

Verslag werkbezoek Leon
26 september-4 oktober 2011
Gemeente Utrecht
Etienne de Jager (SO, PMB) en Desirée van de Ven (BCD/BIS)

Veel dynamiek in Leon Zuidoost

Met eigen ogen hebben we kunnen zien dat in Leon Zuidoost veel gebeurt op dit moment. De woningbouw voor de lagere en midden klasse komt op gang onder andere doordat projectontwikkelaars zich steeds meer interesseren voor de nieuwe wijk van Leon. In totaal zijn door projectontwikkelaars dit jaar al ruim 100 woningen gerealiseerd, met quota die variëren van 60\$ tot 100\$ per maand. Eén van hen heeft grond aangekocht voor de bouw van 400 woningen.

Daarnaast gaat de gemeente Leon verder met stimuleren van de bouw van woningen door coöperaties. In totaal zijn er al 7 coöperaties opgericht die gezamenlijk, met ondersteuning van bouwvakkers van de gemeente, ongeveer 200 woningen gaan bouwen. Om dit financieel mogelijk te maken heeft Leon een overeenkomst gesloten met het ministerie van volkshuisvesting, waardoor tegen een rentepercentage van 4,5% de woningen gebouwd kunnen worden. Van deze 200 woningen werden in zomer van 2011 de eerste 20 woningen gebouwd in de deelwijk van Leon Zuidoost: Reparto Utrecht.

Ook is Ceprodel, een microkredietorganisatie uit Nicaragua, dit jaar begonnen met het uitzetten de lening van 1 miljoen dollar, die met garantie van de Utrechtse woningcorporaties ondersteund wordt. Ceprodel had aanvankelijk veel moeite om de leningen in Leon uit te zetten. In eerste instantie was het de bedoeling dat zij 100 nieuwbouwwoningen zou realiseren in Leon Zuidoost, alleen bleek de hoge rente van 13% een groot obstakel. Inmiddels focust Ceprodel zich op woningbouwverbetering en het uitbreiden van woningen, zodat zij geschikt worden als woonwerkunits. Daar is vraag naar in Leon Zuidoost en het draagt ook bij aan de economische ontwikkeling van Leon Zuidoost.



Huizen van 'El Belga'



Huizen van de bouwmaterialenbank



Huizen van projectontwikkelaar



Modelwoning

De gemeente Leon is ook begonnen met bouw van een biologische waterzuiveringsinstallatie. Eenmaal afgebouwd (in 2012) heeft deze installatie een capaciteit voor circa 1000 woningen. Op deze locatie is ruimte gereserveerd om de capaciteit uit te breiden naar circa 2000 woningen.



Sanitaire voorziening



Burgemeester tekent overeenkomst

Tenslotte gaat de gemeente Leon ook verder met het stimuleren van de sociale ontwikkeling van Leon Zuidoost. Zij doet dit onder andere door het inzetten van een leefbaarheidsbudget. Dit fonds is in 2009 opgestart met technische en financiële ondersteuning door de gemeente Utrecht. Door de goeie ervaringen hiermee heeft de gemeente Leon besloten, met eigen middelen, leefbaarheidsbudgetten ook in te zetten in 2 andere wijken in Leon.

Uitdagingen 2011-2015

Oorspronkelijke doelstelling van Leon Zuidoost was het realiseren van 5000 kavels met basisvoorzieningen waarop ook 5000 woningen gerealiseerd zouden worden. De taak van de gemeente León bestond uit de ontwikkeling van de kavels gebaseerd op het uitgangspunt dat woningbouw gestimuleerd werd door de gemeente samen met organisaties en bewoners. Sinds de start 12 jaar geleden zijn er inmiddels 4000 kavels gerealiseerd en 2200 woningen. De bouw van woningen gaat dus veel langzamer dan gepland en eigen initiatieven van bewoners komen nauwelijks op gang. De economische (wereldwijde) crisis heeft daar zeker een rol in gespeeld. Veel gemeenten in Nicaragua nemen nu wel het concept van de ontwikkeling van kavels over. Het creert namelijk wel de voorwaarden voor woningbouw. Samen met de landelijke overheid wordt nu de bouw van woningen gestimuleerd door co-financiering van publiek en privaatspartijen. Dat blijkt in León nu op gang te komen.

De onbebouwde kavels hebben nog lang niet allemaal basisvoorzieningen. Dit blijft een uitdaging voor Leon Zuidoost. De gemeente is aan de ene kant afhankelijk van nationale instellingen zoals het waterbedrijf (Enacal) en het elektriciteitsbedrijf (Union Fenosa). Tegelijkertijd zien we ook dat de gemeente Leon zelf, als het gaat om het bouw & woonrijp maken van de kavels, grote vertragingen heeft.

In ons werkbezoek hebben we met de burgemeester besproken waar de prioriteiten liggen van de gemeente Leon om de oorspronkelijk doelstelling te bereiken en er uiteindelijk voor te zorgen dat Leon Zuidoost een wijk wordt waar mensen met plezier wonen en werken. De burgemeester was heel duidelijk in zijn prioriteiten.

Ten eerste zet hij in op het verder realiseren van de basisvoorzieningen, waardoor uiteindelijk alle 5000 kavels beschikken over drinkwater, riolering en elektriciteit. Daarnaast wil hij verder gaan met het stimuleren van woningbouw. Dit onder andere door meer allianties aan te gaan met projectontwikkelaars die zich ook richten op de lagere en middenklasse. Economische ontwikkeling van Leon Zuidoost is een derde prioriteit van de gemeente Leon. De economische ontwikkeling moet onder andere gestimuleerd worden door het realiseren van het nieuwe busstation in Leon Zuidoost en de lokale beurs. Tenslotte wil de burgemeester verder de sociale cohesie van Leon Zuidoost bevorderen. Dit onder andere door verder te gaan met het inzetten van het leefbaarheidsbudget en het uitvoeren van de sociale beleidsplannen die de gemeente Leon heeft vastgesteld..

Overeenkomst 2011-2015

De burgemeester heeft hoge ambities op deze verschillende thema's en aan de gemeente Utrecht gevraagd om de gemeente León hier de komende 5 jaar (tm 2015) bij te ondersteunen. In juli 2011 heeft het college van B&W van Utrecht al ingestemd met het voorzetten van zowel technische als financiële ondersteuning van het programma León Zuidoost.

Tijdens het werkbezoek werd een concept overeenkomst opgesteld met daarin goede afspraken over de wijze waarop de gemeente León het programma gaat beheren en de doelstelling bewaken en de manier de gemeente Utrecht het programma kan ondersteunen monitoren. De burgemeester van León heeft inmiddels al ingestemd met deze overeenkomst. Nu is het de beurt aan de gemeente Utrecht.

Lange aanloop beurs met gedegen voorbereidingen

Ondernemers verenigd in PROFOM werken sinds 2007 aan plannen voor de opzet van een beursaccommodatie in León Zuidoost. Doel is door het organiseren van evenementen lokaal ondernemerschap te versterken. Jaarbeurs Utrecht ondersteunt de ondernemers bij dit proces onverminderd met advies en vertrouwen in het ondernemerschap en kennis van de risico's die een dergelijk project met zich meebrengt.

De gemeente León droeg 18 hectare grond over voor de realisatie van de Beurs in León Zuidoost. Er werd een overeenkomst getekend in 2008 voor de investering van € 267.000 met fondsen van Gemeente Utrecht/ Jaarbeurs Utrecht/ LBSNN/HIVOS voor het maken van een plan van aanpak, een marketingstudie, ontwerp van de beursaccommodatie, een aandelenemissie en de aanleg van basisinfrastructuur. Daarvan werd € 67.000 overgedragen voor de eerste fase: planvorming in 2010-2011.

Situatie per oktober 2011:

Organisatie PROFOM, bestuur en ledenvergadering functioneert. De leden van het bestuur ondersteunen de voorzitter niet in voldoende mate. Kleinbedrijf, Kamer van koophandel, Vereniging veeboeren, Universiteit en gemeente León nemen deel aan de bestuursbijeenkomsten, maar het werk wordt vooral verzet door de voorzitter. Met de Voorzitter Rigoberto Garcia en Burgemeester Manuel Calderón (bestuurslid) wordt afgesproken dat dit met de overige bestuursleden wordt besproken en zonodig op de ledenvergadering aan de orde wordt gesteld. De diverse bestuursleden zijn wel actief bij dit werkbezoek betrokken en uiten zich positief over de plannen.

- Op 8 oktober vond de algemene ledenvergadering plaats met presentatie van het ontwerp, de investeringen en de aandelenemissie. 60 leden namen deel aan de bijeenkomst. De reacties zijn positief, er is interesse in de aandelen vanuit bv supermarkt Salman en beveiligingsbedrijf in León.
- Ontwerp en begroting van de beursaccommodatie zijn gereed; totale kosten van naar schatting 9 miljoen dollar wordt in fases uitgevoerd. Er wordt een fasering aangebracht; ontsluiting, infrastructuur en kantoor zijn de eerste investeringen die noodzakelijk zijn om het eerste evenement te kunnen organiseren. De ledenvergadering besluit dat vervolgens de bouw van een expositiehal prioriteit heeft en als eerste wordt gerealiseerd.
- De bouwtekeningen zijn door gemeente León goedgekeurd. De offerte van de gemeente voor grondverzet, aanleg interne wegen en toegangsweg komt op 200.000 dollar. Uitvoeringstijd is 60 dagen. PROFOM besluit om offertes bij drie bedrijven aan te vragen met een aangepast voorstel waar de toegangsweg in eenvoudige vorm wordt aangelegd. (Dit werd reeds in week 40 gedaan). Dit moet de kosten voor ontsluiting drukken zodat de basis kan worden uitgevoerd met de beschikbare € 200.000 van Utrecht/Jaarbeurs/LBSNN/HIVOS.
- Het Marketingplan is nog niet helemaal afgerond omdat hiervoor nog gegevens nodig waren die de gemeente in week 40 heeft aangeleverd. In dit plan staat een programmering van activiteiten en evenementen. Dit wordt afgerond met Ana Lucila Baldizón.
- Per ontwikkelingsfase wordt personeel aangetrokken. Nu de planfase is afgerond wordt het contract met Harold Chavarria afgerond. Voor de bouwfase zal men een ingenieur aantrekken. Voor het marketingplan heeft PROFOM een verzoek voor ondersteuning bij Jaarbeurs Utrecht ingediend.
- Aandelenemissie is goedgekeurd door rechtbank, vanaf september 2011 zijn aandelen met een waarde van 250 dollar per stuk te koop. In totaal zijn er nu 3.240 aandelen met een totale waarde van 810.000 dollar. Daarvan worden nu 1.577 aandelen aangeboden voor verkoop. Een vraag blijft of het micro-kleinbedrijf aandelen gaat kopen aangezien zij tot nu toe aandelen heeft gekregen van de gemeente door inzet van de waarde van de grond.

Aangezien zij minimaal 50 % van het totaal aantal aandelen moet behouden zullen de micro-kleinbedrijfjes 627 aandelen met een waarde van U\$ 156.750 moeten kopen. De marketing zal daar rekening mee moeten houden en het is een risico aangezien deze sector weinig kapitaal heeft.

- De burgemeester van Leon heeft 80 aandelen met een waarde van € 20.000 euro aan Jaarbeurs Utrecht gedoneerd. Die aandelen zijn verkregen met het kapitaal van de grond die de gemeente Leon heet ingebracht.
- PROFOM zal een reactie sturen op de aandachtspunten uit het monitoringsverslag van LBSNN. Daarin worden zorgen geuit over de visie op de uitvoering, de opgedane vertraging, advies van Jaarbeurs Utrecht alsmede het financieel perspectief. Dhr. Rob van der Heijden heeft daar reeds per mail op gereageerd. PROFOM geeft aan wel degelijk een visie te hebben op de bouw van de verschillende componenten, deze wordt aangepast naar gelang verkoop aandelen en financiering. De vertragingen zijn natuurlijk ook voor PROFOM zelf teleurstellend maar in oktober kan deze planfase worden afgerond en gestart worden met de investeringen.

Bij een bezoek ter plaatse hebben we het volgende geconstateerd:

- De algemene toegangsweg via León Zuidoost is door de gemeente León geasfalteerd.
- Het terrein is opgemeten, de kaartgegevens waren onjuist, deze gegevens zijn gecorrigeerd, verwerkt in de eigendomspapieren en aangepast in het definitieve ontwerp van de beursaccommodatie.
- Er is een piketpaal geslagen die de grens van het terrein van het busstation en beurs aangeeft.
- Er is een bewaker/bewoner die toezicht houdt op het terrein, niemand is bevoegd dit te betreden.
- Er zijn nog geen verdere werkzaamheden verricht op het terrein.



PROFOM heeft mooie plannen



Links komt het busstation rechts de beurs

Op de Nederlandse Ambassade in Managua hadden wij een gesprek met eerste secretaris en Duurzame Economische Ontwikkelingsdeskundige dhr. Jan Bauer. Er zijn in Managua diverse financierings-mogelijkheden. We spreken af dat we de documenten over de beursaccommodatie naar Dhr Bauer opsturen zodat hij kan adviseren over verschillende investeringsfondsen. Goede mogelijkheden zijn SNV-advies, PYME Capital, FACET (TRIADOS) en INDE. Deze kunnen bemiddelen en adviseren bij het benaderen van banken of kredietinstellingen in Nicaragua. Het is ook mogelijk om via het PSI- programma medefinanciering te vinden wanneer een buitenlands bedrijf in de beurs in Leon wil investeren. Dhr. Rigoberto Garcia heeft goede contacten opgebouwd met Mexicaanse beurzen die hij kan benaderen.

Conclusies:

Het bestuur van PROFOM heeft versterking nodig, de leden zullen actiever moeten worden. Het aanstellen op contractbasis van medewerkers volgens fase van uitvoering is een goed besluit, het moet het bestuur meer slagkracht gaan geven.

Met de aandelenemissie vergaart PROFOM naar verwachting kapitaal om nodige lopende werkzaamheden uit te kunnen voeren. Het bestuur moet ook vertrouwen uitstralen om de aandelen goed in de markt te zetten. Tot nu toe gebeurt dat in beperkte kring. Deelname van 60 leden op de

bijeenkomst op 8 oktober is een goed signaal. Aandachtspunt is de capaciteit van Micro en Kleinbedrijf van 627 aandelen om minimaal 50% van het kapitaal te behouden.

De uitvoering kan nog in 2011 van start gaan mits PROFOM met een helder investeringsplan komt op basis van offertes voor grondverzet en interne wegen en LBSNN/HIVOS akkoord gaat met de verslaglegging eerste fase en plan tweede fase.

PROFOM kan steun gebruiken bij het zoeken in het mede-financieringscircuit in Nicaragua. De Nederlandse Ambassade heeft bereidheid uitgesproken om daarbij te bemiddelen. De gemeente Utrecht zal daarvoor de benodigde documenten aanleveren.

De planfase heeft veel tijd in beslag genomen. Er is grondig voorwerk verricht. Er moet nu een stap worden gezet naar investeren en kapitaal verzamelen. Vraag is of met de basisvoorwaarden al een eerste evenement kan worden gerealiseerd dat het karakter van de beurs goed neerzet.

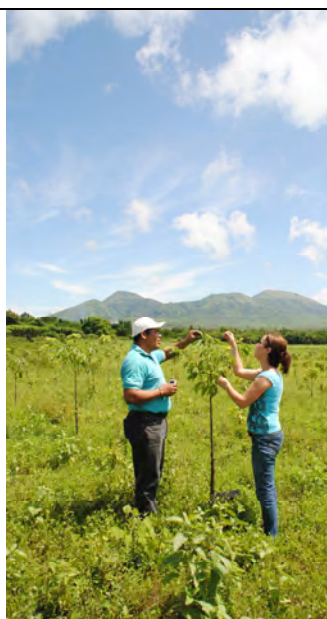
Het busstation zal ook in de komende periode worden aangelegd. Dat is positief voor de ontsluiting en aanloop van publiek voor evenementen. Vraag is hoe PROFOM de vele uitvoerende taken die nu gaan worden uitgevoerd in goede banen gaat leiden. Bureaucratie in Nicaragua is een sterk vertragende factor die veel tijd vergt van ondernemers.

Bomen groeien goed met mooi aangelegde bosplantages

Fundación DIA heeft met bijna 70 boeren in totaal 400 hectare bosplantages aangelegd. De boeren krijgen technische ondersteuning en een bijdrage voor grondgebruik en onderhoudswerkzaamheden. Na dertig jaar leveren deze bomen hardhout op voor de verkoop. De eerste vijf jaar worden de boeren financieel ondersteund. In de tussentijd kunnen zij hun grond rendabel maken met de verkoop van CO2-certificaten. Daarmee wordt bosbouw rendabel en duurzaam. Dit is een nieuw concept dat nog niet elders in Nicaragua wordt toegepast.

Bomen groeien goed

De boeren zijn onverminderd enthousiast over de bosplantages voor houtproductie. Zij produceren vooral bonen, mais en yuca maar dat levert niet veel op. Zij zijn gemotiveerd een bijdrage te leveren aan een beter milieu omdat zij direct de gevolgen van langere droogtes én zwaardere korte regenval op hun land zien. Het concept productiebos voor de verkoop van hout is voor hen nieuw. Zij beseffen dat deze plantages meer onderhoud nodig hebben, ze moeten de stammen recht houden door regelmatig snoeien en ze moeten leren om te gaan met plagen. De eerste drie jaar zijn cruciaal omdat de bomen dan nog kwetsbaar zijn. De eerste aanplant uit 2009 blijkt voor 75 % deze jaren te hebben overleefd. In 2009 was er grote droogte, maar in 2010 en 2011 was de regenval uitstekend en is het overlevingspercentage heel hoog. De bomen zijn hard gegroeid, sommige plantages hebben twee tot drie meter hoge bomen die in keurige rijen staan.



geplant 2010



geplant 2009



Certificering traag

De certificering van de bosplantages loopt traag. Het verzamelen van alle bewijsmateriaal en het invullen van de negen vragenlijsten vergt veel werk. Daar heeft DIA zich op verkeken. Het gaat dit jaar niet meer lukken om de certificering rond te krijgen. Daarom bespreken we dat DIA extra uren gaat maken en iemand gaat inhuren om daarbij te ondersteunen. 200 hectare is geschikt voor certificering omdat de kleine stukken grond niet in aanmerking komen. Met deze certificering is de financiële onderbouwing voor onderhoud van alle 400 hectare voldoende, naast de inkomsten uit tussentijdse houtverkoop. Justgreen/Forest Sense begeleidt DIA bij de certificering. Zij stellen nu een Project Development Design (PDD) op. Dat wordt door een derde partner gecontroleerd. Als alles in orde is dan worden de plantages gecertificeerd en kunnen certificaten verkocht worden. Deze procedure zal nog minimaal vier maanden duren.

Technische assistentie en beheer

Begeleiding van de boeren is intensief, zij krijgen regelmatig bezoek van één van de twee bosbouwkundigen van DIA. Dat blijkt nodig omdat de boeren weinig ervaring hebben met bosbouw en het onderhoud intensief is. De plantages liggen verspreid, de wegen zijn slecht, waardoor de adviseurs op de motor maximaal vier boeren per dag kunnen bereiken. Gilberto is verantwoordelijk voor het beheer van middelen en informatie. Zijn taak is ook het onderhouden van relaties met alle bosbouwinstaties en andere organisaties. Hij besteedt ook tijd aan het ontwikkelen van nodige strategieën voor de verhandeling van hout en vergunningen. De financiering is krap gericht op onderhoud bosplantages en geeft geen ruimte voor extra taken. Als er iemand uitvalt door omstandigheden heeft DIA geen capaciteit dit op te vangen. DIA moet haar capaciteit uitbreiden om meer reserve te creëren in personeel, kennis en middelen. De kracht van DIA ligt in de uitvoering. De boekhouding is inmiddels op orde.

We spreken af dat DIA nu prioriteit geeft aan afronding van de PDD dat is essentieel voor de financiële onderbouwing.

Kleuterschool in goede handen

We dragen namens bewoners van Voordorp 2.500 schriften over aan kleuterschool El Pulgarcito en lager school Ruben Darío. De kleuterschool ziet er goed onderhouden uit, veel kinderen uit de wijk gaan daar naar school en maken goed gebruik van de speeltoestellen en klaslokalen. De leerkrachten zijn zo zuinig geweest met materialen dat ze nog steeds krijtjes en boekjes hebben die de bouwbrigade twee jaar geleden overdroeg. Het gebouw ziet er goed uit en schoon. Alleen het sanitair is aan slijtage onderhevig. De school Ruben Darío is overbevolkt, warm en stoffig. Het gebouw is eigenlijk niet geschikt als middelbare school, maar omdat die ontbreekt in León Zuidoost wordt hier toch in de middag voortgezet onderwijs gegeven. De gemeente heeft 40 computers gedoneerd voor onderwijs. Deze staan er stoffig bij en we vragen ons af of ze nog lang zullen functioneren. De schriften zijn erg welkom aan het eind van het schooljaar, de leermiddelen zijn vrijwel allemaal gebruikt.

