

Aankoop Trekdijk

Buitenkansje of**MISKOOP** ?

Door: Hans van Hal
Namens Dorpsvereniging Nieuw- en Sint Joosland
Opmerkingen of vragen na afloop

19 april 2016

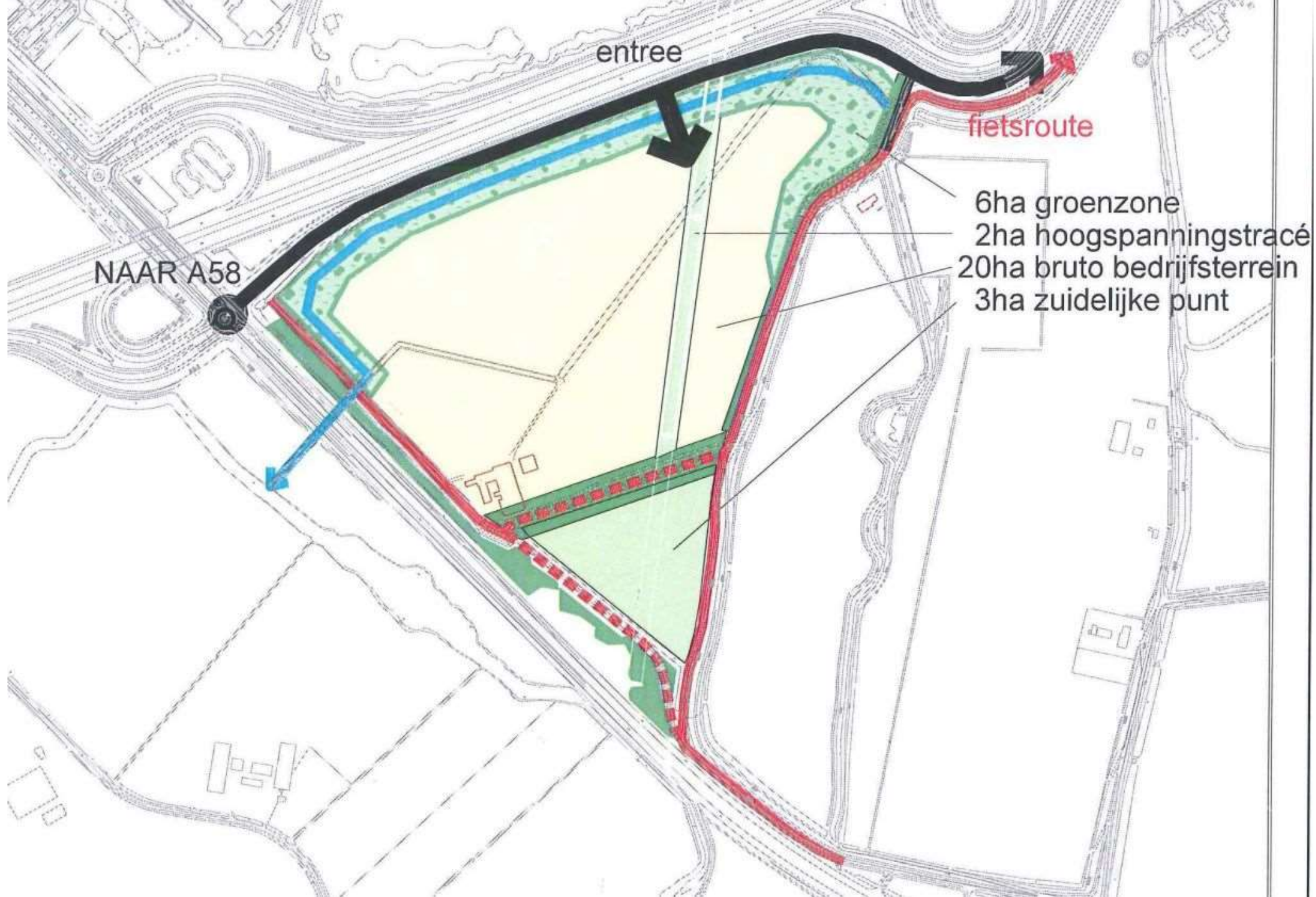


Arnhemuiden

Nieuw- en Sint Joosland



Google earth



Weizichtweg



Weidse zicht is weg

Onze nieuwe dorpsentree ?



Eind 2008: **ALLE SEINEN STAAN OP ROOD**

- Eind 2007 begon kredietcrisis
- Banken wereldwijd in grote problemen
- Fortis-ABN-AMRO genationaliseerd
- Andere banken miljarden staatssteun
- AEX-koersen eind 2008 meer dan gehalveerd
- Bedrijven vragen werktijdverkorting aan
- Onzeker hoe lang crisis gaat duren

2008: Aankoop Trekdijk,waarom ?

- Slechte economische vooruitzichten
- Iedereen overvallen, ook Provincie
- Nog geen bedrijventerreinenprogramma
- Vlissingen heeft nog volop ruimte
- Op aandringen van Middelburgse Bedrijven Club
- Gegadigden afwijzen was sterk overdreven
- Kost een veelvoud van marktwaarde: **€ 7.964.000,00**
- Financiële situatie gemeente al niet florissant !

2008: Aankoop Trekdijk,waarom ?

- Dringende noodzaak overdreven (Nodig na 10-20 jaar)
- Raad voor blok gezet
- Voorkeurslocatie volgens Hannie Kool
- Stuk Nationaal Landschap wordt opgeofferd
- Ongunstige kavel
- Nieuwland de dupe. Pijn wordt verzacht ?
- Haalbaarheidsberekening was geheim
- Wordt investering ooit terugverdiend ?

Reactie Provincie op aankoop Trekdijk

Middelburg heeft recht van strategische grondaankoop

maar.....

- **Trekdijk is geen voorkeurslocatie Provincie**
- **Er is geen bedrijventerreinenprogramma vastgesteld**
- **Het risico ligt volledig bij de gemeente Middelburg**

Waarom niet vooraf overlegd ?

Dat was een beetje dom !

2008-2013: Verwachte crisis slaat toe

- Werkloosheid stijgt naar recordhoogte
- Veel faillissementen in de regio
- Ook Zalco (2011) en Thermphos (2012) failliet
- Daardoor ook kleine bedrijven in problemen
- Philips zet 1,5 ha van Vitrite-terrein te koop
- Op Arnestein steeds meer leegstand
- Ook geen verkoop op andere bedrijventerreinen

Toch heeft Aalberts haast met de volgende stap, **waarom ??**

- Zodat het er “in de boeken” beter uitziet ?
- Om het nog voor de verkiezingen te regelen ?

2013: Wethouder Aalberts heeft haast

Wil bestemmingsplan Trekdiik wijzigen, ondanks

- Afkalven politieke steun, zoals van coalitiepartner LPM
- Zelfs twijfel binnen CDA
- Steeds meer leegstand op bedrijventerreinen (rapport GroenLinks)
- Nog geen gezamenlijk bedrijventerreinenprogramma
- Vlissingse Bedrijven Club vindt Trekdiik niet nodig
- Dorpsvereniging waarschuwt voor fiasco
en dan.... op de valreep
- Brief van Middelburgse Bedrijven Club

2013: Wijzigen bestemmingsplan mislukt

9 september: Stemmen staken

- Geen steun 2 CDA-ers en raadslid D66 ontbreekt

7 oktober dreigt voorstel te worden weggestemd

- CDA-ers steunen het nu wel, maar
- Stemverklaring SGP (ongenoegen bij buurgemeenten)
- Aalberts trekt voorstel in
- Blijft optimistisch over akkoord met Vlissingen
Overleg met Vlissingen mislukt

Niets meer doen tot verkiezingen voorjaar 2014



Voorjaar 2014: Verkiezingen

Stemwijzer bevat standpunt Trekdiijk

GroenLinks: **194 handtekeningen tegen Trekdiijk** voor formateur

Grootste partij LPM buiten coalitie

Nieuw college met 5 fulltime wethouders

Volgens stemwijzer geen meerderheid voor Trekdiijk

Coalitie besluit tot 2018 niets te doen

Bedrijventerrein Trekdiijk lijkt van de baan

Gaat Middelburg wel goed met geld om?

Financiële positie Gemeente

- Schuld groeit sinds 2008 van 178 naar 231 Miljoen
- Dit is 9 Miljoen per jaar
- Rentelasten: Gemiddeld 9 Miljoen per jaar
- In 10 jaar: 90 Miljoen rente
- Wordt dramatisch als rente stijgt
- Op weg naar hoogste schuld per inwoner

Schuld moet omlaag !!!



Middelburg aan kop

Gemeente met 20.000-50.000 inwoners:

Hoogste netto schuld per inwoner:

1. Middelburg € 5.749
2. Borne € 5.578
3. Gemert-Bakel € 5.432
4. Vlissingen € 5.373
5. Rijswijk € 5.256
6. Hendrik-Ido-Ambacht € 5.014
7. Gorinchem € 4.992
8. Beuningen € 4.524
9. Nuenen, Gerwen en Nederwetten € 4.327
10. Goes € 4.300

Laagste netto schuld per inwoner:

1. Huizen € -1.773
2. Wassenaar € -1.350
3. Leusden € -1.231
4. Putten € -891
5. Ermelo € -866
6. Maasgouw € -814
7. Roerdalen € -552
8. Zeewolde € -546
9. Hillegom € -246
10. Landgraaf € -216

Middelburg onder curatele Provincie

Provincie kijkt mee hoe gemeente geld besteedt

Begroting moet worden beoordeeld door Provincie

De Trekdijk was in 2008 nooit aangekocht als:

- Middelburg toen al onder curatele stond
- De dringende noodzaak niet was overdreven
- Vlissingen en Middelburg één gemeente waren

Aankoop Trekdijk wordt fiasco

Boekwaarde (kosten min opbrengst, incl. manuren en rentelasten)

- 2015 € 10 + Miljoen
- Na 10 jaar: (2019) € 12 Miljoen
- Na 15 jaar: (2024) € 14,5 Miljoen

Marktwaaarde: Hooguit € 3 a € 4 Miljoen (incl. boerderij)

Strop indien bedrijventerrein niet doorgaat:

Nu stoppen kost ongeveer 7 Miljoen

In 2019 moeten stoppen kost 9 Miljoen

In 2024 moeten stoppen kost 11,5 Miljoen

Met afwachten wordt strop groter

Doet denken aan fiasco bouwput !!

Bedrijventerrein Trekdijk: Ook fiasco

Kosten 15 jaar na aankoop: € 14,5 Miljoen

Komt bij: Bouwrijp maken, ontsluiting regelen

Af: Verkoop overtollige landbouwgrond

Totale kosten: minstens € 16 Miljoen

Netto 14 ha bedrijfsgrond verkoopbaar

Stel 70 % verkocht, dus 10 ha:

Levert op bij € 80/m²: € 8 Miljoen

Strop minstens € 8 Miljoen

Strop groter als:

- Minder grond wordt verkocht
- Grondprijs lager
- Verkoop later gebeurt

Conclusie

- **Buitenkansje** voor agrariër
- **Dure MISKOOP** voor Middelburg
- **Te rooskleurig voorgesteld**
 - **Dringende noodzaak overdreven**
 - **Financiële risico's onderschat**
 - **Miskoop was in 2008 al te voorzien**

2015: Actieplan Grondbedrijf

- Grondbedrijf moet in 2030 weer financieel gezond zijn
- Grond opwaarderen en verkopen moet 121 miljoen opleveren
- Grond waarvoor geen plannen, afboeken naar marktwaarde

Raad voor dilemma met: **2 pijnpunten:**

- Bedrijventerrein op Nationaal Landschap **Trekdiik**
- Bouw landhuizen op 10 % Nationaal Landschap **De Cleene Hooge**

Raad meer moeite met landhuizen op De Cleene Hooge

Gaat scenario's uitwerken die bebouwing voorkomen

Tegen bedrijventerrein Trekdiik: GroenLinks, LPM en SP

CU, SGP en D66 laten ons nu vallen. Waarom ?

2015: Actieplan Grondbedrijf en Trekdijk

- **Vrijwel geen leegstand meer in Arnestein ?**
- Komende 5 jaar plannen maken voor Trekdijk
- 26 ha bedrijven in Middelburg, waarvan **13,5 ha aan de Trekdijk**
- Minder dan 30 % over voor Vlissingen en Veere
- Overleg met regio en provincie is weer opgepakt
- Andere overheden moeten wel meewerken

- Daadwerkelijke ontwikkeling na serieuze belangstelling

- Netto verkoopbaar terrein (18 ha) is overdreven

Wijziging bestemmingsplan is geen formaliteit !!

Dorpsvereniging en natuurorganisaties niet te vergeten

Bedrijventerrein lang niet zeker

- Niet zolang Middelburg onder curatele
- Wijzigen bestemmingsplan stuit op veel weerstand en is niet kansrijk
- Kan jaren duren
- Nog steeds overaanbod bedrijventerreinen
- Wellicht niet meer nodig door:
 - Afnemende vraag traditionele bedrijven
 - Terugloop beroepsbevolking (krimp en vergrijzing)
 - Risico nieuwe crisis (o.a. door rentestijging)

Arnestein vol ?

- 25 bedrijven van Ramsburg verplaatst naar Arnestein
- Ongeveer 1,8 ha van gemeente
- 1,5 ha voormalig Vitrite-terrein
- 3 a 4 ha ongebruikt bij Eastman
- Veel leegstand en verlaten complexen

Conclusie:

- Arnestein raakt nooit vol
- Naast leegstand verloedering
- Grondprijs onder druk

Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Arnestein vol ?



Traditionele bedrijven Minder erg dan landhuizen ??



Traditionele bedrijven Minder erg dan landhuizen ??



Traditionele bedrijven Minder erg dan landhuizen ??



Herhaalt geschiedenis zich ?



1969: Haven moest vuilstortplaats worden

- Leidde tot jarenlange acties en procederen van toenmalige dorpsraad
- Uiteindelijk moest Middelburg er 5 jaar later van afzien

Dit herhaalde zich met:

- Megavarkensstallen in Nieuwlandse polder
- Depot voor vervuild havenslib in nabijgelegen Schorerpolder
- Grootschalige glastuinbouw in Nieuwlandse polder

Al deze bedreigingen wist Nieuwland af te wenden

Vragen voor Johan Aalberts

Nog steeds van mening dat aankoop Trekdijk verstandig was ?

Nog steeds van mening dat bedrijventerrein Trekdijk er moet komen ?

Nog steeds van mening dat bedrijventerrein Trekdijk gaat lukken ?

of

Bereid te overwegen er van af te zien

als dat lukt

Kan Nieuwland eindelijk opgelucht adem halen

Betere relatie met Vlissingen

Blijft de financiële strop beperkt

Welke Johan Aalberts zien we liever ?



Helpt Nieuwland
aantrekkelijker maken



Pleit voor bedrijventerrein Trekdijk

Wie weet, als het Johan lukt ervan af te zien

Johan Aalbertspad

PAUZE