

Werkgroep Trekdijk

Van: Werkgroep Trekdijk <trekdijk@dvnieuwland.nl>
Verzonden: donderdag 18 januari 2018 17:07
Aan: 'griffie@middelburg.nl'
CC: 'Piet Kraan'
Onderwerp: Schriftelijke vragen Trekdijk Commissie Ruimte 15-01-2018

Geachte commissiegriffier,

Met het inspreken in de commissievergadering van 15 januari jl. heb ik geprobeerd de commissie en de verantwoordelijk wethouder ervan te overtuigen dat de plannen van het college met de Trekdijk geen oplossing biedt voor de financiële problemen van de gemeente, hooguit uitstel van executie. Helaas werd hier niet door de verantwoordelijk wethouder Aalberts op ingegaan, ook niet op de bij het inspreken gestelde vragen. Daarop besloot de commissie dat ik hierover alsnog via de commissie vragen mocht stellen. Deze zullen schriftelijk via het verslag worden beantwoord. Met commissiegriffier Ans de Nooijer en commissievoorzitter Piet Kraan is afgesproken dat we u deze vragen per e-mail zouden toesturen.

Daarom verzoeken we u deze gehele e-mail met onderstaande vragen naar de verantwoordelijke bestuurders te sturen.

Wij vertrouwen op een volledige beantwoording van al onze vragen.

Met vriendelijke groet,

Hans van Hal

Namens de werkgroep Trekdijk van de dorpsvereniging van Nieuw- en Sint Joosland

Toelichting

De Commissie Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) heeft per 1-1-2016 tot nieuwe regelgeving besloten met betrekking tot de waardering van gronden in het grondbedrijf en de looptijden van grondexploitatieopzetten. Dit betekent o.a.:

- Uiterlijk 31 december 2019 moet een toets plaatsvinden op de marktwaarde van deze gronden tegen de geldende bestemming op het moment van de marktwaardetoets.
- Bij grondexploitaties mag slechts maximaal tien jaar aan toekomstige opbrengsten worden gerekend bij de waardering, ook als een grondexploitatie langer loopt. Alleen goed gemotiveerd (bijvoorbeeld op basis van een waterdicht contract) kan hiervan afgeweken kan worden.

Uit accountantsverslagen blijkt dat de vorige accountant van de gemeente Middelburg een strikte toepassing van deze regels verlangt.

Eerste 10 jaar: 5 hectaren (ha) Trekdijk ontwikkelen is “duurder” dan nu afwaarderen

Momenteel bezit de gemeente ongeveer 30 ha grond aan de Trekdijk. Deze grond heeft nu een agrarische bestemming en staat in de boeken voor € 10,3 miljoen.

De marktwaarde incl. boerderij en bijgebouwen is ongeveer € 3 miljoen. Bij herhaling heeft het college gewezen op de financiële consequenties als de Trekdijk op 31-12-2019 nog de huidige agrarische bestemming heeft.

Als er niets gebeurt, zou de Trekdijk dan met € 7,3 miljoen moeten worden afgewaardeerd, vandaar de haast van het college.

Wanneer Middelburg na wijzigen van de bestemming met het ontwikkelen van 5 ha netto bedrijventerrein aan de Trekdiijk mag beginnen, zal de Trekdiijk uiterlijk 31 december 2019 weliswaar minder, maar nog steeds moeten worden afgewaardeerd.

Een groot deel van de Trekdiijk behoudt namelijk zijn agrarische bestemming. Dit zal overigens aanmerkelijk minder zijn dan 25 ha, omdat een aantal ha nodig zijn voor de infrastructuur en de afscherming van de bedrijven op het terrein van 5 hectaren.

De kosten om de komende 10 jaar 5 ha Trekdiijk daadwerkelijk te ontwikkelen, zullen naar verwachting hoger zijn dan het voordeel van de lagere afwaardering.

De kosten om 5 ha te ontwikkelen zullen overigens niet heel veel lager zijn dan die om de volledige 18 ha netto te ontwikkelen.

Wij verwachten dat het daadwerkelijk verlies ruim hoger is dan nu de Trekdiijk af te waarderen. Zie verder vraag 1.

Lange termijnverwachting ongunstig. Kans dat meer ha Trekdiijk mag worden ontwikkeld onwaarschijnlijk

In het bedrijventerreinprogramma is opgenomen dat de eerste 10 jaar 5 hectaren Trekdiijk wordt ontwikkeld.

Op basis van het meest optimistische behoeftescenario van de STEC-groep was er de komende jaren al sprake van een overaanbod aan bedrijventerrein op Walcheren.

Op aandringen van Middelburg is de 5 ha Trekdiijk als complementair (over-)aanbod ingebracht. Dit lukte door een misleidende te lage opgave m.b.t. de vrij uitgeefbare kavels op Arnestein van 1,1 ha, en de door de Provincie gehanteerde definitie van structureel overaanbod wat soepel te interpreteren. De STEC-groep verwacht overigens dat na 2025 de vraag naar bedrijventerrein blijft afnemen en op langere termijn mogelijk negatief wordt.

Dit komt o.a. door een verdere daling van de werkgelegenheid, vooral als gevolg van afnemen van de beroepsbevolking van onze vergrijzende provincie.

Op basis hiervan is de kans dat er de komende jaren een bedrijventerreinprogramma komt, waarin nog meer ha aan de Trekdiijk mogen worden ontwikkeld, onwaarschijnlijk.

Waarom Vlissingen niet instemt met 5 ha Trekdiijk

Als grote kavels grond aan de Trekdiijk wordt uitgegeven, zal dit vooral gebeuren aan bedrijven, waarvan de grond nu versnipperd ligt op Arnestein en/of elders in de regio.

Op die versnipperde locaties komt dan weer ruimte beschikbaar, die concurreert met de uitgeefbare grond op terreinen in handen van de gemeenten in de regio.

Dat is ook een van de belangrijkste redenen, waarom de raad en vervolgens ook het college van Vlissingen besloot niet in te stemmen met het ontwikkelen van 5 ha Trekdiijk.

Ook Middelburg zou zich zorgen moeten maken dat het gaat leiden tot meer leegstand op Arnestein en andere bedrijventerreinen in de regio.

Minder verkopen dan ongeveer € 9 miljoen aan bedrijven is nadelig voor gemeente

In mijn slotwoord gebruikte ik een eenvoudig rekensommetje, een alternatieve benadering zoals Nieuwlanders dat met hun boerenverstand doen.

De huidige Trekdiijk verkopen levert € 3 miljoen op. Dat betekent een verlaging van de schuld bij de bank.

Het ontwikkelen van 5 ha Trekdiijk kost ruim € 5, maar waarschijnlijk € 6 miljoen of meer. Dat betekent meer schuld bij de bank.

Echter ook dat de gemeente minimaal voor zo'n € 9 miljoen aan bedrijfsgrond aan de Trekdiijk moet verkopen, wil ze financieel beter af zijn dan nu verkopen tegen marktwaarde.

Die € 9 miljoen wordt in ieder geval niet gehaald met het ontwikkelen en uitgeven van 5 ha aan de Trekdiijk. Vandaar mijn waarschuwing dat de gemeente daarmee een groot financieel risico neemt, gezien het voorgaande.

Het is hoogst onzeker of en wanneer het omslagpunt ooit wordt bereikt.

De vragen:

1. Wanneer uiterlijk 31-12-2019 5 hectaren netto Trekdiijk de bestemming bedrijventerrein krijgt, behoudt het overgrote deel van de grond de huidige agrarische bestemming en/of is niet meer uitgeefbaar omdat deze in gebruik is voor infrastructuur of ter afscherming van de bedrijven. Wat betekent dit voor de af te boeken waarde? Hoe staat dit voordeel ten opzichte van de te maken kosten om de 5 ha te ontwikkelen?

2. Zijn er door DeLoitte Accountants toezeggingen gedaan dat ze “soepeler” omgaan met het afwaarderen van gedeeltelijk bestemde gronden dan de vorige accountant Ernst & Young? Zo nee, waarop baseert het college de verwachting dat de beoogde plannen met de Trekdijk voor de gemeente financieel gunstiger uitpakt dan nu afwaarderen?
3. In het bedrijventerreinprogramma is voorzien dat de eerste 10 jaar niet meer dan 5 ha netto aan de Trekdijk wordt ontwikkeld. Waarop baseert het college de verwachting dat de komende jaren 18 ha netto Trekdijk in het bedrijventerreinprogramma wordt opgenomen en zal worden ontwikkeld? Is het college van mening dat er gezien de exploitatieopzet Trekdijk voor ongeveer € 9 miljoen grond aan bedrijven moet worden verkocht, voordat de situatie gunstiger is dan nu afwaarderen? Bij verkoop van hoeveel ha grond en in welk jaar en met welke rekenmethodiek verwacht het college dat het omslagpunt wordt bereikt?
4. Hoeveel zekerheid heeft het college dat de geïnteresseerde bedrijven, waaronder het Transport- en Containerbedrijf op Arnestein, een kostendekkende grondprijs voor de Trekdijk willen betalen? Waarom is het college niet bereid een raadscommissie vertrouwelijk bij de door Ecorys geïnterviewde bedrijven te informeren of en wanneer ze voor een kostendekkende grondprijs aantoonbaar van plan zijn naar de Trekdijk uit te breiden of te verhuizen?