

**Van:** Johan Aalberts [mailto:j.aalberts@middelburg.nl]

**Verzonden:** maandag 26 februari 2018 22:42

**Aan:** trekdijk@dvnieuwland.nl

**CC:** ajvanhal@zeelandnet.nl; j.de.rijke5@kpnplanet.nl

**Onderwerp:** Re: Schriftelijke vragen Trekdijk Commissie Ruimte 15-01-2018

L.S.

Excuses voor de late beantwoording van deze vragen. Het is niet geheel gebruikelijk om vragen die tijdens een (commissie) inspraak zijn ingediend te laten beantwoorden door het college. Graag wil ik wel op jullie vragen in gaan. De antwoorden zijn kort en bondig en komen deels uit een geheime nota, waardoor ik niet altijd exacte bedragen kan noemen. Ik hoop ook dat de werkgroep met financiële getallen vertrouwelijk kan omgaan.

Hierbij mijn antwoorden:

**Vraag 1:** Wanneer uiterlijk 31-12-2019 5 hectaren netto Trekdijk 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?

**Antwoord:** U bent in de veronderstelling dat om afwaardering te voorkomen de gronden per eind 2019 een bedrijfsbestemming zouden moeten hebben. Het BBV schrijft echter uitsluitend voor dat om afwaardering te voorkomen een exploitatieopzet moet zijn vastgesteld. Dat is inmiddels gebeurd dus afwaardering is niet meer aan de orde.

**Vraag 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?

**Antwoord:** Er zijn geen toezeggingen gedaan door accountants, dit zijn onafhankelijke instrumenten van de Raad met eigen verantwoording en regels. Zie ook vraag 1. Is eigenlijk niet aan de orde.

**Vraag 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?

**Antwoord:** Het bedrijvenprogramma kent een looptijd van 5 jaar (2018-2022) In die 5 jaar is 5 hectare opgenomen. Verder is er van uit gegaan dat in de volgende 5 jaar ook weer gronden uitgegeven kunnen worden. Basis hiervoor vormt het Ecorys rapport.

**Vraag 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?

**Antwoord:** Zolang er geen concreet aanbod voor bedrijven te maken is, waarvoor een onherroepelijk bestemmingsplan nodig is, zal er onzekerheid over de vraag blijven. Fysieke investeringen worden overigens pas gedaan op het moment dat er daadwerkelijk verkopen gaan plaatsvinden. In het onwaarschijnlijke geval dat dat niet gebeurt zal er fysiek aan de omgeving weinig veranderen.

Vanaf hier citeer ik gedeeltelijk vanuit de (geheime) exploitatieopzet en antwoord verder op een deel van uw vragen, omdat dit deels om de methodiek gaat meen ik u hier wel over te kunnen antwoorden:

Verder meent u dat het ontwikkelen van de eerste fase € 6 miljoen of meer gaat kosten. De exploitatieopzet is een vertrouwelijk stuk. In de exploitatieopzet bedragen de **totale** nog te maken kosten circa € 6 miljoen. Van die 6 miljoen is 1,5 miljoen rentelasten. Met afwaardering kan je geen leningen aflossen dus afwaarderen helpt daar niet tegen. De fysieke nog te maken kosten zijn circa € 3,5 miljoen. Een deel daarvan is voor bouwrijp maken, een deel voor woonrijp maken. Het kost dus normaal gesproken veel minder.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Johan Aalberts

Ps. Ik heb zojuist mondeling antwoord gegeven in de commissie, voor in het verslag van de commissie moet dit antwoord wel nagekeken worden op de vertrouwelijke informatie.

**Van:** Werkgroep Trekdiijk [<mailto:trekdijk@dvnieuwland.nl>]

**Verzonden:** donderdag 18 januari 2018 17:07

**Aan:** [griffie@middelburg.nl](mailto:griffie@middelburg.nl)

**CC:** [ptkrn@zeelandnet.nl](mailto:ptkrn@zeelandnet.nl); Ko Noordhoek <[k.noordhoek@middelburg.nl](mailto:k.noordhoek@middelburg.nl)>; Ans de Nooijer-van Dalen <[a.de.nooijer@middelburg.nl](mailto:a.de.nooijer@middelburg.nl)>; Mirjam Wisse-Roelse <[m.wisse@middelburg.nl](mailto:m.wisse@middelburg.nl)>

**Onderwerp:** Schriftelijke vragen Trekdiijk 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 Trekdiijk 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 Trekdiijk van de dorpsvereniging van Nieuw- en Sint Joosland*