

M E M O inzake bezoek MOST in Tsjechië

Aan : Bert Straatman
Van : Hedzer van Houten en Harm de Groot

D.d. : 21 april 1999

Betreft : Bespreking met vertegenwoordiging woningbouw

Aanwezigen

Hoewel de namen niet zijn genoteerd, waren de zeven Most- vertegenwoordigers o.i. aanwezig:

- Burgemeester Sulç;
 - Dr. Blazek (de 'wethouder' die ons begeleidde in Praag);
 - Dipl. Ing. Eva Smejkalová, (de jongere vrouwelijke 'wethouder');
 - De engelse tolk M. Knazko;
 - Vanuit het gemeentelijk apparaat voor Stadsontwikkeling en woningenbouw een drietal personen te weten Mgr. Krátká, Dipl.-Ing. Kudrlicka en Ing. Archeoloog Jan Hammerschmied.
- Meppel werd vertegenwoordigd door Burgemeester C. Bijl en de beide Woonconcept- vertegenwoordigers.

Situatie- schets

Het nieuwe (verplaatste) Most bestaat voornamelijk uit flatwoningen. Deze werden beheerd door een 60- tal organisaties (gelieerd aan bedrijven), doch inmiddels zijn 21.000 flatjes (verdeeld over een 600- tal gebouwen, van gemiddeld 35 flats) via de Staat overgedragen aan de stad Most. Halverwege de 50- er jaren tot 1992 zijn in z'n totaliteit circa 30.000 woningen gebouwd.

Most is bezig circa 2/3- deel van de flats te verkopen, waarbij veelal een 'Vereniging van Eigenaren' wordt opgericht. Met de opbrengst van de verkoop kan maar een beperkt deel van het jarenlange achterstallig onderhoud worden verholpen, waardoor een te groot deel overblijft voor de kopers van de flats. Het streven richt zich op middellange termijn op het handhaven van circa 6.000 tot 7.000 huurflats.

Enkele financiële getallen betreffende de huidige circa 21.000 huurflats:

- Huuropbrengst op jaarbasis circa 140 miljoen Tsj. Kronen (100%);
 - Structureel terugkerende bedrijfslasten circa 60 miljoen Tsj. Kronen (43%);
 - Jaarlijks beschikbaar budget voor onderhoud ongeveer 80 miljoen Tsj. Kronen (57%);
 - De 'huur' achterstand bedraagt structureel 105 miljoen Tsj. Kronen (75% van de huursom). Deze schulden moeten nog worden verhoogd met door Most betaalde nutsvoorzieningen;
 - Ongeveer de helft van het netto- maandinkomen wordt besteed aan huisvestingskosten;
- Resume: de huurinkomsten zijn te gering om noodzakelijk planmatig onderhoud uit te voeren. Er is slechts budget voor reparatie- onderhoud. Bewoners doen daarom veel zaken zelf, met alle gevolgen van dien.

De structurele problemen:

- de hoge werkloosheid, welke binnen een jaar verder toeneemt met circa 10.000 personen uit Most door het in productie brengen van een kerncentrale op 150 kilometer afstand, waardoor de productie van bruinkool niet meer concurrerend kan plaatsvinden;
- Clustering en getto- vorming door 2.000 zigeuners (Most kent in z'n totaliteit 5.000 zigeuners) met een onincasseerbare huurachterstand van 14 miljoen Tsj. Kronen;
- Voor een meer verantwoord en hoog nodig uit te voeren onderhoudsprogramma is ongeveer 1.000 miljoen Tsj. Kronen (1 biljoen) nodig de komende 5 jaar;
- Most kent slechts beperkt subsidie- mogelijkheden, niet meer voorstellend dan een druppel op een zeer heet gloeiende plaat. Structureel kunnen geen toereikende oplossingen worden bereikt;
- Vanaf het 18^e levensjaar moet een persoon gemiddeld 7 tot 9 jaar wachten op een woning;
- Uitzetting van gezinnen vindt niet plaats, zolang nog (klein) kinderen opgroeien in de woningen;
- De financieringsrente heeft het 20%- niveau gelukkig verlaten, maar bevindt zich nog steeds op een niveau van boven de 10%;

Nieuwbouw van flats:

De gemiddelde grootte van flats in Most bedraagt 70m². De bouwkosten bedragen circa 1.400.000 Tsj. Kronen, waarop 350.000 Tsj. Kronen subsidie wordt verstrekt. Netto- bouwkosten derhalve 15.000 Tsj. Kronen per m².

Afspraken

De vertegenwoordigers van Most zijn uitgenodigd om gedurende een week kennis te maken met de volkshuisvesting in Nederland en specifiek in de regio ZW- Drenthe. Een grote hoeveelheid onderwerpen kan daarbij de revue passeren, waarbij onze gasten zelf zullen moeten beoordelen of items (gedeeltelijk) direct of op een langere termijn toepasbaar zijn in Most e.o. dan wel in Tsjechië.

Belangrijke items:

- het wettelijk volkshuisvestingskader;
- opzet van een organisatie functionerend los van een gemeentelijk apparaat;
- de wijze van subsidiëring van personen en woningen;
- de opzet van meerjaren- plannen in het kader van onderhoud, financiën en sociale leefomgeving;
- items als kwaliteitszorg, prestatie- contracten, de ontwikkeling van een personeelsbeleid (HRM);
- de strategische inzet van automatisering;
- de samenwerkingsverbanden en het teamwork in lokale en regionale zin;
- de operationele bedrijfsvoering vanuit een marktgerichte benadering;
- de begeleiding van verkoop, sloop en herstructureringsactiviteiten
- etc.

Verder kan worden bekeken of één of twee personen uit Most gedurende een langere periode in bredere zin ervaringen kunnen opdoen bij Woonconcept. Daarnaast kan wellicht vanuit Woonconcept op basis van uitwisseling met Most ondersteuning worden verleend in duidelijk omschreven projecten.

Tenslotte kan het van belang zijn de volkshuisvestingsproblemen en oplossingsrichtingen schriftelijk vast te leggen. Door deze in een breder perspectief te bespreken met Euro parlementariërs kan wellicht een gezamenlijke ambassadeurs- functie (Most / Meppel) worden vervuld.

Gelet op de beoogde toetreding van Tsjechië in 2005/6 een items dat een integrale perspectief verdiend.

Woonconcept
21 april 1999