

Gemeenteraad van 's-Hertogenbosch

Uw brief van : Ref. : H.W.M. Wouters
Uw kenmerk : Tel. :
Datum : 22 september 2022 E-mail : rekenkamer@s-hertogenbosch.nl
Onderwerp : Nadere reactie rekenkamercommissie op vragen I&O
: 12 september en collegereactie op rapport 'Grondbeleid'

Geachte raadsleden,

Op 4 oktober 2022 spreekt uw raad over het onderzoek 'Grondbeleid gemeente 's-Hertogenbosch' en het door de rekenkamercommissie opgestelde raadsvoorstel. Het college stuurde u op 6 september 2022 zijn reactie op het rapport. Deze reactie is voor ons aanleiding om nog enkele punten onder uw aandacht te brengen. Ook willen wij nader ingaan op vragen die u ons op 12 september tijdens de bijeenkomst Informeren en Ontmoeten stelde.

Collegereactie rapport Grondbeleid gemeente 's-Hertogenbosch

Het college stuurde op 6 september 2022 zijn reactie op het onderzoeksrapport naar uw raad. Het college schrijft dat het van mening is dat in de Nota Grondbeleid 2018 in voldoende mate is vastgelegd binnen welke kaders het college uitvoering kan geven aan het grondbeleid. "Per locatie wordt een gedegen afweging gemaakt of de gemeente een actieve of een faciliterende rol op zich neemt." Dat is echter niet waar het in ons onderzoek om draait. Onze conclusie is dat uw raad met de Nota Grondbeleid zelf geen kaders stelt. Hier willen wij uw raad op wijzen. Mocht u kaders willen stellen aan het grondbeleid dan moet u dat doen in de inhoudelijke dossiers en projecten van woningbouw, duurzaamheid en andere relevante aspecten in het licht van de nieuwe Omgevingswet. Juist deze beleidsaspecten worden niet altijd tijdig aan uw raad voorgelegd.

Wij doen de aanbeveling om voor alle projecten met enige omvang (bijvoorbeeld meer dan 50 woningen) een startdocument op te stellen en dit voor te leggen aan de raad. Het college geeft aan dat het de gemeenteraad in stelling wil brengen als het plan daarom vraagt en het legt de grens hiervoor bij 100 woningen. Het gaat ons niet om het precieze aantal woningen. Wij vinden het van belang dat de raad vroegtijdig in stelling wordt gebracht (dus bij aanvang van een project) en dat in een herkenbaar startdocument (de vorm laten wij graag aan het college) de relevante keuzes in het grondbeleid worden onderbouwd, zo mogelijk met alternatieven. Op dat laatste onderdeel doet het college ook een toezegging in zijn brief.

Een belangrijke aanbeveling in het rapport is dat het college ook over het maatschappelijke belang van een ontwikkeling aan de gemeenteraad zou moeten rapporteren. In het bijzonder in kwalitatieve (inhoudelijke) zin, dus los van de financiën. Ook stellen wij voor in de toekomst aan te geven welke beleidsinhoudelijke keuzes ten grondslag liggen aan de grondaankopen. Het college meldt, kort gezegd, dat het dit grotendeels al doet en dat het dit met het te ontwikkelen 'dashboard' verder wil uitbouwen. Uit ons onderzoek blijkt dat de controlerende en kaderstellende rol van uw raad op dit gebied versterkt zou moeten worden. In het onderzoeksrapport staan diverse handreikingen voor de invulling van dit dashboard, vanuit de optiek van uw raad.

Het college meldt dat het de Nota Grondbeleid zal actualiseren na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. En dat het dan ook ervaringen en elementen van andere gemeenten zal inventariseren en verwerken in het grondbeleid. Wij zijn blij met deze toezegging.

Vragen bijeenkomst Informeren en Ontmoeten 14 september 2022

Op 12 september jl. lichtten wij het onderzoeksrapport toe in de bijeenkomst Informeren en Ontmoeten. Wij realiseren ons dat we in dit bijeenkomst niet helemaal duidelijk hebben gemaakt wat we precies bedoelen met ons rapport. Wij hebben bij enkele antwoorden ingeschat dat het rapport voor zich spreekt en hebben onze antwoorden mede daarom onvoldoende concreet gemaakt. Aan de hand van de gestelde vragen brengen we in deze brief – in aanloop naar uw debat - alsnog onze boodschap uit het rapport nadrukkelijk onder uw aandacht.

- U vroeg naar de risico's die de gemeente loopt als u (als gemeenteraad) niets doet met de aanbevelingen uit het rapport. In het raadsvoorstel hebben wij dit uiteengezet, in de paragraaf 'Kanttekeningen en risico's'. Mocht uw raad deze aanbevelingen niet overnemen dan bestaat het risico op blijvende onduidelijkheid over het wel of niet bereiken van de inhoudelijke doelen en de samenhang met beleidsterreinen als woningbouw en duurzaamheid.
- U vroeg naar de 'knoppen' waar u als raad aan kunt draaien in het grondbeleid om (bij) te kunnen sturen (ook in relatie tot het dashboard dat het college op zal stellen). Er is naar onze mening variatie mogelijk in de wijze waarop de conclusies en aanbevelingen geïmplementeerd kunnen worden. Indien gewenst zijn we bereid om daarin mee te denken. Graag attenderen wij u op de in het onderzoeksrapport vermelde 'knoppen' die voor uw raad van belang zijn:
 - Vraag om een knop die over het maatschappelijk belang van een ontwikkeling gaat, in plaats van alleen de financiële prestatie. Dus informatie over de kwalitatieve/inhoudelijke ontwikkeling. Uit het onderzoek blijkt immers dat de mate waarin het grondbeleid bijdraagt aan de doelstellingen op het gebied van woningbouw, duurzaamheid en dergelijke, slecht meetbaar is. De reden is dat keuzes in het grondbeleid worden gemaakt voor de projecten en niet direct voor de maatschappelijke doelen die door het project worden bereikt.
 - Vraag om in de toekomst aan te geven welke beleidsinhoudelijke keuzes ten grondslag liggen aan de grondaankopen. In documenten over projecten wordt geen verband gelegd tussen de inzet van grondbeleid(sinstrumenten) en te bereiken maatschappelijke / beleidsinhoudelijke doelen. Ook tijdens de uitvoering van een project is er geen monitoring. Daarom kan ook niet objectief worden vastgesteld of grondbeleidskeuzes hebben bijgedragen aan de gestelde maatschappelijke / beleidsinhoudelijke doelen.
 - Vraag om een overzichtelijk en vroegtijdig startdocument voor grotere projecten, waarin ook alternatieve opties zijn meegenomen. Als raad stelt u in algemene zin vooral kaders bij het vaststellen van facetbeleid (duurzaamheidsnormen, parkeerbeleid, etc.) en bij majeure projecten bij de vaststelling van projectdocumenten zoals een ambitiesdocument (of vergelijkbaar). Op dat moment moet u helder geïnformeerd zijn en keuzes kunnen afwegen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan in uw raad, in latere stadia van de grondexploitatie, moet het voornamelijk gaan over de invulling van de controlerende rol.
 - Vraag het college om de jaarstukken van de P&C-cyclus toegankelijker te maken voor uw gemeenteraad door deze te 'laden' met de beoogde doelen bij aanvang van het project en de actuele stand van zaken. Daarmee is uw raad beter in staat om deze te koppelen aan andere voortgangsrapportages (bijvoorbeeld wonen). Deze informatie over het verloop van de projecten en de betekenis van de gepresenteerde getallen ontbreekt op dit moment.
 - Vraag het college welke aanvullende afstemming tussen raad en college mogelijk is over de vertrouwelijke onderhandelingen en grondtransacties enerzijds en democratische legitimering anderzijds. Vraag of deze ruimte er is bij de uitwerking van het voornemen uit het Bestuursakkoord over 'strakkere plan- en besluitvormingsprocessen' (respectievelijk door vereenvoudiging van procedures, heldere kaders voor participatie en een goede

samenwerking tussen college en raad. Inclusief meer ruimte voor debat en verantwoording in de gemeenteraad).

- Tot slot richtte een aantal vragen zich op de afbakening van het onderzoek van de rekenkamercommissie. Wij merken op dat de focus van het onderzoek op de doelbereiking van het grondbeleid ligt en niet op een aantal actuele thema's. Dat komt omdat het rapport eerder was afgerond dan dat deze vraagstukken speelden. Dat neemt niet weg dat de rekenkamercommissie van mening is dat de relatie tussen de actuele prijsontwikkeling/inflatie en het sluitend krijgen van grondexploitaties aandacht verdient en tijdelijke huisvestingsvraagstukken bijzondere en mogelijke creatieve(re) benadering van grondexploitaties vragen.

Wij hopen u met deze informatie van dienst te zijn geweest en zien uit naar uw debat over dit onderzoek.

Met vriendelijke groet,
Namens de Rekenkamercommissie 's-Hertogenbosch,



dr. E.A.M.J. (Eric) Verkaar