

Verlag Leergesprek Lellens d.d. 26-10-2021

Aanwezigen:

13 inwoners van Lellens, betrokken partijen: NCG, Bedrijfsbureau BouwImpuls, aannemer Rottinghuis, de gebiedsregisseur, raadsleden: dhr. Rebergen (voorzitter), dhr. Visser, dhr. Dijk, dhr. Bushoff, mevr. Van Doesen, griffiemedewerkers: dhr. Reinders communicatieadviseur), mevr. Mulder (raadsadviseur)

Na een voorstelronde legt de voorzitter uit dat het de bedoeling is om met elkaar in gesprek te gaan om te horen wat er goed en wat er fout ging in het versterkingsproces van Lellens. Hiervan kunnen de betrokken partijen en ook de raadsleden leren en verbeterpunten meenemen in andere trajecten. In december moet de gemeenteraad het Lokale Plan van Aanpak vaststellen waar de nieuwe versterkingsprojecten in staan en het helpt om de ervaringen die hier zijn opgedaan mee te nemen in de discussie met het college van Burgemeester en Wethouders.

Vanuit de zaal komen de volgende verhalen/aanbevelingen:

De dorpsvereniging heeft geen actieve rol in de versterking gehad. Hiervoor is de vereniging niet bedoeld. Bovendien zouden de vrijwillige bestuursleden 'verdrinken' in de ingewikkelde materie. Er is wel een dorpsvisie gemaakt. In deze visie wordt met NPG-gelden meer allure gegeven aan het dorp. Het was ook een eis van de NPG om 'van onderop' een plan in te dienen. Het bleek best lastig om met weinig expertise en capaciteit dit plan te maken, maar het is gelukt.

Het dorps huis is versterkt en in 2019 opgeleverd. Daarna is een verduurzaamheids traject ingezet waardoor het zelfvoorzienend is. Er wordt veel gevraagd van vrijwilligers, er moet voor worden opgepast om ze niet te overvragen waardoor ze afhaken.

Het complete dorp is opgepakt door het Bedrijfsbureau BI, waardoor er geen onderlinge wrijving tussen de bewoners is ontstaan. Voordeel is dat het allemaal vrijstaande koop huizen betreft zodat iedereen z'n eigen koers kan bepalen en gelijke kansen krijgt. Deze insteek pakt goed uit en men is blij met deze aanpak.

Er wordt rekening gehouden met de mening/wens van bewoners, voorbeeld hiervan is dat een bewoner wenste van binnen uit te versterken in plaats van buitenaf. Hier is goed naar geluisterd. In 2017 is de inspectie geweest, pas in 2020 is Bouwimpuls ingestapt. Lastige periode was het afwachten, zonder eindpunt in zicht.

Er is durf nodig van bewoners om het gesprek aan te gaan. Soms moet je mensen aan de hand meenemen. Heb meer oog voor bewoners of zij overzien wat er is afgesproken. Ook in het verdere traject. De bewoners hebben niet van tevoren kunnen inschatten hoe ingrijpend de versterking is aangepakt. Werkende weg komt de aannemer steeds meer dingen tegen die moeten gebeuren. In 2017 heeft de inspectie niet alles open gehad, wanneer de aannemer dan begint, blijkt er veel meer te moeten. Momenteel wordt deze inschatting van meerwerk meegenomen door de aannemer in nieuwe trajecten.

In Lellens is vrijwel geen sprake van gedoe tussen bewoners. Elk huis is anders, iedereen kent elkaar en iedereen krijgt dezelfde kansen. De zorg zit in het voortraject, er wordt heel veel informatie gegeven en de bewoner moet keuzes maken. Het verschil tussen de versterkings- of verbouwingstrajecten is verwarrend.

Bewoners willen graag dat er MET hen wordt gepraat, en niet OVER hen. Vooral de fase tussen advies en aanpak is heel moeilijk, veel afwachten en onzekerheden. Met name onzeker doordat er geen eindpunt werd gegeven. Het vertrouwen in instanties verdwijnt als je maar moet afwachten. Communiceer pas als zaken zeker zijn en geef hierbij informatie over wat men kan verwachten. Wees realistisch en beloof niet meer dan je kunt waarmaken en wees hierover transparant. Stuur geen brief op vrijdagmiddag als je niemand meer kunt bereiken en meld waar je moet zijn in welke situatie. Eerlijkheid in het hele proces is belangrijk. 'Ik weet het niet' is ook een antwoord. De hulp van het WIJ-team mag wel wat beter, nu moet je als bewoner zelf om hulp vragen. Het zou mooi zijn als er een inloopochtend in het dorp wordt georganiseerd waar mensen hun vragen kunnen stellen.

Batch 1581 omvat bijna geheel Lellens. Dit is bij 1 partij neergelegd door het Bedrijfsbureau BI bij aannemer Rottinghuis, wat een groot voordeel is. Het dorp is bij elkaar gebleven, er zijn wisselwoningen geregeld en de dorpsgemeenschap heeft de zaken goed opgepakt. Wat nog veel te traag gaat is het oppakken van het uitvoeringsplan met de aannemer. Dit komt doordat de goedkeuring door NCG veel omvattender is dan van tevoren werd ingeschat. Daadkracht van Lellens is heel goed, in andere dorpen loopt dit stroever. Voordeel van een klein dorp is dat je niet anoniem bezwaar kunt maken. Bezwaar maken is het recht van iedereen, helaas zorgt dit wel voor vertraging.

De contacten met de gemeente Groningen lopen goed, maar in veel trajecten is er wantrouwen richting instanties. Hoewel het voortraject lastig was, is de bevolking van Lellens positief over de aanpak. Er zijn andere gemeenschappen die worden gebroken, pas wanneer een traject gaat lopen krijg je vertrouwen en positieve reacties.

De administratie naar een uitvoeringsbesluit is veel te ingewikkeld en kost te veel tijd. Subsidies komen niet los, aannemers moeten zelfs voorfinancieren. Procedures worden echter vanuit het Rijk bepaald, dit beperkt de uitvoering op lokaal niveau. Ook het tekort aan werknemers geeft problemen. Sleutels voor versnelling: meer geld, maar ook vertrouwen winnen en geen onderlinge jaloezie. Bouwimpuls is ook een goed initiatief tot versnelling. Maar ook hier heeft men te maken met capaciteitsproblemen. Er wordt gewerkt met 6 grote aannemers, maar het maken van de uitvoeringsontwerpen gaat te langzaam. Vaak gaan de aannemers sneller dan het NCG kan en er is inspanning nodig om dit bij elkaar te brengen. Verbouwen kost tijd, maar perspectief geven is belangrijk, een radiostilte van 3 jaar moet niet. Ook kleinere batches of bepaalde gedeeltes aanpakken kan wellicht een versnelling geven. Een versterkingsadvies kost ca. € 80.000 per woning. Maar gaandeweg blijkt het versterkingsadvies niet te kloppen, de kennis zit in de bouw. Hier is winst te behalen door zonder dure versterkingsadviezen te werken en in de plaats daarvan de kennis, kunde en ervaring van aannemers beter benutten (Praktijkaanpak). Ook het eruit halen van bouwvergunningen zou helpen voor zowel aannemers als bewoners. Door de regelgeving van Den Haag worden zaken vertraagd. Ook een beschermd dorpsgezicht zorgt voor vertraging.

Bewonersbegeleiding werkt goed, kleine succesjes kunnen meehelpen om het geheel een impuls te geven. Hoewel het hele proces langzaam gaat, het gaat wel samen.

Vreemd dat ingrijpende brieven niet op naam van de bewoner worden gestuurd, maar geadresseerd zijn 'aan de eigenaar van dit pand'.

Aanbevelingen/leerpunten:

- ✓ Heb meer oog voor bewoners of men overziet wat er is afgesproken en hou dit ook in het verdere traject in de gaten.
- ✓ Praat MET bewoners, en niet OVER ze.
- ✓ Hou contact, ook in de periode tussen advies en aanpak en geef een eindpunt van wachten.
- ✓ Communiceer pas als zaken zeker zijn en geef hierbij informatie over wat men kan verwachten. Wees realistisch en beloof niet meer dan je kunt waarmaken.
- ✓ Wees als Wij-team proactief en houdt inloopochtenden in het dorp zelf waar bewoners hun vragen kunnen stellen.
- ✓ Vereenvoudig de administratieve rompslomp naar een uitvoeringsbesluit.
- ✓ Maak gebruik van de kennis in de bouw en bespaar op het maken van versterkingsadviezen.