaan. Soms heb je wel partijen die dreigen. Bijvoorbeeld als een overeenkomst wordt ontbonden, omdat een plan niet haalbaar is. In de loop van de jaren weet je of je wel of niet sterk staat. De overeenkomsten zijn zodanig uitgekauwd, zodat ze weet welke risico's ze loopt. Situaties die niet zijn omschreven vult ze aan naar redelijk- en billijkheid. Als er situaties zijn haar partijen niet samen uitkomen dan is ze daar niet bang voor. De meeste rechters beoordelen geschillen op dezelfde wijze. Je moet sowieso niet zomaar iets doen, maar bij normaal handelen zijn de risico's klein.

Verbeteringen

Ze vindt zelf dat ze tegen weinig dingen aanloopt. In het algemeen vindt ze dat mensen heel goed met elkaar meewerken en meedenken. En de concernjurist is een goede vraagbaak. De geïnterviewde vraagt vaker of ze bepaalde dingen na wil kijken. Voor inhoudelijke vragen kan ze terecht bij de beleidmedewerker Ruimtelijke ordening. Hiernaast kan ze goed met het afdelingshoofd en de wethouder samenwerken. Ze vindt het positief dat mensen kritisch naar haar stukken kijken. Bij het college valt het ook mee. Het duurt soms wel wat langer. Het grote voordeel is dat ze wordt uitgenodigd om het voorstel toe te lichten. Ze vindt het een goede manier van werken.

Ze doet onderling ook met de andere externe medewerkers overleggen en ze wisselen onderling kennis uit. Ze vindt het opvallend dat het er bij de gemeente Maasgouw heel collegiaal aan toe gaat. Dit vindt zij een compliment waard!

Ze is nu een intentieovereenkomst aan het sluiten met een ontwikkelaar voor de ontwikkeling van een kasteel in Heel. Ze moet deze nu bijstellen. Ze heeft de concept intentieovereenkomst aan het college voorgelegd. Soms doet ze dit niet. Maar omdat het een gevoelig project is, heeft ze hiervoor gekozen. Het project ligt gevoelig, omdat er nog meer woningbouw voor senioren met zorg bij komt kijken dan verwacht. Er zijn al veel lopende projecten en in verhouding is er weinig behoefte. Dit is een politieke discussie. Om duidelijk te hebben of dit politieke steun krijgt, is de intentieovereenkomst aan het college voorgelegd.

9. Uitwerking interview medewerker ruimtelijke ordening afdeling Roer d.d. 24 maart 2010

De geïnterviewde is werkzaam als medewerker ruimtelijke ordening bij het team Ruimte van de afdeling Roer. Bij dit team bereidt iedereen 'zijn eigen' overeenkomsten voor, maar omdat hij een juridische achtergrond heeft, beantwoordt hij ook de juridische vragen over overeenkomsten.

Binnen het team Ruimte is een verdeling gemaakt tussen projecten en reguliere werkzaamheden. De geïnterviewde houdt zich bezig met de reguliere werkzaamheden zoals principeverzoeken.

Soorten overeenkomsten

In het kader van deze werkzaamheden sluit hij de volgende soorten overeenkomsten:

1. *Verhaalsovereenkomsten (planschade)*
2. *Privaatrechtelijke overeenkomsten*, namelijk twee soorten:
 - BOM+, hierbij wordt een overeenkomst gesloten waarin wordt vastgelegd dat compensatie natuur-natuur plaatsvindt.
 - VORM, hierbij worden afspraken gemaakt met betrekking tot het compenseren van verlies van buitengebied met geld.Het sluiten van dergelijke overeenkomsten gebeurt nu nog op basis van provinciaal beleid in het kader van het Limburgs kwaliteitsmenu. In de toekomst wordt dit gemeentelijk beleid.
3. *Akkoordverklaringen kosten en voorwaarden bestemmingsplanwijzigingen*
4. *Exploitatieovereenkomsten*

Standaardisatie

De overeenkomsten zijn gestandaardiseerd. Er worden wel specifieke bepalingen opgenomen die van toepassing zijn voor een bepaalde zaak, maar ze hebben een standaard opbouw.

Verhaalsovereenkomsten zijn geheel gestandaardiseerd, door middel van een model dat door de afdeling Roer wordt gebruikt als er planschadeclaims zijn te verwachten. Het model is gebaseerd op het VNG-model. De enige optie bij dit model is het wel of niet opnemen van een verklaring over een bankgarantie. Als wordt verwacht dat er veel of hoge planschadeclaims ingediend worden, wordt er bepaald dat de wederpartij een bankgarantie moet overleggen.

De *BOM+* en *VORM* overeenkomsten zijn ook gestandaardiseerd naar het model van de provinciale staten Limburg.

Werkwijze principeverzoek

Een *principeverzoek* dat bij de gemeente binnenkomt, gaat langs alle afdelingen. Hier wordt bepaald onder welke voorwaarden en/of kosten aan het principeverzoek kan worden voldaan. Vervolgens wordt er een voorstel aan het college van B&W voorgelegd, waarin de kosten en voorwaarden staan. Er is overigens alleen een ondergrens. Wel wordt er gewerkt aan een structuurvisie. Het is overigens niet dat de gemeente zomaar voorwaarden en kosten mag bedenken, het is allemaal traceerbaar.

Als sprake is van een standaard zaak dan wordt hierin verklaard dat eventuele planschade wordt afgewenteld via een verhaalsovereenkomst en dat de initiatiefnemer een *akkoordverklaring* voor de kosten en randvoorwaarden (tevens *exploitatieovereenkomst*) moet ondertekenen. Dit is een eenzijdige overeenkomst, de initiatiefnemer geeft alleen aan dat hij akkoord gaat met de door de gemeente gestelde voorwaarden. De gemeente heeft zelf geen (inspannings)verplichting.

Indien een zaak iets gecompliceerder is en er bijvoorbeeld een werk wordt gerealiseerd dat over dient te worden gedragen aan de gemeente, kiest de gemeente ervoor om een uitgebreidere exploitatieovereenkomst vast te stellen. Hiervoor is een standaardmodel, waarin de specifieke elementen van een zaak worden opgenomen.

Indien provinciaal beleid voorschrijft dat verlies van buitengebied moet worden gecompenseerd, door enerzijds geld of anderzijds natuur, wordt voordat de verhaals- en/of exploitatieovereenkomst wordt getekend, de BOM+ of VORM overeenkomst getekend.

Onderhandelingen

Er vinden geen onderhandelingen plaats. De inhoud wordt vastgesteld aan de hand van bestaande wet- en regelgeving, jurisprudentie, beleid en rekenprogramma's. De gemeente geeft eenzijdig aan aan welke voorwaarden moet worden voldaan alvorens de gemeente meewerkt aan een planologisch beleid.

Contractbeheer

De overeenkomsten worden bijgehouden door een systeem van het VVH. Hierin wordt bijgehouden wanneer men in actie moet komen bij een bepaalde overeenkomst. Dit wordt volgens hem wellicht in de gehele organisatie de nieuwe werkwijze.

Wensen en bedenkingen

Er bestaat een besluit waarin staat dat de raad zijn wensen en bedenkingen mag uitbrengen alvorens wordt besloten om over te gaan tot het sluiten van een intentie-, samenwerkings- of realisatieovereenkomst. Het is de vraag of dit wenselijk is, omdat het wettelijk niet hoeft.

De gedachte achter dit besluit is dat de initiatiefnemer al vroeg te maken krijgt met deze organen. Het B&W is in een vroeg stadium betrokken bij het sluiten van deze overeenkomsten. In het B&W-besluit waarin men aangeeft mee te willen werken aan het principeverzoek ligt vast dat deze overeenkomsten gesloten moeten worden.

Juridische toetsing

Er is geen juridische toetsing, maar overeenkomsten zijn zo gestandaardiseerd, waardoor de juridische kwaliteit gewaarborgd is. Er zijn volgens de geïnterviewde geen verbeterpunten, wanneer deze er wel zijn dan lossen ze dit intern op.

10. Uitwerking interview medewerker werkveld grondzaken d.d. 30 maart 2010

De geïnterviewde is werkzaam bij de afdeling Roer, team Economie en Recreatie, werkveld grondzaken.

Soorten overeenkomsten

De werkzaamheden bestaan uit het *aan- en verkopen, verhuren en verpachten* van gronden. Voor deze zaken worden overeenkomsten gemaakt. Hiernaast maakt zij overeenkomsten voor het in gebruik geven van gronden en ruiling met eventuele verrekening van de kosten (akte van ruiling).

Een *pachtovereenkomst* is een overeenkomst waarbij de gemeente groen aan agrariërs verpacht. Bij pacht moeten de grond gebruikt worden voor kostwinning. In het geval van hobbymatig gebruik is pacht niet mogelijk en moet worden gekozen voor huur of ingebruikgeving. *Ingebruikgeving* is het in gebruik geven van gronden om niet.

Gronden worden niet alleen verkocht maar ook aangekocht voor bijvoorbeeld ontwikkeling van een woonwijk of een reconstructie.

Naast het opstellen van overeenkomsten is zij ook bezig met het opstellen van een pachtnota. Dit is bedoeld als aanvulling op de bestaande nota's met betrekking tot het grondbeleid en/of de grondprijzen.

Onderhandelingen

In 20 tot 30 % van de gevallen doet zij de onderhandelingen zelf. Dit is afhankelijk van de situatie. Wanneer van tevoren geen moeilijkheden worden verwacht, voert zij de onderhandelingen zelf.

In het kader van een project aan de Heuvelstraat te Maasbracht heeft ze onderhandelingen gevoerd voor de aankoop van gronden ter ontwikkeling van een nieuw te vestigen woonwijk. Hierbij waren drie gevallen simpel van aard en een ingewikkeld, omdat men het niet eens konden worden over de prijs. Uiteindelijk is het toch gelukt.

Bij de vestingswerken zijn huurovereenkomsten van omliggende gronden omgezet in ingebruikgevingsovereenkomsten ter compensatie van de onzekere situatie. Hiernaast heeft ze een zestal personen vervangende grond aangeboden. De meeste gingen hiermee snel akkoord, maar sommige personen wilden meer of andere gronden. Dit vond ze lastig.

Als ze gaat onderhandelen, nodigt ze de burgers in kwestie uit op gesprek. Hierbij wordt van tevoren bedacht waar de gemeente naar toe wil. Ze geeft tijdens de onderhandelingen aan wat de gemeente te bieden heeft en geeft de tegenpartij de gelegenheid om hun wensen te uiten. Ze vindt het verstandig om de wederpartij de gelegenheid te geven hun 'ei' kwijt te kunnen en het gesprek vervolgens zo te draaien dat het gewenste resultaat wordt behaald.

Bij de onderhandelingen over de vestingswerken in Stevensweert zijn een aantal onderhandelingen alleen door haar gevoerd. Hiervoor is destijds gekozen, omdat bekend was dat de betreffende wederpartijen niet lastig zouden doen. In andere gevallen is gekozen om de onderhandelingen met meerdere partijen te voeren.

De onderhandelingen over de gronden nabij de Heuvelstraat zijn allemaal met zijn tweeën gevoerd. In de regel is het echter afhankelijk van de omstandigheden en de te verwachten complexiteit of besloten wordt om een extra persoon bij de onderhandelingen aanwezig te laten zijn.

Standaardisatie

De afdeling grondzaken maakt gebruik van gestandaardiseerde overeenkomsten. In de grondnota uit 1995 zijn modelovereenkomsten opgenomen. Deze modellen zijn in de loop van de jaren geactualiseerd en verscherpt. In de regel worden de modellen aangepast, als ze ergens tegenaan lopen of als ze zien dat in overeenkomsten van andere gemeenten zaken beter zijn omschreven.

Onlangs is er een bepaling in de *huurovereenkomst* opgenomen, waarin staat dat een huurder aan de afdeling grondzaken moet melden dat hij is verhuisd. Ook worden in huurovereenkomsten vaak zaken

opgenomen die alleen van toepassing zijn op het specifieke geval. Iedere huurovereenkomst is dan ook anders.

Koopovereenkomsten blijven in grote lijnen altijd hetzelfde. Wel is onlangs is de bepaling met het voorbehoud van de gemeente om zakelijke rechten te vestigen op verkochte gronden aangepast. Er is nu in de overeenkomst opgenomen dat er eerst overleg met de eigenaar zal plaatsvinden, alvorens men hiertoe overgaat. Dit is gebeurd naar aanleiding van vragen en/of angsten van kopers.

In koopovereenkomsten worden vaak een aantal specifieke standaardbepalingen opgenomen. Zo wordt bij de verkoop van grond waarbij te verwachten valt dat er binnen tien jaar gebouwd gaat worden een speciale bepaling opgenomen. In deze bepaling wordt geregeld dat wanneer binnen tien jaar het bestemmingsplan op initiatief van de koper wijzigt, de koper het prijsverschil als gevolg van de wijziging aan de gemeente moet voldoen. Ook kunnen er bepalingen met betrekking tot uiterlijkheden worden opgenomen, bijvoorbeeld met betrekking tot de hoogte van struiken. Dit wordt allemaal per zaak bekeken.

Je hebt drie soorten *pachtovereenkomsten*. De *reguliere*, de *geliberaliseerde* en *pacht van geringe oppervlakten*. De *geliberaliseerde* overeenkomst kan weer onderverdeeld worden in overeenkomsten voor pacht voor een termijn korter dan 6 jaar of langer dan 6 jaar. Voor al deze soorten pacht bestaan standaardovereenkomsten.

Ingebruikgevingsovereenkomsten zijn ook redelijk standaard. Bij dergelijke overeenkomsten met een tijdelijke aard, wordt dit in de overeenkomst benadrukt. In de regel wordt een ingebruikgeving alleen voor een korte termijn aangeboden. In gevallen waarbij wordt verwacht dat personen moeilijk doen over een huurovereenkomst, wordt gekozen voor ingebruikgeving voor een langere termijn. De gemeente wil hiermee het gebruik van gronden reguleren. De huurovereenkomst verdient hierbij de voorkeur, omdat verjaring hierdoor wordt verkomen en dat men jaarlijks wordt herinnerd aan het bestaan van de overeenkomst. Overigens berekent de gemeente hiervoor een prijs van EUR 8,12 per jaar voor 100 m².

Ook worden *mondelinge afspraken* vermeden, omdat deze net zoals de ingebruikgevingsovereenkomsten in de vergetelheid kunnen raken.

Bevoegdheden

De geïnterviewde heeft zelf een mandaat (volmacht of machtiging) om overeenkomsten met betrekking tot ingebruikgeving en huurovereenkomsten te sluiten en te tekenen. De teamcoördinator is gemandateerd voor het sluiten van pachtovereenkomsten en koopovereenkomsten van gronden met een waarde tot EUR 10.000. Bij overeenkomsten met een hogere waarde is het afdelingshoofd bevoegd. Voor zakelijk rechten is geen mandaat verleend.

Los van de bovenstaande bevoegdheden, wordt altijd een driehoeksoverleg met het afdelingshoofd en portefeuillehouder besproken als een te sluiten overeenkomst (politiek) gevoelig ligt. Ook wordt altijd advies ingewonnen bij andere afdelingen. Dit gebeurt nu standaard voor groenzaken en verkeer. In de toekomst willen ze dit ook gaan doen voor het controleren van bestemmingsplannen en bouwmogelijkheden.

Hierbij vindt de geïnterviewde het belangrijk dat ze open staan voor een belangenafweging in plaats van dat ze standaard bepalen dat er een vrijstelling of iets dergelijks moet worden verleend. Na het inwinnen van adviezen beslissen ze zelf wat wenselijk is.

Juridische toetsing

Er vindt geen juridische toetsing plaats van de overeenkomsten. Alleen bij heikele situaties wordt soms vooraf advies ingewonnen bij de concernjurist. Maar ze vindt het leuker om het zelf uit te zoeken.

Hiernaast heeft ze nu voor het eerst te maken met een advocaat. Deze is ingeschakeld om achterstallige pachtgelden te innen. Ze vindt het moeilijk om overzicht te houden over het verloop van de procedure.

Verbeteringen

De geïnterviewde geeft aan dat ze nergens tegen aan lopen. Op momenten dat ze dat wel doen, wordt het zelf opgelost. Ze is van mening dat ze goed bezig zijn en ze hebben eigen mogelijkheden en bevoegdheden om situaties te veranderen.

Wel zijn ze er een keer tegen aangelopen dat een wethouder zaken had toegezegd om een overeenkomst tegen bepaalde voorwaarden te sluiten zonder dat dit mogelijk was. Ook heeft de betreffende wethouder een huurovereenkomst door een externe partij laten opstellen en aan de wederpartij laten ondertekenen zonder dit met collega's te overleggen. De problemen die hierdoor ontstonden waren niet makkelijk op te lossen. Ze vindt het niet handig dat een wethouder overeenkomsten aangaat zonder eerst de omstandigheden met deskundigen te bespreken. Gelukkig gebeurt dit doorgaans nooit.

Hiernaast loopt ze tegen de te hoge werkdruk aan.

11. Uitwerking interview wethouder d.d. 12 april 2010

De geïnterviewde is wethouder van de gemeente Maasgouw. Hij is portefeuillehouder van ruimte en beheer, waarvoor hij ondermeer nauw betrokken is geweest bij het opstellen van het nieuwe aanbestedings- en inkoopbeleid, dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

Hij wordt zelf op de volgende manieren betrokken bij het sluiten van overeenkomsten bij werken:

1. Bij aanbestedingen tussen de EUR 25.000 en 50.000 is een collegebesluit nodig. Hierbij moet het afdelinghoofd motiveren waarom voor het in de markt zetten van een opdracht voor een bepaalde procedure wordt gekozen of waarom juist een opdracht aan een bepaalde partij wordt toebedeeld.
2. Hij wordt op de hoogte gehouden van elke aanbesteding van werken, doordat deze worden besproken in het wekelijks driehoeksoverleg tussen hem, het afdelinghoofd en de teamcoördinator.
3. Hiernaast is hij aanwezig bij het opmaken van het proces-verbaal van aanbestedingen.
4. Het college wordt nauw betrokken bij de totstandkoming van intentie-, samenwerkings- en realisatieovereenkomsten. Hij vraagt zich af of het wel nodig is samenwerkingsovereenkomsten te sluiten, omdat hij het nut hier niet altijd van inziet.

Het huidige aanbestedingsbeleid is log, omdat ook voor kleine werken, diensten en leveringen al een grote administratieve last komt kijken. Nu is er een voorstel ingediend en aangenomen door de raad dat ervoor zorgt dat dit niet van toepassing is voor kleine bedragen, waardoor de administratieve last wordt verlicht. De keuze voor een bepaalde partij moet echter wel transparant blijven.

Hij wordt betrokken bij overeenkomsten met betrekking tot werken, diensten zoals de inhuur van ingenieursbureaus en leveringen van software betreffende beheerspakketten. Hierbij vindt hij het ook belangrijk dat er goed gemotiveerd wordt waarom voor een bepaalde procedure en voor een bepaalde wederpartij wordt gekozen. Dit is lastig, omdat dit vaak gebeurt op subjectieve criteria. Het is ook niet nodig dat alleen maar objectieve criteria gehanteerd worden, maar als organisatie moet men meer op deze motivering inzoomen.

Gekeken moet worden hoe de inkoop het beste kan worden georganiseerd en hoe opdracht het beste in de markt kan worden gezet. Er moet een goede dossiervorming gevoerd worden, waardoor transparant wordt waarom bepaalde keuzes worden gemaakt. Vooral de keuze voor een bepaalde procedure moet goed gemotiveerd worden. Hiermee wordt niet alleen het noemen van de voor- en nadelen van de procedure bedoeld. Maar juist het proces hiervoor; waarom wordt in dit geval deze procedure gekozen en niet voor een andere.

Het is belangrijk dat de gemeente Maasgouw een correct en praktisch aanbestedingsbeleid heeft en dat iedereen hier volgens werkt.

Overigens is het niet mogelijk om alle zaken aan te besteden omdat er ook sprake kan zijn van een spoedeisend belang. Maar het is altijd belangrijk om goed te motiveren. Zodat je iets kunt laten zien als de schijn tegenzit.

De wethouder vindt dat de gemeente voortvarend bezig is met de ontwikkeling van het aanbestedingsbeleid. Ze gaan de inkooporganisatie verder professionaliseren. Het is belangrijk dat iedereen dit beleid naleeft en zorgt voor een goede dossiervoering.

Hij heeft drie pijlers:

- Beleid. Aan deze pijler wordt voldaan door de totstandkoming van het huidige inkoop- en aanbestedingsbeleid en de toekomstige ontwikkeling hiervan.
- Professionalisering van de inkoop; hoe kan dit het beste geregeld worden en hoe krijgt men de beste prijs/kwaliteitverhouding. Hiertoe wordt binnenkort een adviseur ingehuurd.
- Motivering. Zie hierboven.

Kosten voor werken, diensten en leveringen worden in het Jaarlijks Investerings Programma (JIP) en het Meerjaren Investerings Programma (MIP) meegenomen. Het MIP en JIP maken onderdeel uit van de begroting.

12. Uitwerking interview medewerker interne controle d.d. 15 april 2010

De geïnterviewde is medewerker interne controle bij de afdeling Financiën. Haar taak bestaat uit het steekproefsgewijs uitvoeren van detailcontroles van financiële transacties. De gegevens die uit deze controles voortvloeien, worden gebruikt door de accountant en voor de interne beheersing.

De raad stelt de begroting vast, dit betekent dat ze toestemming geven over welke bedragen uit mogen worden gegeven in een jaar. De begroting voor een komend jaar wordt opgesteld in november. De jaarrekening van 2009 wordt ter verantwoording in de raadsvergadering van juni 2010 vastgesteld.

De controles richten zich op een zevental categorieën:

1. *Personeel*

Hierbij controleert ze de salarisadministratie. Ze controleert bijvoorbeeld of personeel dat in en uit dienst treedt, salaris over de juiste periodes ontvangt. Hiernaast controleert zij in het kader van de integriteit declaraties van bestuurders. Bij de controles vindt ze geen opmerkelijke zaken. Dit hangt ermee samen dat de gemeente een systeem heeft waarbij declaraties van bestuurders door andere bestuurders worden gecontroleerd.

2. *Opbrengsten bouwleges (niet privaatrechtelijk)*

3. *Huur en pacht*

Doel van de steekproefsgewijze controle is het aan tonen dat alle huur- en pachtinkomsten, worden geïnd of verrekend en volledig en juist worden opgenomen in de financiële administratie. De huur of pacht die in rekening gebracht wordt, is gebaseerd op overeenkomsten.

Opvallend bij de steekproef die de interne controller heeft verricht in 2009 met betrekking tot huurovereenkomsten:

- Verschillende terminologie binnen verschillende afdelingen:
Bij de vakafdeling spreekt men van verhuren van gronden, bij financiën over pacht van gronden.
- Grote hoeveelheid overeenkomsten:
De gemeente heeft een groot aantal huurovereenkomsten. Bijvoorbeeld al meer dan 300 reststrook huurovereenkomsten. De begrote huuropbrengsten bedragen meer dan EUR 700.000 per jaar.
- Geen contractenbeheer:
Van een aantal huurovereenkomsten uit het verleden is geen contract te vinden. Dit komt doordat de gemeente geen contractenbeheer of contractenregister heeft. Dit heeft er toe geleid dat je niet volledig vast kunt stellen hoeveel verhuurovereenkomsten de gemeente heeft en of deze correct worden nagekomen. Hiernaast loopt de gemeente gelden mis door het ontbreken van een contractenbeheer. Zo hadden twee activiteitencentra huurachterstanden. Bij de verhuur van woonwagens en standplaatsen overigens zijn wel alle gegevens bekend.
- Huurverhogingen:
Uit sommige huurovereenkomsten blijkt niet hoe er kan worden omgegaan met huurverhogingen. Zo is niet duidelijk wie wanneer moet aangegeven dat de huur omhoog moet. Bij de verhuur van woonwagens en standplaatsen is de gemeente Maasgouw hierdoor de huurprijsverhoging van de periode april – december misgelopen. Overigens zijn in veel overeenkomsten überhaupt geen indexeringen opgenomen.
- Geen eenduidige huurprijzen:
Er is geen eenduidigheid bij de huurprijzen. Zo bedraagt de huurprijs van een ligplaats in Heel EUR 294 per jaar. In Maasbracht bedraagt de huurprijs voor een ligplaats EUR 949 per jaar. Ook worden er bij de verhuur van het gemeentehuis van Thorn verschillende huurprijzen gehanteerd. Zo zit een bejaardenclub er gratis in (subsidie), terwijl anderen gewoon huur moeten betalen.
- Mondelinge huurovereenkomsten:

Ook zijn er huurovereenkomsten waarbij niets op schrift is gesteld, maar partijen mondeling tot een overeenkomst zijn gekomen. Het is niet makkelijk om hier iets over terug te vinden.

4. *Kosten (facturen):*

Doel van de controle is om aan te tonen dat alle inkomende facturen op de juiste manier worden verwerkt in de financiële administratie en dat facturen tijdig en aan de juiste crediteur worden betaald. Bij een goede verwerking van de facturen worden grootboeknummers en kostensoorten voor het juiste bedrag belast, waardoor de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de kosten.

De detailcontrole vindt steekproefsgewijs plaats en richt zich onder andere op het kijken of er niet naar verkeerde rekeningnummers wordt overgeboekt, of er geen mandaten worden overschreden en of er sprake is van een tijdige en juiste betaling.

Hierbij speelt de budgethoudersregeling van de gemeente een grote rol. In deze regeling is onder andere opgenomen hoe een budgethouder moet handelen als het gaat om een budgetoverschrijdende transactie. Het budget wordt opgenomen in de programmabegroting.

Het gaat jaarlijks om zo'n tienduizend facturen met een waarde van meer dan 51 miljoen euro.

Een factuur moet eerst worden geregistreerd door de financieel consulenten, vervolgens moet de budgethouder deze accorderen. Hierna gaat hij terug naar financiën en wordt het bedrag geboekt.

5. *Subsidieverstrekkings*

Hierbij worden uitvoeringsovereenkomsten (art. 4:29 jo 4:46 Awb) gesloten. Dit zijn geen privaatrechtelijke overeenkomsten, maar uit de controles bleek dat soms handtekeningen en B&W-besluiten ontbraken.

6. *Belastingen en heffingen (niet privaatrechtelijk)*

7. *Aanbestedingen*

Hierbij heeft ze een steekproef van 30 facturen genomen voor het jaar 2009. Ze kijkt dan bij facturen met een totaalbedrag van meer dan EUR 25.000 (dit was de grens in het oude aanbestedingsbeleid). Opvallend was dat er in sommige gevallen niet genoeg offertes waren gevraagd en dat er geen goede eenduidige dossiervoering was in sommige gevallen.

Hiernaast viel het op dat er bij afwijkingen met betrekking tot het aanbestedingsbeleid geen toestemming was gevraagd. Het gaat dan bijvoorbeeld bij meerwerk, spoed of te weinig offertes. Tevens is het onhandig dat er geen direct aanspreekpunt voor fouten en tekortkomingen is.

Hierbij controleert ze de facturen. In de detailcontrole let ze er op dat er geen fraude wordt gepleegd, of men bevoegd is tot het sluiten van de overeenkomst en of de juiste betalingen zijn verricht.

13. Uitwerking interview met concernjurist d.d. 7 juni 2010

De concernjurist komt op drie manieren in aanraking met privaatrechtelijk contracteren namens de gemeente:

Werkzaamheden mbt overeenkomsten

1. Beleidsmatig doordat zij verantwoordelijk is voor de juridische kwaliteitszorg binnen de organisatie. Op privaatrechtelijk gebied heeft zij in dit kader mede het inkoop en aanbestedingsbeleid van de gemeente opgesteld. Ook heeft zij de algemene voorwaarden geformuleerd. Volgens haar heb je niet echt beleidsvrijheid als gemeente, omdat je gebonden bent aan de privaatrecht en algemeen belang. Inhoudelijk kun je wel iets vastleggen zoals bij het grondbeleid is gebeurd. Maar voor de overige dingen kun je hoogstens wat formats etc. maken.
2. Juridisch toetsen van alle soorten overeenkomsten (huur, koop, intentie, samenwerking, realisatie, aanneming van werk, verlenen van opdrachten etc.) op verzoek van individuele medewerkers of afdelingshoofden respectievelijk coördinatoren. Zij leveren dan een concept overeenkomst die meestal is opgesteld door de wederpartij aan. Soms leveren ze ook een zelf gemaakt concept aan.

De aanlevering voor een juridische toetsing geschiedt op initiatief van de individuele medewerker en gebeurt niet standaard, waardoor de concernjurist niet alle overeenkomsten te zien krijgt.

De concernjurist gaat dan detaillistisch de overeenkomst bestuderen en plaatst waar nodig opmerkingen erbij en herformuleert ze. Hierna maakt ze meestal een afspraak met degene die een verzoek heeft ingediend om haar opmerkingen te bespreken. Als het om een simpele overeenkomst gaat, doet ze dit soms ook niet. Dit is naar eigen inschatting.

Meestal vraagt ze of de ander haar terugkoppeling kan geven over wat er met haar adviezen is gebeurd. Soms krijgt ze die ook automatisch. Hieruit blijkt vaak dat haar advies is overgenomen of, als dit niet gebeurt, uitleg waarom. Soms krijgt ze ook geen terugkoppeling of uitleg over waarom haar advies niet is nageleefd. Ze vindt het in ieder geval fijn om te weten wat er met haar adviezen gebeurt.

3. Opstellen van overeenkomsten die voortvloeien uit andere eigen werkzaamheden of omdat iemand anders binnen de organisatie erom verzoekt. Ze heeft overeenkomsten die uit haar eigen werk voortvloeien zoals bijvoorbeeld het aanbestedingsbestek en de overeenkomst voor de inkoop- en aanbestedingsadviseur die nu werkzaam is voor de gemeente. Ook heeft ze op verzoek van en in samenwerking met iemand van de afdeling ruimte en beheer een bouwteamovereenkomst opgesteld. Hiernaast stelt ze in overleg met een projectleider van Roer ook wel eens intentieovereenkomsten op. Hiervoor heeft ze een voorbeeld gemaakt dat als raamwerk kan dienen. Het geeft een beeld van waar je aan moet denken bij het sluiten van een intentieovereenkomst. Volgens haar is het niet mogelijk om een echte standaard te maken, daar elke overeenkomst zeer specifiek is. Overigens is het voorbeeld niet verspreid binnen de organisatie.

Zij stelt de overeenkomsten op met behulp van (eigen) voorbeelden en literatuur. Als ze er echt niet uitkomt, schakelt ze een advocatenkantoor in. Maar dit gebeurt sporadisch. Bij de bouwteamovereenkomst moest ze telkens dingen veranderen, maar ze vond het leuk en was trots dat ze het uiteindelijk goed hadden afgekregen.

Betrekken anderen binnen organisatie

Als de concernjurist overeenkomsten opstelt die uit haar eigen werkzaamheden voortvloeien, betreft ze hierbij haar eigen afdelingshoofd. Dit gebeurt tijdens de tweewekelijkse overleggen of tussendoor. Ze bespreken dan inhoudelijk waar ze mee bezig is. Als de overeenkomst een onderwerp betreft dat een andere afdeling aangaat, dan overlegt ze met deze partij.

Bestuurders betreft ze er vroegtijdig bij, eerst de portefeuillehouder. Vaak al met concept overeenkomst. Hierna gaat het voorstel met concept overeenkomst naar het college. Soms wordt ze in

de gelegenheid gesteld om het voorstel toe te lichten. Dit is afhankelijk van de aard van de overeenkomst, de risico's, de politieke gevoeligheid etc.

Onderhandelingen

Ze heeft persoonlijk geen onderhandelingen gevoerd. Ze heeft wel bij onderhandelingen over het bouwteamcontract erbij gezeten, maar de onderhandelingen niet zelf gevoerd. Hierbij werden geen besprekingsverslagen gemaakt. Ze weet dat ze dit in een later stadium wel heeft gedaan.

Waar loopt ze tegen aan

Bij het toetsen van overeenkomsten valt het haar op dat vaak het doel van de overeenkomst niet duidelijk is. Of dat zaken niet duidelijk zijn geformuleerd. Zij vindt dat buitenstaanders ook moeten begrijpen waar een overeenkomst om gaat.

Ook wordt vaak de achtergrond van de overeenkomst niet duidelijk, omdat er in de overwegingen niet duidelijk de voorgeschiedenis is weergegeven. Zij vindt het belangrijk dat hierin wordt verwezen naar de raadsbesluiten respectievelijk collegebesluiten die betrekking hebben op de overeenkomst.

Ook vindt ze soms dat overeenkomsten niet volledig zijn. Er moet volgens haar ten minste instaan wat de rechten en plichten van partijen zijn. Hiernaast moet erin staan wat er gebeurt als plichten niet worden nagekomen of als zich onvoorziene omstandigheden voordoen.

Voordat zij begon met het opstellen van het bouwteamcontract heeft een andere medewerker een concept overeenkomst hiervoor laten opstellen door een extern adviesbureau. Deze overeenkomst rammelde aan verschillende kanten. Dit kan omdat het opstellen van overeenkomsten niet de kerntaak van dit bureau was en het bureau daardoor niet de expertise in huis had. Dit heeft geleid tot onnodige kosten.

Verbeterpunten

Zij vindt dat degenen die namens de gemeente bezig zijn met privaatrechtelijke contracteren, bewust moeten zijn van wat er in een overeenkomst moet komen te staan en waar ze op moet letten. Ze hoeven geen jurist te zijn, maar enige basiskennis van het privaatrecht en de bijzondere positie acht zij wel vereist. Vandaar mijn onderzoek.

Hiernaast vindt zij dat er meer eenduidigheid moet komen, door bijvoorbeeld formats en standaardbepalingen. Vandaar dat er ook algemene inkoopvoorwaarden zijn opgesteld.

Ook vindt zij dat er altijd een juridische toets moet plaatsvinden. Dit kan binnen de afdeling of door haar. Overigens acht zij dit momenteel niet mogelijk, omdat zij een tekort aan juridische capaciteit ziet. Er is binnen de organisatie geen jurist werkzaam die zich alleen bezig houdt met privaatrechtelijke zaken.

Hiernaast vindt zij dat er een eenduidig contractbeheer systeem moet komen en dat duidelijk wordt wie verantwoordelijk is voor het beheer van contracten.

Bij onderhandelingen vindt ze dat er geen inhoudelijke richtlijn nodig is, maar degene die namens de gemeente onderhandelt, moet wel weten wat hij wel en niet kan zeggen. Hiernaast moet hij ook weten over welke onderwerpen hij moet onderhandelen, zodat een overeenkomst volledig is. Ook vindt zij het verstandig dat bij onderhandelingen altijd twee personen namens de gemeente aanwezig zijn. Op mijn aanbeveling om altijd besprekingsverslagen te maken en vast te laten stellen, reageert zij ook positief. Zij geeft aan dat het meer duidelijkheid geeft omtrent de afspraken, ook kan dit volgens haar leiden tot een snellere totstandkoming, omdat discussies worden voorkomen en niet meerdere malen over hetzelfde wordt onderhandeld.

Bijlage 11: Resultaten toets van de overeenkomsten

In het kader van dit onderzoek zijn vijftien overeenkomsten getoetst. Hierbij is gelet op de volgende zaken

Algemeen:

- Is de overeenkomst overzichtelijk **opgebouwd**?
- Zijn de bepalingen duidelijk **geformuleerd**?

Bevoegdheid:

- Mag de gemeente deze privaatrechtelijke overeenkomst sluiten?
- Is degene die de overeenkomst namens de gemeente ondertekent bevoegd om de overeenkomst te tekenen?

Inhoud:

- Sluit de **titel** aan bij het onderwerp van de overeenkomst?
- Zijn de **partijen** goed en volledig vermeld?
- Blijkt uit de overeenkomst wat het **doel** van de overeenkomst is?
- Blijkt uit de overeenkomst de achtergrond van de overeenkomst (**overwegingen**)?
- Blijkt duidelijk wat de **duur** van de overeenkomst is?
- Blijkt uit de overeenkomst duidelijk wat de **rechten en plichten** van partijen zijn?
- Is duidelijk op welke wijze de overeenkomst kan worden **beëindigd**?
- Is er iets opgenomen over hoe er wordt gehandeld bij **niet-nakoming en/of andere geschillen**?
- Zijn de bepalingen **in overeenstemming met** de wet- en regelgeving?
- Is de overeenkomst op de juiste wijze **ondertekend**?

In onderstaande uitwerking zijn per overeenkomst de opvallende zaken weergegeven met betrekking tot deze onderwerpen.

1. Bruikleenovereenkomst

Algemeen:

De overeenkomst is logisch opgebouwd. De artikelen worden weergegeven in een opsomming. Er worden geen tussenkopjes gebruikt, waardoor het lastig is om in een oogopslag te zien welke bepalingen zijn opgenomen. De bepalingen zijn wel makkelijk leesbaar en goed te begrijpen.

Bevoegdheid

De gemeente is bevoegd om deze overeenkomst te sluiten op grond van het eigendomsrecht en de contractvrijheid. Door het sluiten van deze overeenkomst wordt geen publiekrechtelijke regeling onaanvaardbaar doorkruist. Er bestaat immers geen publiekrechtelijke regeling voor.

De overeenkomst wordt ondertekend door de medewerker van gronzzaken. Uit het mandaatregister blijkt dat zij op basis van een volmacht gerechtigd is om te besluiten tot het aangaan van deze overeenkomst. In het mandaatregister is niet opgenomen dat zij ook beschikt over een machtiging om namens de burgemeester te ondertekenen. De concern jurist is bezig om dit op te lossen door een de mandaatregeling aan te passen, omdat het de bedoeling is dat degene die een de volmacht van het college heeft ook zelf mag ondertekenen. Op dit moment is dit nog niet geregeld. Overigens heeft dit geen juridische consequenties voor de overeenkomst. Deze komt gewoon tot stand.

Inhoud

Bij deze overeenkomst sluit de titel 'bruikleenovereenkomst' goed aan bij het onderwerp van de overeenkomst. Het onderwerp is namelijk in bruikleen geven van een stuk grond. In deze overeenkomst worden geen achtergronden genoemd. Het doel van de overeenkomst is niet in een aparte bepaling uiteengezet, maar blijkt wel duidelijk uit de overeenkomst in zijn algeheel.

Opvallend is dat de overeenkomst wordt aangegaan voor een duur van een jaar en hierna telkens stilzwijgend wordt verlengd. Tijdens het gesprek met de medewerker gronzzaken is naar voren gekomen dat de gemeente niet wenst dat overeenkomsten in de vergetelheid raken. Dit is echter wel een van de risico's bij stilzwijgende verlenging. Door de stilzwijgende verlenging hoeven de partijen immers geen actie te ondernemen.

Uit de overeenkomst blijkt duidelijk wat de rechten en plichten van beide partijen zijn. Alleen staat er in een artikel dat het perceel altijd in 'goede staat' moet verkeren. Er wordt echter niet verder toegelicht wat met 'goede staat' wordt bedoeld. Hierover kan discussie ontstaan, omdat iedereen iets anders onder 'goede staat' kan verstaan.

Opvallend is dat er niets in de overeenkomst is geregeld over wat er gebeurt als de wederpartij of de gemeente de gemaakte afspraken niet nakomen of als er geschillen ontstaan.

In de overeenkomst is opgenomen dat beide partijen de overeenkomst te allen tijde tegen de eerste van een kalendermaand kunnen opzeggen, met inachtneming van een opzegtermijn van een maand. In artikel 7a:1787 BW is echter een dwingendrechtelijke bepaling opgenomen waaruit blijkt dat de uitlener, in dit geval de gemeente, de zaak alleen mag terugvorderen tegen het einde van de bepaalde termijn. Er zijn in de wet wel specifieke uitzonderingen genoemd. Deze bepaling is echter in strijd met de wet.

In de ondertekening wordt namens de gemeente alleen de persoonlijke naam van de medewerker die de gemeente vertegenwoordigd genoemd. Hiermee wordt niet voldaan aan artikel 8 lid 2 van de Mandaatregeling van de gemeente Maasgouw. De ondertekening zou namelijk als volgt moeten zijn:

Namens de burgemeester

Naam en functie van mandataris.

2. Verhaalsovereenkomst

De verhaalsovereenkomst die is getoetst is van 7 augustus 2008 en heeft als doel dat de gemeente eventuele 'planschade' (schade op grond van 6.1 Wet ruimtelijke ordening) kan verhalen op degene in wiens voordeel een bestemmingsplan wijzigt.

Algemeen:

De opbouw is hetzelfde als de bruikleenovereenkomst. In de overeenkomst worden veel lange zinnen gebruikt, waarin veel informatie is verwerkt. Dit maakt de overeenkomst niet makkelijk leesbaar. Ook wordt vaak gesproken van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro. Wellicht had dit beter een keer in de definities uitgelegd kunnen worden.

Bevoegdheid:

De gemeente is bevoegd tot het sluiten van een dergelijke overeenkomst op grond van artikel 6.1 Wro oud 49a Wet ruimtelijke ordening. Er wordt geen publiekrechtelijke regeling doorkruist. De gemeente is bevoegd om deze overeenkomst te sluiten.

De burgemeester ondertekent de overeenkomst. Hij is hiertoe bevoegd op grond van artikel 171 Gemeentewet. Uit de overeenkomst blijkt dat er een collegebesluit ten grondslag ligt aan de overeenkomst. De gemeente wordt in deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd.

Inhoud:

Het onderwerp van de overeenkomst is de mogelijkheid voor de gemeente om planschade op een aanvrager van een gemeente te verhalen. De titel 'verhaalsovereenkomst' sluit hierbij aan. Het doel van de overeenkomst wordt in artikel 4 duidelijk.

Opvallend is dat alleen de bedrijfsnaam van de wederpartij wordt gegeven en niet de eigen naam van degene die namens de wederpartij ondertekent.

Er is geen duur opgenomen. Er is alleen opgenomen dat de overeenkomst eindigt als onherroepelijk vast is komen te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld of in werking zal treden. Verder zijn geen bepalingen hieromtrent opgenomen.

Uit de artikelen blijkt duidelijk wat de rechten en plichten van partijen zijn. Hierbij zijn geen bijzonderheden op te merken. In de overeenkomst is ook opgenomen dat geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van het arrondissement, waarin het perceel gelegen is. Ik betwijfel of een niet juridisch onderlegd persoon weet dat hiermee de rechtbank Roermond wordt

bedoeld. Bij de ondertekening wordt alleen de eigen naam van de burgemeester genoemd en niet diens functie.

3. Pachtovereenkomst

Een pachtovereenkomst is een overeenkomst waarbij een partij, de verpachter zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de ander zich verbindt tot een tegenprestatie. Een pachtovereenkomst is een bijzondere overeenkomst waarop de artikelen 7:311 t/m 7:399^e Burgerlijk Wetboek.

De overeenkomst die is getoetst is ondertekend op 15 december 2009 en betreft een zogenaamde geliberaliseerde pachtovereenkomst ex. artikel 7:397 Burgerlijk Wetboek.

Algemeen:

De overeenkomst is kort en krachtig. Op de eerste pagina zijn de partijen de kadastrale gegevens van de betreffende percelen grond vermeld. Op pagina twee zijn vervolgens een zestal korte wetsartikelen opgesomd. Hiernaast zijn de van toepassing zijnde algemene voorwaarden toegevoegd. Bij de algemene voorwaarden is gebruik gemaakt van tussenkopjes. De bepalingen in de overeenkomst zijn kort en bondig geformuleerd. Dit alles maakt de overeenkomst duidelijk en goed leesbaar is.

Bevoegdheid:

De gemeente is bevoegd om deze privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten. De overeenkomst wordt ondertekend door een afdelingshoofd. Uit het mandaatregister blijkt dat hij een volmacht heeft van het college voor het besluiten tot het aangaan van privaatrechtelijke overeenkomsten. Uit het register blijkt niet dat hij ook gemachtigd is om namens de burgemeester te tekenen. (zie ook bruikleenovereenkomst)

Inhoud:

De titel van de overeenkomst: Pachtovereenkomst, geliberaliseerde pacht voor 6 jaar en korter (art. 3:397 BW). Hieruit blijkt in een oog opslag ook het onderwerp van de overeenkomst. Het doel van de overeenkomst is niet in een aparte bepaling uiteengezet, maar blijkt wel duidelijk uit de overeenkomst.

Bij de vermelding van partijen wordt niet het besluit op basis waarvan het afdelingshoofd bevoegd is om deze overeenkomst aan te gaan vermeld. Wel zijn de n.a.w.-gegevens van de wederpartij overzichtelijk weergegeven. Ze worden namelijk onder elkaar vermeld en niet in een zin.

Er zijn geen overwegingen opgenomen. De duur van de overeenkomst is duidelijk aangegeven. De overeenkomst is aangegaan voor een periode van drie jaar.

Uit de overeenkomst en de daarop van toepassing zijnde algemene voorwaarden blijkt duidelijk wat de rechten en plichten van partijen zijn. Opvallend is alleen dat er geen bepalingen zijn opgenomen over de wijze van (tussentijdse) beëindiging. In de algemene voorwaarden is een bepaling opgenomen waaruit blijkt, wat er gebeurd bij het niet nakomen van verplichtingen.

Bij de ondertekening is net zoals bij de bruikleenovereenkomst geen rekening gehouden met artikel 8 lid 2 van de Mandaatregeling van de gemeente Maasgouw.

4. Huurovereenkomst

Een huurovereenkomst is een overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte van een daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Een huurovereenkomst is een bijzondere overeenkomst, waarop de artikelen 7:201 t/m 7:310 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn.

De getoetste huurovereenkomst is gesloten in 1990 en betreft de verhuur van sportveldencomplex tussen een voetbalvereniging en de gemeente.

Algemeen:

De opbouw van de overeenkomst is heel duidelijk dankzij de tussenkopjes. Ook zijn de bepalingen helder geformuleerd.

Bevoegdheid:

Er bestaat geen publiekrechtelijke regeling op grond waarvan de gemeente een zaak kan verhuren. De gemeente mag op basis van het eigendomsrecht deze overeenkomst sluiten.

Het collegebesluit waarop deze overeenkomst is gebaseerd is als pagina 1 van de overeenkomst opgenomen. Uit het betreffende besluit blijkt dat het college de bevoegdheid om tot het aangaan van de overeenkomst te sluiten verkregen heeft van de gemeenteraad. Dit is correct. Voor de wijziging van de Gemeentewet in 2002 was dit inderdaad een bevoegdheid van de raad. De overeenkomst wordt ondertekend door de burgemeester.

Inhoud

De titel 'huurovereenkomst' spreekt in dit geval voor zich. Hij geeft het onderwerp van de overeenkomst goed weer.

Bij de vermelding van partijen worden alle gegevens van beide partijen duidelijk vermeld. Ook wordt het onderliggende het raadsbesluit genoemd. Er zijn geen overwegingen opgenomen.

Het doel van de overeenkomst komt duidelijk naar voren, het doel is namelijk het verhuren van de sportaccommodatie.

De duur van de overeenkomst is 25 jaar. Hiernaast is opgenomen dat de overeenkomst telkens met vijf jaar stilzwijgend wordt verlengd. Door de lange termijn en de stilzwijgende verlenging loopt de gemeente het risico dat de overeenkomst wordt vergeten.

De rechten en plichten zijn duidelijk.

Uit de overeenkomst blijkt hoe deze kan worden beëindigd. De huurder heeft een opzegtermijn van drie jaar. Dit is mijn inziens niet redelijk, daar de verhuurder slechts gebonden is aan de wettelijke termijn.

In de overeenkomst is opgenomen dat als een van de partijen zijn verplichtingen niet nakomt, de ander de overeenkomst zonder ingebrekestelling of gerechtelijke tussenkomst kan opzeggen. Dit is in strijd met het huidige artikel 7:231 BW (oud art. 7a:1623n en 7a:1636 BW). Van het genoemde artikel mag nu niet meer worden afgeweken ten nadele van de huurder, derhalve is de bepaling nietig.

De ondertekening is duidelijk en volledig.

5. Akkoordverklaring kosten en voorwaarden bestemmingsplanwijziging (tevens exploitatie overeenkomst)

Dit is een eenzijdige verklaring van degene die een verzoek voor een bestemmingsplan heeft ingediend om de eventuele kosten, niet zijnde leges, die de gemeente maakt voor de uitvoer van de procedure te vergoeden. De gemeente heeft geen inspanningsverplichting op basis van deze verklaring.

Omdat de verklaring tevens als exploitatieovereenkomst moet dienen volgens de titel, heb ik deze meegenomen in dit onderzoek. Als deze overeenkomst dient als grondslag van kosten verhaal, kan er volgens mij alleen sprake zijn van een wederkerige overeenkomst. De wederpartij is immers alleen verplicht om iets te doen, als de gemeente iets doet.

Algemeen:

De opbouw van de overeenkomst is op zich duidelijk. De overeenkomst bestaat uit een pagina. Door witregels blijkt duidelijk welke stukken bij elkaar horen. De inhoudelijke bepalingen zijn niet genummerd.

De formulering is volgens mij niet duidelijk. Het betreft een lang artikel, dat bestaat uit één zin. Er zijn wel meerdere opsommingstekens gebruikt. In de overeenkomst wordt verwezen naar diverse brieven en wetsartikelen. Dit komt de leesbaarheid niet ten goede.

Bevoegdheid:

Verwacht wordt dat er in oktober 2010 de ministeriele regeling plankosten exploitatieplan inwerking treedt. In deze regeling worden nadere regels opgenomen over welke kosten de gemeente mag verhalen. Op dit moment bestaat er nog geen publiekrechtelijke regeling voor het verhalen van deze kosten.

Het is een eenzijdige verklaring gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Indien deze verklaring, moet dienen als exploitatieovereenkomst moet de rechtspersoon 'gemeente' partij zijn. Als dit een privaatrechtelijke overeenkomst betreft moet deze gebaseerd zijn op een collegebesluit. In het mandaatregister is hierover namelijk niet geregeld. De gemeente moet in deze ook worden vertegenwoordigd door de burgemeester.

Inhoud:

Uit de titel wordt duidelijk dat het een verklaring is dat iemand akkoord gaat met kosten en voorwaarden bestemmingsplanwijziging. Het onderwerp en doel blijken naar mijn inzicht niet duidelijk uit de overeenkomst, omdat er alleen met verwijzingen wordt gewerkt. Als je alleen de overeenkomst leest is het niet duidelijk waar het over gaat.

In de titel wordt ook gesproken van een exploitatieovereenkomst. Uit de inhoud wordt mij echter niet duidelijk waarom de overeenkomst zo heet.

Zo zijn er geen rechten en verplichtingen opgenomen. Volgens mij is de bedoeling dat de wederpartij zich verbindt tot het betalen van kosten die de gemeente maakt ten behoeve van de door hem aangevraagde procedure. Maar er staat alleen dat hij instemt met de kosten, maar niet dat hij ze moet voldoen. Overigens is er verder niets in de overeenkomst opgenomen.

De overwegingen, de duur, de geschillenregeling en de bepalingen met betrekking tot een mogelijke beëindiging ontbreken.

De overeenkomst moet alleen door de wederpartij worden ondertekend.

6. Samenwerkingsovereenkomst

Een samenwerkingsovereenkomst is een overeenkomst waarin partijen afspraken maken over hun gemeenschappelijke doelstellingen en de wijze waarop ze gaan samenwerken om deze te bereiken. In dit geval is een bijzondere samenwerkingsovereenkomst getoetst, namelijk de bouwteamovereenkomst.

Een bouwteamovereenkomst is een overeenkomst waarin de gemeente met een aannemer of andere partij afspraken maakt over samenwerking in een bouwteam. Een bouwteam is een tijdelijke vorm van samenwerking op voet van gelijkheid tussen vertegenwoordigers van degene die in bouwprocesfuncties initiatief nemen, ontwerpen en uitvoeren.¹⁶ Het gaat dus over een speciale samenwerkingsvorm.

De bouwteamovereenkomst die ik heb bestudeerd is van 19 februari 2009 en heeft betrekking op de samenwerking tussen de gemeente en een aannemer over de voorbereiding van een project met als doel het herstructureren van enkele wegen.

Algemeen:

De overeenkomst is logisch opgebouwd. Er is gebruik gemaakt van tussenkopjes die aansluiten bij de inhoud van de bepalingen. Ook is er een inhoudsopgave gemaakt waardoor bepalingen eenvoudig terug te vinden zijn. Alle bepalingen zijn duidelijk geformuleerd.

¹⁶ C. Assers, *Bijzondere overeenkomsten Aanneming van Werk*, Kluwer: Deventer 2007, p. 324.

Bevoegdheid:

De gemeente is bevoegd tot het sluiten van deze overeenkomst op basis van de contractvrijheid. Er bestaat geen publiekrechtelijk regeling op grond waarvan hetzelfde doel kan worden bereikt.

De burgemeester vertegenwoordigt de gemeente. Het collegebesluit dat ten grondslag aan deze overeenkomst ligt wordt genoemd. In de overeenkomst zijn overigens ook twee bepalingen opgenomen waaruit blijkt hoe de bevoegdheden binnen de gemeente zijn verdeeld. Dit is belangrijk voor het vervolgproces. In de toekomst kan geen twijfel bestaan over dat er voor het maken van verdere afspraken instemming van de bevoegde organen vereist is.

Inhoud:

De titel 'bouwteamovereenkomst' is duidelijk en geeft goed het onderwerp weer. De vermelding van partijen is volledig. In de overwegingen wordt duidelijk en volledig de achtergrond informatie gegeven. Het doel wordt duidelijk omschreven in artikel 1 van de overeenkomst.

In deze overeenkomst komen ook alle andere aandachtspunten, duidelijk naar voren. De overeenkomst is heel volledig en duidelijk. Er zijn bepalingen met betrekking tot de duur, de rechten en plichten van partijen, geschillen en beëindiging opgenomen. Zo worden geschillen uiteindelijk voorgelegd aan de raad van arbitrage. Ook is er opgenomen dat de DNR 2005 van toepassing is op de aansprakelijkheid.

Er is alleen een bepaling waarin staat dat overal de instemming van de opdrachtgever voor nodig is. De opdrachtgever is de 'rechtspersoon gemeente' en ik denk dat met deze bepaling juist de bestuursorganen worden bedoeld. Maar verder zijn er geen bijzonderheden.

7. Intentieovereenkomst

De intentieovereenkomst is een overeenkomst waarbij partijen naar elkaar de wens uitspreken om tot een overeenkomst met elkaar te komen. In de intentieovereenkomst regelen zij dan onder andere het proces (hoe komen ze tot een overeenkomst) en hoe partijen met elkaar dienen om te gaan als er geen overeenkomst tot stand komt.¹⁷ De intentieovereenkomst maakt onderdeel uit van de publiekprivate samenwerking, en wordt in de regel opgevolgd door een samenwerkingsovereenkomst. Hierna sluiten partijen een realiseringsovereenkomst.

De intentieovereenkomst die ik heb getoetst is ondertekend op 25 februari 2010. De gemeente heeft in deze overeenkomst afspraken gemaakt over de mogelijke ontwikkeling van een aantal woningen door een aantal particulieren die zich hebben verenigd in een vereniging.

Algemeen:

De opbouw is duidelijk en logisch. In de overeenkomst wordt gebruik gemaakt van tussenkopjes. De overeenkomst is duidelijk geformuleerd. In artikel 1 wordt echter alleen verwezen naar de considerans, terwijl dat deze overwegingen worden genoemd. Het taalgebruik is verder helder en correct. Bij deze overeenkomst is gekozen om in artikel 1 de definities op te nemen. Dit zorgt er ook voor dat overeenkomst makkelijker te lezen is.

Vertegenwoordiging

Uit de overeenkomst blijkt niet op basis van welk collegebesluit de overeenkomst wordt aangegaan. Hiernaast wordt de overeenkomst ondertekend door de portefeuillehoudende wethouder. Uit de overeenkomst of uit het mandaatregister blijkt niet dat hij hiertoe bevoegd is. Overigens is er wel een voorbehoud in de overeenkomst opgenomen, waaruit blijkt dat het college, de raad en de algemene ledenvergadering van de wederpartij nog moeten instemmen. Het is echter aan te raden om de instemming van de bevoegde bestuursorganen voor het sluiten van de overeenkomst te vragen. Het is mij onduidelijk waarom de raad moet instemmen met deze overeenkomst. Ze mogen wel hun wensen en bedenkingen uiten of de bij de overeenkomst gemoeide kosten moeten niet binnen de begroting passen.

Inhoud

¹⁷ <http://www.voorbeeldovereenkomst.nl/letter-of-intent-intentie-overeenkomst>

De titel intentieovereenkomst sluit aan bij het onderwerp van de overeenkomst. In de overeenkomst geven partijen aan dat zij de intentie hebben om samen te gaan onderzoeken of gekomen kan worden tot een samenwerkingsovereenkomst.

De overeenkomst heeft als doel afspraken te maken over de wijze waarop en onder welke voorwaarden wordt onderzocht of het mogelijk is om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen. Dit doel wordt in artikel 3 van de overeenkomst beschreven.

In de overeenkomst wordt duidelijk een einddatum aangegeven. Ook is duidelijk aangegeven op welke wijze de duur kan worden verlengd. Uit de overeenkomst blijkt ook duidelijk welke rechten en verplichtingen partijen hebben. Ook zijn er bepalingen met betrekking tot beëindiging en geschillen opgenomen. Opvallend is dat er een bepaling is opgenomen waaruit dat partijen bij het vroegtijdig afbreken van onderhandelingen elkaar geen schade hoeven te vergoeden. Ik denk dat een rechter deze bepaling in bepaalde gevallen onredelijk zou kunnen vinden.

De ondertekening door de wethouder geschiedt niet conform artikel 8 lid 2 van de Mandaatregeling van de gemeente Maasgouw

8. Realiseringsovereenkomst

In een realiseringsovereenkomst worden de afspraken vastgelegd voor de uitvoer van een project. De realiseringsovereenkomst die is getoetst, is nog niet ondertekend. De overeenkomst heeft betrekking op een project waarbij 86 woningen worden ontwikkeld. In de overeenkomst worden diverse onderwerpen geregeld. Zo worden in de overeenkomst onder andere afspraken gemaakt over de wijze van samenwerking, de verkoop van de gronden, de uitvoer van het werk en de exploitatie van de woningen. Het betreft dus een overeenkomst waaruit veel verschillende soorten verbintenissen vloeien.

Algemeen:

De overeenkomst lijkt op het eerste oog logisch opgebouwd, dankzij de tussenkopjes. Bij nadere bestudering bleek echter dat een aantal kopjes niet de inhoud van de artikelen omvatten. Zo zijn artikel 2: Planrealisatie, programma en fasering de volgende onderwerpen beschreven:

- De voorbereiding en risico komt voor eigen rekening en risico van de exploitant;
- Inhoud van plan;
- Fasering;
- Onteigening;
- Verkoop uiteindelijke woningen;
- Verplichting voor exploitant om een definitief inrichtingsplan en bestek te maken.

Wellicht hadden deze bepalingen beter elk hun eigen kopje kunnen krijgen. Ook zijn in sommige leden van artikelen bepalingen met betrekking tot verschillende onderwerpen gegeven.

Ook staan sommige bepalingen op onlogische plaatsen, zo staat bijvoorbeeld ergens dat er aanspraak op de bankgaranties kan worden gedaan in bijzondere gevallen, terwijl pas later in de overeenkomst wordt bepaald dat er bankgaranties moeten worden verstrekt.

Hiernaast wordt er veel verwezen naar andere artikelen en bijlagen. Tevens worden er veel verschillende onderwerpen in een overeenkomst geregeld. Al met al is dit geen duidelijke opbouw.

De formulering van sommige bepalingen is vaag en onjuist. Zo wordt gesproken van het vestigen van een WVG. Je kunt alleen een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten vestigen. Ook wordt er gesproken van 'tijdig', zonder dat uit wordt gelegd wat in het betreffende geval tijdig is. En de bijlagen vormen een *integrerend* onderdeel van de overeenkomst, in plaats van een *integraal* onderdeel.

Ook worden er diverse juridische en vaktermen gebruikt die niet voor iedereen direct te begrijpen zijn. Door dit alles is de overeenkomst volgens mij moeilijker leesbaar en te begrijpen.

Vertegenwoordiging:

Door het sluiten van deze overeenkomst worden geen publiekrechtelijke regelingen (onaanvaardbaar) doorkruist.

De gemeente is de partij, de burgemeester degene die ondertekend en het college degene die het besluit tot het aangaan van de overeenkomst heeft genomen. De gemeente wordt dus rechtsgeldig vertegenwoordigd.

Inhoud:

De titel 'Realiseringsovereenkomst ontwikkeling plan **', geeft weer dat hierin de afspraken maken over de realisering van het plan. Het geeft wel niet de onderwerpen van de overeenkomst weer. Het doel is duidelijk. Alleen jammer dat er niet is gekozen voor het opnemen van definities. Nu wordt de kern van het doel, namelijk definitie van het genoemde plan wordt pas enkele bepalingen later gegeven.

De overwegingen zijn wel volledig en redelijk duidelijk. In de overeenkomst is opgenomen dat de overeenkomst duurt totdat partijen aan alle verplichtingen die uit de overeenkomst voortvloeien is voldaan. Op dit moment eindigt een overeenkomst altijd van rechtswege. De bepaling is volgens mij overbodig. Omdat de overeenkomst heel rommelig is door de opbouw, formulering en het tal van onderwerpen wat aan bod komt, is het mij niet duidelijk wat precies de rechten en plichten van partijen zijn. Er zijn ook enkele bepalingen over beëindiging en over er om wordt gegaan met niet-nakoming en geschillen opgenomen. Maar echt duidelijk zijn ze niet door de al besproken redenen. Ik heb niet de ondertekende versie bestudeerd. Ik kan dus niets zeggen over de wijze van ondertekening.

9. Erfpacht/recht van opstal

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. Zie artikel 5:85 t/m 5:100 Burgerlijk Wetboek. Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken, of beplantingen in eigendom te verkrijgen. Zie artikel 5:101 t/m 5:105 Burgerlijk wetboek.

Erfpacht en het recht van kunnen alleen worden gevestigd door middel van een notariële akte. Voor dit onderzoek is een notariële akte bestudeerd d.d. 23 december 2009, waar de grond een bedrijf erfpacht verleent op een perceelgedeelte grond en water. Tevens werd hierbij een recht van opstal gevestigd voor de al gevestigde en de nog te bouwen opstallen.

Algemeen:

Het gaat hier om een notariële akte, die er ook uitziet als een standaard notariële akte. Er is gekozen voor een logische opbouw. De onderwerpen volgen elkaar logisch op. Het taalgebruik is duidelijk en zakelijk. Alleen is het mij onduidelijk waarom voor de term 'cum annexis' is gekozen, in plaats van het Nederlandse "met bijbehoren".

Vertegenwoordiging:

De gemeente mag deze overeenkomst als eigenaar sluiten. Er bestaat geen publiekrechtelijke regeling om het doel te kunnen bereiken.

De akte is namens de gemeente getekend door een medewerker van het notariskantoor. In de akte staat dat hij is gevolmachtigd door de burgemeester. Hier moet volgens mij gesproken worden van een machtiging in plaats van een volmacht. Ook wordt het besluit van de burgemeesters en wethouders op grond waarvan de overeenkomst wordt gesloten genoemd.

Inhoud

De titel is erfpacht/opstal. Dit spreekt voor zich en geeft het onderwerp van de overeenkomst goed weer.

Bij de vermelding van partijen worden de identiteitsnummers van degene die partijen vertegenwoordigen genoemd. Dit is op grond van de Wet identificatie dienstverlening (Wid) bij een notariële akte verplicht. In de overeenkomst is geen kopje 'doel' opgenomen. Het doel blijkt echter wel duidelijk uit de overeenkomst.

Ook wordt het nummer van het collegebesluit genoemd. Dit ben ik nog niet eerder tegen gekomen. Mij is verteld dat het nu nog niet mogelijk is om op nummer in het digitale systeem te zoeken, maar in de toekomst is dit waarschijnlijk wel mogelijk. De nummers zijn wel terug te

vinden in de notulen van de vergaderingen waarin de besluiten zijn genomen. Mij lijkt het wel handig om het nummer van een college besluit altijd op te nemen in de aanhef.

Bij de vermelding van de wederpartij wordt ook het Kamer van Koophandelnummer genoemd, hierdoor is het handiger om te bepalen om welk bedrijf het precies gaat.

In de akte worden overwegingen gegeven onder het kopje 'Vooraf'. Hieruit wordt duidelijk wat de achtergrond van de overeenkomst is.

De duur van de overeenkomst is 40 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging. Er staat wel hoe de erfpachter van de mogelijkheid om te verlengen gebruik kan maken.

In de akte is opgenomen dat de erfpacht door de erfpachter kan worden opgezegd, maar niet hoe dit moet gebeuren en tegen welke termijn. In artikel 5:88 Burgerlijk wetboek zijn hiertoe wettelijke regelingen opgenomen. Wellicht is het handig om deze integraal in de akte op te nemen. Ook is een bepaling opgenomen over opzegging door de eigenaar, in de dit geval de gemeente. Hierbij wordt volstaan met de verwijzing naar artikel 5:87 lid 2 Burgerlijk wetboek. Hierin staan de mogelijke gronden en de wijze van opzegging genoemd. Wellicht is het duidelijker om dit artikel ook op te nemen in de overeenkomst.

De rechten en verplichtingen van partijen zijn volledig en duidelijk in de akte opgenomen.

In de overeenkomst is een bepaling opgenomen over wat gebeurt als de erfpachter een verplichting niet, niet tijdig of niet behoorlijk nakomt. Ook is er een bepaling opgenomen waaruit blijkt dat beide partijen bij niet nakoming van een verplichting het recht hebben om in rechte nakoming te vorderen, de overeenkomst te ontbinden en/of schadevergoeding te vragen. De betreffende bepaling zijn volledig en duidelijk.

De minuut van de akte ligt bij de notaris, waardoor ik niet kan zien wie die heeft ondertekend. Ik heb een afschrift bestudeerd dat altijd alleen door de notaris wordt ondertekend.

10. Koopovereenkomst

Een koopovereenkomst is een overeenkomst waarbij de een zich verbindt een zaak te geven en de ander om daarvoor een prijs in geld te betalen. Zie artikelen 7:1 t/m 7:48g Burgerlijk Wetboek.

In deze zaak heb ik een factuur getoetst van de aankoop van een bedrijfswagen. De overeenkomst is gedateerd op 22-3-2010. Er ligt geen schriftelijk overeenkomst aan ten grondslag. Er is door de gemeente een of meerdere offertes opgevraagd en vervolgens is ervoor gekozen om deze te bevestigen.

Algemeen:

Het betreft een reguliere factuur, die door de wederpartij is opgesteld. Op de factuur staan de adresgegevens van beide partijen, het factuurnummer, de datum en een omschrijving wat is aangekocht tegen welke prijs. Onderaan de pagina is ruimte opengelaten voor de handtekeningen van partijen. Hieronder staat in heel kleine letters vermeld dat de Algemene verkoop- en leveringsvoorwaarden van de wederpartij van toepassing. Deze voorwaarden zijn heel klein en licht afgedrukt op de achterzijde van de factuur. Omdat de letters klein en lichtgedrukt zijn, zijn deze moeilijker leesbaar. Wel is gekozen voor tussenkopjes. De bepalingen zijn soms in er lange zinnen geformuleerd, waardoor ze niet eenvoudig leesbaar zijn.

Vertegenwoordiging:

De gemeente mag deze overeenkomst sluiten op grond van de contractvrijheid. Er worden door deze overeenkomst geen publiekrechtelijke regeling onaanvaardbaar doorkruist.

De factuur is gericht aan de gemeente Maasgouw. Hieruit blijkt dat de gemeente partij is. De betreffende factuur is namens de gemeente getekend door de teamcoördinator van het wijkteam. Uit het mandaatregister blijkt dat hij een volmacht heeft tot het besluiten tot het aangaan van overeenkomsten voor het verkrijgen van materialen, mits de kosten voor de auto passen binnen

zijn budget. Er is geen net zoals bij de bruikleen overeenkomst geen aparte machtiging verleend voor het tekenen van de overeenkomst.

Inhoud:

De overeenkomst heeft geen titel. Het onderwerp en doel van de overeenkomst wordt wel snel duidelijk. Er zijn overwegingen opgenomen.

Als partij worden alleen de naam en adresgegevens van beide partijen genoemd. Verder is er niets opgenomen.

Het onderwerp duur is niet van toepassing. Uit de overeenkomst blijkt duidelijk dat de garage de auto moet leveren en dat de gemeente hiervoor een bepaald bedrag in geld moet betalen. Uit de algemene voorwaarden blijkt vervolgens wat de andere rechten en plichten van partijen zijn.

In de overeenkomst is wel opgenomen in welke situaties en onder welke voorwaarden de verkoper de overeenkomst mag ontbinden. Maar niet hoe de koper, de gemeente, dit kan doen. Uit de overeenkomst blijkt dat geschillen worden voorgelegd aan de rechter van het arrondissement waarin het bedrijf statutair is gevestigd. In dit geval is dit Amersfoort. Eventuele geschillen over deze overeenkomst dienen dus aanhangig te worden gemaakt bij de rechtbank van Utrecht. Dit is voor de gemeente niet handig. Tevens zijn er verscheidene bepalingen opgenomen waardoor de aansprakelijkheid van de verkoper wordt beperkt.

Door al deze zaken maken het verstandig om voortaan te proberen om de algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente van toepassing te verklaren. Volgens het beleid had dit trouwens hier al moeten gebeuren, daar dit om een bedrag van meer dan €25.000,-- gaat. Dit is dus in strijd met de eigen beleidsregels.

11. Bestuursovereenkomst

In de overeenkomst d.d. 22-9-2009 wordt beoogd om de verhuur, het gebruik, het beheer, de exploitatie en of het onderhoud van enkele gemeentelijke gebouwen over te dragen aan een stichting. Ik snap niet precies wat de bedoeling van deze overeenkomst is en waarom hij bestuursovereenkomst wordt genoemd.

Volgens mij is de bedoeling dat de stichting de betreffende gebouwen in gebruik krijgt respectievelijk van de gemeente huurt. Uit de overeenkomst blijkt niet duidelijk wie de eigenaar is van de gebouwen en/of de betreffende gebouwen voorheen door anderen werden gehuurd of gebruikt.

Algemeen:

De overeenkomst bestaat uit een algemeen en bijzonder gedeelte. Er is een bepaling opgenomen waaruit blijkt dat de bijzondere bepaling voorgegaan op de algemene. Dit is helder.

Er is gekozen voor een logische opbouw van artikelen en voor het gebruik van duidelijke kopjes. De formulering is in de meeste bepalingen duidelijk. Hoewel er een aantal slordigheidsfouten worden gemaakt, zoals spelfouten en fouten in de zinsopbouw. Zo wordt akte bijvoorbeeld gespeld als 'acte'.

Hiernaast worden ook vage termen gebruikt in enkele gevallen. Zo hebben ze het over 'economisch runnen' en naar 'beste vermogen'. Ik weet niet wat hiermee exact wordt bedoeld.

Overigens zou ik er persoonlijk voor gekozen hebben om per accommodatie een aparte overeenkomst te sluiten. Zodat je een kortere, overzichtelijkere overeenkomst krijgt en waardoor je zaken per accommodatie makkelijker kunt wijzigen.

Vertegenwoordiging:

De vertegenwoordiging is volledig juridisch correct. De burgemeester tekent de overeenkomst en in de overwegingen wordt het collegebesluit waaruit blijkt dat ze besloten hebben tot het aangaan van deze overeenkomst genoemd.

Inhoud:

De titel is overeenkomst. Het geeft totaal niet aan over welk soort overeenkomst het gaat of wat het onderwerp is. Het onderwerp wordt pas duidelijk als je de bepalingen hebt gelezen.

De vermelding van partijen is volledig en duidelijk. De overwegingen zijn duidelijk.

Het doel van de overeenkomst vind ik niet duidelijk. Het wordt mij niet exact duidelijk wat de bedoeling van de overeenkomst is.

De rechten en plichten zijn op zich duidelijk, op enkele vage termen na. Ook staat er een aantal keren dat de gemeente jaarlijks een vergoeding moet vaststellen, maar niet precies voor welke datum ofzo dit moet gebeuren. Maar er staat wel in wat partijen moeten doen en laten.

De juridische correctheid laat te wensen over. De school moet een jaarlijks bedrag betalen terwijl er wordt gesproken van in gebruikgeving. Bruikleen is altijd om niet. Er is in dit geval dus gewoon sprake van huur, ookal wordt het anders genoemd. Volgens mij is het door de gemeente verhuren van een school aan een basisschool niet toegestaan op grond van de Wet Primair Onderwijs. Maar ik beschik niet over genoeg achtergrond informatie om dit te kunnen bepalen. Zo kan ik niet uit de overeenkomst opmaken wie de eigenaar van de gebouwen is. Voor meer informatie hierover zie: <http://www.vng.nl/smartsite.dws?id=46174>

Ook staat er in een bepaling dat de wederpartij geen juridische procedure mag beginnen tegen het intrekken of niet verlenen van een vergunning door de gemeente. Mijn inziens is dit in strijd met de bepalingen in de algemene wet bestuursrecht. Het lijkt mij dat het niet mogelijk is om op deze wijze een bevoegdheid die de wederpartij heeft op grond van het publiekrecht, te beperken in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Ook worden er in de overeenkomst verschillende huurprijzen genoemd. Maar niet de basis waarop deze tot stand zijn gekomen. Dit lijkt mij in strijd met het formeel zorgvuldigheidsbeginsel. Als blijkt dat dit nergens op gebaseerd is, lijkt het me ook dat dit in strijd kan zijn met het gelijkheidsbeginsel.

Er zijn wel bepalingen met betrekking tot tussentijdse beëindiging door de gemeente opgenomen. Hierbij is vermeld dat bij tussentijds te beëindigen op grond zonder tussenkomst van een rechter. Volgens mij is dit op grond van artikel 7:231 Burgerlijk wetboek niet mogelijk.

Al met al vind ik dit een vage overeenkomst. Ik denk dat deze overeenkomst ook door anderen moeilijk te begrijpen is.

De ondertekening is correct.

12. Aanneming van werk

Aanneming van werk is de overeenkomst waarbij de ene partij, de aannemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt om buiten dienstbetrekking een werk van stoffelijke aard tot stand te brengen en op te leveren, tegen een door de opdrachtgever te betalen prijs in geld. Zie de bijzondere regels over aanneming van werk artikel 7:750 t/m artikel 7:769 van het Burgerlijk Wetboek.

De overeenkomst die ik heb bestudeerd is overeenkomst tussen de gemeente en een wegenbouwmaatschappij voor de reconstructie van een aantal wegen met bijbehorende werken. De overeenkomst is tot stand gekomen doordat de gemeente een opdrachtbrief heeft gestuurd op 20 juni 2008.

Algemeen:

Uit de opdrachtbrief blijkt dat de wederpartij de opdracht krijgt tot uitvoering van het bestek, de gemeente moet hiervoor een bepaalde prijs betalen. Ook staat vermeld dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd conform de inschrijvingsbiljet en inschrijvingsstaat.

De overeenkomst bestaat dus uit meerdere documenten. De brief, het bestek, het inschrijvingsbiljet en de inschrijvingsstaat. Hiernaast worden in het bestek ook de Standaardbepalingen RAW 2005 en de UAV 1989 van toepassing verklaard. De overeenkomst bestaat dus uit heel veel diverse onderdelen.

De formuleringen zijn duidelijk. De technische termen worden uitgelegd in de Standaardbepalingen RAW 2005. Het zijn alleen heel veel pagina's

Bevoegdheid

De gemeente is conform de reeds eerder genoemde redenen bevoegd tot het sluiten van deze overeenkomst. De opdrachtbevestiging wordt ondertekend door de burgemeester en de gemeentesecretaris. Het is niet nodig dat de gemeentesecretaris dit ondertekend. Volgens de opdrachtbevestiging moet de wederpartij de opdracht schriftelijk aanvaarden. Het is mij onduidelijk of dit is gebeurd.

Inhoud

Er is bij deze overeenkomst geen sprake van een document, waardoor er ook geen titel is. Uit de opdrachtbevestiging en het bestek blijkt wel over welk onderwerp het gaat. Tevens blijkt uit beide documenten wat het doel van de overeenkomst is.

In de opdrachtbevestiging staat geen achtergrond informatie, zoals op basis van welke besluiten de overeenkomst wordt gesloten.

In het bestek en in het inschrijvingsbiljet staan alle werkzaamheden genoemd. Hiernaast worden in het bestek alle andere zaken duidelijk genoemd. In de overeenkomst is opgenomen wanneer de overeenkomst begint en wanneer het werk moet zijn opgeleverd. Tevens is er een onderhoudstermijn opgenomen. Na deze termijn hebben partijen geen verplichtingen meer jegens elkaar op grond van deze overeenkomst en komt de overeenkomst van rechtswege te vervallen, mits natuurlijk alle verplichtingen zijn nagekomen.

Als je alle stukken bij elkaar bekijkt blijkt dat alle rechten en plichten uitvoerig zijn besproken. In de UAV 1989 zijn duidelijke bepalingen opgenomen waaruit blijkt wanneer en hoe iemand tussentijds kan beëindigen. Tevens is hierin bepaald dat partijen geschillen niet voorleggen aan de reguliere rechter maar aan de Raad van Arbitrage voor de Bouwbedrijven in Nederland.

Er is geen sprake van één document dat door beide partijen wordt ondertekend.

13. Overeenkomst van opdracht

De overeenkomst van opdracht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich tegen de andere partij, de opdrachtgever, verbindt anders dan op grond van de arbeidsovereenkomst werkzaamheden te verrichten die in iets anders bestaan dan het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard. Zie hiervoor de bijzondere bepalingen 7:400 e.v. Burgerlijk Wetboek.

In het kader van dit onderzoek is de overeenkomst d.d. 3 mei 2010 tussen de gemeente en een aanbestedingsadviesbureau.

Algemeen:

De overeenkomst is logisch opgebouwd. De bepalingen staan op een logische plaats in de overeenkomst. Er is gekozen voor tussenkopjes. De formuleringen zijn heel helder en duidelijk. Ook zijn er geen fouten te vinden.

Bevoegdheid:

Door het sluiten van deze overeenkomst wordt geen publiekrechtelijke regeling (onaanvaardbaar) doorkruist. De overeenkomst is getekend door de burgemeester. Tevens is het collegebesluit genoemd.

Inhoud:

De titel van de overeenkomst: 'Overeenkomst tot dienstverlening'. Op zich past deze titel wel het onderwerp, omdat het in dit geval gaat om een dienst. Ik zou echter persoonlijk voor een duidelijkere titel hebben gekozen, bijvoorbeeld 'Overeenkomst tot adviesopdracht'.

Bij de vermelding van partijen wordt niet vermeld op basis waarvan degene die namens het advieskantoor tekent hiertoe bevoegd is.

Uit de overwegingen komt duidelijk de achtergrond van de overeenkomst naar voren. Tevens wordt hierbij de van toepassing zijn speciale wetsartikelen genoemd. Dit maakt het heel duidelijk.

Het doel van de overeenkomst wordt duidelijk omschreven in artikel 1. Hierbij wordt verwezen naar de volledig en duidelijke opdrachtomschrijving als bedoeld in artikel 3.

De duur van de overeenkomst is genoemd in artikel 2. Hierbij wordt de periode en het aantal uur nauwkeurig omschreven.

Op de overeenkomst zijn de Algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Maasgouw van toepassing verklaard. Deze zijn tevens opgenomen in de bijlage bij de overeenkomst. In de bijlagen staan duidelijke bepalingen over beëindiging en geschillen. De ondertekening geschiedt conform de regels.

14. Onderhoudscontract

Een onderhoudscontract is zoals de naam als zegt een overeenkomst waarbij partijen afspraken maken over het onderhoud van een aangeschafte zaak. In het kader van dit onderzoek is de overeenkomst d.d. 9 november 2009 getoetst. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de garantie en de jaarlijkse onderhoudsbeurten van een aantal airco's.

Algemeen:

De overeenkomst is opgesteld door de wederpartij in de vorm van een brief. In de overeenkomst is duidelijk opgesomd wat het betreffende contract inhoud. De overeenkomst is duidelijke geformuleerd.

Vertegenwoordiging:

De gemeente is bevoegd tot het sluiten van deze overeenkomst, daar deze geen publiekrechtelijk regeling (onaanvaardbaar) doorkruist. De betreffende brief is gericht aan de gemeente, waaruit blijkt dat zij partij in deze is. De overeenkomst is ondertekend door de teamcoördinator van interne dienstverlening. Uit het mandaatregister blijkt dat hij bevoegd is tot het besluiten tot het aangaan van de overeenkomst. Er blijkt niet dat hij daadwerkelijk gemachtigd is om de overeenkomst namens de burgemeester te ondertekenen.

Inhoud:

De titel is garantieovereenkomst. Hieruit blijkt niet direct dat het ook om de jaarlijkse onderhoudscontracten gaat. De titel geeft dan ook niet het volledige onderwerp weer.

Het doel van de overeenkomst wordt duidelijk uit de gehele overeenkomst maar wordt niet in een aparte bepaling genoemd.

De overeenkomst wordt aangegaan voor een duur van vijf jaar. Hierna wordt de overeenkomst telkens stilzwijgend verleng met een duur van een jaar. Hierdoor kan de overeenkomst natuurlijk in de vergetelheid raken.

Uit de overeenkomst komen de rechten en plichten van partijen duidelijk naar voren, hoewel de inhoud redelijk summier is. Hiernaast wordt er naar een aantal standaarden en kwalificaties verwezen, die mij niets zeggen.

In de overeenkomst is niets opgenomen over eventuele tussentijdse beëindiging en geschillen.

De ondertekening door de vertegenwoordiger van de gemeente geschiedt niet conform het bepaalde in de mandaatregeling.

15. Privaatrechtelijke overeenkomst

Onder de noemer privaatrechtelijke overeenkomst wordt bij de afdeling Roer een overeenkomst op basis van het Limburgs kwaliteitmenu verstaan. Hierin worden bij bestemmingsplanwijzigingen afspraken gemaakt over hoe buitengebied wordt gecompenseerd. Voor meer informatie hierover zie www.limburg.nl/ beleid / Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting en Limburgs Kwaliteitsmenu.

De overeenkomst die is getoetst dateert van 8 maart 2008.

Algemeen:

De overeenkomst is duidelijk opgebouwd en geformuleerd. Er is echter niet gekozen voor het gebruik van tussenkopjes bij de inhoudelijke bepalingen, waardoor het niet eenvoudig is om bepaalde bepalingen terug te vinden.

Bevoegdheid:

De gemeente is bevoegd tot het sluiten van de overeenkomst. Er wordt namelijk geen publiekrechtelijke regeling (onaanvaardbaar) doorkruist.

De gemeente wordt in deze vertegenwoordigd door de burgemeester. Er is in de overeenkomst het collegebesluit waarin wordt besloten tot het aangaan van de overeenkomst genoemd.

Inhoud:

De titel: Privaatrechtelijke overeenkomst. Dit vind ik persoonlijke en vage titel, daar het niet aangeeft over welk onderwerp het gaat. Alle bestudeerde overeenkomst zijn privaatrechtelijke overeenkomsten, maar zij betreffen zeer uiteenlopende onderwerpen.

Bij de vermelding van partijen ontbreken de personalia van diegene die namens de wederpartij tekenen en op basis van welke functie zij hiertoe bevoegd zijn. Verder worden de partijen volledig vermeld.

In de overwegingen is duidelijk de achtergrond en het kader van de overeenkomst opgenomen. Uit artikel 1 blijkt het doel van de overeenkomst. Uit de overeenkomst blijkt ook duidelijk wat de wederpartij moet doen en wat er gebeurt als hij de verplichtingen niet nakomt.

Er zijn geen bepaling over geschillen en beëindiging opgenomen. De ondertekening geschiedt door de burgemeester.