

Jaarverslag Coöperatie Medel U.A. over boekjaar 2021

In het boekjaar 2021 zijn de volgende punten aan de orde gekomen:

Medel 2

Verwacht wordt dat in 2022 de Raad van State uitspraak zal doen over Medel afronding.

Bij een positief besluit kan direct met verkoop worden begonnen via een tender.

Voor de grote kavels is 3 maal zoveel vraag dan aanbod. De totale verkoop zal in 2022/2023 geschieden. De minimale grootte per kavel zal 3 ha zijn. De helft van het gebied zal zijn voor grote kavels en de andere helft voor kleine kavels.

Voor de kleine kavels zal extra aandacht voor de vestiging van lokale ondernemers.

De bijdrage voor Coöperatie Medel bij aankoop gronden is nu € 3.50 / m². Over de hoogte van deze bijdrage; de noodzaak tot aanpassing / indexatie zijn een aantal gesprekken gevoerd met het Industrieschap.

Voorstel om de bijdrage voor CM te verhogen van € 3.50 naar € 5.00 per m². zal medio juli 2022 middels een voorstel aan het Bestuur van het Industrieschap Medel kunnen worden bekrachtigd

Het plan om op Medel 2 een zonnepark aan te leggen op het deel dat vanwege archeologische vondsten niet bebouwd mag worden is door Tennet afgewezen. Het netwerk is daar voorshands niet op berekend.

De verwachting is dat de uitbreiding van het netwerk pas in 2028/2029 zal kunnen worden gerealiseerd.

Industrieschap

Het Industrieschap heeft het verzoek gedaan om de overheveling van een aantal taken/budgetten van Industrieschap Medel naar Coöperatie Medel voor de toekomst vast te leggen en op te nemen in een overeenkomst, dit incl. o.a. de afspraak van € 3,50 per m² en indexering, overname parkeerplaats (2017-2018), glasvezelnetwerk, aanleg loze leidingen Medel II en eigendom vaststelling, alsmede het groenbeheer van het openbaar gebied, die door de CM op het kwaliteitsniveau A zal worden onderhouden middels een Vaststellingsovereenkomst met de gemeente Tiel.

Beheer en onderhoud groenvoorziening

Met de gemeente zijn er afspraken over de tekortkomingen die zijn ontstaan door het verschil in het GIS systeem dat gebruikt is voor het contract met Flora Nova.

Hierdoor heeft Flora Nova extra kosten moeten maken. Ook zijn uren die de CM extra heeft moeten maken ingebracht voor een extra vergoeding van de gemeente Tiel. Het contract is vanwege deze constructie aangevuld met een deelopdracht (A-niveau) van € 155.000, -- excl. btw. De kosten zijn ook opgenomen in de meerjarenbegroting. De totale contractduur bedraagt 6 jaar (eindigt eind 2025).

Uiteraard worden er tussentijdse evaluaties ingepland. Er is met gemeente Tiel ook

overeenstemming bereikt over een extra financiële vergoeding voor gemaakte kosten door de aannemer en de CM. Over een periode van 5 jaar (2021-2025) wordt er jaarlijks voor deze extra kosten van € 9000,- *) door de gemeente Tiel naar Coöperatie Medel overgemaakt. Dit naast de al lopende financiële afspraken. Voor deze afspraak is al ruime tijd geleden een DVO opgesteld en afgeleverd bij de gemeente.

*) totaal extra gemaakte kosten zijn dus € 45.000,-

De trottoirgoten worden door de gemeente niet tijdig en niet goed onderhouden. Er komt van de gemeente geen antwoord hoe dit opgelost kan worden door de AVRI. Benadrukt wordt dat dit niet kan omdat Medel het A-niveau heeft voor het beheer en onderhoud en door deze ontbrekende acties terugvalt op een lager niveau. Dat is onacceptabel. Daarnaast wordt Flora Nova erop aangesproken terwijl dit werkzaamheden zijn waar zij geen opdracht voor hebben.

Jaarlijkse bijdrage

Nota jaarlijkse bijdrage parkmanagement werd in het verleden pas toegestuurd zodra kavel bebouwd was. Doordat de bouwplichttermijn is komen te vervallen besluit het bestuur om de datum akte van levering voortaan aan te houden. Dit omdat niet is te voorzien hoelang het duurt voordat de kavel bebouwd wordt. Dit is toegestaan omdat het in de koopovereenkomst is vastgelegd. De eerdere keuze was een coulance regeling van het bestuur van Coöperatie Medel . Toen dat besluit werd genomen was aan de voorkant duidelijk dat er binnen 12 maanden werd gebouwd. Doordat de bouwplicht is komen te vervallen is de termijn waarop bebouwd wordt niet te voorzien. De beëindiging coulance regeling gaat in met ingang van 1-1-2022. Aan elke koper wordt, vanaf 1-1-2022, op basis datum akte van levering de jaarlijkse bijdrage parkmanagement gefactureerd.

Beveiliging

Vanuit SBBT is het voorstel gekomen om de beveiliging aan te passen. Het is de bedoeling met minder geld de beveiliging op peil te houden. Gedacht wordt om de surveillancerondes te laten vervallen. Er worden weinig tot geen inbraken en calamiteiten meer gemeld hetgeen SBBT heeft doen besluiten met de collectieve beveiliging eind 2022 te stoppen. Hiertoe zal nog wel extra onderzoek worden gedaan welke effecten dit kan hebben voor Medel en daarmee ook voor de bedrijven. Het rondrijden van de auto's biedt nu voordeel voor de ondernemers bij de sluitrondes. Bij het wegvallen van de surveillanceronde wordt verwacht dat de kosten voor de ondernemers stijgen. Als SBBT dit besluit neemt dan betekent dit naar alle waarschijnlijkheid automatisch dat zij minder geld zullen ontvangen vanuit de reclamebelasting en kan die bijdrage voor de SBBT lager uitpakken en eventueel die van Coöperatie Medel naar beneden toe bijgesteld worden. Het bestuur Coöperatie ziet voorsnog geen enkele aanleiding tot bezuiniging en ziet graag goed onderhouden waarom dat wel zou moeten. Bestuur vindt, en denkt dat de leden dat ook vinden, dat beveiliging de meeste belangrijk pijler is van het parkmanagement.

Parkeerplaats

De parkeerplaats is in 2020 in gebruik genomen. Voor de parkeerplaats is een akte van kwalitatieve verplichting met het industrieschap opgesteld en tevens een akte van kwalitatieve verplichting en opstalrecht met gemeente voor de daarop zich bevindende toilet-unit

Kwalitatieve verplichting houdt in dat de gemeente eigenaar van de grond blijft maar duldt dat de Coöperatie dit gebruikt. Omdat bij eventuele verkoop van de grond het eigendom van de toiletunit door natrekking ook verkocht kan worden, is een opstalrecht door de Coöperatie bedongen, zodat deze in alle gevallen eigendom blijft van de Coöperatie.

Beide akten zijn in mei 2022 notarieel verleden.