

> *Rapportage inclusief reactie en nawoord*

# Gronduitgifte Oost Gelre

## Rekenkameronderzoek gemeente Oost Gelre

Aan  
*Gemeenteraad gemeente Oost Gelre*

*Vught, 28 september 2017*

Van  
*Directeur van de Rekenkamercommissie AOGW*  
*dr. Igno Pröpper*  
*[www.partnersenpropper.nl](http://www.partnersenpropper.nl)*

Rekenkamer-  
commissie



Aalten



Oost Gelre



Winterswijk



## Inhoudsopgave

o	Kern.....	1
	Inleiding.....	1
	Doel en vraagstelling .....	1
	Conclusies.....	2
	Aanbevelingen.....	3
1	Beleid en werkwijze .....	5
1.1	Beschrijving van het beleid.....	5
1.2	Beoordeling van het beleid en de werkwijze.....	5
2	Informatievoorziening en communicatie .....	8
3	Lerend vermogen van de gemeente .....	10
4	Reactie op het rapport en nawoord onderzoekers.....	12
4.1	Reactie van het College, 14 september 2017 .....	12
4.2	Nawoord onderzoekers .....	14
	Bijlage: Onderzoeksaanpak .....	15
	Doelstelling.....	15
	Karakter van het onderzoek.....	15
	Onderzoeksvragen .....	15
	Normenkader .....	16
	Bijlage: Bronnenlijst .....	17
	Lijst van geïnterviewde personen .....	17
	Schriftelijke stukken .....	17

# o Kern

## Inleiding

De gemeente Oost Gelre heeft in de periode 2011-2012 bouw kavels verkocht aan particulieren voor de plannen Flierbeek (Lichtenvoorde) en De Woerd (Groenlo). De gemeente heeft per 24 april 2012 de prijzen voor bouw kavels verlaagd om de verkoop te stimuleren. De gemeente heeft bovendien met terugwerkende kracht tot 14 februari 2012 gemeente een prijscompensatie geboden aan de betrokken kopers.

Over de juiste en consistente uitvoering van het gronduitgiftebeleid door de gemeente, inclusief de communicatie hierover, zijn vragen gekomen van (potentiële) kopers. Een aantal burgers hebben hierover geklaagd en hebben de gemeente aansprakelijk gesteld.

Eind 2015 is namens een deel van de kopers een dossier ('*Bezwaar havik gronduitgifte Flierbeek*') aan de gemeente overhandigd. Zij stellen hierin dat de zaak voor hen nog steeds niet is afgedaan. De bezwaarmakers wijzen erop dat 'er meer feiten op tafel zijn gekomen', maar gaan vervolgens daar niet inhoudelijk op in welke dat zijn. Wel geven ze aan dat de gemeente het vertrouwensbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel herhaaldelijk heeft geschonden (brief van F.T.J. Rensen d.d. 24 november 2015).

In de Raadsvergadering van 2 februari 2016 is besloten om de Rekenkamercommissie te verzoeken een quick scan naar de betreffende kaveltransacties te verrichten.

## Doel en vraagstelling

Het onderzoek heeft drie doelstellingen:

- Nagaan of het handelen van ambtenaren en bestuurders van de Gemeente Oost Gelre in de periode 2011-2012 in de verschillende kavelverkoopdossiers van Flierbeek en de Woerd consistent, transparant en in lijn met geldend beleid is geweest. Het uitgangspunt is dat dit onderzoek de mogelijke resterende onduidelijkheden en/of open acties expliciet benoemd.
- Nagaan of de gemeente de klachten en bezwaren, inclusief de communicatie hierover, op een passende wijze heeft behandeld.
- Nagaan of vanuit de bevindingen en conclusies van dit onderzoek, geleerde lessen voor de gemeente geformuleerd zijn respectievelijk zijn te formuleren.

De gemeenteraad heeft gevraagd het onderzoek door middel van een quick scan uit te voeren. Een quick scan is een onderzoek op hoofdlijnen, waarbij de aanpak vooral gericht is op het kennis nemen van documentatie en het houden van ('gerichte') interviews. Uitgebreid eigen onderzoek (beoordelen en analyseren individuele stukken) is hierbij in principe niet aan de orde. Overigens verwijzen wij naar de bijlagen 4 'Doel en vraagstelling' en 5 'Aanpak van het onderzoek'.

Wij beperken ons in dit onderzoek tot het beleid met betrekking tot de prijsbepaling van gronden in de periode 2011 tot en met 2012. Het onderzoeksdossier (beschikbare schriftelijke bronnen) gaat in het algemeen in op het beleid en de werkwijze voor alle betrokken kopers, maar spitst zich, wat betreft de interactie tussen gemeente en kopers, voornamelijk toe op de transactie met de familie Tankink.

## Conclusies

### BELEID EN WERKWIJZE

- (1) Het beleidskader van de gemeente met betrekking tot prijsdaling van de uit te geven gronden is onduidelijk.
- (2) De handelwijze van de gemeente met betrekking tot de gronduitgifte is onvoldoende transparant, consistent en in lijn met het beleid.

Deze conclusies zijn gebaseerd op de volgende bevindingen:

- De ingangsdatum van de prijsdaling blijft aanvankelijk impliciet.
- Het besluit over en de ingangsdatum van de prijscompensatieclausule blijven aanvankelijk impliciet.
- De vaststelling van de ingangsdatum van de prijscompensatie is arbitrair en niet consistent.
- Uitingen over het met terugwerkende kracht van toepassing zijn van de prijscompensatieclausule zijn niet consistent.
- De gemeente licht pas in een laat stadium de voorwaarden toe waaronder aanspraak kan worden gemaakt op prijscompensatie.
- Door de gemeente is ten aanzien van de ingangsdatum van de prijscompensatieclausule (14 februari 2012) niet expliciet aangegeven of dit alle overeenkomsten betrof of alleen nieuw aangemelde transacties na die datum.
- De gemeente past de prijscompensatieclausules op een onsamenhangende wijze toe.
- Een cruciale brief aan familie Tankink over de kern van het geschil is onduidelijk.

De gemeente refereert bij de toepassing van de voorwaarden van de prijscompensatie aan het arrest Dusseldorp/ gemeente Lichtenvoorde. De gemeente geeft hieraan een ruimere, voor de kopers coulantere interpretatie. De kopers kunnen 'meeliften' met de prijsdaling. Hieraan is echter wel de voorwaarde verbonden dat de koper schriftelijk bewijs kan overleggen waaruit blijkt dat hierover door hen is gesproken en onderhandeld. In de praktijk betekent dit dat geen aanspraken op deze coulantere houding zijn gemaakt. Wel heeft dit geleid tot extra discussie en verlenging van de doorlooptijd van het geschil met de klagers.

### INFORMATIEVOORZIENING EN COMMUNICATIE

- (3) De informatievoorziening en communicatie van de gemeente over het beleid en de werkwijze rond de verlaging van de grondprijzen zijn onvoldoende transparant, consistent, tijdig en in lijn met het beleid.
- (4) De gemeente heeft een actueel inzicht in en overzicht van de status van de gronduitgiften.

Deze conclusies zijn gebaseerd op de volgende bevindingen:

- Impliciete bewoordingen in vastleggingen over de prijsdaling en prijscompensatie.
- De Raad is niet tijdig geïnformeerd over datum van de prijscompensatieclausule 14 februari 2012.
- Twee emails (oktober en december 2011) van medewerkers van de gemeente over prijscompensatievoorwaarde worden later vanuit de gemeente herroepen.
- De medewerkers zijn niet schriftelijk geïnstrueerd over hoe te communiceren met de burgers (zowel wat betreft het medium als inhoudelijk).
- De gemeente heeft een systeem dat een actueel overzicht geeft van de status van de gronduitgiften.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat over het wel of niet besproken zijn van de prijscompensatie tussen de gemeente en de klagers de versies haaks op elkaar staan. De één is zeer stellig dat het niet is besproken en de ander stelt met dezelfde nadruk dat dit wel het geval is.

#### LEREND VERMOGEN VAN DE GEMEENTE

- (5) De gemeente heeft een duidelijke en transparante klachten- en bezwaarprocedure heeft. De gemeente reageert tijdig op de ontvangen klacht Flierbeek en informeert de klagers tijdig. De gemeente heeft geen systematisch (chronologisch) overzicht van en inzicht in deze klacht.
- (6) De gemeente heeft niet expliciet lessen getrokken uit de klacht Flierbeek. Hierdoor blijft onduidelijk hoe in de toekomst beter op vergelijkbare situaties moet worden ingespeeld.

Deze conclusies zijn gebaseerd op de volgende bevindingen:

- De klachten- en bezwaarprocedures zijn, onder andere, via de website toegankelijk.
- De gemeente stuurt tijdig brieven waarin wordt gereageerd op vragen van burgers (klagers).
- De benodigde documenten voor dit onderzoek zijn afkomstig uit het reguliere archief van de gemeente.
- Door de gemeente is geen evaluatie van de klacht Flierbeek uitgevoerd. Ook maakt de klacht geen onderdeel uit van de reguliere planning en control rapportages.

### Aanbevelingen

De afhandeling van de klacht Flierbeek is te typeren als langlopend en complex proces. Deze en vergelijkbare toekomstige klachten vragen enerzijds om een adequate documentatie en anderzijds om een interne organisatie die inspeelt op het specifieke karakter.

#### VOOR HET COLLEGE

- (1) Maak een onderscheid tussen 'reguliere' klachten en klachten met een hoog strategisch karakter en 'afbreukrisico'. Indien er sprake is van een 'strategisch belangrijke klacht' ga over naar een 'zwaarder behandelregime':
  - > Breng de klacht vanaf de start systematisch in kaart in een separaat klachtendossier.
  - > Benoem welke interne spelers betrokken moeten zijn bij de afhandeling van de klacht, zoals behandelend manager en medewerkers; juristen, financials, proceseigenaren én de verantwoordelijke portefeuillehouder.
  - > Organiseer voor alle betrokkenen een actueel inzicht in en overzicht van de status van de klacht en de acties.
  - > Introduceer het 'meer-ogen- principe' / organiseer 'interne checks and balances': laat vanuit de gemeente iemand meekijken waarop de klacht niet betrekking heeft (eventueel: laat iemand van buiten meekijken – externe adviseur): betrek iemand die boven de materie staat ten behoeve van een zorgvuldige en integrale klachtafhandeling.
  - > Evalueer de afhandeling van de strategische klacht tussentijds en na afloop en trek hieruit algemene lessen. Richt deze evaluatie op de inhoudelijke zaak, op het proces en op de klachten- en bezwaarprocedure.
  - > Informeer de raad adequaat en tijdig over de strategische klacht.
- (2) Maak expliciet wanneer de gemeente bij transacties privaatrechtelijke keuzevrijheid bestaat en er (enige) ruimte is om vrij te onderhandelen. Maak vooraf expliciet in welke mate publiekrechtelijke beginselen, zoals rechtsgelijkheid, niet van toepassing zijn en benoem hiervoor de juridische grondslag.
- (3) Maak het afhandelen van strategische klachten onderdeel van de planning en control cyclus van de gemeente.

VOOR DE RAAD

- (4) Pak als raad tijdig de controlerende rol bij strategische klachten – met als relevante invalshoeken: de uitvoering van het beleid door het college en een kritische heroverweging van het beleid/ de gestelde kaders of richtlijnen.

# 1 Beleid en werkwijze

## 1.1 Beschrijving van het beleid

De gemeente Oost Gelre heeft in 2011-2012 bouw kavels verkocht aan particulieren voor de plannen Flierbeek (Lichtenvoorde) en De Woerd (Groenlo).

In het raadsvoorstel 'Grondprijzen in een veranderende omgeving' komt het college tot de conclusie dat het verstandig is de prijzen van de kavels in de kleine kernen te verlagen. Voor het college is dit vooralsnog niet aan de orde voor de grote kernen Lichtenvoorde en Groenlo (College, 19 december 2011).

De gemeenteraad neemt in zijn vergadering van 14 februari 2012 een motie aan om eerst verder onderzoek te doen naar de prijsstelling en financiële consequenties van de verlaging van de grondprijzen voor de kleine kernen. De raad houdt het collegevoorstel aan.

Het college komt vervolgens met een nieuw voorstel aan de raad. Dit voorstel voorziet in een prijsdaling van 5% voor de kernen (dus alle kernen). Voor de kleine kernen is het voorstel om in aanvulling hierop extra korting te geven van 10 % ('voorzieningencompensatie'). Het beoogd effect hiervan is het stimuleren van de verkoop in de *kleine* kernen. De raad neemt dit voorstel over in de vergadering van 26 juni 2012.

Het collegevoorstel (23 april 2012) en het raadsbesluit (26 juni 2012) bieden geen duidelijkheid over de ingangsdatum van de prijsdaling.

Het collegevoorstel spreekt over prijscompensatie voor kopers: als de prijs daalt binnen een periode van 12 maanden na de transactie, dan krijgt de koper het prijsverschil gecompenseerd.

De prijscompensatie maakt evenmin onderdeel uit van het raadsbesluit.

## 1.2 Beoordeling van het beleid en de werkwijze

### Normenkader

- 1 De gemeente heeft een duidelijk beleidskader met betrekking tot de gronduitgifte.
- 2 De handelwijze van de gemeente met betrekking tot de gronduitgifte is transparant, consistent en in lijn met het beleid.

De beoordeling van het beleidskader en de toepassing laat zich vertalen aan de hand van vier punten:

- De ingangsdatum van de prijsdaling.
- De ingangsdatum van en besluitvorming over de prijscompensatie.
- De interpretatie en toepassing van de prijscompensatieclausule.

### De ingangsdatum van de prijsdaling blijft aanvankelijk impliciet

Het raadsbesluit van 26 juni 2012 tot prijsdaling bevat geen tijdsaanduiding wanneer de prijsdaling van 5% in alle kernen ingaat. Ruim een jaar later spreekt het college wel expliciet over een ingangsdatum van 24 april 2012 (dit is één dag na het collegebesluit van 23 april 2012). Zie bijvoorbeeld het Collegebesluit van 29 juli 2013; inzake de klager familie Tankink' ('De grondprijzverlaging gaat in per 24 april 2012.'). Ook staat dit vermeld in de brief d.d. 17 jan 2013 van de gemeente aan de familie Tankink punt 10: 'De grondprijzverlaging gaat in per 24 april 2012.'

De raad heeft geen besluit genomen over de ingangsdatum van de prijsdaling. Hierdoor is onduidelijk vanaf welke datum de verlaagde prijzen gelden. De ingangsdatum is ook relevant voor de prijscompensatieclausule.

### Het besluit over en de ingangsdatum van de prijscompensatieclausule blijven aanvankelijk impliciet

In het memo d.d. 9 februari 2012 'grondprijzen kleine kernen' (onderdeel Nota grondbeleid) van het college ter besluitvorming in de raad van 14 februari 2012 wordt gesproken over prijscompensatie. Dit betreft echter alleen de kleine kernen. Verder geldt dat de gemeenteraad in de vergadering van 14 februari 2012 een motie aanneemt om eerst verder onderzoek te doen naar de prijsstelling en financiële consequenties van de verlaging van de grondprijzen voor de kleine kernen. De raad houdt het collegevoorstel dus aan.

In het collegevoorstel van 23 april 2012 wordt onder 'argumenten' gerefereerd aan prijscompensatie: 'in een aantal incidentele gevallen voor gekozen om als er sprake is van aanpassing in de grondprijzen de verlaging binnen een periode van 12 maanden te laten doorwerken in de grondprijzen'. De prijscompensatie is echter geen onderdeel van het raadsbesluit van 26 juni 2012.

Ook in latere raadsbesluiten komt dit niet expliciet terug.

In latere documentatie wordt wel impliciet gesproken over prijscompensatie en de ingangsdatum.

- In het Memo 'Grondprijzen en verkoopvoorwaarden bouw kavels' d.d. 12 juli 2012 van College aan Raad wordt gesproken over verlaging van de grondprijzen. Ook deze is impliciet over de ingangsdatum van de clausules.
- Ook impliciet in de brief d.d. 17 jan 2013 van de gemeente aan de familie Tankink punt 10: *'Wethouder Bonsen licht toe (in de vergadering van 26 juni 2012) dat vanaf de raad van 14 februari alle overeenkomsten zijn aangepast. Alle vroegere overeenkomsten kennen geen clausule over waardedaling van de grond. De clausule houdt in dat kopers worden gecompenseerd bij een daling van de grondprijzen in het betreffende complex waar zij grond hebben gekocht.'*
- Ook impliciet in Collegebesluit 29 juli 2013 inzake familie Tankink: *'Uitgangspunt is dat vanaf 14 februari 2012 in min of meer beleidsmatige zin overeenkomsten met een clausule inzake daling van de grondprijzen zijn opgesteld.'*

De raad heeft geen besluit genomen over het toepassen van de prijscompensatie. De ingangsdatum van de prijscompensatie 14 februari 2012 is impliciet.

### De vaststelling van de ingangsdatum van de prijscompensatie is arbitrair en niet consistent

Een inhoudelijke motivering voor de ingangsdatum van de prijscompensatie 14 februari 2012 ontbreekt. Dit is weliswaar de datum van een raadsvergadering waarover prijsdalingen is gesproken, maar het besluit is juist aangehouden (ingediende motie) en er is dus niets besloten.

### Uitingen over het met terugwerkende kracht van toepassing zijn van de prijscompensatieclausule zijn niet consistent

De gemeente is niet consistent over wel of niet met terugwerkende kracht van toepassing zijn van de prijsverlaging (prijscompensatie).

**Uitingen waarin wordt gesteld dat terugwerkende kracht niet aan de orde is.**

- > Brief van gemeente aan advocaat klagers (mr. F.J.M. Kobossen) van 18 dec 2013 inzake niet overgaan tot terugbetaling van een deel van de koopsom: *'Uw cliënten profiteren niet van deze grondprijzverlaging, omdat zij de gronden vóór 24 april 2012 hebben gekocht.'*
- > In het Collegebesluit van 3 maart 2014 inzake 'Compensatie op de grondprijzen van het complex Flierbeek' staat onder andere onder punt 1.1: *'De grondprijzverlaging gaat in per 24 april 2012 (datum collegebesluit). Er is geen terugwerkende kracht toegekend aan dit besluit, zodat de aanvragers hiervan niet kunnen profiteren.'*



**Uitingen waarin wordt gesteld dat terugwerkende kracht wel van toepassing is.**

- > Brief d.d. 17 jan 2013 aan de familie Tankink: *'Wethouder Bonsen licht toe (in de vergadering van 26 juni 2012) dat vanaf de raad van 14 februari alle overeenkomsten zijn aangepast.'*
- > Collegebesluit 29 juli 2013 inzake familie Tankink: *'Uitgangspunt is dat vanaf 14 februari 2012 in min of meer beleidsmatige zin overeenkomsten met een clause inzake daling van de grondprijzen zijn opgesteld.'*

**De gemeente licht pas in een laat stadium de voorwaarden toe waaronder aanspraak kan worden gemaakt op prijscompensatie**

Pas in het collegebesluit van 3 maart 2014 inzake 'Compensatie op de grondprijzen van het complex Flierbeek' wordt een deel van de condities waaronder aanspraak gedaan kan worden op prijscompensatie toegelicht. Onder punt 1.2 wordt gesproken over arrest Hoge Raad inzake Dusseldorp/ gemeente Lichtenvoorde. Dit arrest stelt: *'In dit geval hebben bepaalde partijen die daar om gevraagd hebben en daar ook over onderhandeld hebben clauses in de verkoopovereenkomsten bedongen. Deze clauses houden in dat ze 'meeliften' met een grondprijzenverlaging in hetzelfde grondcomplex.'*

Belangrijk punt in dit arrest is dat het de gemeente vrij staat te onderhandelen met kopers en dat er enige ruimte is om tot verschillende clauses te komen. Ongelijke clauses houden dan niet in dat er sprake is van ongelijke behandeling (en dat een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur wordt overtreden).

Het arrest stelt dat sprake moet zijn van clauses in verkoopovereenkomsten. Dit is een criterium dat éénduidig is vast te stellen: schriftelijke bepaling in een overeenkomst.

In hetzelfde collegebesluit onder 1.3 geeft de gemeente echter een ruimere interpretatie dan het aantonen van een clause in de verkoopovereenkomst: kennelijk volstaat een verzoek tot meeliften ook, mits hiervan schriftelijk bewijs overlegd kan worden. Hiermee stelt de gemeente zich coulanter op ten opzichte van de koper(s). De gemeente stelde wel de voorwaarde dat dit met behulp van schriftelijk bewijs aangetoond moet worden. De coulante houding geeft ruimte voor extra aanspraak, maar aangezien de kopers geen schriftelijk bewijs kunnen overleggen, verleent de gemeente echter geen prijscompensatie. De coulante houding leidt wel tot extra 'discussie' en tot 'verlenging van het geschil'. Een van de kopers beweert dat er wél sprake is van een schriftelijk bewijs – zich hierbij beroepend op een brief van de gemeente:

*'Naar aanleiding van uw verzoek tijdens het overleg op 16 januari 2013 doe ik u hierbij een chronologisch overzicht van het proces van de ontwikkeling van de grondprijzen toekomen. (...)*

*3. De familie Tankink heeft tijdens de uitgiftefase de medewerksters van de gemeente Oost Gelre nadrukkelijk gevraagd naar een mogelijke daling van de grondprijzen en of dit contractueel vastgelegd kon worden. Het antwoord hierop was negatief.' (Bron: Brief van de gemeente aan familie Tankink over 'Grondprijzen Flierbeek', 17 januari 2013)*

De gemeente geeft echter aan, tijdens de afstemming in het kader van dit onderzoek, dat onder punt 3 de zienswijze van de familie Tankink is verwoord. Door de medewerksters van de gemeente wordt stellig ontkend dat dit onderwerp is besproken.

### Door de gemeente is ten aanzien van de datum 14 februari 2012 niet expliciet aangegeven of dit alle overeenkomsten betrof of alleen nieuw aangemelde transacties na die datum

Door de klagers is later als 'nieuw feit' aangemerkt dat door de gemeente met een aantal kopers met clause (ondertekend na 14 februari) al gesproken is over prijscompensatie vóór 14 februari 2012. De klagers stellen dat zij een vergelijkbare positie hebben als deze groep.

### De gemeente past de prijscompensatieclausules op een onsamenhangende wijze toe

De gemeente heeft 12 prijscompensatieclausules afgesloten. Dit kan voor een deel te maken hebben met de 'contractsvrijheid' (zie hierboven), maar we constateren ook dat een samenhangende aanpak ontbrak. Deze clausules hebben verschillende voorwaarden.

De bepalingen gelden in geval de gemeente de prijzen verlaagd na moment aankoop grond: 'op enig moment' (3x); 'binnen 5 jaar' (1x); 'binnen 12 maanden' (8x). De laatste bepaling is vanaf augustus 2012 consequent toegepast.

Met uitzondering van één transactie (plan De Woerd 29 nov 2011) hebben deze alle een 'datum verkoopbesluit' van na 14 februari 2012.

Daarnaast is bij plan De Woerd in één geval ('datum verkoopbesluit' 26 april 2011) prijscompensatie uitbetaald. Deze transactie heeft de facto hetzelfde karakter als opname clause in overeenkomst.

Van deze 13 transacties betreft 11 plan Flierbeek (Lichtenvoorde) en 2 plan De Woerd (Groenlo). Het College stelt aan de Raad in het Memo 'Grondprijzen en verkoopvoorwaarden' d.d. 12 juli 2012 dat 'wij aanvankelijk de aanpassing te ruim geclausuleerd hadden (geen tijdslimiet) hebben we kort daarop de verkoopwaarden aangescherpt en de termijn waarbinnen een beroep zal kunnen worden gedaan op een verlaging van de grondprijs ingekaderd (naar nu een termijn van 12 maanden)'.

De gemeente heeft inzake plan De Woerd zelf aangegeven dat zij verkeerd heeft gehandeld; zie Collegebesluit 29 juli 2013 inzake familie Tankink: *'1 uitzondering; eind oktober 2011 wordt door een handelend ambtenaar na overleg met een koper op complex de Woerd middels een e-mailwisseling een voorbehoud inzake daling grondprijzen opgenomen. Opgemerkt zij dat hiervoor geen bestuurlijk akkoord was en derhalve niet had mogen plaatsvinden.'* Feitelijk gaat het om 2 uitzonderingen: ook de uitbetaling van prijscompensatie is geïnitieerd door de handelend ambtenaar.

## 2 Informatievoorziening en communicatie

Dit hoofdstuk gaat in op de informatievoorziening en communicatie van de gemeente over het beleid en werkwijze van de verlaging van de grondprijzen. Een aantal burgers hebben hierover geklaagd en de gemeente aansprakelijk gesteld.

### Normenkader

- |   |  |
|---|--|
| 3 | De gemeente communiceert duidelijk, transparant, consistent, tijdig en in lijn met beleid. |
| 4 | De gemeente heeft actueel inzicht in en overzicht van de status van de gronduitgiften.     |

### Impliciete bewoordingen in vastleggingen prijsdaling en prijscompensatie

De vastlegging over de prijsdaling en prijscompensatie van de gronden in collegevoorstellen, raadsbesluiten, memo's en brieven en dergelijke is meerdere malen impliciet geweest. De verschillende betrokkenen (ambtenaren, College, Raad) zijn hier onvoldoende alert geweest. Voorbeelden:

- Door de gemeente is 24 april 2012 als ingangsdatum voor de prijsdaling van 5% in de kernen aangehouden. In het Raadsbesluit van 26 juni 2012 is dit niet expliciet genoemd.

- Door de gemeente is 14 februari 2012 als ingangsdatum voor de prijscompensatieclausule aangehouden. In het Raadsbesluit van 26 juni 2012 is dit niet expliciet genoemd. Wel wordt gesteld (zie Argument 1.1 Raadsvoorstel): *'Er is nu in een aantal incidentele gevallen voor gekozen om als er sprake is van aanpassing in de grondprijzen de verlaging binnen een periode van 12 maanden te laten doorwerken in de grondprijs.'* Later is dit wel impliciet genoemd; bijvoorbeeld in Collegebesluit 29 juli 2013 inzake familie Tankink: *'Uitgangspunt is dat vanaf 14 februari 2012 in min of meer beleidsmatige zin overeenkomsten met een clausule inzake daling van de grondprijs zijn opgesteld.'*
- Ten aanzien van de datum 14 februari 2012 was niet expliciet aangegeven of dit alle overeenkomsten betrof of alleen de nieuwe transacties na die datum. Door de klagers is later als 'nieuw feit' aangemerkt dat met een aantal kopers met clausule (ondertekend na 14 februari) al gesproken is over prijscompensatie vóór 14 februari 2012. De klagers stellen dat zij een vergelijkbare positie hebben als deze groep.
- In meerdere documenten is het onderscheid naar kleine kernen versus kernen (klein en groot) impliciet en niet consistent. Initieel is gesproken over prijsverlaging in de kleine kernen (o.a. het collegevoorstel van 19 december; raadsbesluit 14 februari 2012, inclusief motie; collegevoorstel 23 april 2012). In het raadsvoorstel van 23 april 2012 gaat het voorstel ook over grote kernen, maar in de rest van dit voorstel alleen over kleine kernen. Het raadsbesluit van 26 juni 2012 gaat over kernen (klein en groot); de 'overweging' betreft alleen de kleine kernen.

### Niet tijdig informeren van de Raad

De Raad is niet tijdig geïnformeerd over de prijscompensatieclausule per 14 februari 2012. Voor het eerst in het Raadsbesluit van 26 juni 2012; maar slechts impliciet.

Het College informeert de Raad weliswaar in het Memo 'Grondprijzen en verkoopvoorwaarden' d.d. 12 juli 2012, maar blijft impliciet over de ingangsdatum.

Later is dit nog meerdere malen impliciet genoemd: bijvoorbeeld in brief d.d. 17 jan 2013 van de gemeente aan de familie Tankink en Collegebesluit 29 juli 2013 inzake familie Tankink.

### Communicatie over prijscompensatie door en met medewerkers van de gemeente

Ten aanzien van de communicatie over de prijscompensatie door en met medewerkers van de gemeente hebben wij een aantal bevindingen:

- In een email van oktober 2011 inzake een grondtransactie De Woerd stelt een medewerker van de gemeente aan een koper dat deze recht heeft op een prijscompensatie. Later wordt door de gemeente gesteld dat 'hiervoor geen bestuurlijk akkoord was en derhalve niet had mogen plaatsvinden' (Collegebesluit 29 juli 2013 inzake familie Tankink). De gemeente beschouwt dit als een incident.
- In een email van december 2011 inzake een grondtransactie Flierbeek stelt een medewerker van de gemeente aan de koper dat *'De voorwaarde heeft alleen betrekking op kavels in Flierbeek fase 2 en niet voor De Woerd.'* Dit betreft de voorwaarde voor prijsdaling. De gemeente stelt dat deze opmerking alleen relevantie heeft voor de niet bestaande relatie tussen de mogelijke prijsdalingen in de plannen Flierbeek en De Woerd. Naar onze mening impliceert de woordkeus dat de voorwaarde inzake prijsdaling ook breder van toepassing is binnen de plan Flierbeek.
- Door de klagers wordt gesteld dat de medewerkers van de gemeente meerdere malen, onder andere in 2011, hebben gesproken over de mogelijkheid van prijscompensatie. Van deze besprekingen zijn geen of slechts beperkt schriftelijke vastleggingen. Complicerende factor hierbij is dat van het wel of niet besproken zijn van prijscompensatie de versies van de gemeente en de klagers haaks op elkaar staan. De één is zeer stellig dat het niet is besproken en de ander stelt met dezelfde nadruk dat dit wel het geval is.
- De medewerkers zijn niet schriftelijk geïnstrueerd over hoe te communiceren met de burgers (o.a. wel/ niet via de email; 'standaardteksten' over wat te communiceren). Schriftelijke

instructies hadden de medewerkers meer houvast kunnen geven, gezien de soms impliciete besluitvorming over en bewoordingen in de vastleggingen van de prijscompensatie.

### Overzicht grondtransacties

De gemeente heeft een systeem dat een actueel overzicht geeft van de status van de gronduitgiften. Hiermee heeft de gemeente goed inzicht in de (potentiële) kopers en geclaimde percelen.

### Interactie tussen gemeente en klagers

De interactie tussen de gemeente en de klagers wordt over en weer als negatief ervaren. Dit levert verwarring, irritatie en negatieve energie op. De afhandeling van de klacht loopt hierdoor onnodige vertraging op.

- De gemeente reageert tijdig op de ontvangen klacht en informeert de klagers tijdig.
- Ten aanzien van de communicatie over de klacht met de gemeente stellen de klagers onder meer: we voelen ons vaak niet gehoord, ondanks dat we wel gesprekken hebben gehad; antwoorden zijn vaak ontwijkend en blijken later onjuist; er wordt geen verantwoordelijkheid genomen; problemen worden niet opgelost (bron: interview met klagers).
- Ten aanzien van de communicatie over de klacht met de klagers stelt de gemeente onder meer: klacht burgers is niet altijd scherp; wat wordt bedoeld met 'meer/ nieuwe feiten'; zij reageren soms laat; waarom hebben zij recent niet rechtstreeks contact gezocht met de wethouder? (bron: interviews met gemeente).

## 3 Lerend vermogen van de gemeente

Dit hoofdstuk gaat in op het lerend vermogen van de gemeente. Is een evaluatie van de klacht/ bezwaar uitgevoerd en zijn hieruit lessen geleerd? In brede zin (o.a. –totstandkoming- beleid; processen en werkwijze; communicatie; klachten- en bezwarenafhandeling)?

### Normenkader

- 5 De gemeente heeft een duidelijke en transparante klachten- en bezwaarprocedure. Deze is in lijn met het beleid en wettelijke vereisten. Klachten en bezwaren worden tijdig opgepakt en de indieners worden tijdig geïnformeerd over de voortgang. De registratie geeft een actueel beeld van de status van de klachten en bezwaren.
- 6 De gemeente evalueert (periodiek of op projectbasis) de klachten en bezwaren. En bepaalt hierbij expliciet de geleerde lessen. Op de effectuering (implementatie en naleving) van de geleerde lessen wordt actief gestuurd.

### Klachten- en bezwaarprocedure

De gemeente heeft een klachten- en bezwaarprocedure. Deze zijn, onder andere, via de website toegankelijk. In het kader van dit onderzoek hebben wij ons beperkt tot de inhoudelijke klacht/ bezwaar inzake Flierbeek (hierna: de klacht). De procedures hebben wij niet nader beoordeeld.

### Geen systematisch overzicht van en inzicht in klacht

De gemeente heeft geen systematisch (chronologisch) overzicht van en inzicht in de klacht Flierbeek: het dossier respectievelijk onderliggende documentatie/ correspondentie moest gereconstrueerd worden uit het reguliere archief naar aanleiding van de in dit onderzoek gestelde vragen.

Hierdoor is geen actueel beeld van de klacht richting de klager/ burger en voor interne doeleinden

(bijsturing, procesverbetering, juridisch en financieel –claims-). Deze langlopende klacht is geen expliciet onderdeel van de reguliere planning en control rapportages.

### **Geen expliciete evaluatie uitgevoerd**

Elke klacht of bezwaar kan informatie opleveren over het verbeteren van de bedrijfsvoering: van fouten kun je leren. Door een gedegen evaluatie en integrale analyse ontstaat zicht op verbeterpunten voor bijvoorbeeld: het beleid en de totstandkoming hiervan; de processen en werkwijze; de communicatie, zowel schriftelijk als mondeling; de klachten- en bezwarenafhandeling.

Door de gemeente is geen expliciete evaluatie uitgevoerd van de klacht/ het bezwaar Flierbeek. Hierdoor ontbreekt inzicht in de geleerde lessen. Dit was wel op zijn plaats gezien de lange doorlooptijd van de klacht/ bezwaar en de hoeveelheid energie die dit heeft gevergd.

## 4 Reactie op het rapport en nawoord onderzoekers

### 4.1 Reactie van het College, 14 september 2017

Op 6 juni 2017 heeft u ons uw rapportage doen toekomen naar aanleiding de quick scan die de Rekenkamercommissie AOGW heeft verricht van de uitvoering van het gronduitgiftebeleid door de gemeente Oost Gelre. U heeft dit rapport aangeboden aan ons college in het kader van bestuurlijke hoor en wederhoor. Met deze brief willen wij graag puntsgewijs reageren op het rapport en u onze bevindingen mededelen, opdat u dat nog kunt verwerken en daarmee het onderzoek kunt afronden.

#### *Algemene bevindingen t.a.v. het begrip "ingangsdatum"*

In het rapport wordt op een aantal punten gesproken over "de ingangsdatum van de prijscompensatie-clausule" (zie bijvoorbeeld de kopjes op pagina 4). Wij zijn echter van mening dat er niet gesproken kan worden van 1 ingangsdatum en dat er tevens geen sprake is van 1 prijscompensatieclausule.

Volgens het rapport (en tevens blijktens de overeenkomsten) zijn er namelijk 12 clausules opgenomen in de koopovereenkomsten die gaan over prijscompensatie bij grondprijzdaling. Iedere clausule krijgt afzonderlijk rechtskracht bij het aangaan van de overeenkomst, oftewel feitelijk op het moment dat beide partijen de overeenkomst getekend hebben. De "ingangsdatum" van elk van de clausules is dus het moment van tekenen van de overeenkomsten. Aangezien er 12 bepalende clausules zijn, en daarmee 12 "overeenkomsten", betekent dit in onze ogen dat er 12 verschillende ingangsdata zijn.

Gelet op het feit dat het om individuele bepalingen gaat in diverse individuele overeenkomsten, is er ook geen sprake van 1 prijscompensatieclausule. Het betreft wederom 12 clausules die, zoals de Rekenkamercommissie ook opmerkt, verschillende formuleringen hebben.

Bezien vanuit het perspectief van de onderzoeksvraag (is er een duidelijk beleidskader) is het beter om te spreken van "*het besluit om vanaf een bepaalde datum prijscompensatieclausules op te nemen in koopovereenkomsten*". Zie in dit verband ook de definitie van beleidsregels in artikel 1:3 lid 4 Awb en artikel 4:81 e.v. Awb. De Hoge Raad lijkt ook op deze regeling aan te sluiten in het arrest Dusseldorp/gemeente Oost Gelre.

Hetzelfde geldt voor de grondprijs: in formele zin is het vaststellen van een grondprijs het vaststellen van een beleidsregel omtrent de te hanteren prijs bij het aangaan van individuele overeenkomsten. Rechtsgevolgen ontstaan niet door het vaststellen van de beleidsregel maar door het aangaan van overeenkomsten waar deze prijzen in zijn opgenomen.

#### *Bevindingen t.a.v. de bevoegdheid*

In het rapport wordt op een aantal punten vragen gesteld over de ingangsdatum van de prijsverlaging en (het beleid voor) prijscompensatieclausules. Daarbij worden data van raads- en collegebesluiten genoemd. In het rapport ontbreken in dit verband echter de uitgangspunten voor wat betreft de bevoegdheden.

In dit kader is relevant dat de bevoegdheid om privaatrechtelijke overeenkomsten aan te gaan ligt bij het college (artikel 160 lid 1 sub e Gemw). Dit houdt in dat de bevoegdheid om grondprijzbeleid vast te stellen en de bevoegdheid om beleid vast te stellen omtrent de inhoud van koopovereenkomsten ook bij het college ligt. Voor zover collegebesluiten financiële gevolgen hebben welke niet in de begroting vast liggen, zal hiervoor toestemming nodig zijn van de raad. Het

ontbreken van een dergelijke toestemming heeft enkel een "intern" effect en doet niets af aan de bevoegdheid ex. artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet om ook overeenkomsten aan te gaan op grond van vastgesteld beleid (net zoals de consultatieplicht die uit artikel 169 lid 4 Gemeentewet volgt enkel intern effect heeft).

In het rapport had deze bevoegdheid scherper in beeld moeten worden gebracht om de onderzoeksvragen goed te kunnen beantwoorden. Bezien in het licht van de bevoegdheidsverdeling is immers het college bevoegd om de grondprijs te verlagen en om (al dan niet standaard) clausules in overeenkomsten op te nemen. De informatieverplichtingen aan de raad dienen in dit licht gezien ook scherper in beeld gebracht te worden. De Rekenkamercommissie constateert dat in een aantal gevallen de raad wel of niet is ingelicht, maar relateert dit niet aan een normenkader (wanneer moet de raad op grond van de wet waarover worden ingelicht?). Om eventuele onvolkomenheden in het proces scherp in beeld te krijgen, moeten de wettelijke uitgangspunten aldus helder zijn.

#### *Bevindingen t.a.v. de ingangsdata*

Zoals hiervoor aangegeven is er bij het vaststellen (door het college) van grondprijzen en standaardclausules in formele zin sprake van het vaststellen van beleidsregels voor het gebruik van privaatrechtelijke bevoegdheden (de Hoge Raad interpreteert dit ook zo in het arrest Dusseldorp/gemeente Lichtenvoorde). Er is aldus geen sprake van het vaststellen van algemeen verbindende voorschriften bij het vaststellen van grondprijzen. Dit maakt de vraag omtrent ingangsdata minder relevant: beleidsregels pas je toe bij gebruikmaking van bevoegdheden vanaf het moment van vaststelling van het beleid. Als ingangsdatum geldt dan dus (automatisch) de datum van vaststelling en publicatie door het bevoegde orgaan, tenzij een andere datum wordt genoemd in het beleid.

Omdat het om beleidsregels gaat en niet om algemeen verbindende voorschriften heeft dit, zelfs als er een eerdere ingangsdatum zou zijn opgenomen in de beleidsregel, geen rechtstreekse gevolgen voor de partijen die reeds een overeenkomst getekend hebben (er is immers geen sprake van algemeen verbindende voorschriften). Zou de beleidsregel inhouden dat partijen die vanaf een bepaalde (eerdere) datum een overeenkomst hebben gesloten, alsnog recht hebben op een clause voor compensatie bij prijsverlaging, dan ontstaat in juridische zin deze aanspraak pas voor die koper als de gemeente en de desbetreffende kopers de overeenkomsten ook daadwerkelijk hebben aangepast. De beleidsregel creëert dan dus enkel een recht op aanpassing.

#### *Bevindingen t.a.v. de correspondentie met partijen/gelijkheidsbeginsel*

De kopers die voor 14 februari 2012 een overeenkomst hebben gesloten, hebben deze overeenkomst getekend met de kennis en wetenschap die de partijen hadden op het moment van sluiten van de overeenkomst. De overeenkomsten zijn rechtsgeldig tot stand gekomen en aanpassing kan alleen met instemming van beide partijen. De gemeente neemt het standpunt in dat ze deze overeenkomsten niet wil aanpassen. Wat de desbetreffende kopers eigenlijk zeggen is "dat met de kennis van nu, zouden wij toen anders gehandeld hebben". Dit is uiteraard in heel veel maatschappelijke situaties het geval en kan geen beroep op het gelijkheidsbeginsel rechtvaardigen. Dit uitgangspunt miskent immers ook dat het college met de kennis van nu in dit dossier wellicht op zijn beurt ook anders zou hebben gehandeld.

Het is logisch dat de Rekenkamercommissie niet een juridisch oordeel wil vellen over de posities van partijen maar de Rekenkamercommissie oordeelt wel over de kwaliteit van de communicatie met de kopers/klagers. Daarin wordt dit punt (wat uiteindelijk de basis is van de klachten van de kopers) onvoldoende belicht.

## Conclusie

Ofschoon het rapport van de Rekenkamercommissie het resultaat van een quick scan betreft, neemt dit niet weg dat naar onze opvatting de juridische basis voor het handelen van de gemeentelijke organen (scherper) in beeld moet worden gebracht. Het normenkader ontbreekt nu en dat maakt het niet mogelijk om een goed oordeel te geven over rechtmatigheid maar ook om vooral doelmatigheid van het handelen door college en raad te beoordelen. Voor een goed antwoord op met name de onderzoeksvragen 1 en 3 is dit in onze ogen wel noodzakelijk.

### 4.2 Nawoord onderzoekers

De rekenkamercommissie constateert allereerst dat het college geen gebruik heeft gemaakt van het hoor- en wederhoor op feiten.

De rekenkamercommissie constateert dat het college in het kader van bestuurlijk hoor- en wederhoor alsnog in gaat op de feiten en geen bestuurlijke reactie geeft. De rekenkamercommissie betreurt dat de rekenkamerprocedure – die juist bedoeld is voor een zorgvuldige behandeling – niet is gevolgd.

Als rekenkamercommissie willen we in deze fase van het onderzoek niet meer ingaan op gedetailleerde feitelijke kwesties. In hoofdlijnen is op enkele punten een reactie nodig – zodat de gemeenteraad tot een goede oordeelsvorming en afweging kan komen.

Het onderzoek bevat wel degelijk een normenkader – deze staan uitgelicht in ieder hoofdstuk en is in zijn geheel opgenomen in de Onderzoeksrapportage (zie de Bijlage).

Het college maakt een belangrijk punt van de bevoegdheid van het college om de grondprijzen vast te stellen en doet voorkomen dat het onderzoek daar onvoldoende op in gaat. Het onderzoek gaat daar juist wel op in. Op pagina 7 van het rapport staat naar aanleiding van een arrest van de Hoge Raad het volgende:

*Belangrijk punt in dit arrest is dat het de gemeente vrij staat te onderhandelen met kopers en dat er enige ruimte is om tot verschillende clausules te komen. Ongelijke clausules houden dan niet in dat er sprake is van ongelijke behandeling (en dat een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur wordt overtreden).*

Crux van de zaak is echter dat de gemeente zich 'coulanter' opstelt en extra ruimte biedt voor het verkrijgen van compensatie. De meest kritische noot van het onderzoeksrapport gaat juist hierover. We zien dat de gemeente in een brief aan de klager, voor een onbevungen lezer, lijkt te bevestigen dat aan de voorwaarden voor deze extra ruimte is voldaan. De gemeente ziet dit zelf anders.



## Bijlage: Onderzoeksaanpak

### Doelstelling

Het onderzoek heeft een drietal doelstellingen:

- Nagaan of het handelen van ambtenaren en bestuurders van de Gemeente Oost Gelre in de periode 2011-2012 in de verschillende kaververkoopdossiers van Flierbeek en de Woerd consistent, transparant en in lijn met geldend beleid is geweest. Het uitgangspunt is dat dit onderzoek de mogelijke resterende onduidelijkheden en/of open acties expliciet benoemd.
- Nagaan of de gemeente de klachten en bezwaren, inclusief de communicatie hierover, op een passende wijze heeft behandeld.
- Nagaan of vanuit de bevindingen en conclusies van dit onderzoek, geleerde lessen voor de gemeente geformuleerd zijn respectievelijk zijn te formuleren. Deze kunnen betrekking hebben op de organisatie, (totstandkoming) beleid, processen en werkwijze, communicatie en/of de klachten- en bezwarenafhandeling.

### Karakter van het onderzoek

Door de Raad is gevraagd om het onderzoek door middel van een quick scan uit te voeren. Een quick scan betreft een onderzoek op hoofdlijnen, waarbij de aanpak vooral gericht is op het kennis nemen van documentatie en het houden van ('gerichte') interviews. Uitgebreid eigen onderzoek (beoordelen en analyseren individuele stukken) is hierbij in principe niet aan de orde. Door de Raad en door de schrijver van de bezwaarbrief van 24 november 2015 worden bewoordingen gebruikt die de integriteit van en het vertrouwen in de gemeente raken ('consistent', 'transparant', 'vertrouwensbeginsel', 'gelijkheidsbeginsel', 'motiveringsbeginsel'). Dit vraagt zorgvuldigheid en diepgang ('volkomenheid') om recht te doen aan deze principiële punten. Als blijkt dat de werkzaamheden van de Quick scan nog onvoldoende basis geven zal het onderzoek uitgebreid worden met aanvullende werkzaamheden. Uitgangspunt is dat de verrichte werkzaamheden voldoende basis geven om als Rekenkamercommissie zelfstandig conclusies te kunnen trekken.

### Onderzoeksvragen

- 1 Wat is het beleid en handelwijze van de gemeente Oost Gelre ten aanzien van verkoop van de kavels Flierbeek/ De Woerd in de periode 2011 -2012?
- 2 Heeft de gemeente het beleid consistent toegepast?
  - > Belangrijk hierbij is een aantal data: besluit vergadering Gemeenteraad 26 juni 2012; ingangsdatum 24 april 2012 dag na collegevergadering waarin het besluit is genomen; 14 februari 2012 vanaf deze datum krijgen kopers compensatie.
  - > Een ander belangrijk punt betreft de communicatie: zowel schriftelijk als mondeling.
- 3 Zijn de belanghebbenden, binnen de gemeente (College en Raad) en de burgers, tijdig, juist en consistent geïnformeerd over de status van de verkoop van de kavels Flierbeek/ De Woerd en de klachten en bezwaren?
- 4 Heeft de gemeente de gang van zaken geëvalueerd? Zijn hierbij geleerde lessen geformuleerd? Deze kunnen zowel de organisatie, (totstandkoming) beleid, processen en werkwijze, communicatie als de klachten- en bezwarenafhandeling betreffen.
- 5 Welke aanbevelingen kunnen naar aanleiding van dit onderzoek geformuleerd worden?

## Normenkader

- 1 De gemeente heeft een duidelijk beleidskader met betrekking tot de gronduitgifte.
- 2 De handelwijze van de gemeente met betrekking tot de gronduitgifte is transparant, consistent en in lijn met het beleid.
- 3 De gemeente communiceert duidelijk, transparant, consistent, tijdig en in lijn met beleid. Bekend is wie verantwoordelijk is voor welk deel van de communicatie en via welk medium.
- 4 De gemeente heeft actueel inzicht in en overzicht van de status van de gronduitgiften.
- 5 De gemeente heeft een duidelijke en transparante klachten- en bezwaarprocedure. Deze is in lijn met het beleid en wettelijke vereisten. Klachten en bezwaren worden tijdig opgepakt en de indieners worden tijdig geïnformeerd over de voortgang. De registratie geeft een actueel beeld van de status van de klachten en bezwaren.
- 6 De gemeente evalueert (periodiek of op projectbasis) de klachten en bezwaren. En bepaalt hierbij expliciet de geleerde lessen. Op de effectuering (implementatie en naleving) van de geleerde lessen wordt actief gestuurd.

## Bijlage: Bronnenlijst

### Lijst van geïnterviewde personen

Dhr./ Mevr. , voorletters	Naam	Functie	Organisatie
Mevr. M.G.	Frank	Wethouder	Gemeente Oost Gelre
Dhr. R	Peper	Hoofd afd. Bedrijfsvoering en Economische Ontwikkeling	Gemeente Oost Gelre
Dhr. F.T.J.	Rensen	Klager	Burger Oost Gelre
Mevr. M.J.A.	Tankink-Botterhuis	Klager	Burger Oost Gelre

### Schriftelijke stukken

Datum	Titelbeschrijving
27 okt 2011	Email van J. van Leeuwen, Gemeente Oost Gelre aan W. Besselink inzake Bouwkavel De Woerd
19 dec 2011	Gemeente Oost Gelre, Collegebesluit inzake Grondprijzen in een veranderende omgeving
20 dec 2011	Email van I. Papen, Gemeente Oost Gelre aan B. Stortelder en J. Boschker inzake koopovereenkomst Patrijsstraat 59 (Flierbeek)
14 feb 2012	Gemeente Oost Gelre, Raadsbesluit inzake Stimuleringsmaatregelen kavelverkoop kleine kernen
23 apr 2012	Gemeente Oost Gelre, Collegebesluit inzake Grondprijzen en motie raad
25 jun 2012	Email van F. Rensen aan M. Botterhuis inzake clause R. Schulte
26 jun 2012	Gemeente Oost Gelre, Raadsbesluit inzake Verlaging grondprijzen Oost Gelre
12 jul 2012	Memo van College, Gemeente Oost Gelre aan Raad inzake Grondprijzen en verkoopvoorwaarden bouwkavels
17 jan 2013	Gemeente Oost Gelre aan familie Tankink inzake Grondprijzen Flierbeek
13 feb 2013	Brief van advocaat F.J.M. Kobossen aan College Gemeente Oost Gelre inzake Wessels, e.a./ advies
18 mrt 2013	Gemeente Oost Gelre aan advocaat F.J.M. Kobossen inzake Grondverkoop Flierbeek
10 jul 2013	Brief van advocaat F.J.M. Kobossen aan College Gemeente Oost Gelre inzake Wessels, e.a./ advies
29 jul 2013	Gemeente Oost Gelre, Collegebesluit inzake Verzoek van de familie Tankink voor compensatie op de grondprijs van het complex Flierbeek
16 dec 2013	Brief van advocaat F.J.M. Kobossen aan College Gemeente Oost Gelre inzake Wessels, e.a./ advies
18 dec 2013	Brief gemeente Oost Gelre aan advocaat F.J.M. Kobossen inzake Wessels, e.a./ advies
3 mrt 2014	Gemeente Oost Gelre, Collegebesluit inzake Compensatie op de grondprijs van het complex Flierbeek
24 nov 2015	Brief van F.T.J. Rensen namens Buurt Havik aan Gemeente Oost Gelre inzake Gronduitgifte Flierbeek/ De Woerd. Met als bijlage groot bestand (totaal 177 pagina's) met veel, niet nader gerubriceerde/ toegelichte documenten. Gegeven het quick scan karakter van het onderzoek, zijn niet alle documenten uitgebreid zelfstandig

Datum	Titelbeschrijving
	geanalyseerd, maar is de selectie vooral gericht vanuit de beoordeling op hoofdlijnen en de 'gerichte' interviews. De belangrijkste documenten hiervan zijn in dit overzicht separaat opgenomen.
9 feb 2016	Gemeente Oost Gelre, Collegebesluit inzake Verzoek van F. Rensen namens de buurt Havik voor compensatie op de grondprijs in het plan Flierbeek
16 feb 2016	Brief gemeente Oost Gelre aan F. Rensen inzake Grondverkoop Flierbeek
Ongedateerd	Overzicht 'Grondtransacties Flierbeek en De Woerd' 2011, 2012 en 2013, ongedateerd, ontvangen van R. Peper, Gemeente Oost Gelre, 13 januari 2017
Ongedateerd	Overzicht 'Clausulering koopaktes gemeente Lichtenvoorde 2010/ 2011/ 2012', ongedateerd, opgenomen als bijlage bij Brief d.d. 24 nov 2015 van F.T.J. Rensen namens Buurt Havik aan Gemeente Oost Gelre inzake Gronduitgifte Flierbeek/ De Woerd.