

Middelburg in de nesten door dure **MISKOOP** Trekdijk

Door: Hans van Hal
Namens werkgroep Trekdijk
14 november 2016
Vragen/opmerkingen na afloop

Acties sinds dorpstafel april

- Presentatie en toelichting naar gemeentebestuur, buurgemeenten en Provincie
- Werkgroep Trekdijs van start gegaan met:
 - Wim Staat, voorzitter
 - André Vluggen, secretaris
 - Pedro van Sluijs, aanwonende
 - Hans van Hal
 - Externe deskundigen

Wat gebeurde nog meer in 2016

Commissievergadering Ruimte van 20 juni:

- GroenLinks vraagt naar reactie op presentatie
- Dringt aan op informatie over verloop overleg bedrijventerreinenvisie met buurgemeenten

Raadscommissie Algemeen Bestuur van 12 juli:

- Accountant geeft commentaar op jaarstukken 2015
- Aalberts zegt:
 - Middelburg heeft goede pro positie met de Trekdijk
 - De raad heeft de uitspraak gedaan de Trekdijk in exploitatie te nemen
 - Geen zin sterk verouderde bedrijventerreinen aan te bieden

Geruststellende ontwikkelingen

- Middelburg geeft verlies op Trekdijk toe
- Nog steeds forse leegstand op Arnestein
- Behoefteraming bedrijventerreinen weer lager:
 - De potentiële beroepsbevolking daalt tot 2030 met 7 % (14.000 personen)
 - De werkgelegenheid loopt terug
 - **De behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen neemt af**
 - **Op langere termijn mogelijk negatief**
- Accountant stelt:
 - € 4,4 Miljoen onzekerheid geplande verkopen bedrijventerreinen
 - Nader onderzoek naar behoefte bedrijventerreinen noodzakelijk
 - Hiervoor regionale afspraken te maken
 - Daadwerkelijke afzet van grond is een onzekere factor
- **Wist de accountant van leegstand op Arnestein en afnemende behoefte ?**

Meer lichtpuntjes

- Verkoop grond woningbouw trekt aan
- Middelburg blijft onder curatele Provincie
- Gezamenlijke Walcherse bedrijventerreinenvisie incl. Trekdijk niet gelukt.
- Provincie subsidieert opknappen oude bedrijventerreinen
- Middelburg heeft nog tijd tot eind 2019
 - Dan moet marktwaarde Trekdijk in de boeken

De raad heeft uitspraak gedaan om de Trekdijk in exploitatie te nemen ?

Neen, meerderheid raad heeft ingestemd met Actieplan Grondbedrijf

- ChristenUnie wil niet verantwoordelijk zijn voor bankroet gemeente
- SGP en CDA wilden geen onmin met buurgemeenten
- D66 vindt € 50 a € 60 Miljoen uit Actieplan “boterzacht”

Echter

Paragraaf over Trekdijk is niet realistisch

- Noodzaak is overdreven. Nog voor jaren ruimte in regio
- Lang niet zeker dat Trekdijk ontwikkeld mag worden
- Reductie boekwaarde met € 9 miljoen is overdreven
- **Op termijn zelfs risico op groter verlies dan nu afstoten**
- **Hoe langer wordt gewacht hoe groter het verlies**

Geen zin verouderde bedrijventerreinen aan te bieden?

- Arnestein laten verloederen om bedrijven naar Trekdijk te lokken ?
- Vraag en aanbod moet op elkaar aansluiten
- Nieuw bedrijventerrein toetsen aan **duurzaamheidsladder**:
 - Vraag moet zijn aangetoond
 - Bestaande bedrijventerreinen optimaal benutten en aantrekkelijk houden
 - Provincie stelt subsidie beschikbaar voor herstructurering
 - Proberen bestaande terreinen uit te breiden
 - Nieuw terrein moet goed bereikbaar zijn, per auto en fiets

Hoe verder ?

Nieuwland wil af van de dreiging van bedrijventerrein Trekdijk

Wat wil Aalberts nu buurgemeenten Trekdijk afwijzen:

- Toch proberen Provincie van Trekdijk te overtuigen ?

of

- Terug naar de raad om van Trekdijk af te zien:
 - Door mislukken overleg Trekdijk met buurgemeenten
 - Weinig kans dat wijzigen bestemmingsplan lukt
 - **Verlaging boekwaarde Trekdijk in Actieplan te optimistisch**
- Raad voorstellen dat Rekenkamer onderzoek doet
 - Risico's Trekdijk groter dan Waterpark Veerse Meer
 - Trekdijk is schoolvoorbeeld voor aandachtspunten Rekenkamer

Hoe “verdien” je snel miljoenen

Door creatief te rekenen:

- Stapsgewijs grondprijs verhogen
- Stapsgewijs hoeveelheid te verkopen grond verhogen
- Deze “winst” verwerk je nu in de boeken
- Of verkoopt lukt, zie je later wel
- Maar wie dan leeft.....

Slim hè ? Meteen miljoenen rijker !

Is dat geen speculeren ?

Aalberts, Zie af van Trekdijs !

- **Je kunt op een raadsmeerderheid rekenen**
- **Je verlost diverse fracties van hoofdpijndossier, ook eigen CDA**
- **Je weet dat bestemmingsplan weinig kans maakt**
- **Nu verlies nemen is niet leuk, maar**
- **Je schuift het hogere verlies niet voor je uit**
- **Goed voor relatie met buurgemeenten**
- **Nieuwland eindelijk verlost van de dreiging**