

Toch al armlastig Middelburg dreigt miljoenen te verliezen op een akker

De gemeente Middelburg kocht landbouwgrond om een bedrijventerrein aan te leggen. Dat is nog niet gebeurd en nu dreigt een miljoenenverlies. En de omwonenden zijn ook al boos.

De vorm van de akker lijkt nog het meest op een enorme driehoek. Ingeklemd tussen de A58 die dwars door Zeeland trekt en de N252 die overgaat in de Westerscheldetunnel, ligt de bruine, omgeploegde aarde er onder een blauwe lucht. Midden op de akker staat een hoogspanningsmast. Dit is de Trekdijk.



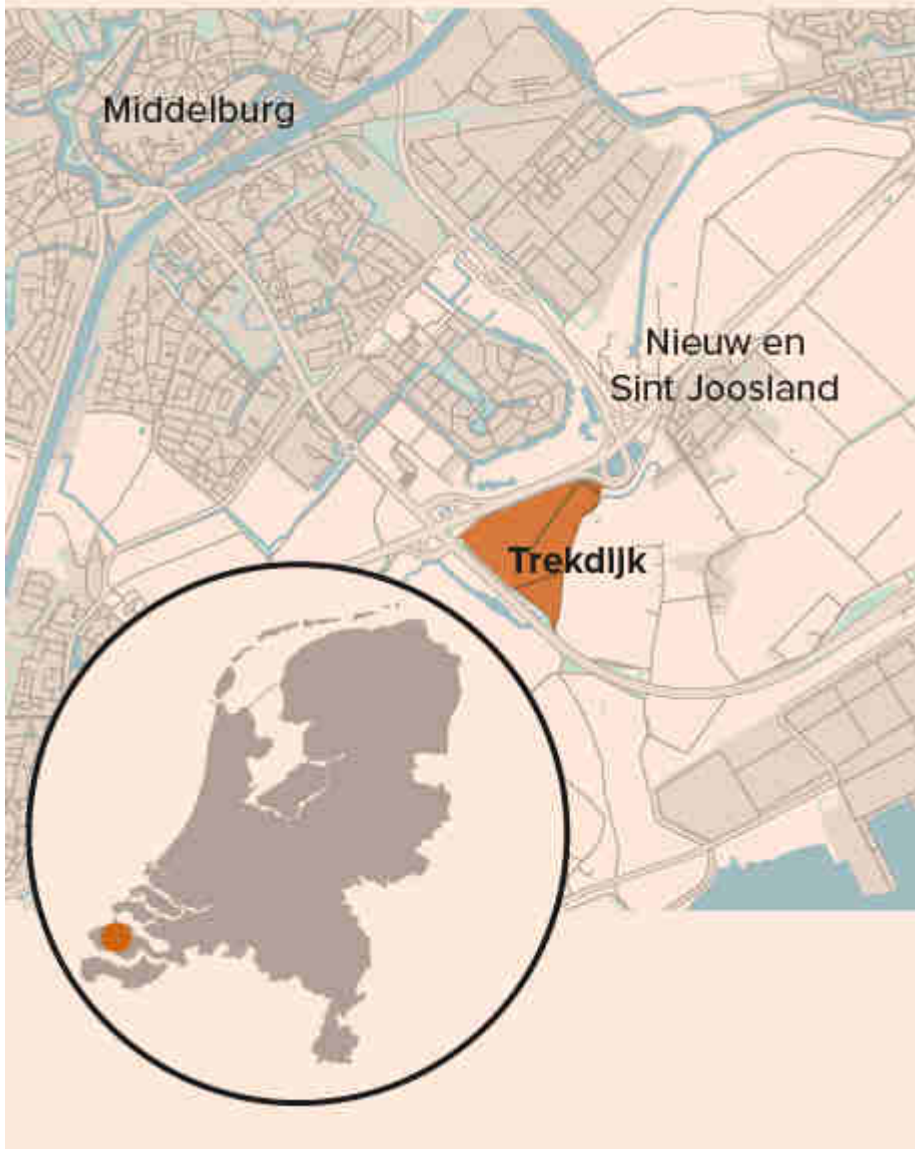
Bijna tien jaar na de aankoop is de Trekdijk nog steeds een akker.foto: Carel Grol

Anders dan het uiterlijk doet vermoeden, is dit geen gewone akker. Begin 2009 kocht de gemeente Middelburg de ruim dertig hectares akkerland. Dat was midden in de kredietcrisis die de wereldwijde financiële markten deed crashen. De landbouwgrond staat in de boeken voor €9,3 mln. Dit moest op termijn een bedrijventerrein worden.

Boekwaarde

Bijna tien jaar na de aankoop, zijn er op de Trekdijk nog steeds geen bedrijven. Wel zijn in het achterliggende decennium de boekhoudregels veranderd. Gemeentes mogen hun grondposities straks niet meer op boekwaarde (wat het ooit heeft gekost) waarderen, maar moeten dat doen op marktwaarde (hoeveel zou er nu voor worden betaald).

Dure akker



Voor Middelburg ligt daarmee een afboeking van ruim € 7 mln op de loer. Want landbouwgrond is nou eenmaal veel minder waard dan een bedrijventerrein.

Theater

De gemeente heeft al een schuld van zo'n € 200 mln. Dat is fors voor een stad van 48.000 inwoners. Middelburg blunderde met de bouw van een nieuw theater.

Er werd een kazerne voor gesloopt, maar toen begonnen huizen in de omgeving te verzakken. De bouwput was lek, bewoners moesten worden geëvacueerd. De bouw werd gestaakt. Kosten: ruim € 20 mln.

Diep in het rood

De gemeente heeft al een schuld van zo'n € 200 mln. Dat is fors voor een stad van 48.000 inwoners.

En Middelburg kocht aan het begin deze eeuw grond om te ontwikkelen. Zoals ook andere gemeenten in Nederland dat deden. Want toen de vastgoedmarkt nog op volle toeren draaide, verdienden gemeenten goed geld aan het bouwrijp maken van de grond om het vervolgens met winst door te verkopen aan projectontwikkelaars voor de bouw van woningen of ander vastgoed.

Ambities

Maar op het moment dat de crisis uitbrak wilde niemand de grond meer kopen. Gemeenten hadden voor zo'n €12 mrd grond gekocht, constateerde [Deloitte](#) in 2016. En zo'n € 3 mrd hadden ze moeten afboeken.

Wankele basis

De gemeente Middelburg staat al sinds 2015 onder financieel toezicht van de provincie Zeeland. De begroting van Middelburg is niet structureel en reëel in evenwicht, zo staat in een rapport van de [Rekenkamer Zeeland](#).

'De financiële reserve van het grondbedrijf is in 2017 gedaald tot € 0. Het grondbedrijf Middelburg heeft op dit moment een netto boekwaarde van € 89,2 mln', aldus de Rekenmaker. 'Wanneer het grondbedrijf verliesgevend blijkt en de financiële middelen binnen het grondbedrijf ontbreken, zullen tekorten opgebracht moeten worden uit andere gemeentelijke reserves en de reguliere begroting.'

Drie jaar geleden bedacht de gemeente dat het een minder actief grondbeleid moet voeren. Dus er mag minder grond worden gekocht en verkocht. De belangrijkste doelstelling was dat uiterlijk 2030 de reserve van grondbedrijf gelijk moet zijn aan de dan nog resterende boekwaarde.

De troost voor Middelburg, zij het een schrale: de financiën van buurgemeente en eeuwige rivaal Vlissingen zijn nog slechter. Vlissingen is sinds het begrotingsjaar 2015 een artikel 12 gemeente, dus staat daarmee onder direct toezicht van het rijk.

Middelburg stak zich, in het kader van zogeheten actief grondbeleid, diep in de schulden. De stad moest groeien, naar 56.000 inwoners in 2030. Het rijk en de provincie plaatsten al vraagtekens bij die ambitie: Middelburg heeft aanmerkelijk minder woningen nodig dan Middelburg denkt, stelde het ministerie van VROM dertien jaar geleden. ABF Research typeerde Middelburg enkele jaren geleden, in

het rapport Bevolkingsgroei in steden, als een '[matig groeiende stad](#)'. Er was zelf enkele jaren sprake van stagnatie, blijkt uit cijfers van het [CBS](#).

Driftig

'Er werd driftig grond aangekocht in de ijdele hoop hier bedrijventerreinen of nieuwbouwwijken mee uit de grond te stampen, (...) met ruim € 100 mln schuld op het grondbedrijf als resultaat', aldus de [SP](#) vier jaar geleden. In de woorden van de [ChristenUnie](#): 'De toekomstverwachting van de gemeente Middelburg is te lang te rooskleurig voorgesteld.'

Ook de Trekdijs was onderdeel van de toekomstverwachting. In 2013, in het blad [Het Ondernemersbelang](#), zei [Johan Aalberts](#), CDA-wethouder Financiën en Economische Zaken, dat het bedrijf aangekocht was om er een traditioneel bedrijventerrein van te maken, 'voor bedrijven met buitenopslag'. Logistieke bedrijven moeten er komen. Dat is een ander terminologie voor transportbedrijven.



De bewoners van Nieuw- en Sint Joosland zijn tegen de komst van het bedrijventerrein.foto: Carel Grol

Dorpje

Daar zijn de bewoners van het dorpje Nieuw- en Sint Joosland, ten zuidoosten van Middelburg, fel tegen gekant. Nauwelijks duizend mensen wonen er. Het dorp: tien straatjes, een bakker, een benzinepomp, een handelaar in [oude Citroëns](#). Ten noorden, aan de overkant van de snelweg, liggen de buitenwijken

van Middelburg. Enkele kilometers zuidelijker staan windturbines en is er zware industrie uit de haven van [Vlissingen-Oost](#). Ten westen, op kruipafstand: de Trekdijk.

'Houd de Trekdijk groen', staat er in grote letters gekalkt op het dichtgetimmerde café aan het begin van het dorp. Bij de helft van alle huizen hangt een pamflet achter de ramen. 'Geen industrie op de Trekdijk!' Met het logo van een fabriek die verdwijnt in de Zeeuwse golven.

Verzet



Bij de helft van alle huizen in Nieuw- en Sint Joosland hangt een pamflet achter de ramen. 'Geen industrie op de Trekdijk!'

Hans van Hal is een van de drijvende krachten achter het verzet, gebundeld in de [Werkgroep Trekdijk](#). Hij zit in zijn tuin, op de achtergrond zoemen zacht de auto's over de A58, die achter een geluidswal ligt. Van Hal, afkomstig uit het nabijgelegen Vlissingen, woont hier bijna veertig jaar. Het verkeer op de snelweg

is drukker geworden. De windturbines, de golfbaan en de N57 naar Rotterdam waren er twintig jaar geleden nog niet. Dus ja, in zijn ogen komt het dorp steeds verder in de verdrukking.

Waanzin

'Het bedrijvenpark is waanzin', vindt Van Hal. Witte haren, zachte stem, geen archetype actievoerder. Daarom baalt hij van de graffiti aan het begin van het dorp. Dat is niet zo netjes. Al deelt zijn werkgroep wel de boodschap. Van Hal vreest voor stank, verkeershinder, en 's avonds lichtoverlast. Met oude vrachtwagens, containers, dat werk.

Wel woningen

In de woningbouw verschilt Middelburg niet van de rest van Nederland: huizenprijzen stijgen, de verkooptijden nemen af. Daarbij is Middelburg gewild, als hoofdstad van de provincie. Dus wordt er weer gebouwd.

In nieuwbouwwijk Mortiere, iets ten noorden van de Trekdijk, zijn in 2005 de eerste woningen opgeleverd. In de crisis lag de woningbouw stil, zegt Arie Dingemanse, van Dingemanse Makelaars in Middelburg. 'Maar de laatste jaren is de bouw weer opgestart. Nu loopt het project lekker door.'

Het andere grote nieuwbouwproject is Rittenburg. Daar is begonnen met de voorbereidingen van het derde deel van de wijk, terwijl het tweede deel nog niet is opgeleverd. 'Er is redelijk veel nieuwbouw in Middelburg', zegt Dingemanse. 'Het gaat heel lekker. Of eigenlijk gewoon goed. En dat zul je een Zeeuw niet snel horen zeggen.'

Bovendien vindt hij het bedrijventerrein overbodig. 'Hier in de omgeving is genoeg ruimte.' Pal boven Nieuw en Sint Joosland ligt bedrijvenpark Arnestein. Als er zo nodig nieuwe bedrijven moeten komen, dan kan dat daar wel, vindt Van Hal. Of in Vlissingen, en het havengebied.

Slecht idee, zegt wethouder Aalberts: 'De kavels van Arnestein zijn niet te koop.'

Financiële noodzaak

Of het bedrijventerrein aan de Trekdijk er komt, ligt nu in handen van de lokale politiek. Op dit moment zijn de coalitieonderhandelingen gaande. De grond helemaal afboeken kan niet volgens de informateurs. Daarvoor is de schuld van de gemeente Middelburg te groot.

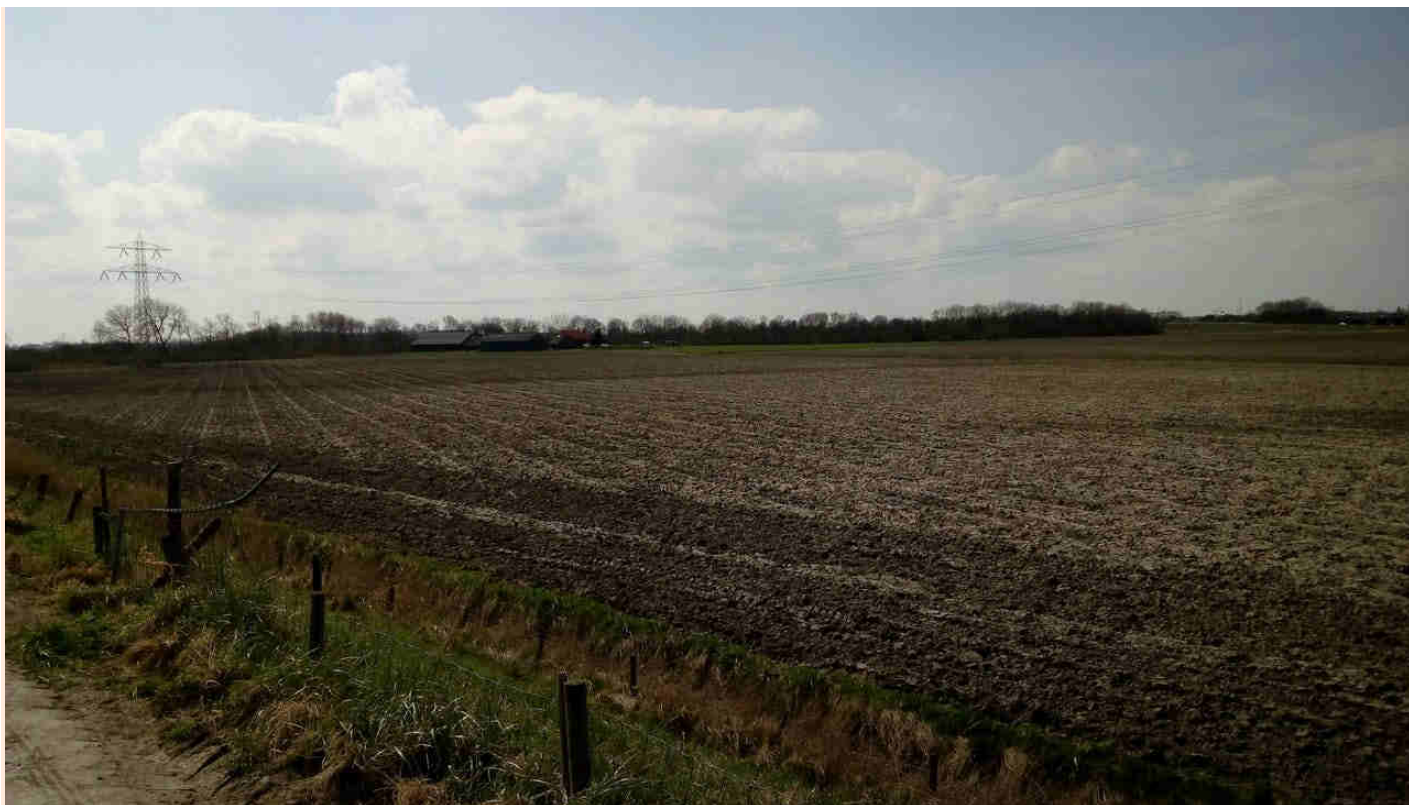


foto: Carel Grol

In januari is een opzet gemaakt voor de exploitatie van het terrein. Dat heeft het college goedgekeurd. Daarom is er 'op korte termijn geen aanleiding om de boekwaarde aan te passen', zegt een adviseur van de gemeente, die bij het project betrokken is. Wel erkent de gemeente dat er voor de lange termijn 'een financiële noodzaak bestaat om de locatie ook daadwerkelijk te ontwikkelen. Door grond uit te geven, moet de investering terug worden verdiend.'

Planning

Op 26 maart, daags na de verkiezingen, ontvingen alle inwoners van Nieuw- en Sint Joosland een brief. Daarin ontvouwt de gemeente zijn [plannen over de Trekdijs](#). Tussen 2019 en 2021 moet het terrein worden aangelegd. Maar de planning 'is afhankelijk van vele factoren', erkent de gemeente in die brief.

En, rechts onderin, als derde punt waarom het bedrijventerrein er moet komen: 'Als de locatie niet wordt ontwikkeld, moet €7,3 mh worden afgeboekt.'