

Aanvraagformulier inhuur PMB

Gegevens aanvrager

Datum:	22 december 2021
Naam aanvrager:	5.1.2E
E-mail:	5.1.2E@utrecht.nl
Telefoonnummer:	06 – 5.1.2E

Gegevens opdracht

Naam opdracht:	Evaluatie sluiting Vlampiepstraat 50
Naam opdrachtgever:	Metta Streefkerk
Organisatie onderdeel:	VGU
Afdeling:	nvt

Wat is de aanleiding van je vraag? (achtergrond, historie en context)

In november 2021 heeft VGU moeten besluiten om het gebouw Vlampiepstraat 50 te sluiten voor de gebruikers. Er ontstond een dusdanige gevaarlijke situatie in dit gebouw dat het niet langer verantwoord was daar mensen in toe te laten. Deze calamiteit is inmiddels voorbij en het gebouw is weer open en verbeterd en in januari 2022 worden de tijdelijke maatregelen verwijderd.

VGU wil deze calamiteit en ook de aanleiding tot deze situatie laten evalueren. Daarvoor is inmiddels een concept uitvraag opgesteld. Wij zoeken voor deze evaluatie ervaren evaluatoren buiten de eigen organisatie.

Gezien de goede ervaringen met de onlangs uitgevoerde evaluatie Toegankelijkheid, verzoeken we PMB ook deze evaluatie uit te voeren.

Wat is de probleemstelling of uitdaging voor de opdrachtnemer?

Zie voorgaande beschrijving.

Wat levert de opdrachtnemer op?

(bijvoorbeeld :Advies, rapport, presentatie, opleiding, werk)

Wij verwachten een evaluatie rapport dat antwoord geeft op onze vragen, inclusief aanbevelingen voor verbetering van onze interne processen.

Welke werkzaamheden voert de opdrachtnemer uit?

- Inlezen in stukken en documentatie
- Afnemen van interviews
- Analyseren van het verloop van de beheerprocessen en planvorming rondom het gebouw Vlampijpstraat 50
- Beantwoorden van onze vragen
- Opstellen van aanbevelingen

Welke potentiële risico's en knelpunten zie je? Denk bijvoorbeeld aan politieke of ambtelijke tegengestelde belangen, tijdsdruk, afhankelijkheden, budget)

Er kunnen bestuurlijke en ambtelijke belangen spelen die het nodige tact en begrip vergen.

Welke competenties/vaardigheden zijn er nodig voor deze opdracht?

Sensitiviteit, Analytisch vermogen, inzicht en interviewkwaliteiten.

Wanneer moet het resultaat opgeleverd zijn?	Maart 2022
Verwacht aantal uur per week p.p.	10-20 uur per week
Hoe groot is de urgentie?	/urgentie/
Staat deze vraag op meerdere plekken uit? Zo ja, waar?	Nee
Is er budget geregeld?	Budget is beschikbaar

Vervolgproces

- Dit aanvraagformulier kun je mailen naar: aanvragenPMB@utrecht.nl.

- Je ontvangt een bevestiging van je aanvraag.
- De aanvraag wordt besproken in het matchingsoverleg.
- Naar aanleiding van het matchingsoverleg geven we bij je aan dat:
 - 1) we meer informatie nodig hebben en we een vraagverheldering inplannen,
 - 2) we een kandidaat hebben en er een intakegesprek ingepland kan worden,
 - 3) we geen kandidaat hebben en de vraag uit kunnen zetten in onze flexibele schil,
 - 4) we zowel in onze vaste formatie als onze flexibele schil geen kandidaat hebben.

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 20 Jan 2022 16:40:12 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: evaluatie toegankelijkheid
Attachments: Review projecten VGU_presentatie programmateam_3 dec 2021.pptx, Aanvraagformulier_inhuur_PMB - dec 2021 - Vlampijpstraat.doc, Vlampijpstraat 50.docx

Hallo 5.1,2E in deze en eerdere mails wat stukken.

Wil jijde stukken eens doornemen en vragen voor de intake toevoegen aan het werkdocument 'vlampijpstraat 50'?
Kan je de stukken ook in teams opslaan?

Leuk om samen deze klus te gaan doen. Zullen we samen eens langs de locatie fietsen?
Welke dagen schikt?

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 12:07
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: evaluatie toegankelijkheid

Dag 5.1,2E

Hierbij de eindpresentatie van 5.1,2E en mij over de review van 9 VGU projecten. Dit hebben we gedaan in opdracht van 5.1,2E (5.1,2E). In de presentatie staan de algemene aanbevelingen voor programma. Voor hebben voor de 9 projecten ook nog bevindingen en aanbevelingen gedaan.

Mocht je meer willen weten dan hoor ik graag!

Succes!

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 19 januari 2022 10:54
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: evaluatie toegankelijkheid

Hi 5.1,2E

Wat leuk dat je aan de slag gaat met deze opdracht!

5.1,2E en ik hebben deze opdracht uitgevoerd in opdracht van Metta Streefkerk.
In de bijlage vind je de eindevaluatie die we hebben opgeleverd. Deze hebben we besproken in de stuurgroep Stedelijke Ontwikkeling en hebben Metta en 5.1,2E besproken met wethouder Eelco.

Mocht je verder informatie willen hebben over onze aanpak, dan kan je mij of 5.1,2E hierover bellen/Teamsen!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E / 5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1.2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Projectmanagementbureau

Stadsplateau 1

9e etage

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 15:47

Aan: 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>; 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>; 5.1.2E [redacted] <5.1.2E [redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: evaluatie toegankelijkheid

Hoi allen, ik ben gevraagd voor de evaluatie van het proces rondom de spoedevacuatie Vlampijpstraat afgelopen november. De groep kunstenaars in het pand Vlampijpstraat 50 moest op stel en sprong het gebouw verlaten vanwege een onveilige situatie en dat was erg vervelend. VGU wil dit evalueren en ze benoemen in hun evaluatie de evaluatie toegankelijkheid als prettige ervaring. Ik begrijp dat jullie hieraan alle drie hebben gewerkt? Ik ben benieuwd naar een eventueel rapport en hoe het proces is verlopen. Wie van jullie kan ik daar even over bellen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]

5.1.2E [redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



Vlampijpstraat 50

Vm tekengebouw van NS

Meer dan 70 kunstenaars nemen ruimte af

Tijdens reguliere electracontrole onveilige situaties geconstateerd die per direct moesten worde verholpen. Electra afgesloten, dientengevolge brandmeldingsinstallatie uitgeschakeld. Per direct gesloten (14 november 2021). Alleen onder begeleiding werkstukken op kunnen halen.

Krachtenveld analyse

Belanghebbenden en belangen

De plaatsmaker

College

VGU (eigenaar en beheerder)

Kunstenaars

brandweer

Vragen 5.1,2E

-samen met een collega doen, wie?

-welke collega heeft de 'evaluatie toegankelijkheid' uitgevoerd?

Vragen intake

-moet het op afstand of moet het interactief?

-onze vragen, welke? Concept uitvraag, welke?

-interne processen, welke? Wie?

-bestuurlijke en ambtelijke belangen, welke?

-wanneer is aan de opdracht voldaan? Alleen rapport opleveren, of ook aanbieding aan college, raad?

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 24 Jan 2022 10:36:25 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>
Subject: RE: intake vlampijpstraat 50

Fijn 5.1,2E eventuele stukken die je van tevoren kan delen zoals onderzoeksvragen waar je aan refereerde zijn van harte welkom.
Tot donderdag

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 24 januari 2022 09:50
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: intake vlampijpstraat 50

Dank 5.1,2E

Ik goed. Ik zal nog even kijken of we gezamenlijk met Metta en 5.1,2E nog op iets anders kunnen komen, maar vermoed dat dit zo de beste oplossing is.

Groet,

5.1,2E

Van: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Datum: maandag 24 januari 2022 om 09:21
Aan: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>
Onderwerp: intake vlampijpstraat 50

Dag 5.1.2E ik heb gezocht naar een geschikt moment voor een kennismaking samen met Metta Streefkerk en 5.1.2E 5.1.2E Een intake met alle deelnemers zou pas eind februari een half uurtje lukken vanwege de volle agenda's van Metta en 5.1.2E en jouw vakantie in de komende week. Ik heb op voorhand een overleg met ons drieën ingepland aanstaande donderdag, omdat je aangaf snel met de evaluatie te willen starten en het anders te lang duurt. Een alternatief is dat een collega op het secretariaat van VGU die de agenda's van Metta en 5.1.2E kan inzien een moment probeert te vinden.

Kun je je erin vinden dat wij in ieder geval dan donderdag vast een eerste gesprek hebben?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 27 Jan 2022 13:09:17 +0200
To: "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Opzet Evaluatie Vlampiepstraat

Dank je Metta,

Zojuist de intake gehad en ik heb ze verteld wat ongeveer de situatie was, de calamiteit inhield en waar onze vragen liggen. Het lijkt me goed dat we de aanscherping dan wel komende dagen doen, zodat ze onze vragen ook voor de 8^e februari hebben. Dan staat namelijk ons gezamenlijke (Metta, 5.1.2E en 5.1.2E met 5.1.2E en 5.1.2E) moment in de agenda.

Zij gaven al wel vast de volgende vragen mee:

- Moet in het onderzoek ook de 'buitenwereld' worden meegenomen (extern de gemeente danwel VGU)?
- Welke bedoeling heeft de evaluatie (bestuurlijk, alleen intern VGU, ook voor De Plaatsmaker/kunstenaars, etc.) ?
- Welke aanbevelingen/advies willen we, met name ook gegeven dat de organisatie van VGU toch al gaat veranderen na 1 feb. (dus puur een constatering van feiten of ook een advies voor de nieuwe organisatie)?

Wat bedoel je nu met de actiehouders 5.1.2E Metta?

Groet,

5.1.2E

Van: Metta Streefkerk <5.1.2E@utrecht.nl>
Datum: donderdag 27 januari 2022 om 11:04
Aan: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>, "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>, "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Opzet Evaluatie Vlampiepstraat

Hallo 5.1.2E

Dank je wel voor de voorzet. Ik kan me volgen in de verscherping van 5.1.2E alleen denk ik dat dit een actie is die we nu, als team meteen moeten oppakken. Wanneer sluiten we een gebouw, welke afwegingen maken we, hoe maken we dit meetbaar. Actiehouders: 5.1.2E Ik kan me voorstellen dat jullie even moeten nadenken hoe dit aangepakt moet worden.

Ik kan me vinden in de eerste opzet van het onderzoek:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)

Groeten van Metta

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 25 januari 2022 10:13
Aan: Streefkerk, Metta <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Opzet Evaluatie Vlampiepstraat

Collega's,

Hierbij mijn eerste opzetje nogmaals, inclusief de reactie van [5.1.2E] Wat is handig in relatie tot het opstart gesprek dat [5.1.2E]

Vat nu heeft ingepland aanstaande donderdag?

Zal ik deze ook met hem delen om een intake te hebben of stellen we dit uit en doen we met ons drieën de eerste intake?

Groet,

[5.1.2E]

Van: "[5.1.2E]" <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Datum: vrijdag 26 november 2021 om 14:07

Aan: "[5.1.2E]" <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Opzet Evaluatie Vlampijpstraat

Dag [5.1.2E]

Volgens mij heb ik advies gegeven om de evaluatie op de calamiteit te richten. In deze opzet heb je mijn advies niet opgevolgd en verbreed, jammer.

Ik kan me dus niet vinden in je voorzet en scope. Nmm moet de focus liggen op de door mij eerder gestelde vragen (gesprek maandag jl.) die bij deze casus hebben gespeeld en deze een centrale plaats te geven zodat we leren wanneer we nu overgaan tot sluiten van een pand bij een NEN1010.

Voor een evaluatie van de projecten is eerder aan MT gerapporteerd dat we daar een extra check doen bij diverse projecten om daar de leerpunten op te halen.

Hartelijke groet,

[5.1.2E]

Van: [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 23 november 2021 20:42

Aan: [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Onderwerp: FW: Opzet Evaluatie Vlampijpstraat

Hoi [5.1.2E],

Ik heb een opzetje gemaakt incl de vragen van Metta. Kun jij er ook nog even naar kijken zodat we Metta donderdag iets kunnen toesturen?

Groet,

[5.1.2E]

Van: Metta Streefkerk <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Datum: woensdag 17 november 2021 om 08:10

Aan: "[5.1.2E]" <[5.1.2E]@utrecht.nl>, "[5.1.2E]" <[5.1.2E]@utrecht.nl>

CC: [5.1.2E] <[5.1.2E]@utrecht.nl>

Onderwerp: Opzet Evaluatie Vlampijpstraat

Hallo [5.1.2E] en [5.1.2E]

Dank voor je signaal. Het is een intensieve (en vruchtbare) week op dit dossier

Zoals hieronder aangegeven verwacht ik van jullie een aanpak en een vraagstelling voor een evaluatie (waaruit de evaluatie zelf dan volgt). Maar volgende week donderdag, 25 november, een antwoord van jullie is goed.

Groeten van Metta

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 16 november 2021 23:47

Aan: Streefkerk, Metta <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Re: Evaluatie Vlampiepstraat

Ho Metta,

Ik weet niet of dit gaat lukken volgens jouw planning. Ik heb een erg drukke week en daarbij is evaluatie nog even niet iets waar ik aan toe kom. 5.1.2E en ik hebben elkaar al wel even gesproken en wat gedachten hierover uitgewisseld, maar een echte evaluatie/beantwoording van je vragen en terugkoppeling naar jou is nu lastig.

Dat doe ik liever met iets meer rust, als de calamiteit ook is afgewikkeld. Nu speelt er nog veel te veel.

Laat onverlet dat ik echt denk dat we dit moeten evalueren, er is veel te leren. Ook vanavond ontdekte ik weer zaken waar ik morgen duidelijkheid over hoop te ontvangen. Die zeggen weer iets over een proces dat al langer speelt en hier wel relatie mee heeft.

Kortom: kan het ook iets later, ergens volgende week (hoewel ook al flink vol...en er komt nog een 'sprintje' aan geloof ik..) of de week daarna?

Groet,

5.1.2E

Van: Metta Streefkerk <5.1.2E@utrecht.nl>

Datum: zondag 14 november 2021 om 12:26

Aan: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>, "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: Evaluatie Vlampiepstraat

Hallo 5.1.2E en 5.1.2E

Heel vervelend dat we vrijdagmiddag, net voor het weekend, een besluit hebben moeten nemen over de Vlampiepstraat. Het atelier waar al zo veel over te doen is geweest. Maar zoals jullie beiden ook hebben aangegeven: de veiligheid staat voorop. En de 40% van de inspecties waren zeer zorgelijk.

Naast dat het vrijdagavond crisisteam al heeft opgepakt en het nieuwe crisisteam verder gaat oppakken heb ik ook een aantal vragen voor jullie omdat ik weet dat we hier heel veel van kunnen leren met elkaar. En dit kunnen we ook meteen omzetten in afspraken en acties voor verbetering.

Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheids issues? Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt? Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010-Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting. Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp? Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was? Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten? Hoe is de afstemming en monitoring geweest de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken? Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten? Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?

Ik wil graag dat jullie samen voor donderdag een overleg hebben waar jullie eerste samen deze vragen doornemen (eventueel aanvullen met jullie eigen vragen) en uiterlijk vrijdag bij mij terug komen met een actie wat er nodig is om a. een goede evaluatie te houden en b. welke directe maatregelen er getroffen moeten worden

Met vriendelijke groet,

Metta Streefkerk

Directeur Vastgoedorganisatie Utrecht

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Stadsplateau 1



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 28 Jan 2022 13:17:13 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Vlampijpstraat

5.1.2E

Het ligt weer een beetje genuanceerder.

5.1.2E heeft naar zijn mening met 5.1.2E de volgende afspraak gemaakt:
5.1.2E treedt op als projectleider en 5.1.2E ondersteunt als er technische vragen zijn. Een kapitein op het schip.
Hij heeft zich dan ook niet met de planning bemoeit.

Door CW&D werden opmerkingen gemaakt dat de mensen op de vlampijpstraat niets te doen hadden, hij heeft toen gezegd als ze dan toch niets kunnen doen laten ze dan naar andere werken van de gemeente gaan. 5.1.2E werk blijft liggen.

Verder heeft 5.1.2E alle technisch vragen die hij van CW&D kreeg gewoon beantwoord.

Met andere woorden: het rikt een beetje. Misschien heeft 5.1.2E de indruk dat het hem niet gaat lukken en nu gaat hij naar beneden trappen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Vastgoedbeheer



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 08:19
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Re: Vlampijpstraat

Hoi 5.1.2E

Ik sprak 5.1.2E gisteren nog even en De Plaatsmaker krijgt het niet voor elkaar de ruimtes open te stellen, dus kan de ploeg niet aan het werk. Hij vertelde ook dat de ploeg had gezegd dat ze daar niet altijd aanwezig hoefden te zijn om te herstellen, had 5.1.2E ze gezegd. Zoals je weet praten 5.1.2E en 5.1.2E niet met elkaar. Volgens 5.1.2E reageert 5.1.2E nergens op. We begrijpen dat, maar is natuurlijk geen normale werkwijze. Ik snap zijn chagrijn, maar hij kan toch wel af en toe, al is het over de mail, reageren. Maar goed, is alleen het verhaal van 5.1.2E dus misschien ligt het anders.
En als 5.1.2E er niets meer doet, moet hij zich ook niet met de planning van de ploeg daar bemoeien, want dan kan 5.1.2E niet vooruit.

Ik zit 8 feb met de huurders weer in overleg en zou dan graag willen dat alles klaar is natuurlijk 😉

Groet,

5.1.2E

Van: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>

Datum: vrijdag 28 januari 2022 om 08:07

Aan: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>, "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>

CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>, "IDND Kwartiermakers (Alle Medewerkers)" <KWARTIERMAKERSDND@utrecht.nl>

Onderwerp: Vlampijpstraat

Collega's,

Vandaag zouden de laatste tijdelijke voorzieningen voor de BG worden afgevoerd. Doordat Croonwolterendrost nog niet gereed is, is de afvoer een week uitgesteld. De tijdelijke voorzieningen op de 1^e verdieping zijn wel afgevoerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Team Vastgoed

Stadsplateau 1 Utrecht

7e verdieping zuid

Afwezig: vrijdag

Postbus 8375

3503 RJ Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Thu, 3 Feb 2022 11:31:34 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: 220202 VPS werkdocument
Attachments: 220202 VPS werkdocument.docx

Werkdocument Vlampijpstraat 50

Vooraf

Ingeklemd tussen de Vlampijpstraat en de spoorlijn naar Amsterdam liggen de Vlampijpateliers dat met 60 ateliers het grootste atelierpand van Utrecht is. Het is gehuisvest in de voormalige tekenkamer van het Werkspoor Utrecht, een van de weinige originele Werkspoorpanden die nog in dit gebied te vinden zijn. Het pand werd in 2006 tijdelijk gehuurd door DePlaatsmaker en stond jarenlang op de nominatie om gesloopt te worden om plaats te maken voor een nieuwe weg. Sinds 2019 is bekend dat het pand toch kan blijven staan. Momenteel is een ingrijpende renovatie van het pand in voorbereiding.

Stichting DePlaatsmaker realiseert en beheert in Utrecht ruimte voor kunstenaars, creatieve ondernemers en culturele instellingen. DePlaatsmaker wordt structureel gesubsidieerd door de Gemeente Utrecht. In 41 panden biedt DePlaatsmaker ruimte aan meer dan 750 kunstenaars, creatieve ondernemers, instellingen en makers. De panden zijn verspreid over de stad Utrecht en daarbuiten. DePlaatsmaker beheert, verhuurt en ontwikkelt ruimte bedoeld voor kunstenaars, creatieve ondernemers en kunstinstellingen.

Vastgoedbeheer laat elke 5 (of 4?) jaar een NEN keuring uitvoeren door een inspecteur van een derde partij (electro technisch bedrijf). **Bewijs hiervan. Op basis van welke afspraak geeft VGB deze opdracht? Wettelijk?** Gemeente heeft een zorgplicht dat de gemeentelijke panden veilig zijn voor de huurders, plicht is verankerd in het bouwbesluit (aangescherpt agv brand in cafe het Engeltje). Daarom regelmatig NEN1010 keuring. NEN 1010 is de norm die de minimale veiligheidseisen beschrijft waaraan een elektrotechnische installatie moet voldoen. Als ertijdens de NEN 1010-keuring ernstige gebreken worden geconstateerd, moeten deze direct verholpen worden. @Hoe zit het met urgentie verholpen meldingen, moet elke melding verholpen worden?

Tijdens reguliere elektra controle werden diverse gebreken geconstateerd, die niet per direct verholpen konden worden. Electra afgesloten, dientengevolge brandmeldingsinstallatie uitgeschakeld. Per direct gesloten (12 november 2021). Alleen onder begeleiding werkstukken op kunnen halen. Evalueren calamiteit en aanleiding. Sinds 19 november 2021 is het pand weer in gebruik.

Documentenlijst

PMB (2021)	Aanvraagformulier evaluatie Vlampijpstraat
VGU (2021)	Evaluatie toegankelijkheid (5.1.2E 5.1.2E)
VGU (2021)	Review 9 VGU Projecten (5.1.2E)
SPiE (2021)	NEN1010 inspectierapport

BUITEN REIKWIJDE VERZOEK

(2018)

UVO (2021)

QenA

UVO (2021)

Overdracht calamiteit sluiting Vlampieppstraat 50

UVO (2021)

Notulen Vlampieppstraat Zoom-meeting 15-11-2021

UVO (2021)

Memo sluiting Vlampieppateliers 12-11-2021

BUITEN REIKWIJDTE VERZOEK

Gesprekkenoverzicht

27 januari 2022

5.1.2E

Krachtenveld analyse

Belanghebbende		Belang(en)
Organisatie	Naam	
College	Eelco Eerenberg	
	5.1.2E	
	5.1.2E	
	5.1.2E (vanaf 15-11)	
VGU	Metta Streefkerk	Rekenkamer 2018: doelen ontbreken zodat er niet goed gestuurd kan worden.
	5.1.2E	
	5.1.2E	
	5.1.2E	
	(5.1.2E	
	5.1.2E)	
	5.1.2E	
		Van UVO (5.1.2E) naar VGU (Streefkerk) Uit de MeerjarenprogrammaVisie MPUV 2020 -vastgoed moet als doel hebben realiseren van maatschappelijke waarde -over Vlampieppstraat 50: "Voornemen tot grootschalig renovatieproject met het uitgangspunt het realiseren van een zo energie neutraal mogelijk gebouw. De investeringen in bestaande

	(5.1.2E [redacted]) VGU) (5.1.2E [redacted]) (5.1.2E [redacted]) sinds 15-11) (5.1.2E [redacted]) - (5.1.2E [redacted]) (5.1.2E [redacted]) Erfgoed & Cultuur team Vastgoed) (5.1.2E [redacted]) (communicatie voor 15-11) (5.1.2E [redacted]) (communicatie va 15- 11) (5.1.2E [redacted]) (5.1.2E [redacted]) (VGB/technisch beheer) (5.1.2E [redacted]) (5.1.2E [redacted]) (VGB)	bouw worden terugverdiend door hogere huurinkomsten en lagere energielasten. Gelet op het gegeven dat dit pand een lange tijd op de nominatie stond om gesloopt te worden, vraagt het extra nader onderzoek om te bepalen welke investeringen, in combinatie met verduurzaming, nodig zijn om te voldoen aan het Bouwbesluit 2020". Pandvisies en meerjarenportefeuille visies worden wordt invulling gegeven aan de 'maatschappelijke waarde'. Uitgangspunt voor beslissingen rondom verkoop, vergroten gebruik, beheer en investeringen. Meerjarenvisie spreekt over vormen van beheer -beheersorganisatie -zelfbeheer Een separate Nota Kapitaal Goederen 2020 – 2023 (NKG) is 3 oktober 2019 aangeboden aan de raad. De Nota geeft inzicht in de geplande vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van het vastgoed in de programma's Utrechts Vastgoed, Sport en Bereikbaarheid. PM-UVO: verhuurder-huurder, hoe is accountmanagement geregeld?
JZ	(5.1.2E [redacted]) (Jurist)	
Culturele Zaken	Tarik Yousif (IRM) (5.1.2E [redacted]) (5.1.2E [redacted]) (adjunct) (5.1.2E [redacted]) ? (5.1.2E [redacted]) DePlaatsmaker)	PM-CZ: subsidierelatie, rol CZ in calamiteit, hoe is accountmanagement geregeld?
VTH?		Link met brandweer en besluiten vergunningen en handhaving?
DePlaatsmaker	(5.1.2E [redacted]) (5.1.2E [redacted])	Verhuurder namens VGU. Verhuren gemeentebreed 42 panden

Kunstenaars (gebruikers)	5.1.2E	5.1.2E
Brandweer?		Wie doet uiteindelijke keuring?
Inspectiebureau	Spie	
Installateur	CW&D	

Intake 27 / 1

5.1.2E

1. Procesverloop

Datum	Bron	Inhoud	Vervolg vragen
2006		Omstreeks het jaar 2006 koopt de gemeente de Vlampiepstraat 50 aan ten behoeve van realisatie van een ontsluitingsweg. Omdat de verwachting is dat er tijdelijk gebruik mogelijk is tot de voorziene sloop, gaat de gemeente een huurcontract aan voor vijf jaar met DePlaatsmaker. Dit omvat onderhoud en beheer.	CHECK
Feb 2006	Bron: huurovereenkomst dd 21 juli 2006.	Gemeente Utrecht verhuurt per februari 2006 de Vlampiep 50 aan Stichting PAN als kantoorruimte tot en met februari 2011. Geen verlenging mogelijk van onderhavige overeenkomst. De gemeente verstrekt een renteloze lening aan Stichting PAN voor achterstallig onderhoud. Circa 90 kunstenaars maken gebruik van het pand. ‘Er is achterstallig onderhoud aan het gebouw. De gemeente is niet bereid te investeren vanwege de mogelijke toekomstige sloop van het gebouw. Om die reden is de huurprijs laag gehouden en levert de gemeente een bijdrage aan de huurder voor de hoogst noodzakelijke investering.’ ‘Beheerder is verhuurder zelf.’ ‘De verhuurder is niet gebonden enig onderhoud aan het in huur gegevene te verrichten.’	DePlaatsmaker blijft na einde contract verhuuring uitvoeren. Beheer en onderhoud ook? Er is na initiële periode van 5 jaar (2011) geen nieuw huurcontract afgesloten. Onduidelijk welke overeenkomst en afspraken van toepassing zijn. Checkvraag assetmanagers UVO/DePlaatsmaker Vastgoed eigenaar pand, VGB verantwoordelijk voor onderhoud, PAN gedurende huurcontract verantwoordelijk voor onderhoud

2006-2010 Wanneer?		De gemeenteraad besluit dat een ontsluitingsweg niet meer aan de orde is.	Wie heeft wanneer besluit genomen?
17 november 2010	Bouwkundig onderzoek van Adviesburo Fontein	In opdracht van de afdeling Vastgoed. Diverse lichte gebreken. Inschatting 138.500,- euro aan investeringen nodig en daarna 5.000,- per jaar voor de komende 10 jaar.	Wat is er met advies gedaan? In welke constructie? Hoe is huurcontract hierbij betrokken?
		Verlenging overeenkomst, besluitvorming mist.	
17 december 2015	Rapport Search Milieu	Op levert Search Milieu een inventarisatie asbest op aan Gemeente Utrecht (5.1.2E 5.1.2E). Advies om aanvullend onderzoek ten doen ten aanzien van asbest bij voorgenomen sloop/renovatie.	
13 januari 2016	rapport NEN3140 dd 13 jan 2016. een inspecteur van de Technische Beheer Unie	voert iov UVO een NENinspectie 3140 uit met als conclusie dat een aantal electro technische installaties gedeeltelijk niet voldoen (alleen C2 aangetroffen). Geen ernstige gebreken aangetroffen. Advies is om de afwijkingen van de inspectie te herstellen en over 5 jaar weer een controle te laten uitvoeren. Inspectierapport geldig tot 29-07-2020.	Is advies opgevolgd en zijn afwijkingen uit inspectie hersteld? Wat is geldigheid van inspectierapport waard? Waarom pas meer dan jaar na verlopen houdbaarheid inspectierapport vervolg inspectie?
April 2016	Allonge verlenging huurtermijn Vlampijpstraat 50	Vastlegging huur verlenging in een allonge inclusief wijziging perceelgrens. Einddatum wijzigt naar 1-2-2016, maandelijkse verlenging, artikelen 3.3 en 7.4 mbt opzegtermijn komen te vervallen, rest van de bepalingen uit huurovk blijven van kracht.	Wat is effect van allonge op afspraken rondom onderhoud? Geeft Allonge hier duidelijkheid over? Status allonge?
16 november 2016	opdrachtformulier	UVO opdracht aan Search Milieu voor een aanvullende asbest inventarisatie.	
februari 2017		5.1.2E (AN) wordt in algemeen directeur van SWK 030.	Per januari 2019 directeur-bestuurder van DePlaatsmaker.

6 september 2017	Mails div.	mailt Sophies (5.1.2E) naar de gemeente (5.1.2E) met verzoek toesturen rapportage NEN3140 keuring. Deze stuurt (5.1.2E) dezelfde dag op, met suggestie verhelpen van een aantal gebreken niet uit te stellen en dat deze onder verantwoordelijkheid van huurder (Sophies red.) vallen. Sophies kunstwerken (5.1.2E) reageert dat sommige gebreken worden opgepakt in volgorde van urgentie, andere gebreken samen met de (in voorbereiding zijnde red.) renovatie van het pand.	
1 januari 2019	nvt	Fuseren Stichting Sophia, SWK Kunsthuisvesting Utrecht tot Stichting DePlaatsmaker.	
Mei 2019	Uit QenA: Collegebesluit toekomst Vlampijpateliers + Memo sluiting vlampijpateliers	College besluit het pand aan te houden en te renoveren in plaats van te slopen ten behoeve van werkruimtes voor kunstenaars/makers. De vlampijpateliers zijn in de jaren ervoor beheerd met het oog op sloop op een lager dan standaard onderhoudsniveau onderhouden. Vanaf dat moment zijn er intern verschillende scenario's onderzocht en onderbouwd met kostenramingen. Daarnaast is er een marktconsultatie uitgevoerd om te kijken of het gewenst PvE wel haalbaar is. In de voorjaarsnota 2021 zijn aanvullende middelen gereserveerd. Ter voorbereiding van het ontwerp is er onlangs gestart met het opstellen van een businesscase. De verwachting is dat de businesscase begin 2022 klaar is. De uitwerking van het ontwerp is dan eind 2022 klaar. Daarna zal de start van de renovatie en de oplevering in 2023 kunnen plaatsvinden.	Inzien collegebesluit en argumentatie. Zijn er in besluit ook uitspraken gedaan over onderhoud en beheer in de tussentijd? Doel renovatie irt doelgroep tijdelijk gebruik?
		Mei 2020 start (5.1.2E) als (5.1.2E)	

Juli 2019	ACV rapportage BMI	In opdracht van Plaatsmaker voert ACV inspectie en onderhoud uit aan BMI.	
23 juli 2020	Gesprek tussen gemeente 5.1.2E en DePlaatsmaker (5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E 5.1.2E).		
24 juli 2020	Mail 5.1.2E met punten nav gesprek 23-7	5.1.2E (DePlaatsmaker) aan de gemeente (5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E)). Ze noemt de verduurzamingsopgave van vastgoed, ambitie energieneutraal. Wat betreft de Vlampijpstraat behoefte aan openheid van cijfers, staat van onderhoud, constatering dat noodzakelijk onderhoud niet door DePlaatsmaker kan worden opgepakt, duidelijkheid over planning en communicatie. Vraagt om bevestiging dat UVO als verantwoordelijke gebreken oppakt oa door experts ter beschikking te stellen. 5.1.2E mbt onderhoud eerder noodkreet gedaan en dringt aan op afspraken op korte termijn. Verzoek om bevestiging dat UVO hiervoor verantwoordelijk is.	Volgens 5.1.2E 5.1.2E is er vervolgens discussie over kosten, huurprijs. Ook bestuurlijk. Check 5.1.2E van 5.1.2E (5.1.2E), wie binnen VGU?? Welke terugkoppeling is er naar PM geweest? Wanneer was eerdere noodkreet van PM? Wat is daarmee gedaan? Wie/welke afdeling is hierin aanspreekpunt binnen UVO? Hoe is accountmanagement geregeld binnen UVO?
1 september 2020	Mail	5.1.2E 5.1.2E verzoek aan 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E om advies over verantwoordelijkheid gemeente ten aanzien van onderhoud en aanpak richting de Plaatsmaker. Formeel geen huurovereenkomst, gedrag doorgelopen dus kun je zeggen dat huurovereenkomst geldt, of de voorwaarden uit de oude huurovereenkomst nog van toepassing zijn kan een discussiepunt worden.	5.1.2E Gemeente Utrecht
			Er is een juridisch advies opgesteld. Als er geen speciale

			overeenkomst is val je terug op de wet. Gemeente aan zet voor onderhoud. Advies inzien
			Intern onduidelijkheid en op bestuurlijk niveau besproken, maar geen verdere actie op noodkreet ondernomen.
per maart 2021		Metta Streefkerk wordt Directeur Vastgoedorganisatie Utrecht. Straks wellicht uit feitenrelaas halen	
maart 2021	onderhoudsrapport Saval	Bedrijf Saval voert in opdracht van DePlaatsmaker brandbeveiligingsonderhoud uit.	
19 jan 2021	Posts 5.1.2E en 5.1.2E Vlampijpstraat 50 memo toetsing ventilatie	Uit toets ventilatie blijkt dat in atelierruimtes balansventilatie toegepast moet worden om te voldoen aan bouwbesluit, aanvullend onderzoek is nodig. Voorstel om dit niet te markeren als ernstig gebrek.	Welke afweging ligt hieraan ten grondslag? Wanneer moet je voldoen aan bouwbesluit en wanneer kun je dat 'uitstellen'?
Mei 2021	ACV rapportage BMI	In opdracht van Plaatsmaker voert ACV inspectie en onderhoud uit aan BMI. Advies: BMI is in zeer slechte staat en dient vervangen te worden.	Heeft resultaat van inspectie ook UVO bereikt? Wat is hierop voor actie ondernomen?
25 okt 2021		Start inspectie electra (NEN1010-keuring), op basis van eerste resultaten woe 27-10 besloten inspectie te intensiveren. Keuring in 2016 meer steekproefsgewijs, nu grondigere keuring nav eerste bevindingen.	- Hoe vaak moet NEN1010 uitgevoerd worden? Lees terug eens in 4 jaar en ook 5 jaar? Laatste in 2016.
6 nov 2021	Inspectierapport rapport dd 6 november 2021 (inspectie 14 oktober. Bron: NEN1010 rapport bureau SPIE 6 nov 2021.	In het rapport schrijft de inspecteur dat de brandveiligheidsinstallatie niet in orde is. Tevens schrijft hij dat er geen toegang is gegeven tot de 1 ^e verdieping 'vanwege een verschil van inzicht tussen de gebruiker en de verhuurder c.q. eigenaar'.	De keuring zal twee weken in beslag nemen van maandag 1 tot vrijdag 12 november. Meldingen krijgen een bepaald label om de ernst te duiden. Inspecteur heeft de plicht om

			eventuele zeer ernstige misstanden te direct te herstellen. Een keuring kan wel weken duren. Aan het einde van week 1 benoemt de inspecteur meerdere risico's, asbest wordt aangetroffen (is dit in vorige inspecties niet al bekend geworden??). Volgens 5.1.2E In week twee van 8-12 november noteert de inspecteur meer issues. Hij heeft niet de apparatuur beschikbaar om genoteerde gebreken direct te herstellen (vraag aan inspecteur hoe dit precies zit).
11 november 2021	memo	5.1.2E meldt een 'aantal opvallende zaken' rondom de brandveiligheid van Vlampiepstraat 50.	Aan wie memo gericht?
Nov 2021	Posts 5.1.2E in Teams (16-11)	Technisch beheerder (team technisch beheer, VGB) had er slapeloze nachten van. Check wie en waarom? Wat speelt er? - Tijdelijke electra voorziening treffen (tbv brandmelder, noodverlichting en verwarming) - Gasaansluiting is conform eisen en dus veilig. Nader onderzoek nodig van: - Brandveiligheid en vluchtroutes	Inspecteur belt met de 5.1.2E 5.1.2E van VGB/technisch beheer, 5.1.2E 5.1.2E hoort van 5.1.2E dat gesloten moet worden. 5.1.2E adviseert aan 5.1.2E maak rapport op en koppel de stroom af. Weet 5.1.2E

		- Brandmeldinstallatie en noodverlichting - Water – NEN1006, loden leidingen, stilstaand water en legionella - Ventilatievoorzieningen - Asbest (eisen zijn aangescherpt dus nu destructief onderzoek vereist)	dat het gebouw hierdoor moet worden ontruimd??
12 nov 2021		Vrijdag 12 november brengt 5.1.2E deze toenemende meldingen van gebreken (op basis van 40% inspectie gebouw 265 gebreken waarvan circa 50 C1 meldingen) in tijdens een regulier VGU MT overleg. In het MT zitten dan Metta Streefkerk (MS), 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E) en 5.1.2E (5.1.2E). 5.1.2E heeft die dag kort tijd en verlaat het overleg na een half uur. 5.1.2E en 5.1.2E besluiten het pand te sluiten per 12-11. Gebruikers van het pand hebben tot zondag 14 november om spullen weg te halen. Opdracht gegeven voor bewaking met een surveillant voor het eerste weekend. Daarna dmv bewegingsmelders.	
13 nov 2021	Raadsbrief Buitengebruikstelling Vlampijpateliers (Vlampijpstraat 50) Utrecht - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Raadsbrief verstuurd over buitengebruik stelling	
15 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	• 5.1.2E aangesteld als 5.1.2E • Bijpraat/vragen sessie met kunstenaars • De BMI, gangverlichting begane grond en de verwarming zijn aangesloten en weer veilig.	

17 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	Besluit installatie tijdelijke elektra-installatie direct op meterkast door CW&D. Kosten € 4.500 per week (excl BTW)	
18-11-2021	Agenda Utrecht - Vragenuur donderdag 18 november 2021 17:00 - 18:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Beantwoording raadsragen door Eelco in vragenuur Aanleiding sluiting: meerdere zaken waaronder gevaar op elektrocutie Open eindjes: compensatie kunstenaars, tijdelijk gebruik andere gebouwen, evaluatie hoe dit heeft kunnen gebruiken	
19 nov 2021	Document Utrecht - Raadsbrief Tijdelijke oplossing sluiting Vlampijpateliers (Vlampijpstraat 50).docx - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Raadsbrief verstuurd inclusief toezeggingen over evaluatie proces en inzicht in andere panden die mogelijk onveilig zijn en de renovatie. Tevens wordt eventuele compensatie samen met de Plaatsmaker onderzocht.	
19 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS (24-11-2021)	Op 19 november gaat het pand weer open met tijdelijke elektrische voorziening. Komende weken wordt de inspectie van de elektrische installatie afgerond en worden de gebreken hersteld. Daarna kan de tijdelijke installatie weer worden verwijderd.	
22 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	• Bijpraat/vragen sessie met kunstenaars • Spie weer gestart met vervolg van de inspectie, CW&D standby om afkeuringen op te lossen. Korte lijnen ook met Plaatsmaker ivm communicatie richting gebruikers.	
26 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	Start destructief onderzoek asbest	

2. De organisatie van UVO / VGU

Organisatie oud: **vraag hoeveel organisatievormen vastgoed sinds 2000?**

Oude organisatie UVO:

- vastgoed olv 5.1,2E
- THOMS (onderwijs, MFA's en sport) olv 5.1,2E
- Vastgoedbeheer (VGB) olv 5.1,2E (interim). Eerst bij SB, sinds 1 jaar bij UVO (?)

VGB voert beheer uit. UVO (eigenaar panden) opdrachtgever van beheer.

Ten tijde van calamiteit

-vastgoed, toms, vgb dus drie afdelingen

Reorganisatie gaande. Nieuwe vorm zijn schetsen

Kwartiermakers bezig met VGU organogram

Metta Streefkerk IRM VGU. Per 1 feb drie afdelingen:

- Opgave (5.1,2E)
- projecten (5.1,2E),
- assets (5.1,2E) (financieel/beheer/administratie)

Panden zitten in portefeuilles zoals ruimtelijke ontwikkeling. Vlampijpstraat zit in portefeuille

3. Vraagstukken

Stukken geven een beeld, maar dat is geen compleet beeld. Er ontbreekt veel informatie. Dmv interviews moet aanvullende informatie op tafel komen om te komen tot een totaalplaatje/scherp beeld. Wat is formeel geregeld en wat is er in de praktijk gebeurd?

a) wat was het procesverloop vanaf aanschaf pand Vlampijpstraat 50 tot en met de ingebruikname ervan na de calamiteit per 19 november 2021?

- feitelijke analyse gebeurtenissen
- hoe heeft het calamiteitenteam gefunctioneerd?
- hoe is communicatie met betrokkenen verlopen? Wat kan beter?

b) Hoe kan het ontstaan van de calamiteit worden verklaard uit rollen, taakopvatting, bevoegdheden en communicatie?

Verklaring 5.1,2E gescheiden afdelingen. **Vraag: welke afdelingen precies?**

- Onduidelijke juridische relatie Gemeente en DePlaatsmaker met betrekking tot beheer en onderhoud VPS.

- Zijn er meer panden zonder geldig huurcontract? Wie bewaakt dit? Welke monitoring/afstemming vindt er plaats met contractpartijen? Vierogen principe?
 - De NEN 1010 norm gaat over de elektrische installatie in het gebouw. Dat is de verantwoordelijkheid van de gemeente als eigenaar van het pand. De veiligheid van het gebruik van deze installatie is beschreven in de NEN 3140. Bij deze laatste norm beschrijft ook hoe met de installatie moet worden omgegaan en hoe medewerkers veilig kunnen werken heeft ook DePlaatsmaker een verantwoordelijkheid. (Bron QenA 20211117)
 - Hoe zijn afspraken over beheer en inspecties vastgelegd? Wie ziet hierop toe?
 - Onduidelijke afspraken eigenaarschap en verantwoordelijkheden VGB en Vastgoed, voorheen ook binnen twee verschillende gemeentelijke diensten.
 - Heldere lijnen? Wie informeert wie en hoe?
- b) hoe kan de calamiteit worden verklaard uit de mate waarin medewerkers VGU omgevingssensitief zijn?
- Sensitiviteit voor veiligheidsissues of veiligheidsbewustzijn bij VGU onvoldoende aanwezig.
 - Wat bedoelen we precies? Definitie?
 - Cultuur? Of onvoldoende afgebakend?
 - Geen duidelijk escalatiepad bij VGU.
 - Eigenaarschap helder gedefinieerd?

Vragen intake

Bedoeling en beoogd resultaat

-voor wie maken we deze evaluatie? Invulling geven aan bestuurlijke toezegging aan de raad?

- wat is het doel van de evaluatie?

(Metta wilde graag de evaluatie). 5.1.2E heeft stuk opgesteld. 5.1.2E kon zich niet vinden in de opzet waar vragen van Metta inzaten. Vraag aan 5.1.2E waarom niet?

- scope/afbakening: zijn de aanbevelingen gericht op VGU, de onderdelen van de gemeente of alle direct betrokken partijen?

- wie/wat zijn de te interviewen partijen hiervoor? Bv CZ en Plaatsmaker

- Wanneer resultaat opleveren?

5.1.2E bespreekt 28/1 in scope van dit onderzoek, of het bestuurlijk wordt, of er externe partners worden geïnterviewd, of we de feitenrelaas en aanbevelingen kunnen opknippen in twee fases.

*Namen van collega's assetbeheer en andere direct betrokkenen,
wie doet de communicatie naar de respondenten buiten VGU?
Wie kunnen we benaderen als we deze weer nog extra stukken willen ontvangen
Vorbereiding overleg maandag 8 feb*

Basisaanbod: 1) we onderzoeken het procesverloop om) verklaringen voor het ontstaan van de calamiteit te achterhalen en 3) geven aanbevelingen om dit te voorkomen.

Aanbod +: 1) we onderzoeken het procesverloop om de oorzaken van de calamiteit te achterhalen 2) we geven verklaringen en 3) bespreken in een tweede fase in hoeverre de organisatiestructuur van 1 februari 2022 voorziet in deze aanbevelingen?

Of een tussenvorm?

-hoe gaan we om met aanbevelingen of conclusies die van toepassing zijn op partijen buiten VGU, zoals de Brandweer, DePlaatsmaker of CZ

-in hoeverre zijn de resultaten straks openbaar?

-wat is het doel van de evaluatie?

intern

Hoe kan het dat het zo lang voortsuddert. er was bestuurlijke vertraging. We hebben nooit geëscaleerd. Waarom hebben VGB (met name team beheer voelt zich niet gehoord) en UVO niet geëscaleerd. Hoe kan het dat met noodkreten van een huurder niks gedaan wordt? Hoe vindt kwaliteitsbewaking plaats (keuringen en opvolging)? Het stoort Metta dat als er risico's zijn niet wordt geëscaleerd.

Veiligheidsbewustzijn.

VGB niet betrokken in beheersproces. Assetmanagers moeten daar niet te makkelijk overheen stappen. Verantwoordelijkheidsgevoel. Evaluatie toegankelijkheid had iets scherper gekund.

- Hoe krijg je professionaliteitscultuur boven tafel?*

-vanwaar de urgentie?

We gaan per 1 februari VGU anders organiseren. Tot 1 september geven we onszelf om aanpassingen te doen. De wijziging is onder andere bedoeld om het beheer scherper te krijgen.

-welke genoemde bestuurlijke en ambtelijke belangen in de aanvraag spelen hier?

-jullie noemen behoefte aan bestuurlijke sensitiviteit/tact? Kun je dit toelichten?

-betreft het een ambtelijke evaluatie of dient de evaluatie ook bestuurlijk te worden besproken en vastgesteld?

-Wat is precies de scope van beheersproces? Vallen hier ook communicatie afspraken onder

Aanpak

-wil je de tussenresultaten van de evaluatie bespreken met direct betrokkenen?

- feitenrelaas aanleiding en calamiteit
- Analyse beheerprocessen en planvorming
- Aanbevelingen

- In hoeverre is er ruimte om respondenten buiten de gemeente te interviewen?

- zijn jullie zelf opgestelde onderzoeksvragen al beschikbaar?

5.1.2E *delen onderzoeksvragen, teamssite, juridisch advies status huurcontract en noodkreet DePlaatsmaker*

Organisatie (opdrachtgever, offerte, proces

-Wie is de ambtelijk opdrachtgever?

-in welke documenten staan de beheersprocessen beschreven?

-is de evaluatie bedoeld om te delen met externe betrokkenen?

- Welke stukken en documentatie zijn beschikbaar?

- Wat was vóór 1 februari en wat is na 1 feb de verhouding tussen **5.1.2E** en Metta Streefkerk?

Gesprek **5.1.2E** **5.1.2E**

-ambtelijk onderzoek

-Metta sinds een jaar in functie. Erg druk, ook bij **5.1.2E** lastig reacties te krijgen op de vorderingen, richting eindproduct gesprek met wethouder

-evaluatie heeft weer nieuwe vragen aan PMB opgeleverd

-aanpak onder tijdsdruk. Tijdlijn gemaakt op basis van allerlei stukken. Issue lijst opgesteld met daaruit leidende vragen. Die voor check voorgelegd aan Metta. Interview vragen opgesteld. Respondenten opgehaald bij Metta en **5.1.2E** Op basis daarvan analyse gemaakt.

-bestuurders niet gesproken

-Offerte gebaseerd op een 'raming' van 10 interviews.

Doorlooptijd 2 maanden

Investering bedroeg 120 uur voor twee adviseurs maakt ca 12.000,-.

- **5.1.2E** is **5.1.2E**

Aanpak

- hoe is het VGU beheersproces ontworpen?
- feitenrelaas + bundelen tot vraagstuk/issuelijst
- komen tot een selectie van respondenten en doen van interviews
- toetsing aan beheersproces
- aanbevelingen

C2: actie noodzakelijk? Wordt C2 automatisch een C1? Advies verhelpen

Hoe vindt communicatie en afstemming tussen PM en UVO? Wat wordt gedeeld? Wie moet wat doen? Wat zijn de beelden van de rollen en verantwoordelijkheden? Wat is de demarcatie tussen gebouw en huurder en verantwoordelijkheden?

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 4 Feb 2022 10:09:24 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Aanvraagformulier_inhuur_PMB - dec 2021 - Vlampijpstraat (1)
Attachments: Aanvraagformulier_inhuur_PMB - dec 2021 - Vlampijpstraat (1).doc

Aanvraagformulier inhuur PMB

Gegevens aanvrager

Datum:	22 december 2021
Naam aanvrager:	5.1.2E
E-mail:	5.1.2E@utrecht.nl
Telefoonnummer:	06 -53989323

Gegevens opdracht

Naam opdracht:	Evaluatie sluiting Vlampiepstraat 50
Naam opdrachtgever:	Metta Streefkerk
Organisatie onderdeel:	VGU
Afdeling:	nvt

Wat is de aanleiding van je vraag? (achtergrond, historie en context)

In november 2021 heeft VGU moeten besluiten om het gebouw Vlampiepstraat 50 te sluiten voor de gebruikers. Er ontstond een dusdanige gevaarlijke situatie in dit gebouw dat het niet langer verantwoord was daar mensen in toe te laten. Deze calamiteit is inmiddels voorbij en het gebouw is weer open en verbeterd en in januari 2022 worden de tijdelijke maatregelen verwijderd.

VGU wil deze calamiteit en ook de aanleiding tot deze situatie laten evalueren. Daarvoor is inmiddels een concept uitvraag opgesteld. Wij zoeken voor deze evaluatie ervaren evaluatoren buiten de eigen organisatie.

Gezien de goede ervaringen met de onlangs uitgevoerde evaluatie Toegankelijkheid, verzoeken we PMB ook deze evaluatie uit te voeren.

Wat is de probleemstelling of uitdaging voor de opdrachtnemer?

Zie voorgaande beschrijving.

Wat levert de opdrachtnemer op?

(bijvoorbeeld :Advies, rapport, presentatie, opleiding, werk)

Wij verwachten een evaluatie rapport dat antwoord geeft op onze vragen, inclusief aanbevelingen voor verbetering van onze interne processen.

Welke werkzaamheden voert de opdrachtnemer uit?

- Inlezen in stukken en documentatie
- Afnemen van interviews
- Analyseren van het verloop van de beheerprocessen en planvorming rondom het gebouw Vlampijpstraat 50
- Beantwoorden van onze vragen
- Opstellen van aanbevelingen

Welke potentiële risico's en knelpunten zie je? Denk bijvoorbeeld aan politieke of ambtelijke tegengestelde belangen, tijdsdruk, afhankelijkheden, budget)

Er kunnen bestuurlijke en ambtelijke belangen spelen die het nodige tact en begrip vergen.

Welke competenties/vaardigheden zijn er nodig voor deze opdracht?

Sensitiviteit, Analytisch vermogen, inzicht en interviewkwaliteiten.

Wanneer moet het resultaat opgeleverd zijn?	Maart 2022
Verwacht aantal uur per week p.p.	10-20 uur per week
Hoe groot is de urgentie?	/urgentie/
Staat deze vraag op meerdere plekken uit? Zo ja, waar?	Nee
Is er budget geregeld?	Budget is beschikbaar

Vervolgproces

- Dit aanvraagformulier kun je mailen naar: 5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl).

- Je ontvangt een bevestiging van je aanvraag.
- De aanvraag wordt besproken in het matchingsoverleg.
- Naar aanleiding van het matchingsoverleg geven we bij je aan dat:
 - 1) we meer informatie nodig hebben en we een vraagverheldering inplannen,
 - 2) we een kandidaat hebben en er een intakegesprek ingepland kan worden,
 - 3) we geen kandidaat hebben en de vraag uit kunnen zetten in onze flexibele schil,
 - 4) we zowel in onze vaste formatie als onze flexibele schil geen kandidaat hebben.

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Fri, 4 Feb 2022 10:12:56 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: FW: Opvolger [REDACTED] tbv Vlampijp

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
PMB



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 14:59
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Opvolger [REDACTED] tbv Vlampijp

Ter aanvulling op vorige mail onderstaande info.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
PMB
Stadsplateau 1
maandag t/m donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: [redacted] <[redacted]@Utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 3 februari 2022 14:01

Aan: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Opvolger [redacted] tbv Vlampijp

Hoi [redacted]

Ja, hopelijk treffen wij elkaar binnenkort ook digitaal of live ergens.

Mbt aantal uren was inschatting van UVO zelf 10-20 uur en oplevering resultaat in maart. Maar hier hoop ik na dinsdag meer feeling bij te hebben.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

ma-di-wo-do



Van: [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 3 februari 2022 12:28

Aan: [redacted] <[redacted]@Utrecht.nl>

Onderwerp: RE: Opvolger [redacted] tbv Vlampijp

Dan toch vast een vraag: heb je ook al een idee van planning/doorlooptijd en hoeveelheid tijd die de opdracht met zich meebrengt? Hangt uiteraard af van het te kiezen scenario, maar wellicht kun je er al iets over zeggen. Dank alvast.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

Stadsplateau 1

maandag t/m donderdag

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E <5.1.2E @Utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 3 februari 2022 12:15

Aan: 5.1.2E <5.1.2E @utrecht.nl>

Onderwerp: Opvolger 5.1.2E tbv Vlampijp

Hoi 5.1.2E

De vraag is om een evaluatie van de sluiting, is ook bestuurlijk toegezegd. Wij zien drie verschillende opties:

1. In kaart brengen feitenrelaas en onderzoek procesverloop, verklaren calamiteit en aanbevelingen om dit te voorkomen.
2. Aanvullend op 1. Bespreken in een 2^e fase in hoeverre de organisatiestructuur van 1 februari voorziet in deze aanbevelingen.
3. Tussenvorm tussen scenario 1 en 2.

Dinsdag aanstaande staat feitelijke intake gepland met Metta Streefkerk, 5.1.2E en 5.1.2E van 12.30 – 13.00. Hier moet doel, bereik, opzet en samenhang met reorganisatie duidelijk worden.

Heb je zo voldoende info?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht
PMB
ma-di-wo-do



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Fri, 4 Feb 2022 11:26:36 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: opdracht evaluatie vlampijpstraat

Hi 5.1.2E

Ik werd door 5.1.2E benaderd of ik in duo met jou de evaluatie opdracht van de Vlampijpstraat wil oppakken. Het lijkt me een interessante opdracht om te doen, en leuk om eens een keer met jou samen te werken. De vorige evaluatie (m.b.t. toegankelijkheid vastgoed) heb ik samen met 5.1.2E opgepakt en was ook in opdracht van Metta.

Ik zag dat er dinsdag een intake gepland staat van 12.30-13u. Ik heb de tijd vast geblokt in mijn agenda. Evt kunnen we maandag even bellen ter voorbereiding. Bijvoorbeeld om 13u?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Projectmanagementbureau

Stadsplateau 1

9e etage

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Werkdocument Vlampijpstraat 50

Vooraf

Ingeklemd tussen de Vlampijpstraat en de spoorlijn naar Amsterdam liggen de Vlampijpateliers dat met 60 ateliers het grootste atelierpand van Utrecht is. Het is gehuisvest in de voormalige tekenkamer van het Werkspoor Utrecht, een van de weinige originele Werkspoorpanden die nog in dit gebied te vinden zijn. Het pand werd in 2006 tijdelijk gehuurd door DePlaatsmaker en stond jarenlang op de nominatie om gesloopt te worden om plaats te maken voor een nieuwe weg. Sinds 2019 is bekend dat het pand toch kan blijven staan. Momenteel is een ingrijpende renovatie van het pand in voorbereiding.

Stichting DePlaatsmaker realiseert en beheert in Utrecht ruimte voor kunstenaars, creatieve ondernemers en culturele instellingen. DePlaatsmaker wordt structureel gesubsidieerd door de Gemeente Utrecht. In 41 panden biedt DePlaatsmaker ruimte aan meer dan 750 kunstenaars, creatieve ondernemers, instellingen en makers. De panden zijn verspreid over de stad Utrecht en daarbuiten. DePlaatsmaker beheert, verhuurt en ontwikkelt ruimte bedoeld voor kunstenaars, creatieve ondernemers en kunstinstellingen.

Vastgoedbeheer laat elke 5 (of 4?) jaar een NEN keuring uitvoeren door een inspecteur van een derde partij (electro technisch bedrijf). **Bewijs hiervan. Op basis van welke afspraak geeft VGB deze opdracht? Wettelijk?** Gemeente heeft een zorgplicht dat de gemeentelijke panden veilig zijn voor de huurders, plicht is verankerd in het bouwbesluit (aangescherpt agv brand in cafe het Engeltje). Daarom regelmatig NEN1010 keuring. NEN 1010 is de norm die de minimale veiligheidseisen beschrijft waaraan een elektrotechnische installatie moet voldoen. Als ertijdens de NEN 1010-keuring ernstige gebreken worden geconstateerd, moeten deze direct verholpen worden. @Hoe zit het met urgentie verholpen meldingen, moet elke melding verholpen worden?

Tijdens reguliere elektra controle werden diverse gebreken geconstateerd, die niet per direct verholpen konden worden. Electra afgesloten, dientengevolge brandmeldingsinstallatie uitgeschakeld. Per direct gesloten (12 november 2021). Alleen onder begeleiding werkstukken op kunnen halen. Evalueren calamiteit en aanleiding. Sinds 19 november 2021 is het pand weer in gebruik.

Documentenlijst

PMB (2021)	Aanvraagformulier evaluatie Vlampijpstraat
VGU (2021)	Evaluatie toegankelijkheid (5.1.2E 5.1.2E)
VGU (2021)	Review 9 VGU Projecten (5.1.2E)
SPIE (2021)	NEN1010 inspectierapport

BUITEN REIKWIJDE VERZOEK

(2018)

UVO (2021)

UVO (2021)

UVO (2021)

UVO (2021)

QenA

Overdracht calamiteit sluiting Vlampieppstraat 50

Notulen Vlampieppstraat Zoom-meeting 15-11-2021

Memo sluiting Vlampieppateliers 12-11-2021

BUITEN REIKWIJDTE VERZOEK

5.1,2E

5.1,2E

Gesprekkenoverzicht

27 januari 2022

5.1,2E

Krachtenveld analyse

Belanghebbende		Belang(en)
Organisatie	Naam	
College	Eelco Eerenberg	
	5.1,2E	
	5.1,2E	
	5.1,2E (vanaf 15-11)	
VGU	Metta Streefkerk	Rekenkamer 2018: doelen ontbreken zodat er niet goed gestuurd kan worden.
	5.1,2E	
	5.1,2E	
	5.1,2E	
	(5.1,2E	
	5.1,2E	
		Van UVO (5.1,2E) naar VGU (Streefkerk)
		Uit de MeerjarenprogrammaVisie MPUV 2020
		-vastgoed moet als doel hebben realiseren van maatschappelijke waarde
		-over Vlampieppstraat 50: "Voornemen tot grootschalig renovatieproject met het uitgangspunt het realiseren van een zo energie neutraal mogelijk gebouw. De investeringen in bestaande

	(5.1.2E [redacted] VGU) 5.1.2E [redacted] (5.1.2E [redacted] sinds 15-11) 5.1.2E [redacted] - 5.1.2E [redacted] (5.1.2E [redacted] Erfgoed & Cultuur team Vastgoed) 5.1.2E [redacted] (communicatie voor 15-11) 5.1.2E [redacted] (communicatie va 15-11) 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted] (VGB/technisch beheer) 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted] (VGB)	bouw worden terugverdiend door hogere huurinkomsten en lagere energielasten. Gelet op het gegeven dat dit pand een lange tijd op de nominatie stond om gesloopt te worden, vraagt het extra nader onderzoek om te bepalen welke investeringen, in combinatie met verduurzaming, nodig zijn om te voldoen aan het Bouwbesluit 2020". Pandvisies en meerjarenportefeuille visies worden wordt invulling gegeven aan de 'maatschappelijke waarde'. Uitgangspunt voor beslissingen rondom verkoop, vergroten gebruik, beheer en investeringen. Meerjarenvisie spreekt over vormen van beheer -beheersorganisatie -zelfbeheer Een separate Nota Kapitaal Goederen 2020 – 2023 (NKG) is 3 oktober 2019 aangeboden aan de raad. De Nota geeft inzicht in de geplande vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van het vastgoed in de programma's Utrechts Vastgoed, Sport en Bereikbaarheid. PM-UVO: verhuurder-huurder, hoe is accountmanagement geregeld?
JZ	5.1.2E [redacted] (5.1.2E [redacted])	
Culturele Zaken	Tarik Yousif (IRM) 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted] (adjunct) 5.1.2E [redacted] ? (5.1.2E [redacted] DePlaatsmaker)	PM-CZ: subsidierelatie, rol CZ in calamiteit, hoe is accountmanagement geregeld?
VTH?		Link met brandweer en besluiten vergunningen en handhaving?
DePlaatsmaker	Directeur 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted]	Verhuurder namens VGU. Verhuren gemeentebreed 42 panden

Kunstenaars (gebruikers)	5.1.2E	Kunstenares <u>en</u> gemeente ambtenaar
Brandweer?		Wie doet uiteindelijke keuring?
Inspectiebureau	Spie	
Installateur	CW&D	

Intake 27 / 1

5.1.2E

1. Procesverloop

Datum	Bron	Inhoud	Vervolg vragen
2006		Omstreeks het jaar 2006 koopt de gemeente de Vlampijpstraat 50 aan ten behoeve van realisatie van een ontsluitingsweg. Omdat de verwachting is dat er tijdelijk gebruik mogelijk is tot de voorziene sloop, gaat de gemeente een huurcontract aan voor vijf jaar met DePlaatsmaker. Dit omvat onderhoud en beheer.	CHECK
Feb 2006	Bron: huurovereenkomst dd 21 juli 2006.	Gemeente Utrecht verhuurt per februari 2006 de Vlampijp 50 aan Stichting PAN als kantoorruimte tot en met februari 2011. Geen verlenging mogelijk van onderhavige overeenkomst. De gemeente verstrekt een renteloze lening aan Stichting PAN voor achterstallig onderhoud. Circa 90 kunstenaars maken gebruik van het pand. ‘Er is achterstallig onderhoud aan het gebouw. De gemeente is niet bereid te investeren vanwege de mogelijke toekomstige sloop van het gebouw. Om die reden is de huurprijs laag gehouden en levert de gemeente een bijdrage aan de huurder voor de hoogst noodzakelijke investering.’ ‘Beheerder is verhuurder zelf.’ ‘De verhuurder is niet gebonden enig onderhoud aan het in huur gegevene te verrichten.’	DePlaatsmaker blijft na einde contract verhuuring uitvoeren. Beheer en onderhoud ook? Er is na initiële periode van 5 jaar (2011) geen nieuw huurcontract afgesloten. Onduidelijk welke overeenkomst en afspraken van toepassing zijn. Checkvraag assetmanagers UVO/DePlaatsmaker Vastgoed eigenaar pand, VGB verantwoordelijk voor onderhoud, PAN gedurende huurcontract verantwoordelijk voor onderhoud

2006-2010 Wanneer?		De gemeenteraad besluit dat een ontsluitingsweg niet meer aan de orde is.	Wie heeft wanneer besluit genomen?
17 november 2010	Bouwkundig onderzoek van Adviesburo Fontein	In opdracht van de afdeling Vastgoed. Diverse lichte gebreken. Inschatting 138.500,- euro aan investeringen nodig en daarna 5.000,- per jaar voor de komende 10 jaar.	Wat is er met advies gedaan? In welke constructie? Hoe is huurcontract hierbij betrokken?
		Verlenging overeenkomst, besluitvorming mist.	
17 december 2015	Rapport Search Milieu	Op levert Search Milieu een inventarisatie asbest op aan Gemeente Utrecht (5.1.2E). Advies om aanvullend onderzoek ten doen ten aanzien van asbest bij voorgenomen sloop/renovatie.	
13 januari 2016	rapport NEN3140 dd 13 jan 2016. een inspecteur van de Technische Beheer Unie	voert iov UVO een NENinspectie 3140 uit met als conclusie dat een aantal electro technische installaties gedeeltelijk niet voldoen (alleen C2 aangetroffen). Geen ernstige gebreken aangetroffen. Advies is om de afwijkingen van de inspectie te herstellen en over 5 jaar weer een controle te laten uitvoeren. Inspectierapport geldig tot 29-07-2020.	Is advies opgevolgd en zijn afwijkingen uit inspectie hersteld? Wat is geldigheid van inspectierapport waard? Waarom pas meer dan jaar na verlopen houdbaarheid inspectierapport vervolg inspectie?
April 2016	Allonge verlenging huurtermijn Vlampijpstraat 50	Vastlegging huur verlenging in een allonge inclusief wijziging perceelgrens. Einddatum wijzigt naar 1-2-2016, maandelijkse verlenging, artikelen 3.3 en 7.4 mbt opzegtermijn komen te vervallen, rest van de bepalingen uit huurovk blijven van kracht.	Wat is effect van allonge op afspraken rondom onderhoud? Geeft Allonge hier duidelijkheid over? Status allonge?
16 november 2016	opdrachtformulier	UVO opdracht aan Search Milieu voor een aanvullende asbest inventarisatie.	
februari 2017		5.1.2E (AN) wordt in algemeen directeur van SWK 030.	Per januari 2019 directeur-bestuurder van DePlaatsmaker.

6 september 2017	Mails div.	mailt Sophies ^{5.1,2E} naar de gemeente ^{5.1,2E} met verzoek toesturen rapportage NEN3140 keuring. Deze stuurt ^{5.1,2E} dezelfde dag op, met suggestie verhelpen van een aantal gebreken niet uit te stellen en dat deze onder verantwoordelijkheid van huurder (Sophies red.) vallen. Sophies kunstwerken (^{5.1,2E} ^{5.1,2E} reageert dat sommige gebreken worden opgepakt in volgorde van urgentie, andere gebreken samen met de (in voorbereiding zijnde red.) renovatie van het pand.	
1 januari 2019	nvt	Fuseren Stichting Sophia, SWK Kunsthuisvesting Utrecht tot Stichting DePlaatsmaker.	
Mei 2019	Uit QenA: Collegebesluit toekomst Vlampijpateliers + Memo sluiting vlampijpateliers	College besluit het pand aan te houden en te renoveren in plaats van te slopen ten behoeve van werkruimtes voor kunstenaars/makers. De vlampijpateliers zijn in de jaren ervoor beheerd met het oog op sloop op een lager dan standaard onderhoudsniveau onderhouden. Vanaf dat moment zijn er intern verschillende scenario's onderzocht en onderbouwd met kostenramingen. Daarnaast is er een marktconsultatie uitgevoerd om te kijken of het gewenst PvE wel haalbaar is. In de voorjaarsnota 2021 zijn aanvullende middelen gereserveerd. Ter voorbereiding van het ontwerp is er onlangs gestart met het opstellen van een businesscase. De verwachting is dat de businesscase begin 2022 klaar is. De uitwerking van het ontwerp is dan eind 2022 klaar. Daarna zal de start van de renovatie en de oplevering in 2023 kunnen plaatsvinden.	Inzien collegebesluit en argumentatie. Zijn er in besluit ook uitspraken gedaan over onderhoud en beheer in de tussentijd? Doel renovatie irt doelgroep tijdelijk gebruik?
		Mei 2020 start ^{5.1,2E} als ^{5.1,2E} ^{5.1,2E}	

Juli 2019	ACV rapportage BMI	In opdracht van Plaatsmaker voert ACV inspectie en onderhoud uit aan BMI.	
23 juli 2020	Gesprek tussen gemeente 5.1.2E en DePlaatsmaker (5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E 5.1.2E).		
24 juli 2020	Mail 5.1.2E met punten nav gesprek 23-7	5.1.2E (DePlaatsmaker) aan de gemeente (5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E Erfgoed en Cultuur). Ze noemt de verduurzamingsopgave van vastgoed, ambitie energieneutraal. Wat betreft de Vlampijpstraat behoefte aan openheid van cijfers, staat van onderhoud, constatering dat noodzakelijk onderhoud niet door DePlaatsmaker kan worden opgepakt, duidelijkheid over planning en communicatie. Vraagt om bevestiging dat UVO als verantwoordelijke gebreken oppakt oa door experts ter beschikking te stellen. Arna mbt onderhoud eerder noodkreet gedaan en dringt aan op afspraken op korte termijn. Verzoek om bevestiging dat UVO hiervoor verantwoordelijk is.	Volgens 5.1.2E 5.1.2E is er vervolgens discussie over kosten, huurprijs. Ook bestuurlijk. Check 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E), wie binnen VGU?? Welke terugkoppeling is er naar PM geweest? Wanneer was eerdere noodkreet van PM? Wat is daarmee gedaan? Wie/welke afdeling is hierin aanspreekpunt binnen UVO? Hoe is accountmanagement geregeld binnen UVO?
1 september 2020	Mail	5.1.2E 5.1.2E verzoek aan 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E om advies over verantwoordelijkheid gemeente ten aanzien van onderhoud en aanpak richting de Plaatsmaker. Formeel geen huurovereenkomst, gedrag doorgelopen dus kun je zeggen dat huurovereenkomst geldt, of de voorwaarden uit de oude huurovereenkomst nog van toepassing zijn kan een discussiepunt worden.	5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E ? Gemeente Utrecht
			Er is een juridisch advies opgesteld. Als er geen speciale

			overeenkomst is val je terug op de wet. Gemeente aan zet voor onderhoud. Advies inzien
			Intern onduidelijkheid en op bestuurlijk niveau besproken, maar geen verdere actie op noodkreet ondernomen.
per maart 2021		Metta Streefkerk wordt Directeur Vastgoedorganisatie Utrecht. Straks wellicht uit feitenrelaas halen	
maart 2021	onderhoudsrapport Saval	Bedrijf Saval voert in opdracht van DePlaatsmaker brandbeveiligingsonderhoud uit.	
19 jan 2021	Posts 5.1,2E 5.1,2E en 5.1,2E 5.1,2E en Vlampijpstraat 50 memo toetsing ventilatie	Uit toets ventilatie blijkt dat in atelierruimtes balansventilatie toegepast moet worden om te voldoen aan bouwbesluit, aanvullend onderzoek is nodig. Voorstel om dit niet te markeren als ernstig gebrek.	Welke afweging ligt hieraan ten grondslag? Wanneer moet je voldoen aan bouwbesluit en wanneer kun je dat 'uitstellen'?
Mei 2021	ACV rapportage BMI	In opdracht van Plaatsmaker voert ACV inspectie en onderhoud uit aan BMI. Advies: BMI is in zeer slechte staat en dient vervangen te worden.	Heeft resultaat van inspectie ook UVO bereikt? Wat is hierop voor actie ondernomen?
25 okt 2021		Start inspectie electra (NEN1010-keuring), op basis van eerste resultaten woe 27-10 besloten inspectie te intensiveren. Keuring in 2016 meer steekproefsgewijs, nu grondigere keuring nav eerste bevindingen.	- Hoe vaak moet NEN1010 uitgevoerd worden? Lees terug eens in 4 jaar en ook 5 jaar? Laatste in 2016.
6 nov 2021	Inspectierapport rapport dd 6 november 2021 (inspectie 14 oktober. Bron: NEN1010 rapport bureau SPIE 6 nov 2021.	In het rapport schrijft de inspecteur dat de brandveiligheidsinstallatie niet in orde is. Tevens schrijft hij dat er geen toegang is gegeven tot de 1 ^e verdieping 'vanwege een verschil van inzicht tussen de gebruiker en de verhuurder c.q. eigenaar'.	De keuring zal twee weken in beslag nemen van maandag 1 tot vrijdag 12 november. Meldingen krijgen een bepaald label om de ernst te duiden. Inspecteur heeft de plicht om

			eventuele zeer ernstige misstanden te direct te herstellen. Een keuring kan wel weken duren. Aan het einde van week 1 benoemt de inspecteur meerdere risico's, asbest wordt aangetroffen (is dit in vorige inspecties niet al bekend geworden??). Volgens 5.1.2E In week twee van 8-12 november noteert de inspecteur meer issues. Hij heeft niet de apparatuur beschikbaar om genoteerde gebreken direct te herstellen (vraag aan inspecteur hoe dit precies zit).
11 november 2021	memo	5.1.2E meldt een 'aantal opvallende zaken' rondom de brandveiligheid van Vlampiepstraat 50.	Aan wie memo gericht?
Nov 2021	Posts 5.1.2E in Teams (16-11)	Technisch beheerder (team technisch beheer, VGB) had er slapeloze nachten van. Check wie en waarom? Wat speelt er? - Tijdelijke electra voorziening treffen (tbv brandmelder, noodverlichting en verwarming) - Gasaansluiting is conform eisen en dus veilig. Nader onderzoek nodig van: - Brandveiligheid en vluchtroutes	Inspecteur belt met de 5.1.2E 5.1.2E van VGB/technisch beheer, 5.1.2E 5.1.2E hoort van 5.1.2E dat gesloten moet worden. 5.1.2E adviseert aan 5.1.2E maak rapport op en koppel de stroom af. Weet 5.1.2E

		- Brandmeldinstallatie en noodverlichting - Water – NEN1006, loden leidingen, stilstaand water en legionella - Ventilatievoorzieningen - Asbest (eisen zijn aangescherpt dus nu destructief onderzoek vereist)	dat het gebouw hierdoor moet worden ontruimd??
12 nov 2021		Vrijdag 12 november brengt 5.1.2E deze toenemende meldingen van gebreken (op basis van 40% inspectie gebouw 265 gebreken waarvan circa 50 C1 meldingen) in tijdens een regulier VGU MT overleg. In het MT zitten dan Metta Streefkerk (MS), 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E) en 5.1.2E (5.1.2E). 5.1.2E heeft die dag kort tijd en verlaat het overleg na een half uur. 5.1.2E en 5.1.2E besluiten het pand te sluiten per 12-11. Gebruikers van het pand hebben tot zondag 14 november om spullen weg te halen. Opdracht gegeven voor bewaking met een surveillant voor het eerste weekend. Daarna dmv bewegingsmelders.	
13 nov 2021	Raadsbrief Buitengebruikstelling Vlampijpateliers (Vlampijpstraat 50) Utrecht - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Raadsbrief verstuurd over buitengebruik stelling	
15 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	• 5.1.2E aangesteld als 5.1.2E • Bijpraat/vragen sessie met kunstenaars • De BMI, gangverlichting begane grond en de verwarming zijn aangesloten en weer veilig.	

17 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	Besluit installatie tijdelijke elektra-installatie direct op meterkast door CW&D. Kosten € 4.500 per week (excl BTW)	
18-11-2021	Agenda Utrecht - Vragenuur donderdag 18 november 2021 17:00 - 18:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Beantwoording raadvragen door Eelco in vragenuur Aanleiding sluiting: meerdere zaken waaronder gevaar op elektrocutie Open eindjes: compensatie kunstenaars, tijdelijk gebruik andere gebouwen, evaluatie hoe dit heeft kunnen gebruiken	
19 nov 2021	Document Utrecht - Raadsbrief Tijdelijke oplossing sluiting Vlampijpateliers (Vlampijpstraat 50).docx - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Raadsbrief verstuurd inclusief toezeggingen over evaluatie proces en inzicht in andere panden die mogelijk onveilig zijn en de renovatie. Tevens wordt eventuele compensatie samen met de Plaatsmaker onderzocht.	
19 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS (24-11-2021)	Op 19 november gaat het pand weer open met tijdelijke elektrische voorziening. Komende weken wordt de inspectie van de elektrische installatie afgerond en worden de gebreken hersteld. Daarna kan de tijdelijke installatie weer worden verwijderd.	
22 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	• Bijpraat/vragen sessie met kunstenaars • Spie weer gestart met vervolg van de inspectie, CW&D standby om afkeuringen op te lossen. Korte lijnen ook met Plaatsmaker ivm communicatie richting gebruikers.	
26 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	Start destructief onderzoek asbest	

2. De organisatie van UVO / VGU

Organisatie oud: vraag hoeveel organisatievormen vastgoed sinds 2000?

Oude organisatie UVO:

- vastgoed olv 5.1,2E
- THOMS (onderwijs, MFA's en sport) olv 5.1,2E
- Vastgoedbeheer (VGB) olv 5.1,2E (5.1,2E). Eerst bij SB, sinds 1 jaar bij UVO (?)

VGB voert beheer uit. UVO (eigenaar panden) opdrachtgever van beheer.

Ten tijde van calamiteit

-vastgoed, toms, vgb dus drie afdelingen

Reorganisatie gaande. Nieuwe vorm zijn schetsen

Kwartiermakers bezig met VGU organogram

Metta Streefkerk IRM VGU. Per 1 feb drie afdelingen:

- Opgave (5.1,2E)
- projecten (5.1,2E),
- assets (5.1,2E) (financieel/beheer/administratie)

Panden zitten in portefeuilles zoals ruimtelijke ontwikkeling. Vlampijpstraat zit in portefeuille

3. Vraagstukken

Stukken geven een beeld, maar dat is geen compleet beeld. Er ontbreekt veel informatie. Dmv interviews moet aanvullende informatie op tafel komen om te komen tot een totaalplaatje/scherp beeld. Wat is formeel geregeld en wat is er in de praktijk gebeurd?

a) wat was het procesverloop vanaf aanschaf pand Vlampijpstraat 50 tot en met de ingebruikname ervan na de calamiteit per 19 november 2021?

- feitelijke analyse gebeurtenissen
- hoe heeft het calamiteitenteam gefunctioneerd?
- hoe is communicatie met betrokkenen verlopen? Wat kan beter?

b) Hoe kan het ontstaan van de calamiteit worden verklaard uit rollen, taakopvatting, bevoegdheden en communicatie?

Verklaring 5.1,2E gescheiden afdelingen. Vraag: welke afdelingen precies?

- Onduidelijke juridische relatie Gemeente en DePlaatsmaker met betrekking tot beheer en onderhoud VPS.

- Zijn er meer panden zonder geldig huurcontract? Wie bewaakt dit? Welke monitoring/afstemming vindt er plaats met contractpartijen? Vierogen principe?
 - De NEN 1010 norm gaat over de elektrische installatie in het gebouw. Dat is de verantwoordelijkheid van de gemeente als eigenaar van het pand. De veiligheid van het gebruik van deze installatie is beschreven in de NEN 3140. Bij deze laatste norm beschrijft ook hoe met de installatie moet worden omgegaan en hoe medewerkers veilig kunnen werken heeft ook DePlaatsmaker een verantwoordelijkheid. (Bron QenA 20211117)
 - Hoe zijn afspraken over beheer en inspecties vastgelegd? Wie ziet hierop toe?
 - Onduidelijke afspraken eigenaarschap en verantwoordelijkheden VGB en Vastgoed, voorheen ook binnen twee verschillende gemeentelijke diensten.
 - Heldere lijnen? Wie informeert wie en hoe?
- b) hoe kan de calamiteit worden verklaard uit de mate waarin medewerkers VGU omgevingssensitief zijn?
- Sensitiviteit voor veiligheidsissues of veiligheidsbewustzijn bij VGU onvoldoende aanwezig.
 - Wat bedoelen we precies? Definitie?
 - Cultuur? Of onvoldoende afgebakend?
 - Geen duidelijk escalatiepad bij VGU.
 - Eigenaarschap helder gedefinieerd?

Vragen intake

Bedoeling en beoogd resultaat

-voor wie maken we deze evaluatie? Invulling geven aan bestuurlijke toezegging aan de raad?

- wat is het doel van de evaluatie?

(Metta wilde graag de evaluatie). 5.1.2E heeft stuk opgesteld. 5.1.2E kon zich niet vinden in de opzet waar vragen van Metta inzaten. Vraag aan 5.1.2E waarom niet?

- scope/afbakening: zijn de aanbevelingen gericht op VGU, de onderdelen van de gemeente of alle direct betrokken partijen?

- wie/wat zijn de te interviewen partijen hiervoor? Bv CZ en Plaatsmaker

- Wanneer resultaat opleveren?

5.1.2E bespreekt 28/1 in scope van dit onderzoek, of het bestuurlijk wordt, of er externe partners worden geïnterviewd, of we de feitenrelas en aanbevelingen kunnen opknippen in twee fases.

*Namen van collega's assetbeheer en andere direct betrokkenen,
wie doet de communicatie naar de respondenten buiten VGU?
Wie kunnen we benaderen als we deze weer nog extra stukken willen ontvangen
Vorbereiding overleg maandag 8 feb*

Basisaanbod: 1) we onderzoeken het procesverloop om) verklaringen voor het ontstaan van de calamiteit te achterhalen en 3) geven aanbevelingen om dit te voorkomen.

Aanbod +: 1) we onderzoeken het procesverloop om de oorzaken van de calamiteit te achterhalen 2) we geven verklaringen en 3) bespreken in een tweede fase in hoeverre de organisatiestructuur van 1 februari 2022 voorziet in deze aanbevelingen?

Of een tussenvorm?

-hoe gaan we om met aanbevelingen of conclusies die van toepassing zijn op partijen buiten VGU, zoals de Brandweer, DePlaatsmaker of CZ

-in hoeverre zijn de resultaten straks openbaar?

-wat is het doel van de evaluatie?

intern

Hoe kan het dat het zo lang voortsuddert. er was bestuurlijke vertraging. We hebben nooit geëscaleerd. Waarom hebben VGB (met name team beheer voelt zich niet gehoord) en UVO niet geëscaleerd. Hoe kan het dat met noodkreten van een huurder niks gedaan wordt? Hoe vindt kwaliteitsbewaking plaats (keuringen en opvolging)? Het stoort Metta dat als er risico's zijn niet wordt geëscaleerd.

Veiligheidsbewustzijn.

VGB niet betrokken in beheersproces. Assetmanagers moeten daar niet te makkelijk overheen stappen. Verantwoordelijkheidsgevoel. Evaluatie toegankelijkheid had iets scherper gekund.

- *Hoe krijg je professionaliteitscultuur boven tafel?*

-vanwaar de urgentie?

We gaan per 1 februari VGU anders organiseren. Tot 1 september geven we onszelf om aanpassingen te doen. De wijziging is onder andere bedoeld om het beheer scherper te krijgen.

-welke genoemde bestuurlijke en ambtelijke belangen in de aanvraag spelen hier?

-jullie noemen behoefte aan bestuurlijke sensitiviteit/tact? Kun je dit toelichten?

-betreft het een ambtelijke evaluatie of dient de evaluatie ook bestuurlijk te worden besproken en vastgesteld?

-Wat is precies de scope van beheersproces? Vallen hier ook communicatie afspraken onder

Aanpak

-wil je de tussenresultaten van de evaluatie bespreken met direct betrokkenen?

- feitenrelaas aanleiding en calamiteit
- Analyse beheerprocessen en planvorming
- Aanbevelingen

- In hoeverre is er ruimte om respondenten buiten de gemeente te interviewen?

- zijn jullie zelf opgestelde onderzoeksvragen al beschikbaar?

5.1.2E *delen onderzoeksvragen, teamssite, juridisch advies status huurcontract en noodkreet DePlaatsmaker*

Organisatie (opdrachtgever, offerte, proces

-Wie is de ambtelijk opdrachtgever?

-in welke documenten staan de beheersprocessen beschreven?

-is de evaluatie bedoeld om te delen met externe betrokkenen?

- Welke stukken en documentatie zijn beschikbaar?

- Wat was vóór 1 februari en wat is na 1 feb de verhouding tussen **5.1.2E** en Metta Streefkerk?

Gesprek **5.1.2E** **5.1.2E**

-ambtelijk onderzoek

-Metta sinds een jaar in functie. Erg druk, ook bij **5.1.2E** lastig reacties te krijgen op de vorderingen, richting eindproduct gesprek met wethouder

-evaluatie heeft weer nieuwe vragen aan PMB opgeleverd

-aanpak onder tijdsdruk. Tijdlijn gemaakt op basis van allerlei stukken. Issue lijst opgesteld met daaruit leidende vragen. Die voor check voorgelegd aan Metta. Interview vragen opgesteld. Respondenten opgehaald bij Metta en **5.1.2E** Op basis daarvan analyse gemaakt.

-bestuurders niet gesproken

-Offerte gebaseerd op een 'raming' van 10 interviews.

Doorlooptijd 2 maanden

Investering bedroeg 120 uur voor twee adviseurs maakt ca 12.000,-.

- **5.1.2E** is **5.1.2E**

Aanpak

- hoe is het VGU beheersproces ontworpen?
- feitenrelaas + bundelen tot vraagstuk/issuelijst
- komen tot een selectie van respondenten en doen van interviews
- toetsing aan beheersproces
- aanbevelingen

C2: actie noodzakelijk? Wordt C2 automatisch een C1? Advies verhelpen

Hoe vindt communicatie en afstemming tussen PM en UVO? Wat wordt gedeeld? Wie moet wat doen? Wat zijn de beelden van de rollen en verantwoordelijkheden? Wat is de demarcatie tussen gebouw en huurder en verantwoordelijkheden?

From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Fri, 4 Feb 2022 12:55:09 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Vlampijpstraat
Attachments: 220202 VPS werkdokument.docx

Hoi 5.1.2E

Wat goed dat we samen gaan werken! Zeker goed om maandag even af te stemmen. Hierbij ook alvast een document mocht je tijd over hebben om je alvast in te lezen/scannen. We spreken elkaar maandag, goed weekend.

Groet 5.1.2E

Werkdocument Vlampijpstraat 50

Vooraf

Ingeklemd tussen de Vlampijpstraat en de spoorlijn naar Amsterdam liggen de Vlampijpateliers dat met 60 ateliers het grootste atelierpand van Utrecht is. Het is gehuisvest in de voormalige tekenkamer van het Werkspoor Utrecht, een van de weinige originele Werkspoorpanden die nog in dit gebied te vinden zijn. Het pand werd in 2006 tijdelijk gehuurd door DePlaatsmaker en stond jarenlang op de nominatie om gesloopt te worden om plaats te maken voor een nieuwe weg. Sinds 2019 is bekend dat het pand toch kan blijven staan. Momenteel is een ingrijpende renovatie van het pand in voorbereiding.

Stichting DePlaatsmaker realiseert en beheert in Utrecht ruimte voor kunstenaars, creatieve ondernemers en culturele instellingen. DePlaatsmaker wordt structureel gesubsidieerd door de Gemeente Utrecht. In 41 panden biedt DePlaatsmaker ruimte aan meer dan 750 kunstenaars, creatieve ondernemers, instellingen en makers. De panden zijn verspreid over de stad Utrecht en daarbuiten. DePlaatsmaker beheert, verhuurt en ontwikkelt ruimte bedoeld voor kunstenaars, creatieve ondernemers en kunstinstellingen.

Vastgoedbeheer laat elke 5 (of 4?) jaar een NEN keuring uitvoeren door een inspecteur van een derde partij (electro technisch bedrijf). **Bewijs hiervan. Op basis van welke afspraak geeft VGB deze opdracht? Wettelijk?** Gemeente heeft een zorgplicht dat de gemeentelijke panden veilig zijn voor de huurders, plicht is verankerd in het bouwbesluit (aangescherpt agv brand in cafe het Engeltje). Daarom regelmatig NEN1010 keuring. NEN 1010 is de norm die de minimale veiligheidseisen beschrijft waaraan een elektrotechnische installatie moet voldoen. Als er tijdens de NEN 1010-keuring ernstige gebreken worden geconstateerd, moeten deze direct verholpen worden. **@Hoe zit het met urgentie verholpen meldingen, moet elke melding verholpen worden? Wordt een minder urgente medling vanzelf een urgente melding? Hoe werkt dat?**

Tijdens reguliere elektra controle werden diverse gebreken geconstateerd, die niet per direct verholpen konden worden. Electra afgesloten, dientengevolge brandmeldingsinstallatie uitgeschakeld. Per direct gesloten (12 november 2021). Alleen onder begeleiding werkstukken op kunnen halen. Evalueren calamiteit en aanleiding. Sinds 19 november 2021 is het pand weer in gebruik.

Documentenlijst

PMB (2021)	Aanvraagformulier evaluatie Vlampijpstraat
VGU (2021)	Evaluatie toegankelijkheid (5.1.2E 5.1.2E)
VGU (2021)	Review 9 VGU Projecten (5.1.2E)
SPIE (2021)	NEN1010 inspectierapport

Rekenkamer Utrecht (2018)	Zicht op vastgoed
UVO (2021)	QenA
UVO (2021)	Overdracht calamiteit sluiting Vlampijpstraat 50
UVO (2021)	Notulen Vlampijpstraat Zoom-meeting 15-11-2021
UVO (2021)	Memo sluiting Vlampijpateliers 12-11-2021

BUITEN REIKWIJDTE VERZOEK

Technische definities

- De NEN 1010 norm gaat over de elektrische installatie in het gebouw. NEN 1010 is de norm die de minimale veiligheidseisen beschrijft waaraan een elektrotechnische installatie moet voldoen. Dat is de verantwoordelijkheid van de gemeente als eigenaar van het pand.
- De veiligheid van het gebruik van deze installatie is beschreven in de NEN 3140. Bij deze laatste norm beschrijft ook hoe met de installatie moet worden omgegaan en hoe medewerkers veilig kunnen werken heeft ook De Plaatsmaker een verantwoordelijkheid. (Bron QenA 20211117)

Gesprekkenoverzicht

27 januari 2022

5.1,2E

Krachtenveld analyse

Belanghebbende		Belang(en)
Organisatie	Naam	
College	Eelco Eerenberg	
	5.1,2E	

	5.1.2E 5.1.2E (vanaf 15-11)	
VGU	Metta Streefkerk 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E VGU) 5.1.2E (5.1.2E sinds 15-11) 5.1.2E - 5.1.2E (5.1.2E Erfgoed & Cultuur team Vastgoed) 5.1.2E (communicatie voor 15-11) 5.1.2E (communicatie va 15-11) 5.1.2E 5.1.2E (VGB/technisch beheer) 5.1.2E 5.1.2E (VGB)	Rekenkamer 2018: doelen ontbreken zodat er niet goed gestuurd kan worden. Van UVO (5.1.2E) naar VGU (Streefkerk) Uit de MeerjarenprogrammaVisie MPUV 2020 -vastgoed moet als doel hebben realiseren van maatschappelijke waarde -over Vlampijpstraat 50: "Voornemen tot grootschalig renovatieproject met het uitgangspunt het realiseren van een zo energie neutraal mogelijk gebouw. De investeringen in bestaande bouw worden terugverdiend door hogere huurinkomsten en lagere energielasten. Gelet op het gegeven dat dit pand een lange tijd op de nominatie stond om gesloopt te worden, vraagt het extra nader onderzoek om te bepalen welke investeringen, in combinatie met verduurzaming, nodig zijn om te voldoen aan het Bouwbesluit 2020". Pandvisies en meerjarenportefeuille visies worden wordt invulling gegeven aan de 'maatschappelijke waarde'. Uitgangspunt voor beslissingen rondom verkoop, vergroten gebruik, beheer en investeringen. Meerjarenvisie spreekt over vormen van beheer -beheersorganisatie -zelfbeheer Een separate Nota Kapitaal Goederen 2020 – 2023 (NKG) is 3 oktober 2019 aangeboden aan de raad. De Nota geeft inzicht in de geplande vervangings- en uitbreidingsinvesteringen van het vastgoed in de programma's Utrechts Vastgoed, Sport en Bereikbaarheid. Relatie Plaatsmaker (PM)-UVO: verhuurder-huurder, hoe is accountmanagement geregeld? Wie is aanspreekpunt voor PM? Met wie binnen UVO heeft PM contact, verloopt dit gekanaliseerd of is dit op verschillende niveaus?
JZ	5.1.2E (Jurist)	

Culturele Zaken	Tarik Yousif (IRM) 5.1.2E 5.1.2E (adjunct) 5.1.2E ? (5.1.2E DePlaatsmaker)	PM-CZ: subsidierelatie, wat is de rol van CZ in calamiteit, hoe is accountmanagement bij CZ geregeld? Welke afstemming vindt er met UVO plaats?
VTH?		Wat is de link met de brandweer en besluiten vergunningen en handhaving?
DePlaatsmaker	5.1.2E 5.1.2E	Verhuurder namens VGU. Verhuren gemeentebreed 42 panden
Kunstenaars (gebruikers)	5.1.2E	Kunstenares <u>en</u> gemeente ambtenaar
Brandweer?		Wie doet uiteindelijke keuring? Is dat de brandweer? Is die ook op de Vlampiep geweest? Wanneer dan?
Inspectiebureau	Spie	
Installateur	CW&D	
	In geel de partijen die voor een interview in aanmerking komen	

Intake 27 / 1 5.1.2E en stukken teams

1. Procesverloop

Datum	Bron	Inhoud	Vervolg vragen
2006		Omstreeks het jaar 2006 koopt de gemeente de Vlampiepstraat 50 aan ten behoeve van realisatie van een ontsluitingsweg. Omdat de verwachting is dat er tijdelijk gebruik mogelijk is tot de voorziene sloop, gaat de gemeente een huurcontract aan voor vijf jaar met DePlaatsmaker. Dit omvat onderhoud en beheer.	Wanneer pand aangekocht? Direct verhuurd? Voor welke ontwikkeling gekocht?
Feb 2006	Bron: huuroveenkomen dd 21 juli 2006.	Gemeente Utrecht verhuurt per februari 2006 de Vlampiep 50 aan Stichting PAN als kantoorruimte tot en met februari 2011. Geen verlenging mogelijk van	Vastgoed eigenaar pand, VGB verantwoordelijk voor onderhoud, PAN gedurende

		onderhavige overeenkomst. De gemeente verstrekt een renteloze lening aan Stichting PAN voor achterstallig onderhoud. Circa 90 kunstenaars maken gebruik van het pand. 'Er is achterstallig onderhoud aan het gebouw. De gemeente is niet bereid te investeren vanwege de mogelijke toekomstige sloop van het gebouw. Om die reden is de huurprijs laag gehouden en levert de gemeente een bijdrage aan de huurder voor de hoogst noodzakelijke investering.' 'Beheerder is verhuurder zelve.' 'De verhuurder is niet gebonden enig onderhoud aan het in huur gegevene te verrichten.'	huurcontract verantwoordelijk voor onderhoud
2006-2011 Wanneer?		De gemeenteraad besluit dat een ontsluitingsweg (?) niet meer aan de orde is.	Inzien besluit gemeenteraad Wie heeft wanneer besluit genomen? Welke gevolgen zijn geschetst? Welke opvolging is er aan het besluit gegeven? Hoe hoort dit te werken?
17 november 2010	Bouwkundig onderzoek van Adviesburo Fontein	In opdracht van de afdeling Vastgoed. Diverse lichte gebreken. Inschatting 138.500,- euro aan investeringen nodig en daarna 5.000,- per jaar voor de komende 10 jaar.	Waarom is onderzoek uitgevoerd? Wat is er met advies gedaan? In welke constructie? Hoe is huurcontract hierbij betrokken? Wie aan de lat voor investeringen?
2011		Verlenging huurovereenkomst, besluitvorming mist.	Er is na initiële periode van 5 jaar (2011) geen nieuw huurcontract afgesloten. Onduidelijk welke overeenkomst en afspraken van toepassing zijn. De Plaatsmaker blijft na

			einde contract verhuring uitvoeren. Beheer en onderhoud ook? Status beheer en onderhoud? Wie juridisch verantwoordelijk en wie feitelijk? Wat is de rolverdeling en beeldvorming? Checkvraag assetmanagers UVO/DePlaatsmaker
17 december 2015	Rapport Search Milieu	Op levert Search Milieu een inventarisatie asbest op aan Gemeente Utrecht (5.1.2E). Advies om aanvullend onderzoek ten doen ten aanzien van asbest bij voorgenomen sloop/renovatie.	Wat is demarcatie onderhoud en beheer? Is dat voor alle partijen duidelijk?
13 januari 2016	rapport NEN3140 dd 13 jan 2016. een inspecteur van de Technische Beheer Unie	voert iov UVO een NENinspectie 3140 uit met als conclusie dat een aantal electro technische installaties gedeeltelijk niet voldoen (alleen C2 aangetroffen). Geen ernstige gebreken aangetroffen. Advies is om de afwijkingen van de inspectie te herstellen en over 5 jaar weer een controle te laten uitvoeren. Inspectierapport geldig tot 29-07-2020.	Wie is verantwoordelijk voor welke keuring? Wat zijn wettelijke termijnen voor keuringen? Hoe vindt monitoring/bewaking van keuringen plaats? Is advies opgevolgd en zijn afwijkingen uit inspectie hersteld? Wat is geldigheid van inspectierapport waard? Waarom pas meer dan jaar na verlopen houdbaarheid inspectierapport vervolg inspectie? Is dat gebruikelijk of opzienbarend en waarom?

April 2016	Allonge verlenging huurtermijn Vlampijpstraat 50	Vastlegging huur verlenging in een allonge inclusief wijziging perceelgrens. Einddatum wijzigt naar 1-2-2016, maandelijkse verlenging, artikelen 3.3 en 7.4 mbt opzegtermijn komen te vervallen, rest van de bepalingen uit huurovk blijven van kracht.	Waarom een allonge? Waarom looptijd van allonge naar 1-2-2016 dus in het verleden? Wat is effect van allonge op afspraken rondom onderhoud? Geeft Allonge hier duidelijkheid over? Status allonge? Waarom niet betrokken in juridisch advies in 2020?
16 november 2016	opdrachtformulier	UVO opdracht aan Search Milieu voor een aanvullende asbest inventarisatie.	
februari 2017		5.1.2E (5.1.2E) wordt in algemeen directeur van SWK 030.	Per januari 2019 directeur-bestuurder van DePlaatsmaker.
6 september 2017	Mails div.	mail Sophies 5.1.2E naar de gemeente (5.1.2E) met verzoek toesturen rapportage NEN3140 keuring. Deze stuurt 5.1.2E dezelfde dag op, met suggestie verhelpen van een aantal gebreken niet uit te stellen en dat deze onder verantwoordelijkheid van huurder (Sophies red.) vallen. Sophies kunstwerken (5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E) reageert dat sommige gebreken worden opgepakt in volgorde van urgentie, andere gebreken samen met de (in voorbereiding zijnde red.) renovatie van het pand.	Wie waarvoor aan de lat? Op basis van welke afwegingen wordt keuze gemaakt nu uitvoeren en/of straks uitvoeren? Rolverdeling en taken helder?
1 januari 2019	nvt	Fuseren Stichting Sophia, SWK Kunsthuisvesting Utrecht tot Stichting DePlaatsmaker.	
Mei 2019	Uit QenA: Collegebesluit toekomst Vlampijpateliers + Memo sluiting vlampijpateliers	College besluit het pand aan te houden en te renoveren in plaats van te slopen ten behoeve van werkruimtes voor kunstenaars/makers. De vlampijpateliers zijn in de jaren ervoor beheerd met het oog op sloop op een lager dan standaard onderhoudsniveau onderhouden.	Inzien collegebesluit en argumentatie. Zijn er in besluit ook uitspraken gedaan over onderhoud en beheer in de tussentijd? Doel

		Vanaf dat moment zijn er intern verschillende scenario's onderzocht en onderbouwd met kostenramingen. Daarnaast is er een marktconsultatie uitgevoerd om te kijken of het gewenst PvE wel haalbaar is. In de voorjaarsnota 2021 zijn aanvullende middelen gereserveerd. Ter voorbereiding van het ontwerp is er onlangs gestart met het opstellen van een businesscase. De verwachting is dat de businesscase begin 2022 klaar is. De uitwerking van het ontwerp is dan eind 2022 klaar. Daarna zal de start van de renovatie en de oplevering in 2023 kunnen plaatsvinden.	renovatie irt doelgroep tijdelijk gebruik? Is planning vervolg ook gedeeld met betrokkenen?
		Mei 2020 start 5.1.2E als 5.1.2E 5.1.2E	
Juli 2019	ACV rapportage BMI	In opdracht van Plaatsmaker voert ACV inspectie en onderhoud uit aan BMI.	
23 juli 2020	Gesprek tussen gemeente (5.1.2E 5.1.2E en DePlaatsmaker (5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E)).		Wat was de aanleiding voor het gesprek?
24 juli 2020	Mail 5.1.2E met punten nav gesprek 23-7	5.1.2E (DePlaatsmaker) aan de gemeente (5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E Erfgoed en Cultuur). Ze noemt de verduurzamingsopgave van vastgoed, ambitie energieneutraal. Wat betreft de Vlampijpstraat behoefte aan openheid van cijfers, staat van onderhoud, constatering dat noodzakelijk onderhoud niet door DePlaatsmaker kan worden opgepakt, duidelijkheid over planning en communicatie. Vraagt om bevestiging dat UVO als verantwoordelijke gebreken oppakt oa door experts ter beschikking te stellen. 5.1.2E mbt onderhoud	Volgens 5.1.2E 5.1.2E is er vervolgens discussie over kosten, huurprijs. Ook bestuurlijk. Check 5.1.2E 5.1.2E 5.1.2E (HvD), wie binnen VGU?? Welke terugkoppeling is er naar PM geweest? Wanneer was eerdere noodkreet van PM? Wat is daarmee gedaan? Wie/welke

		eerder noodkreet gedaan en dringt aan op afspraken op korte termijn. Verzoek om bevestiging dat UVO hiervoor verantwoordelijk is.	afdeling is hierin aanspreekpunt binnen UVO? Hoe is accountmanagement met PM geregeld binnen UVO? Wat is de rol en afstemming met CZ?
1 september 2020	Mail	5.1.2E verzoek aan 5.1.2E om advies over verantwoordelijkheid gemeente ten aanzien van onderhoud en aanpak richting de Plaatsmaker. 'Formeel geen huurovereenkomst, gedrag doorgelopen dus kun je zeggen dat huurovereenkomst geldt, of de voorwaarden uit de oude huurovereenkomst nog van toepassing zijn kan een discussiepunt worden.'	Waarom allonge hierin niet meegenomen?
			Er is een juridisch advies opgesteld. Als er geen speciale overeenkomst is val je terug op de wet. Gemeente aan zet voor onderhoud. Advies inzien
			Intern onduidelijkheid en op bestuurlijk niveau besproken, maar geen verdere actie op noodkreet ondernomen. Welke acties zijn er wel ondernomen? Waar is eea blijven liggen/gestrand?
per maart 2021		Metta Streefkerk wordt Directeur Vastgoedorganisatie Utrecht.	
maart 2021	onderhoudsrapport Saval	Bedrijf Saval voert in opdracht van DePlaatsmaker brandbeveiligingsonderhoud uit.	

19 jan 2021	Posts 5.1.2E 5.1.2E en 5.1.2E 5.1.2E en Vlampijpstraat 50 memo toetsing ventilatie	Uit toets ventilatie blijkt dat in atelierruimtes balansventilatie toegepast moet worden om te voldoen aan bouwbesluit, aanvullend onderzoek is nodig. Voorstel om dit niet te markeren als ernstig gebrek.	Welke afweging ligt hieraan ten grondslag? Wanneer moet je voldoen aan bouwbesluit en wanneer kun je dat 'uitstellen'? Wie is hiertoe gemandateerd? Hoe vindt controle plaats?
Mei 2021	ACV rapportage BMI	In opdracht van Plaatsmaker voert ACV inspectie en onderhoud uit aan BMI. Advies: BMI is in zeer slechte staat en dient vervangen te worden.	Is resultaat van inspectie ook teruggekoppeld aan UVO? Wat is hierop voor actie ondernomen? Wie voelt eigenaarschap en wie heeft eigenaarschap?
25 okt 2021		Start inspectie electra (NEN1010-keuring), op basis van eerste resultaten woe 27-10 besloten inspectie te intensiveren. Keuring in 2016 meer steekproefsgewijs, nu grondigere keuring nav eerste bevindingen.	Hoe vaak moet NEN1010 uitgevoerd worden? Lees terug eens in 4 jaar en ook 5 jaar? Wie bewaakt dit? Hoe vindt monitoring plaats? Beleid voor alle panden hetzelfde of afhankelijk van factoren?
6 nov 2021	Inspectierapport rapport dd 6 november 2021 (inspectie 14 oktober. Bron: NEN1010 rapport bureau SPIE 6 nov 2021.	In het rapport schrijft de inspecteur dat de brandveiligheidsinstallatie niet in orde is. Tevens schrijft hij dat er geen toegang is gegeven tot de 1 ^e verdieping 'vanwege een verschil van inzicht tussen de gebruiker en de verhuurder c.q. eigenaar'.	Meldingen krijgen een bepaald label om de ernst te duiden. Inspecteur heeft de plicht om eventuele zeer ernstige misstanden te direct te herstellen. Een keuring kan wel weken duren. Aan het einde van week 1 benoemt de inspecteur meerdere risico's, asbest wordt aangetroffen (is dit in vorige inspecties niet al bekend geworden??).

			Volgens 5.1.2E In week twee van 8-12 november noteert de inspecteur meer issues. Hij heeft niet de apparatuur beschikbaar om genoteerde gebreken direct te herstellen (vraag aan inspecteur hoe dit precies zit). Waarom geen toegang verleend? Aard constatering?
11 november 2021	memo	5.1.2E meldt een 'aantal opvallende zaken' rondom de brandveiligheid van Vlampiepstraat 50.	Aan wie memo gericht? Functie 5.1.2E? Status memo?
Nov 2021	Posts 5.1.2E in Teams (16-11)	Technisch beheerder (team technisch beheer, VGB) had er slapeloze nachten van. Check wie en waarom? Wat speelt er? - Tijdelijke electra voorziening treffen (tbv brandmelder, noodverlichting en verwarming) - Gasaansluiting is conform eisen en dus veilig. Nader onderzoek nodig van: - Brandveiligheid en vluchtroutes - Brandmeldinstallatie en noodverlichting - Water – NEN1006, loden leidingen, stilstaand water en legionella - Ventilatievoorzieningen - Asbest (eisen zijn aangescherpt dus nu destructief onderzoek vereist)	Inspecteur belt met de 5.1.2E 5.1.2E van VGB/technisch beheer, 5.1.2E 5.1.2E hoort van 5.1.2E dat gesloten moet worden. 5.1.2E adviseert aan 5.1.2E maak rapport op en koppel de stroom af. Weet 5.1.2E dat het gebouw hierdoor moet worden ontruimd??
12 nov 2021		Vrijdag 12 november brengt 5.1.2E deze toenemende meldingen van gebreken (op basis van	

		40% inspectie gebouw 265 gebreken waarvan circa 50 C1 meldingen) in tijdens een regulier VGU MT overleg. In het MT zitten dan Metta Streefkerk (5.1.2E), 5.1.2E 5.1.2E (5.1.2E) en 5.1.2E (5.1.2E). 5.1.2E heeft die dag kort tijd en verlaat het overleg na een half uur. 5.1.2E en 5.1.2E besluiten het pand te sluiten per 12-11. Gebruikers van het pand hebben tot zondag 14 november om spullen weg te halen. Opdracht gegeven voor bewaking met een surveillant voor het eerste weekend. Daarna dmv bewegingsmelders.	
13 nov 2021	Raadsbrief Buitengebruikstelling Vlampijpateliers (Vlampijstraat 50) Utrecht - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Raadsbrief verstuurd over buitengebruik stelling	
15 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	• 5.1.2E aangesteld als 5.1.2E • Bijpraat/vragen sessie met kunstenaars • De BMI, gangverlichting begane grond en de verwarming zijn aangesloten en weer veilig.	
17 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	Besluit installatie tijdelijke elektra-installatie direct op meterkast door CW&D. Kosten € 4.500 per week (excl BTW)	
18-11-2021	Agenda Utrecht - Vragenuur donderdag 18 november 2021 17:00 - 18:00 - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Beantwoording raadsragen door Eelco in vragenuur Aanleiding sluiting: meerdere zaken waaronder gevaar op elektrocutie Open eindjes: compensatie kunstenaars, tijdelijk gebruik andere gebouwen, evaluatie hoe dit heeft kunnen gebruiken	

19 nov 2021	Document Utrecht - Raadsbrief Tijdelijke oplossing sluiting Vlampijpateliers (Vlampijstraat 50).docx - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)	Raadsbrief verstuurd inclusief toezeggingen over evaluatie proces en inzicht in andere panden die mogelijk onveilig zijn en de renovatie. Tevens wordt eventuele compensatie samen met de Plaatsmaker onderzocht.	
19 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS (24-11-2021)	Op 19 november gaat het pand weer open met tijdelijke elektrische voorziening. Komende weken wordt de inspectie van de elektrische installatie afgerond en worden de gebreken hersteld. Daarna kan de tijdelijke installatie weer worden verwijderd.	
22 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	• Bijpraat/vragen sessie met kunstenaars • Spie weer gestart met vervolg van de inspectie, CW&D standby om afkeuringen op te lossen. Korte lijnen ook met Plaatsmaker ivm communicatie richting gebruikers.	
26 nov 2021	Overdracht calamiteit sluiting VPS	Start destructief onderzoek asbest	

2. De organisatie van UVO / VGU

Organisatie oud: **vraag hoeveel organisatievormen vastgoed sinds 2000?**

Oude organisatie UVO:

- vastgoed olv 5.1.2E
- THOMS (onderwijs, MFA's en sport) olv 5.1.2E
- Vastgoedbeheer (VGB) olv 5.1.2E (5.1.2E). Eerst bij SB, sinds 1 jaar bij UVO (?)

VGB voert beheer uit. UVO (eigenaar panden) opdrachtgever van beheer.

Ten tijde van calamiteit

-vastgoed, toms, vgb dus drie afdelingen

Reorganisatie gaande. Nieuwe vorm zijn schetsen

Kwartiermakers bezig met VGU organogram

Metta Streefkerk IRM VGU. Per 1 feb drie afdelingen:

- Opgave (5.1.2E)
- projecten (5.1.2E)
- assets (5.1.2E) - financieel/beheer/administratie)

Panden zitten in portefeuilles zoals ruimtelijke ontwikkeling. Vlampijpstraat zit in portefeuille ??

3.Vraagstukken

Stukken geven een beeld, maar dat is geen compleet beeld. Er ontbreekt veel informatie. Dmv interviews moet aanvullende informatie op tafel komen om te komen tot een totaalplaatje/scherp beeld. Wat is formeel geregeld en wat is er in de praktijk gebeurd?

a) wat was het procesverloop vanaf aanschaf pand Vlampijpstraat 50 tot en met de ingebruikname ervan na de calamiteit per 19 november 2021?

- feitelijke analyse gebeurtenissen
- hoe heeft het calamiteitenteam gefunctioneerd?
- hoe is communicatie met betrokkenen verlopen? Wat kan beter?

b) Hoe kan het ontstaan van de calamiteit worden verklaard uit rollen, taakopvatting, bevoegdheden en communicatie?

[Verklaring (5.1.2E) gescheiden afdelingen. **Vraag: welke afdelingen precies?**]

- Onduidelijke juridische relatie Gemeente en DePlaatsmaker met betrekking tot beheer en onderhoud VPS.
 - Zijn er meer panden zonder geldig huurcontract? Wie bewaakt dit? Welke monitoring/afstemming vindt er plaats met contractpartijen? Hoe is controle geregeled, bv vierogen principe?
 - **Hoe zijn afspraken over beheer en inspecties vastgelegd? Wie ziet hierop toe?**
- Onduidelijke afspraken eigenaarschap en verantwoordelijkheden VGB en Vastgoed, voorheen ook binnen twee verschillende gemeentelijke diensten.
 - Heldere lijnen? Wie informeert wie en hoe?

b)hoe kan de calamiteit worden verklaard uit de mate waarin medewerkers VGU omgevingssensitief zijn?

- Sensitiviteit voor veiligheidsissues of veiligheidsbewustzijn bij VGU onvoldoende aanwezig.
 - Wat bedoelen we precies? Definitie?
 - Cultuur? Of onvoldoende afgebakend?

- Geen duidelijk escalatiepad bij VGU.
 - Eigenaarschap helder gedefinieerd?

Vragen intake

Bedoeling en beoogd resultaat

-voor wie maken we deze evaluatie? Invulling geven aan bestuurlijke toezegging aan de raad?

- wat is het doel van de evaluatie?

(Metta wilde graag de evaluatie). 5.1.2E heeft stuk opgesteld. 5.1.2E kon zich niet vinden in de opzet waar vragen van Metta inzaten. Vraag aan 5.1.2E waarom niet?

- scope/afbakening: zijn de aanbevelingen gericht op VGU, de onderdelen van de gemeente of alle direct betrokken partijen?

- wie/wat zijn de te interviewen partijen hiervoor? Bv CZ en Plaatsmaker

- Wanneer resultaat opleveren?

5.1.2E bespreekt 28/1 in scope van dit onderzoek, of het bestuurlijk wordt, of er externe partners worden geïnterviewd, of we de feitenrelaas en aanbevelingen kunnen opknippen in twee fases.

*Namen van collega's assetbeheer en andere direct betrokkenen,
wie doet de communicatie naar de respondenten buiten VGU?*

Wie kunnen we benaderen als we extra stukken willen ontvangen

Vorbereiding overleg dinsdag 8 feb

Basisaanbod: 1) we onderzoeken het procesverloop om 2) verklaringen voor het ontstaan van de calamiteit te achterhalen en 3) geven aanbevelingen om dit te voorkomen.

Aanbod +: 1) we onderzoeken het procesverloop om de oorzaken van de calamiteit te achterhalen 2) we geven verklaringen en 3) bespreken in een tweede fase in hoeverre de organisatiestructuur van 1 februari 2022 voorziet in deze aanbevelingen?

Aanbod: Of een tussenvorm?

-hoe gaan we om met aanbevelingen of conclusies die van toepassing zijn op partijen buiten VGU, zoals de Brandweer, DePlaatsmaker of CZ

-in hoeverre zijn de resultaten straks openbaar?

intern

Hoe kan het dat het zo lang voortsuddert. er was bestuurlijke vertraging. We hebben nooit geëscaleerd. Waarom hebben VGB (met name team beheer voelt zich niet gehoord) en UVO niet geëscaleerd. Hoe kan het dat met noodkreten van een huurder niks gedaan wordt? Hoe vindt kwaliteitsbewaking plaats (keuringen en opvolging)? Het stoort Metta dat als er risico's zijn niet wordt geëscaleerd.

Veiligheidsbewustzijn.

VGB niet betrokken in beheersproces. Assetmanagers moeten daar niet te makkelijk overheen stappen. Verantwoordelijkheidsgevoel.

Evaluatie toegankelijkheid had iets scherper gekund.

- ***Hoe krijg je professionaliteitscultuur boven tafel?***

-vanwaar de urgentie?

We gaan per 1 februari VGU anders organiseren. Tot 1 september geven we onszelf om aanpassingen te doen. De wijziging is onder andere bedoeld om het beheer scherper te krijgen.

-welke genoemde bestuurlijke en ambtelijke belangen in de aanvraag spelen hier?

-jullie noemen behoefte aan bestuurlijke sensitiviteit/tact? Kun je dit toelichten?

-betreft het een ambtelijke evaluatie of dient de evaluatie ook bestuurlijk te worden besproken en vastgesteld?

-Wat is precies de scope van beheersproces? Vallen hier ook communicatie afspraken onder

Aanpak

-wil je de tussenresultaten van de evaluatie bespreken met direct betrokkenen?

- feitenrelaas aanleiding en calamiteit
- Analyse beheersprocessen en planvorming
- Aanbevelingen

- In hoeverre is er ruimte om respondenten buiten de gemeente te interviewen?

- zijn jullie zelf opgestelde onderzoeksvragen al beschikbaar?

5.1.2E *delen onderzoeksvragen, teamssite, juridisch advies status huurcontract en noodkreet DePlaatsmaker*

Organisatie (opdrachtgever, offerte, proces

-Wie is de ambtelijk opdrachtgever?

-in welke documenten staan de beheersprocessen beschreven?

-is de evaluatie bedoeld om te delen met externe betrokkenen?

- Welke stukken en documentatie zijn beschikbaar?

- Wat was vóór 1 februari en wat is na 1 feb de verhouding tussen 5.1.2E en Metta Streefkerk?

Gesprek 5.1.2E 5.1.2E

-ambtelijk onderzoek

-Metta sinds een jaar in functie. Erg druk, ook bij 5.1.2E lastig reacties te krijgen op de vorderingen, richting eindproduct gesprek met wethouder

-evaluatie heeft weer nieuwe vragen aan PMB opgeleverd

-aanpak onder tijdsdruk. Tijdlijn gemaakt op basis van allerlei stukken. Issue lijst opgesteld met daaruit leidende vragen. Die voor check voorgelegd aan Metta. Interview vragen opgesteld. Respondenten opgehaald bij Metta en 5.1.2E Op basis daarvan analyse gemaakt.

-bestuurders niet gesproken

-Offerte gebaseerd op een 'raming' van 10 interviews.

Doorlooptijd 2 maanden

Investering bedroeg 120 uur voor twee adviseurs maakt ca 12.000,-.

-5.1.2E is 5.1.2E

Aanpak

-hoe is het VGU beheersproces ontworpen?

-feitenrelaas + bundelen tot vraagstuk/issuelijst

-komen tot een selectie van respondenten en doen van interviews

-toetsing aan beheersproces

-aanbevelingen

C2: actie noodzakelijk? Wordt C2 automatisch een C1? Advies verhelpen

Hoe vindt communicatie en afstemming tussen PM en UVO? Wat wordt gedeeld? Wie moet wat doen? Wat zijn de beelden van de rollen en verantwoordelijkheden? Wat is de demarcatie tussen gebouw en huurder en verantwoordelijkheden?

From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Mon, 7 Feb 2022 12:12:41 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Ter bespreking zodadelijk
Attachments: 220207 VPS werkdocument.docx

Hoi 5.1.2E

We spreken elkaar zo, dan praat ik je door het doc heen, hierbij laatste versie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

ma-di-wo-do



From: "5.1,2E"
Sent: Mon, 7 Feb 2022 13:57:02 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E"
<5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Intake evaluatie Vlampijpateliërs

Beste collega's,

Morgen spreken we elkaar om 12.30 over de evaluatie van de Vlampijpateliërs. Hierbij onze belangrijkste onderwerpen om de tijd efficiënt te gebruiken:

- doel van de evaluatie
- opleveren evaluatie aan wie leveren? Ambtelijk of bestuurlijk
- wanneer klaar
- wie opdrachtgever
- evaluatie dmv interviews, intern en extern? (Plaatsmaker/...)
- => onderzoek procesverloop met verklaringen calamiteit en aanbevelingen.
- Link met reorganisatie nu niet in scope

- Eigen onderzoeksvragen?

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

ma-di-wo-do



From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Mon, 7 Feb 2022 14:57:02 +0200
To: "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Intake evaluatie Vlampijpateliërs

Beste collega's,

Morgen spreken we elkaar om 12.30 over de evaluatie van de Vlampijpateliërs. Hierbij onze belangrijkste onderwerpen om de tijd efficiënt te gebruiken:

- doel van de evaluatie
 - opleveren evaluatie aan wie leveren? Ambtelijk of bestuurlijk
 - wanneer klaar
 - wie opdrachtgever
 - evaluatie dmv interviews, intern en extern? (Plaatsmaker/...)
 - => onderzoek procesverloop met verklaringen calamiteit en aanbevelingen.
 - Link met reorganisatie nu niet in scope
-
- Eigen onderzoeksvragen?

Tot morgen!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Projectmanager

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

ma-di-wo-do



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 7 Feb 2022 17:27:33 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: intake Vlampijpstraat

Beste 5.1,2E en 5.1,2E

We kenen elkaar nog niet, hopelijk wordt dat snel anders. Ik ben 5 weken geleden gestart als 5.1,2E

Zoals bekend bij 5.1,2E uit het eerste intake gesprek blijkt dat Metta Streefkerk over eerdere evaluaties van mening was dat die scherper hadden gekund. Lijkt me goed als jullie morgen in het gesprek vragen om welke evaluatie dat ging en wat ze daarin gemist hebben / wat we ervan kunnen leren. Van het afgelopen jaar konden we 2 evaluaties vinden: 1. Review investeringsprojecten door 5.1,2E en 5.1,2E Heel, 2. Evaluatie toegankelijkheid door jou, 5.1,2E en 5.1,2E (?) van I&A. Verder is er nog een deels vergelijkbare evaluatie als voor de Vlampijpstraat bij concern gedaan op de sluiting van de Vogelvlinderweg door 5.1,2E 5.1,2E

Wellicht handig om 5.1,2E en 5.1,2E nog even te contacten qua aanpak.

NB 5.1,2E zat ook in de werkgroep evaluaties voor PMB opdrachten. Hij heeft daar veel methodologie en werkvormen voor.

Veel succes morgen met het gesprek.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

Stadsplateau 1

maandag t/m donderdag

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 8 Feb 2022 08:55:40 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: NEN 1010 afgewegingskader

Keuringen (of inspecities?) ikv NEN 1010:

In het kader van de NEN 1010 moet om de vier (of vijf?) jaar een keuring op de elektrische aansluitingen/installaties in een pand plaats vinden.

Tijdens zo een keuring kunnen de volgende meldingen voorkomen:

- C1 situatie die tot dodelijk ongeval kan leiden, direct onbruikbaar maken en zsm laten herstellen;
- C2 geen gevaar voor dodelijk ongeval, opnemen in herstelplanning; zsm?
- C3 moet op termijn verholpen worden maar kan bij constatering blijven liggen;

Ontstaan van C1 situaties:

Voorbeelden van een situatie die leidt tot een C1 melding :

- Ontbrekende of kapotte wandkasten of stekkerdozen;
- Foutief aangesloten apparatuur;

v aak door gebruik, schade, slecht gemonteerd

Afwegingskader maken, we weten het niet als we er zijn, bij mutatie dan kijken wat er aan de hand is en dan opknappen, Nu gaan een pand in, en dan heel beroerd, eerst steekproef, dan 100 % en daarna loopt tb mee, nu teveel en dit redden we niet van te voren,

Onklaar maken en een week later komt er een hersteller,

1 ander pand in pauw straat, daarover in gesprek met asset manager, als het leeg is, echt niet op orde, opening bij keuring al gebreken, zoden binnen 1 maand verholpen worden, maar is niet gebeurd, dienstbevel wethouder dat het open moet, daar geen invulling aan gegeven, nu gewoon een gevaar, hier weten we het echt van,

Anders overvalt het ons,

Consequent iedere vier jaar uitvoeren,

Bij mutatie nen 1010 altijd uitvoeren,

Vertrekkende huurder aanspreken. Voldoet nu niet dan betalen,

Ass manager begrijpen wat een NEN 1010 inhoud, en ass manager achter ons beleid,

Voorschouw = aan schouw en ingrijpen,

Huurder en ass manager moeten het begrijpen,

100 c1 punten, in iedere ruimte c1 punten en werd tegengehouden door huurder, dus daarom ook ingrijpen, ass manager lag dwars, afdwingen uitvoeren,

Iedere 4 jaar, dus dan niet zulke problemen;

Conditie 4 was verwaarloosd niet renoveren maar verhuren;

Opzet voor evaluatie sluiting Vlampijpstraat 50

Aanleiding

Onlangs is besloten om het gebouw Vlampijpstraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd. Op verzoek van IRM VGU is een opzet gemaakt van hoe de evaluatie van deze calamiteit moet worden uitgevoerd.

Situatieschets

Om deze opzet te kunnen maken, is het van belang om deze calamiteit in historisch perspectief te plaatsen. Tijdens de afhandeling van deze sluiting en heropening is namelijk gebleken dat hier een lange voorgeschiedenis speelt. Het lijkt ons verstandig om ook die voorgeschiedenis te kennen en daar lering uit te trekken en deze dus ook te evalueren.

Vlampijpstraat 50 is in 2001 (?) aangekocht om ruimte te geven aan een uitvalsweg richting het centrum. Met andere woorden: dit pand te slopen en daar een weg aan te leggen. Dit is echter nooit doorgegaan. Na de aankoop is dit pand tijdelijk in gebruik gegeven aan kunstenaars, als atelierruimte. Na de beslissing om de nieuwe weg niet aan te leggen en het pand dus niet te slopen, is in 2006 een huurovereenkomst afgesloten met de kunstenaars (via een beheerstichting) voor een periode van 5 jaar. Destijds is in de huurovk duidelijk aangegeven dat er achterstallig onderhoud is en dat deze door de huurder zou worden opgepakt. Ook is in de huurovk de onderhoudsverplichting in de huurovereenkomst bij de huurder neergelegd.

In 2011 is de huurovereenkomst beëindigd, maar is de huurder gebruik blijven maken van het gebouw. Er is nog een concept allonge opgemaakt waarin de huur onder dezelfde voorwaarden werd voorgezet, maar deze is nooit getekend. Met andere woorden: sinds 10 jaar is het pand gehuurd zonder huurovereenkomst. Juridisch advies dat de Assetmanager heeft ingewonnen in september 2020 wijst uit dat het logisch zou zijn dat daardoor het wettelijke huurregime dus nu van toepassing zou zijn waarin de onderhoudsplicht bij de verhuurder (gemeente) zou liggen. Advies dat daarbij gegeven werd, is om afspraken met de huidige huurder te maken: nieuwe huurovereenkomst of allonge alsnog tekenen.

Tot op heden is er echter geen huurovereenkomst met de huurder.

Gesprekken met de huurder

Er zijn al jaren gesprekken gaande met de huurder over renovatie van het gebouw. Ook met de betrokken bestuurders is gesproken over het renoveren en liefst energieneutraal maken van het gebouw. In 2018 heeft het college zich hiervoor uitgesproken. [...aanvullen]

Aanleiding tot sluiting

In oktober 2021 is begonnen met een reguliere NEN 1010-keuring. Hierbij toetst een bekwame partij de installatie op de normen waar de installatie moet voldoen in een gebouw. Doorgaans voeren we zo'n keuring eens in de vijf jaar uit. Wij hebben als eigenaar immers de zorgplicht naar de gebruikers van onze panden dat deze veilig zijn. Tijdens deze keuring bleek al snel dat er veel niet in orde was en er diverse ernstige gebreken aan het licht kwamen. Hierop is de inspectie geïntensiveerd en werd langzaam duidelijk dat hier

vele gebreken spelen. De normale werkwijze: afkoppelen van onveilige installatiedelen (stroom eraf) was niet meer werkbaar. De huurder beklagde zich over deze onwerkbaar situatie en het gebrek aan communicatie. Door de Assetmanager is daarop een projectleider erbij gehaald om dit in overleg met de huurder te regelen. Weer een paar dagen later bleek de situatie onhoudbaar en heeft de technisch beheerder aan de bel getrokken, waarop is geëscaleerd naar MT en is besloten het pand te sluiten. Dit was vrijdag 12 november 2021.

Inzet calamiteiten team

Op vrijdag is direct een calamiteitenteam geformeerd met het betrokken MT-lid, communicatiemedewerker, Portefeuillemanager en teamleider Technisch Beheer. Deze heeft gezorgd voor communicatie naar de huurder (DePlaatsmaker), bestuur (beide wethouders zijn gebeld) en de raad/pers.

De daaropvolgende week is dit team actief gebleven, waarbij ook de betrokken projectleider vanaf maandag 15 november is aangehaakt. Op vrijdag 19 november is het pand weer in gebruik genomen, met inzet van een tijdelijke stroomvoorziening.

Wat te evalueren

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit an sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheids issues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 8 Feb 2022 12:39:45 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E",
5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: Intake evaluatie Vlampiepateliers
Attachments: Opzet voor evaluatie sluiting Vlampiestraat 50 - nov 2021.docx

Bijgaand ons opzetje met vragen die bij ons speelden.

Groet,

5.1.2E

DUBBEL

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 8 Feb 2022 14:04:51 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: NEN 1010 afwegingskader

Van: 5.1,2E
Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 13:05
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: NEN 1010 afwegingskader

Hoi 5.1,2E

Eerste aanzet. Graag jouw op of aanmerkingen. En verbetering van mijn niet door enige kennis gesteund gebruik van vastgoed termen.

Gr

5.1,2E

Keuringen (of inspecities?) ikv NEN 1010:

In het kader van de NEN 1010 moet om de vier (of vijf?) jaar een keuring op de elektrische aansluitingen/installaties in een pand plaats vinden.

Tijdens zo een keuring kunnen de volgende meldingen voorkomen:

- C1 situatie die tot dodelijk ongeval kan leiden, direct onbruikbaar maken en zsm laten herstellen;
- C2 geen gevaar voor dodelijk ongeval, opnemen in herstelplanning; zsm?
- C3 moet op termijn verholpen worden maar kan bij constatering blijven liggen;

Ontstaan van C1 situaties:

Voorbeelden van een situatie die leidt tot een C1 melding :

- Ontbrekende of kapotte wandkasten of stekkerdozen
- Foutief aangesloten apparatuur;

Deze situaties ontstaan meestal door de gebruiker/huurder van het pand.

Ideale situatie:

In de meest ideale situatie zouden NEN 1010 inspecties plaatsvinden bij mutatie van een pand zodat de gebruikers fouten die tot C1 meldingen leiden opgelost kunnen worden in een huur vrije situatie. Tevens kunnen de kosten voor de afhandeling dan bij de gebruikers en dus veroorzakers worden verhaald.

NEN 1010 bij in gebruik zijnde panden:

Je weet op voorhand niet wat je in een pand aantreft.

Een vooropname door een eigen beheerder is niet mogelijk, daar bij constatering van een C1 situatie ook de beheerder deze meteen onschadelijk moet maken. Dus vooropname = opname en ingrijpen. Dat wil je als beheerder niet, je wilt dat de inspectie gebeurd door een gecertificeerd bedrijf.

Bij panden waar we vermoeden dat er veel C1 situaties kunnen zijn (b.v. omdat het een oud pand is wat al voor langere tijd verhuurd is zonder inspectie) sturen we tegelijk met de inspecteur een herstelbedrijf mee. Zodat de C1 constatering meteen verholpen worden.

Dit zou dus nooit tot sluiting van een pand moeten leiden.

Vlampijpstraat:

Inspecteur en herstelbedrijf zijn tegelijk in het pand aan de slag gegaan met keuring NEN 1010 en verhelpen C1 meldingen.

Er werden meerdere C1 meldingen per ruimte aangetroffen. De huurder stond niet toe dat de inspectie en het herstel uitgevoerd kon worden.

Hierdoor was escalatie en ontruiming nodig.

Dus niet alleen de C1 constatering hebben tot sluiting geleid.

Afwegingskader:

Er is geen eenduidige score tabel op te stellen bij zoveel C1 meldingen moet het pand dicht. De Vlampijpstraat was een samen loop van veel C1 meldingen en een huurder die niet langer mee wilde werken.

Vervolg:

Zoveel mogelijk NEN 1010 keuringen bij mutatie;

Daar waar het in verhuurde toestand plaatsvindt steun van assetmanager bij communicatie;

Huurder op voorhand inlichten over proces;

Bij panden waarbij we veel C1 meldingen verwachten, gelijk met keuring, monteur voor herstel mee laten gaan;

Potentieel herhaling Vlampiepstraat:

Er is een pand in de Pauwstraat waar is aangegeven door TB dat de elektriciteit niet goed is. Politiek is ervoor gekozen om dit pand op en te stellen waarbij na 1 maand het pand gesloten zou worden voor de inspectie. Dit is niet gebeurd, **waarom ?**

We weten dus uit de eerdere inspecties dat het hier slecht is. Vanuit de huurder wordt aangegeven dat er pas in December tijd is voor een nieuwe inspectie.

Hoe hiermee om te gaan ?

.

Plan van Aanpak

Evaluatie sluiting Vlampiepateliers

Inhoudsopgave

1.	Basisgegevens	2
2.	Aanleiding	2
3.	Projectdefinitie	2
3.1	<i>De doelstelling van het project</i>	2
3.2	<i>Het projectresultaat</i>	2
3.3	<i>Afbakening</i>	3
4.	Aanpak	3
5.	Beheersplan	3
5.1	<i>Tijd</i>	4
5.2	<i>Geld</i>	4
5.3	<i>Kwaliteit en randvoorwaarden</i>	4
5.4	<i>De projectorganisatie</i>	4
5.5	<i>Communicatie</i>	5
5.6	<i>Informatie</i>	5
6.	Risico's	5
	Bijlagen	5

1. Basisgegevens

- a. Titel van het project: Evaluatie sluiting Vlampijpateliers
- b. Naam opdrachtgever: Metta Streefkerk
- c. Naam [5.1.2E] [5.1.2E] & [5.1.2E] [5.1.2E]
- d. Datum: 15-2-2022

2. Aanleiding

In november is besloten om het gebouw Vlampijstraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd.

3. Projectdefinitie

3.1 De doelstelling van het project

De vastgoedorganisatie is momenteel aan het reorganiseren. De evaluatie en de aanbevelingen bieden inzicht in hoe processen in de praktijk verlopen en dragen bij aan het beter op elkaar afstemmen van verschillende organisatieonderdelen en/of het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

Wat is het bredere doel, de 'hogere ambitie' waaraan het resultaat van het project moet bijdragen? Hulpvragen zijn:

Wat wil de organisatie bereiken met dit project?

Waar moet het project een bijdrage aan leveren?

Waarom is het projectresultaat van belang?

3.2 Het projectresultaat

Een ambtelijke en een bestuurlijke evaluatie bestaande uit:

- een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen,
- een analyse van processen en afspraken inclusief hoe deze in de praktijk gefunctioneerd hebben (inclusief functioneren van het calamiteitenteam).
- aanbevelingen hoe een calamiteit als deze te voorkomen in de nabije toekomst en welke lessen hieruit geleerd kunnen worden.

Het resultaat is een instrument waarmee de doelstelling bereikt kan worden. Het is het antwoord op de vraag wat is er klaar (en tastbaar) als het project is afgesloten? Formuleer het zo concreet mogelijk en als een zelfstandig naamwoord. Niet 'kennis' maar een databank met informatie, niet 'klanttevredenheid', maar een document met een klachtenprocedure. In goede resultaatbeschrijvingen ontbreken 'er'-woorden, zoals 'mooier', 'efficiënter', 'sneller', en betekenisloze kreten als 'adequaat' en 'optimaal'. Hulpvragen bij het formuleren van het projectresultaat zijn:

Wat is tastbaar of zichtbaar als het project klaar is?

Wat zie ik dan voor me?

Hoe draagt het resultaat bij aan het realiseren van de doelstelling?

3.3 Afbakening

De evaluatie richt zich op de Vlampijpateliers, de geschiedenis van het pand, de beheerafspraken, het ontstaan van de calamiteit en het functioneren van het calamiteitenteam.

De huidige reorganisatie van het vastgoedbedrijf nemen wij niet mee in onze evaluatie. Wij leveren een evaluatie met aanbevelingen op, de samenhang met de reorganisatie maakt hier geen onderdeel van uit. Ook de patronen in de organisatie zijn geen onderdeel van deze opdracht. Dit is bij een andere evaluatie reeds belegd.

Een goede afbakening zorgt voor duidelijkheid over wat wel en wat niet bij het project hoort.

Hulpvragen bij het afbakenen zijn:

Wat is niet het resultaat van het project?

Wanneer stopt het project en wat gebeurt er daarna?

Wat valt buiten het project en krijgt de opdrachtgever niet?

Waar zijn anderen dan het projectteam verantwoordelijk voor?

Het kan nuttig zijn om eventuele relaties met andere projecten in de projectdefinitie te beschrijven. Daarmee maak je zichtbaar met welke projectorganisatie of projectleiders afstemming nodig is.

4. Aanpak

Door middel van een 15-tal interviews willen wij het feitenrelaas inclusief verwachtingen en eigenaarschap inventariseren. Gesprekken zullen plaatsvinden met:

1. 5.1,2E [redacted]
2. 5.1,2E [redacted] 5.1,2E [redacted]
3. 5.1,2E [redacted]
4. 5.1,2E [redacted]
5. 5.1,2E [redacted]
6. 5.1,2E [redacted]
7. 5.1,2E [redacted] ?
8. 5.1,2E [redacted]
9. 5.1,2E [redacted]
10. 5.1,2E [redacted] en 5.1,2E [redacted]
11. De Plaatsmaker: 5.1,2E [redacted] & 5.1,2E [redacted]
12. Inspectiebureau/installateur?

Beschrijf wat je gaat doen door het formuleren van de hoofdstructuur van het project (de 'Work Breakdown Structure', of WBS) en van eventuele deelprojecten. De fasering en planning van het project, waaronder een weergave van de mijlpalen in de tijd. Geef ook duidelijk aan wie wat doet. De beslismomenten die gekoppeld zijn aan de fasering en planning, opleverdata en deelresultaten en mijlpalen.

5. Beheersplan

In het beheersplan geef je aan welke instrumenten je inzet om je project in goede banen te houden.

5.1 Tijd

In dit onderdeel neem je de kern van de gedetailleerde planning op. Voor alle activiteiten of fasen geef je weer wat de doorlooptijd is, wanneer ze beginnen en eindigen, van welke activiteiten ze afhankelijk zijn, wie eraan werken, voor welk deel van hun tijd, etc. Dit onderdeel is een verfijning van de projectdefinitie (3) en de aanpak (4).

Het UPP biedt –waar van toepassing– handvatten voor het opstellen van de planning.

Taaknaam	Begindatum	Einddatum

5.2 Geld

De projectbegroting vormt de kern van dit onderdeel. Hierin komen terug; het vastgestelde budget, kostenraming voor plankosten en uitvoeringskosten (incl. uitgangspunten zoals prijspeil, indexering) en kasritme.

Zie bijlage voor voorbeeld.

5.3 Kwaliteit en randvoorwaarden

a. Kwaliteit

In dit onderdeel beschrijf je:

Aan welke kwaliteitseisen het resultaat moet voldoen.

Wat je doet om de kwaliteit gedurende het project te beheersen. Hier maakt de wijze van organiseren van kwaliteitsborging middels ‘de blik van buiten’ deel van uit.

Indien UPP van toepassing is, aangeven dat conform de voorgestelde werkwijze van UPP gewerkt wordt. Indien afgeweken wordt van UPP beargumenteren waarom.

b. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden zijn er in twee groepen:

Randvoorwaarden gezien vanuit het project (denk aan: beschikbaarheid van middelen, politieke steun door de opdrachtgever, een zekere flexibiliteit in de afgesproken opleverdatum, voorwaarden voor commitment van de projectteamleden, etc.).

De randvoorwaarden gezien vanuit het perspectief van de opdrachtgever (denk aan: afstemmingsafspraken met bepaalde afdelingen, het gebruik van bepaalde sjablonen, etc.).

5.4 De projectorganisatie

Hier beschrijf je de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de belangrijkste spelers in het project (opdrachtgever, projectmanager, projectteamleden, lijnmanagers, anderen). Twee elementen zijn van belang:

De interne projectorganisatie (projectteam).

De externe projectorganisatie (structuur rond het opdrachtgeverschap, stuurgroepen, klankbordgroepen, afstemmingsoverleg met andere projecten, etc.).

5.5 Communicatie

Om alle betrokkenen te informeren en voor te bereiden op de evaluatie wordt door de opdrachtgever een email aan alle betrokkenen gestuurd met daarin de context en doel van de evaluatie. Hierdoor is iedereen geïnformeerd en is er een gedeeld belang. Belangrijk is om het doel 'leren om in de toekomst te voorkomen' duidelijk naar voren te brengen. Het is belangrijk om dit te benadrukken om sociaal wenselijke antwoorden te voorkomen.

De bevindingen van de evaluatie worden met de betrokkenen gedeeld.

Vooraf in een project waarbij externe communicatie van belang is voor het slagen, is het van belang om afspraken over communicatie op te nemen in het projectcontract. De inhoud van dit onderdeel kan bestaan uit hoofdlijnen van het communicatieplan, inclusief de vertaling in middelen, activiteiten, taken en verantwoordelijkheden.

Indien van toepassing, geef aan op welke manier invulling wordt gegeven aan de participatie met de omgeving. Benoem hierbij het participatieniveau.

5.6 Informatie

Hier geef je aan hoe je de informatiestromen in en rondom het project gaat beheersen. Alle projectgegevens (vergaderverslagen, projectboekhouding, resultaatdocumentatie, etc.) worden op digiplaza opgeslagen.

Vier keer per jaar wordt over de voortgang gerapporteerd via een VGR (zie bijlage).

6. Risico's

De projectmanager en de opdrachtgever moeten oog hebben voor de risico's, zodat ze tijdig kunnen ingrijpen. Je neemt hier dus een lijst met risico's voor het realiseren van de projectresultaten op, met daarbij preventieve maatregelen en zo mogelijk, een beschrijving van een noodscenario.

Het gaat hier om het benoemen van factoren die bijzondere aandacht verdienen omdat ze zo cruciaal zijn voor het slagen van het project, dat afwijken niet mogelijk is. Een uitgebreide risico-analyse kan als bijlage worden bijgevoegd.

Bijlagen

- Onderzoeksvragen VGU

Onderzoeksvragen VGU

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit aan sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1,2E en 5.1,2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1,2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheids issues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1,2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?

Vragen in geel lijken over de patronen te gaan die nu juist geen onderdeel zijn van deze opdracht.

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@Utrecht.nl>
Sent: Tue, 8 Feb 2022 16:54:08 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: PvA Vlampijpateliërs
Attachments: 20220208 PvA evaluatie sluiting Vlampijpateliërs.doc

Hoi [REDACTED]

Hierbij PvA, in rood staan hulpvragen die er straks uit kunnen maar die je kunnen helpen bij vullen paragrafen. Ik heb document gevuld, maar had niet heel veel tijd. Als jij morgen een slag verder kan maken dan kan ik er donderdag of anders maandag weer mee verder.
Had jij bij je andere evaluatie ook een set vragen die je vooraf opgesteld had?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

ma-di-wo-do



Plan van Aanpak

Evaluatie sluiting Vlampijpateliers

5.1.2E & 5.1.2E 5.1.2E

tel 5.1.2E

Inhoudsopgave

1.	Basisgegevens	2
2.	Aanleiding	2
3.	Projectdefinitie	2
3.1	<i>De doelstelling van het project</i>	2
3.2	<i>Het projectresultaat</i>	2
3.3	<i>Afbakening</i>	3
4.	Aanpak	3
5.	Beheersplan	3
5.1	<i>Tijd</i>	4
5.2	<i>Geld</i>	4
5.3	<i>Kwaliteit en randvoorwaarden</i>	4
5.4	<i>De projectorganisatie</i>	4
5.5	<i>Communicatie</i>	5
5.6	<i>Informatie</i>	5
6.	Risico's	5
	Bijlagen	5

1. Basisgegevens

- a. Titel van het project: Evaluatie sluiting Vlampiepateliers
- b. Naam opdrachtgever: Metta Streefkerk
- c. Naam [5.1,2E] [5.1,2E] & [5.1,2E] [5.1,2E]
- d. Datum: 15-2-2022

2. Aanleiding

In november 2021 is besloten om het gebouw Vlampiestraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd.

3. Projectdefinitie

3.1 De doelstelling van het project

De vastgoedorganisatie is momenteel aan het reorganiseren. De evaluatie en de aanbevelingen bieden inzicht in hoe processen in de praktijk verlopen en dragen bij aan het beter op elkaar afstemmen van verschillende organisatieonderdelen en/of het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

Wat is het bredere doel, de 'hogere ambitie' waaraan het resultaat van het project moet bijdragen? Hulpvragen zijn:

- Wat wil de organisatie bereiken met dit project?
- Waar moet het project een bijdrage aan leveren?
- Waarom is het projectresultaat van belang?

3.2 Het projectresultaat

Een ambtelijke en een bestuurlijke evaluatie bestaande uit:

- een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen,
- een analyse van processen en afspraken inclusief hoe deze in de praktijk gefunctioneerd hebben (inclusief functioneren van het calamiteitenteam).
- aanbevelingen hoe een calamiteit als deze te voorkomen in de nabije toekomst en welke lessen hieruit geleerd kunnen worden.

Het resultaat is een instrument waarmee de doelstelling bereikt kan worden. Het is het antwoord op de vraag wat is er klaar (en tastbaar) als het project is afgesloten? Formuleer het zo concreet mogelijk en als een zelfstandig naamwoord. Niet 'kennis' maar een databank met informatie, niet 'klanttevredenheid', maar een document met een klachtenprocedure. In goede resultaatbeschrijvingen ontbreken 'er'-woorden, zoals 'mooier', 'efficiënter', 'sneller', en betekenisloze kreten als 'adequaat' en 'optimaal'. Hulpvragen bij het formuleren van het projectresultaat zijn:

- Wat is tastbaar of zichtbaar als het project klaar is?
- Wat zie ik dan voor me?
- Hoe draagt het resultaat bij aan het realiseren van de doelstelling?

Commented [5.1,2E]: PB

PB

Voorstel?: Een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiestraat 50, inclusief de bijbehorende calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

3.3 Afbakening

De evaluatie richt zich op de Vlampijpateliers, de geschiedenis van het pand, de beheerafspraken, het ontstaan van de calamiteit en het functioneren van het calamiteitenteam.

De huidige reorganisatie van het vastgoedbedrijf nemen wij niet mee in onze evaluatie. Wij leveren een evaluatie met aanbevelingen op, de samenhang met de reorganisatie maakt hier geen onderdeel van uit. Ook de patronen in de organisatie zijn geen onderdeel van deze opdracht. Dit is bij een andere evaluatie reeds belegd.

Een goede afbakening zorgt voor duidelijkheid over wat wel en wat niet bij het project hoort.

Hulpvragen bij het afbakenen zijn:

Wat is niet het resultaat van het project?

Wanneer stopt het project en wat gebeurt er daarna?

Wat valt buiten het project en krijgt de opdrachtgever niet?

Waar zijn anderen dan het projectteam verantwoordelijk voor?

Het kan nuttig zijn om eventuele relaties met andere projecten in de projectdefinitie te beschrijven. Daarmee maak je zichtbaar met welke projectorganisatie of projectleiders afstemming nodig is.

4. Aanpak

Om een goed beeld te krijgen van wat zich heeft afgespeeld gaan we twee dingen doen, namelijk: 1. het doornemen van allerlei documentatie rondom de Vlampijstraat (vanaf aankoop pand in 2006 t/m nu) en 2. gesprekken aan te gaan met betrokken personen. Door middel van een Dit laatste doen we bij voorkeur door een 15-tal interviews. Hiermee willen wij het feitenrelas inclusief verwachtingen en eigenaarschap inventariseren.

Gesprekken zullen plaatsvinden met:

1. 5.1.2E [redacted]
2. 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted]
3. 5.1.2E [redacted]
4. 5.1.2E [redacted]
5. 5.1.2E [redacted]
6. 5.1.2E [redacted]
7. 5.1.2E [redacted] ?
8. 5.1.2E [redacted]
9. 5.1.2E [redacted]
10. 5.1.2E [redacted] en 5.1.2E [redacted]
11. De Plaatsmaker: 5.1.2E [redacted] & 5.1.2E [redacted]
12. Inspectiebureau/installateur?

Beschrijf wat je gaat doen door het formuleren van de hoofdstructuur van het project (de 'Work Breakdown Structure', of WBS) en van eventuele deelprojecten. De fasering en planning van het project, waaronder een weergave van de mijlpalen in de tijd. Geef ook duidelijk aan wie wat doet. De beslismomenten die gekoppeld zijn aan de fasering en planning, opleverdata en deelresultaten en mijlpalen.

5. Beheersplan

In het beheersplan geef je aan welke instrumenten je inzet om je project in goede banen te houden.

5.1 Tijd

In dit onderdeel neem je de kern van de gedetailleerde planning op. Voor alle activiteiten of fasen geef je weer wat de doorlooptijd is, wanneer ze beginnen en eindigen, van welke activiteiten ze afhankelijk zijn, wie eraan werken, voor welk deel van hun tijd, etc. Dit onderdeel is een verfijning van de projectdefinitie (3) en de aanpak (4).

Het UPP biedt –waar van toepassing– handvatten voor het opstellen van de planning.

Taaknaam	Begindatum	Einddatum

5.2 Geld

De projectbegroting vormt de kern van dit onderdeel. Hierin komen terug; het vastgestelde budget, kostenraming voor plankosten en uitvoeringskosten (incl. uitgangspunten zoals prijspeil, indexering) en kasritme.

Zie bijlage voor voorbeeld.

5.3 Kwaliteit en randvoorwaarden

a. Kwaliteit

In dit onderdeel beschrijf je:

Aan welke kwaliteitseisen het resultaat moet voldoen.

Wat je doet om de kwaliteit gedurende het project te beheersen. Hier maakt de wijze van organiseren van kwaliteitsborging middels ‘de blik van buiten’ deel van uit.

Indien UPP van toepassing is, aangeven dat conform de voorgestelde werkwijze van UPP gewerkt wordt. Indien afgeweken wordt van UPP beargumenteren waarom.

b. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden zijn er in twee groepen:

Randvoorwaarden gezien vanuit het project (denk aan: beschikbaarheid van middelen, politieke steun door de opdrachtgever, een zekere flexibiliteit in de afgesproken opleverdatum, voorwaarden voor commitment van de projectteamleden, etc.).

De randvoorwaarden gezien vanuit het perspectief van de opdrachtgever (denk aan: afstemmingsafspraken met bepaalde afdelingen, het gebruik van bepaalde sjablonen, etc.).

5.4 De projectorganisatie

Hier beschrijf je de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de belangrijkste spelers in het project (opdrachtgever, projectmanager, projectteamleden, lijnmanagers, anderen). Twee elementen zijn van belang:

De interne projectorganisatie (projectteam).

De externe projectorganisatie (structuur rond het opdrachtgeverschap, stuurgroepen, klankbordgroepen, afstemmingsoverleg met andere projecten, etc.).

5.5 Communicatie

Om alle betrokkenen te informeren en voor te bereiden op de evaluatie wordt door de opdrachtgever een email aan alle betrokkenen gestuurd met daarin de context en doel van de evaluatie. Hierdoor is iedereen geïnformeerd en is er een gedeeld belang. Belangrijk is om het doel 'leren om in de toekomst te voorkomen' duidelijk naar voren te brengen. Het is belangrijk om dit te benadrukken om sociaal wenselijke antwoorden te voorkomen. De bevindingen van de evaluatie worden met de betrokkenen gedeeld.

Vooraf in een project waarbij externe communicatie van belang is voor het slagen, is het van belang om afspraken over communicatie op te nemen in het projectcontract. De inhoud van dit onderdeel kan bestaan uit hoofdlijnen van het communicatieplan, inclusief de vertaling in middelen, activiteiten, taken en verantwoordelijkheden.

Indien van toepassing, geef aan op welke manier invulling wordt gegeven aan de participatie met de omgeving. Benoem hierbij het participatieniveau.

5.6 Informatie

Hier geef je aan hoe je de informatiestromen in en rondom het project gaat beheersen. Alle projectgegevens (vergaderverslagen, projectboekhouding, resultaatdocumentatie, etc.) worden op digiplaza opgeslagen.

Vier keer per jaar wordt over de voortgang gerapporteerd via een VGR (zie bijlage).

6. Risico's

De projectmanager en de opdrachtgever moeten oog hebben voor de risico's, zodat ze tijdig kunnen ingrijpen. Je neemt hier dus een lijst met risico's voor het realiseren van de projectresultaten op, met daarbij preventieve maatregelen en zo mogelijk, een beschrijving van een noodscenario.

Het gaat hier om het benoemen van factoren die bijzondere aandacht verdienen omdat ze zo cruciaal zijn voor het slagen van het project, dat afwijken niet mogelijk is. Een uitgebreide risico-analyse kan als bijlage worden bijgevoegd.

Bijlagen

- Onderzoeksvragen VGU

Onderzoeksvragen VGU

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit an sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheids issues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?

Vragen in geel lijken over de patronen te gaan die nu juist geen onderdeel zijn van deze opdracht.

From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Wed, 9 Feb 2022 17:12:00 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: 20220208 PvA evaluatie sluiting Vlampijpateliers - 5.1.2E.doc
Attachments: 20220208 PvA evaluatie sluiting Vlampijpateliers - 5.1.2E.doc

He 5.1.2E

Ik heb helaas ook niet veel tijd gehad hiervoor, en moet er nu helaas vandoor. In ieder geval heb ik er doorheen gelezen, en aangevuld waar ik kon.

Vrijdagochtend heb ik meer tijd om hiernaar te kijken!

Groeten,

5.1.2E

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Fri, 11 Feb 2022 01:23:33 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] - [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: Evaluatie Vlampiepstraat
Attachments: Opzet voor evaluatie sluiting Vlampiepstraat 50 - nov 2021.docx

Zoals vanmorgen besproken hierbij nog het conceptje dat ik naar de onderzoekers van PMB heb gestuurd dinsdag...

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Opzet voor evaluatie sluiting Vlampijpstraat 50

Aanleiding

Onlangs is besloten om het gebouw Vlampijpstraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd. Op verzoek van IRM VGU is een opzet gemaakt van hoe de evaluatie van deze calamiteit moet worden uitgevoerd.

Situatieschets

Om deze opzet te kunnen maken, is het van belang om deze calamiteit in historisch perspectief te plaatsen. Tijdens de afhandeling van deze sluiting en heropening is namelijk gebleken dat hier een lange voorgeschiedenis speelt. Het lijkt ons verstandig om ook die voorgeschiedenis te kennen en daar lering uit te trekken en deze dus ook te evalueren.

Vlampijpstraat 50 is in 2001 (?) aangekocht om ruimte te geven aan een uitvalsweg richting het centrum. Met andere woorden: dit pand te slopen en daar een weg aan te leggen. Dit is echter nooit doorgegaan. Na de aankoop is dit pand tijdelijk in gebruik gegeven aan kunstenaars, als atelierruimte. Na de beslissing om de nieuwe weg niet aan te leggen en het pand dus niet te slopen, is in 2006 een huurovereenkomst afgesloten met de kunstenaars (via een beheerstichting) voor een periode van 5 jaar. Destijds is in de huurovk duidelijk aangegeven dat er achterstallig onderhoud is en dat deze door de huurder zou worden opgepakt. Ook is in de huurovk de onderhoudsverplichting in de huurovereenkomst bij de huurder neergelegd.

In 2011 is de huurovereenkomst beëindigd, maar is de huurder gebruik blijven maken van het gebouw. Er is nog een concept allonge opgemaakt waarin de huur onder dezelfde voorwaarden werd voorgezet, maar deze is nooit getekend. Met andere woorden: sinds 10 jaar is het pand gehuurd zonder huurovereenkomst. Juridisch advies dat de Assetmanager heeft ingewonnen in september 2020 wijst uit dat het logisch zou zijn dat daardoor het wettelijke huurregime dus nu van toepassing zou zijn waarin de onderhoudsplicht bij de verhuurder (gemeente) zou liggen. Advies dat daarbij gegeven werd, is om afspraken met de huidige huurder te maken: nieuwe huurovereenkomst of allonge alsnog tekenen.

Tot op heden is er echter geen huurovereenkomst met de huurder.

Gesprekken met de huurder

Er zijn al jaren gesprekken gaande met de huurder over renovatie van het gebouw. Ook met de betrokken bestuurders is gesproken over het renoveren en liefst energieneutraal maken van het gebouw. In 2018 heeft het college zich hiervoor uitgesproken. [...aanvullen]

Aanleiding tot sluiting

In oktober 2021 is begonnen met een reguliere NEN 1010-keuring. Hierbij toetst een bekwame partij de installatie op de normen waar de installatie moet voldoen in een gebouw. Doorgaans voeren we zo'n keuring eens in de vijf jaar uit. Wij hebben als eigenaar immers de zorgplicht naar de gebruikers van onze panden dat deze veilig zijn. Tijdens deze keuring bleek al snel dat er veel niet in orde was en er diverse ernstige gebreken aan het licht kwamen. Hierop is de inspectie geïntensiveerd en werd langzaam duidelijk dat hier

vele gebreken spelen. De normale werkwijze: afkoppelen van onveilige installatiedelen (stroom eraf) was niet meer werkbaar. De huurder beklagde zich over deze onwerkbaar situatie en het gebrek aan communicatie. Door de Assetmanager is daarop een projectleider erbij gehaald om dit in overleg met de huurder te regelen. Weer een paar dagen later bleek de situatie onhoudbaar en heeft de technisch beheerder aan de bel getrokken, waarop is geëscaleerd naar MT en is besloten het pand te sluiten. Dit was vrijdag 12 november 2021.

Inzet calamiteiten team

Op vrijdag is direct een calamiteitenteam geformeerd met het betrokken MT-lid, communicatiemedewerker, Portefeuillemanager en teamleider Technisch Beheer. Deze heeft gezorgd voor communicatie naar de huurder (DePlaatsmaker), bestuur (beide wethouders zijn gebeld) en de raad/pers.

De daaropvolgende week is dit team actief gebleven, waarbij ook de betrokken projectleider vanaf maandag 15 november is aangehaakt. Op vrijdag 19 november is het pand weer in gebruik genomen, met inzet van een tijdelijke stroomvoorziening.

Wat te evalueren

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit an sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheids issues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Fri, 11 Feb 2022 09:09:37 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@Utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: Uren [REDACTED] vlampijp straat

Ha [REDACTED] en [REDACTED]

Hopelijk ging de intake vlampijpstraat goed. Ben benieuwd wat voor doel er precies is gekoppeld aan de opdracht.

Ik heb er 24 uur in gestopt aan lezen stukken locatie bezoek en andere voorbereidingen. Kunnen jullie die uren mee nemen in de offertebegroting?

Groet, [REDACTED]

Plan van Aanpak

Evaluatie sluiting Vlampiepateliers

Inhoudsopgave

1.	Basisgegevens	2
2.	Aanleiding	2
3.	Projectdefinitie	2
3.1	<i>De doelstelling van het project</i>	<i>2</i>
3.2	<i>Het projectresultaat</i>	<i>2</i>
3.3	<i>Afbakening</i>	<i>3</i>
4.	Aanpak	3
5.	Beheersplan	3
5.1	<i>Tijd</i>	<i>4</i>
5.2	<i>Geld</i>	<i>4</i>
5.3	<i>Kwaliteit en randvoorwaarden</i>	<i>4</i>
5.4	<i>De projectorganisatie</i>	<i>4</i>
5.5	<i>Communicatie</i>	<i>5</i>
5.6	<i>Informatie</i>	<i>5</i>
6.	Risico's	5
	Bijlagen	5

1. Basisgegevens

- a. Titel van het project: Evaluatie sluiting Vlampijpateliers
- b. Naam opdrachtgever: Metta Streefkerk
- c. Naam 5.1.2E 5.1.2E & 5.1.2E 5.1.2E
- d. Datum: 15-2-2022

2. Aanleiding

In november 2021 is besloten om het gebouw Vlampijstraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd.

3. Projectdefinitie

3.1 De doelstelling van het project

Een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampijstraat 50, inclusief de bijbehorende calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

3.2 Het projectresultaat

Een ambtelijke en een bestuurlijke evaluatie[rapport](#) bestaande uit:

- een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen,
- een analyse van processen en afspraken inclusief hoe deze in de praktijk gefunctioneerd hebben (inclusief functioneren van het calamiteitenteam).
- aanbevelingen hoe een calamiteit als deze te voorkomen in de nabije toekomst en welke lessen hieruit geleerd kunnen worden.

3.3 Afbakening

De evaluatie richt zich op de Vlampijpateliers, de geschiedenis van het pand, de beheerafspraken, het ontstaan van de calamiteit en het functioneren van het calamiteitenteam.

De huidige reorganisatie van het vastgoedbedrijf nemen wij niet mee in onze evaluatie. Wij leveren een evaluatie met aanbevelingen op, de samenhang met de reorganisatie maakt hier geen onderdeel van uit. Ook de patronen in de organisatie zijn geen onderdeel van deze opdracht. Dit is bij een andere evaluatie reeds belegd.

[Moeten we hier nog wat zeggen over opleveren van resultaat en nazorg? Of vervolg?](#)

Een goede afbakening zorgt voor duidelijkheid over wat wel en wat niet bij het project hoort. Hulpvragen bij het afbakenen zijn:

Wat is niet het resultaat van het project?

Wanneer stopt het project en wat gebeurt er daarna?

Wat valt buiten het project en krijgt de opdrachtgever niet?

Waar zijn anderen dan het projectteam verantwoordelijk voor?

Het kan nuttig zijn om eventuele relaties met andere projecten in de projectdefinitie te beschrijven. Daarmee maak je zichtbaar met welke projectorganisatie of projectleiders afstemming nodig is.

4. Aanpak

Om een goed beeld te krijgen van wat zich heeft afgespeeld gaan we twee dingen doen, namelijk:

1. Het doornemen van allerlei documentatie rondom de Vlampijpstraat (vanaf aankoop pand in 2006 t/m nu) en
2. Gesprekken aan te gaan met betrokken personen.

Dit laatste doen we bij voorkeur door een 15-tal interviews. Hiermee willen wij het feitenrelaas inclusief verwachtingen en eigenaarschap inventariseren. Gesprekken zullen plaatsvinden met:

1. 5.1.2E [redacted]
2. 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted]
3. 5.1.2E [redacted]
4. 5.1.2E [redacted]
5. 5.1.2E [redacted]
6. 5.1.2E [redacted]
7. 5.1.2E [redacted] ?
8. 5.1.2E [redacted]
9. 5.1.2E [redacted]
10. 5.1.2E [redacted] en 5.1.2E [redacted]
11. De Plaatsmaker: 5.1.2E [redacted] & 5.1.2E [redacted]
12. Inspectiebureau/installateur?

Beschrijf wat je gaat doen door het formuleren van de hoofdstructuur van het project (de 'Work Breakdown Structure', of WBS) en van eventuele deelprojecten. De fasering en planning van het project, waaronder een weergave van de mijlpalen in de tijd. Geef ook duidelijk aan wie wat doet. De beslismomenten die gekoppeld zijn aan de fasering en planning, opleverdata en deelresultaten en mijlpalen.

5. Beheersplan

~~In het beheersplan geef je aan welke instrumenten je inzet om je project in goede banen te houden.~~

5.1 Tijd

De duur van de evaluatie zal om en nabij de 8 weken zijn.

- Start medio februari – week 7
- Aankondiging interviews, afstemmen vragen, inplannen interviews – week 8
- Afnemen interviews – week 9-12
- Opstellen rapportage en analyse – week 11-14
- Bespreken concept met opdrachtgever – week 14
- Definitief ambtelijk rapport en concept bestuurlijke rapport gereed – week 15

In dit onderdeel neem je de kern van de gedetailleerde planning op. Voor alle activiteiten of fasen geef je weer wat de doorlooptijd is, wanneer ze beginnen en eindigen, van welke activiteiten ze afhankelijk zijn, wie eraan werken, voor welk deel van hun tijd, etc. Dit onderdeel is een verfijning van de projectdefinitie (3) en de aanpak (4).

Het UPP biedt –waar van toepassing– handvatten voor het opstellen van de planning.

Taaknaam	Begindatum	Einddatum

5.2 Geld

De projectbegroting vormt de kern van dit onderdeel. Hierin komen terug; het vastgestelde budget, kostenraming voor plankosten en uitvoeringskosten (incl. uitgangspunten zoals prijspeil, indexering) en kasritme.

Zie bijlage voor voorbeeld.

5.3 Kwaliteit en randvoorwaarden

a. Kwaliteit

In dit onderdeel beschrijf je:

Aan welke kwaliteitseisen het resultaat moet voldoen.

Wat je doet om de kwaliteit gedurende het project te beheersen. Hier maakt de wijze van organiseren van kwaliteitsborging middels ‘de blik van buiten’ deel van uit.

Indien UPP van toepassing is, aangeven dat conform de voorgestelde werkwijze van UPP gewerkt wordt. Indien afgeweken wordt van UPP beargumenteren waarom.

b. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden zijn er in twee groepen:

Randvoorwaarden gezien vanuit het project (denk aan: beschikbaarheid van middelen, politieke steun door de opdrachtgever, een zekere flexibiliteit in de afgesproken opleverdatum, voorwaarden voor commitment van de projectteamleden, etc.).

De randvoorwaarden gezien vanuit het perspectief van de opdrachtgever (denk aan: afstemmingsafspraken met bepaalde afdelingen, het gebruik van bepaalde sjablonen, etc.).

5.4 De projectorganisatie

Hier beschrijf je de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de belangrijkste spelers in het project (opdrachtgever, projectmanager, projectteamleden, lijnmanagers, anderen). Twee elementen zijn van belang:

De interne projectorganisatie (projectteam).

De externe projectorganisatie (structuur rond het opdrachtgeverschap, stuurgroepen, klankbordgroepen, afstemmingsoverleg met andere projecten, etc.).

5.5 Communicatie

Om alle betrokkenen te informeren en voor te bereiden op de evaluatie wordt door de opdrachtgever een email aan alle betrokkenen gestuurd met daarin de context en doel van de evaluatie. Hierdoor is iedereen geïnformeerd en is er een gedeeld belang. Belangrijk is om het doel 'leren om in de toekomst te voorkomen' duidelijk naar voren te brengen. Het is belangrijk om dit te benadrukken om sociaal wenselijke antwoorden te voorkomen. De bevindingen van de evaluatie worden met de betrokkenen gedeeld.

Vooraf in een project waarbij externe communicatie van belang is voor het slagen, is het van belang om afspraken over communicatie op te nemen in het projectcontract. De inhoud van dit onderdeel kan bestaan uit hoofdlijnen van het communicatieplan, inclusief de vertaling in middelen, activiteiten, taken en verantwoordelijkheden.

Indien van toepassing, geef aan op welke manier invulling wordt gegeven aan de participatie met de omgeving. Benoem hierbij het participatieniveau.

5.6 Informatie

Hier geef je aan hoe je de informatiestromen in en rondom het project gaat beheersen. Alle projectgegevens (vergadersverslagen, projectboekhouding, resultaatdocumentatie, etc.) worden op digiplaza opgeslagen.

Vier keer per jaar wordt over de voortgang gerapporteerd via een VGR (zie bijlage).

6. Risico's

De projectmanager en de opdrachtgever moeten oog hebben voor de risico's, zodat ze tijdig kunnen ingrijpen. Je neemt hier dus een lijst met risico's voor het realiseren van de projectresultaten op, met daarbij preventieve maatregelen en zo mogelijk, een beschrijving van een noodscenario.

Het gaat hier om het benoemen van factoren die bijzondere aandacht verdienen omdat ze zo cruciaal zijn voor het slagen van het project, dat afwijken niet mogelijk is. Een uitgebreide risico-analyse kan als bijlage worden bijgevoegd.

Bijlagen

- Onderzoeksvragen VGU

Onderzoeksvragen VGU

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit aan sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1,2E en 5.1,2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1,2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheids issues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1,2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?

Vragen in geel lijken over de patronen te gaan die nu juist geen onderdeel zijn van deze opdracht.

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@Utrecht.nl>
Sent: Mon, 14 Feb 2022 16:41:20 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: PvA vervolg
Attachments: 20220209 PvA evaluatie sluiting Vlampiepateliers - [REDACTED].doc

Hoi [REDACTED]

Er kwamen hier vandaag wat dingen tussendoor gezeild dus laten we morgen even bespreken hoe we eea verder kunnen brengen zodat we dit kunnen delen met OG.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
PMB
ma-di-wo-do



Plan van Aanpak

Evaluatie sluiting Vlampijpateliers

5.1.2E & 5.1.2E 5.1.2E

tel 5.1.2E

Inhoudsopgave

1.	Basisgegevens	2
2.	Aanleiding	2
3.	Projectdefinitie	2
3.1	<i>De doelstelling van het project</i>	2
3.2	<i>Het projectresultaat</i>	2
3.3	<i>Afbakening</i>	3
4.	Aanpak	3
5.	Beheersplan	3
5.1	<i>Tijd</i>	4
5.2	<i>Geld</i>	4
5.3	<i>Kwaliteit en randvoorwaarden</i>	4
5.4	<i>De projectorganisatie</i>	4
5.5	<i>Communicatie</i>	5
5.6	<i>Informatie</i>	5
6.	Risico's	5
	Bijlagen	5

1. Basisgegevens

- a. Titel van het project: Evaluatie sluiting Vlampiepateliers
- b. Naam opdrachtgever: Metta Streefkerk
- c. Naam 5.1,2E 5.1,2E & 5.1,2E 5.1,2E
- d. Datum: 15-2-2022

2. Aanleiding

In november 2021 is besloten om het gebouw Vlampiestraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd.

3. Projectdefinitie

3.1 De doelstelling van het project

Een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiestraat 50, inclusief de bijbehorende calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

3.2 Het projectresultaat

Een ambtelijke en een bestuurlijke evaluatierapport bestaande uit:

- een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen,
- een analyse van processen en afspraken inclusief hoe deze in de praktijk gefunctioneerd hebben (inclusief functioneren van het calamiteitenteam).
- aanbevelingen hoe een calamiteit als deze te voorkomen in de nabije toekomst en welke lessen hieruit geleerd kunnen worden.

De vorm waarin we de evaluatie opleveren zal een combinatie zijn van een word/pdf (het feitenrelaas) en een powerpoint met bevindingen en aanbevelingen. De evaluatie in de vorm van een powerpoint is dan ook gelijk bruikbaar in overleggen en presentaties.

3.3 Afbakening

De evaluatie richt zich op de Vlampiepateliers, de geschiedenis van het pand, de beheerafspraken, het ontstaan van de calamiteit en het functioneren van het calamiteitenteam.

De huidige reorganisatie van het vastgoedbedrijf nemen wij niet mee in onze evaluatie. Wij leveren een evaluatie met aanbevelingen op, de samenhang met de reorganisatie maakt hier geen onderdeel van uit. Ook de patronen in de organisatie zijn geen onderdeel van deze opdracht. Dit is bij een andere evaluatie reeds belegd.

Moeten we hier nog wat zeggen over opleveren van resultaat en nazorg? Of vervolg?

Een goede afbakening zorgt voor duidelijkheid over wat wel en wat niet bij het project hoort.

Hulpvragen bij het afbakenen zijn:

Wat is niet het resultaat van het project?

Wanneer stopt het project en wat gebeurt er daarna?

Wat valt buiten het project en krijgt de opdrachtgever niet?

Waar zijn anderen dan het projectteam verantwoordelijk voor?

Het kan nuttig zijn om eventuele relaties met andere projecten in de projectdefinitie te beschrijven. Daarmee maak je zichtbaar met welke projectorganisatie of projectleiders afstemming nodig is.

4. Aanpak

Om een goed beeld te krijgen van wat zich heeft afgespeeld gaan we twee dingen doen, namelijk:

1. Het doornemen van allerlei documentatie rondom de Vlampiepstraat (vanaf aankoop pand in 2006 t/m nu) en
2. Gesprekken aan te gaan met betrokken personen.

Dit laatste doen we bij voorkeur door een 15-tal interviews. Hiermee willen wij het feitenrelaas inclusief verwachtingen en eigenaarschap inventariseren. Gesprekken zullen plaatsvinden met:

1. 5.1.2E [redacted]
2. 5.1.2E [redacted] 5.1.2E [redacted]
3. 5.1.2E [redacted]
4. 5.1.2E [redacted]
5. 5.1.2E [redacted]
6. 5.1.2E [redacted]
7. 5.1.2E [redacted] ?
8. 5.1.2E [redacted]
9. 5.1.2E [redacted]
10. 5.1.2E [redacted] en 5.1.2E [redacted]
11. De Plaatsmaker: 5.1.2E [redacted] & 5.1.2E [redacted]
12. Inspectiebureau/installateur?

12. We verwachten dat we naar aanleiding van deze gesprekken nog op aanvullende personen gewezen zullen worden. Vandaar dat we rekening houden met een aantal extra interviews.

Beschrijf wat je gaat doen door het formuleren van de hoofdstructuur van het project (de 'Work Breakdown Structure', of WBS) en van eventuele deelprojecten. De fasering en planning van het project, waaronder een weergave van de mijlpalen in de tijd. Geef ook duidelijk aan wie wat doet. De beslismomenten die gekoppeld zijn aan de fasering en planning, opleverdata en deelresultaten en mijlpalen.

5. Beheersplan

In het beheersplan geef je aan welke instrumenten je inzet om je project in goede banen te houden.

5.1 Tijd

De duur van de evaluatie zal om en nabij de 8 weken zijn.

- Start medio februari – week ~~7~~8
- Aankondiging interviews, afstemmen vragen, inplannen interviews – week ~~8~~9
- Afnemen interviews – week ~~10~~9–~~11~~12
- Opstellen rapportage en analyse – week ~~11~~12–~~14~~15
- Bespreken concept met opdrachtgever – week ~~14~~15
- Definitief ambtelijk rapport en concept bestuurlijke rapport gereed – week ~~16~~15

In dit onderdeel neem je de kern van de gedetailleerde planning op. Voor alle activiteiten of fasen geef je weer wat de doorlooptijd is, wanneer ze beginnen en eindigen, van welke activiteiten ze afhankelijk zijn, wie eraan werken, voor welk deel van hun tijd, etc. Dit onderdeel is een verfijning van de projectdefinitie (3) en de aanpak (4).

Het UPP biedt –waar van toepassing– handvatten voor het opstellen van de planning.

Taaknaam	Begindatum	Einddatum

5.2 Geld

De projectbegroting vormt de kern van dit onderdeel. Hierin komen terug; het vastgestelde budget, kostenraming voor plankosten en uitvoeringskosten (incl. uitgangspunten zoals prijspeil, indexering) en kasritme.

Zie bijlage voor voorbeeld.

Voor dit project verwachten we de volgende tijdsinvestering:

- 40 uur: doornemen verschillende documentatie ter voorbereiding op interviews en feitenrelaas
- 60 uur interviews: 15 interviews, waarvan 5 duo interviews (beide opdrachtnemers aanwezig bij de interviews vanwege complexiteit, meerdere oren, etc):
 - 3u per persoon per interview (1u voorbereiding, 1u interview 1u uitwerking) =
 - 10 x 3u = 30 uur
 - 5 x 6u (duo interviews) = 30 uur
 - Totaal interviews = 60 uur
- 20 uur: tussentijdse overleggen met opdrachtgevers
- 20 uur: opstellen evaluatie en tussentijdse versies
- 10 uur: bespreken evaluatie in diverse overleggen

Totaal: 150 uur

De doorlooptijd van de opdracht is 9 weken. Hierbij gaan we uit van een start op 21 februari 2022 en een afronding op 22 april 2022. Dit ervan uitgaande dat de gesprekspartners in deze periode beschikbaar zijn.

Voor deze opdracht verwachten we in totaal 150 uur nodig te hebben. Dat komt neer op 16 uur per week. Het totaalbedrag van deze offerte komt daarmee op € 15.300,-

Commented [5.1.2E]: Klopt jouw tarief hieronder 5.1.2E ?

Naam PMB'er	Gemiddelde inzet per week	Totale inzet uren	Tarief €	Totaal €
5.1.2E	5.1.2B			
5.1.2E 5.1.2E				
Totale kosten				15.300,00
Kostenplaats opdrachtnemer	504015000			

5.3 Kwaliteit en randvoorwaarden

a. Kwaliteit

In dit onderdeel beschrijf je:

Aan welke kwaliteitseisen het resultaat moet voldoen.

Wat je doet om de kwaliteit gedurende het project te beheersen. Hier maakt de wijze van organiseren van kwaliteitsborging middels 'de blik van buiten' deel van uit.

Indien UPP van toepassing is, aangeven dat conform de voorgestelde werkwijze van UPP gewerkt wordt. Indien afgeweken wordt van UPP beargumenteren waarom.

b. Randvoorwaarden

Randvoorwaarden zijn er in twee groepen:

Randvoorwaarden gezien vanuit het project (denk aan: beschikbaarheid van middelen, politieke steun door de opdrachtgever, een zekere flexibiliteit in de afgesproken opleverdatum, voorwaarden voor commitment van de projectteamleden, etc.).

De randvoorwaarden gezien vanuit het perspectief van de opdrachtgever (denk aan: afstemmingsafspraken met bepaalde afdelingen, het gebruik van bepaalde sjablonen, etc.).

5.4 De projectorganisatie

Hier beschrijf je de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de belangrijkste spelers in het project (opdrachtgever, projectmanager, projectteamleden, lijnmanagers, anderen). Twee elementen zijn van belang:

De interne projectorganisatie (projectteam).

De externe projectorganisatie (structuur rond het opdrachtgeverschap, stuurgroepen, klankbordgroepen, afstemmingsoverleg met andere projecten, etc.).

5.5 Communicatie

Om alle betrokkenen te informeren en voor te bereiden op de evaluatie wordt door de opdrachtgever een email aan alle betrokkenen gestuurd met daarin de context en doel van de evaluatie. Hierdoor is iedereen geïnformeerd en is er een gedeeld belang. Belangrijk is om

het doel 'leren om in de toekomst te voorkomen' duidelijk naar voren te brengen. Het is belangrijk om dit te benadrukken om sociaal wenselijke antwoorden te voorkomen. De bevindingen van de evaluatie worden met de betrokkenen gedeeld.

Vooraf in een project waarbij externe communicatie van belang is voor het slagen, is het van belang om afspraken over communicatie op te nemen in het projectcontract. De inhoud van dit onderdeel kan bestaan uit hoofdlijnen van het communicatieplan, inclusief de vertaling in middelen, activiteiten, taken en verantwoordelijkheden.

Indien van toepassing, geef aan op welke manier invulling wordt gegeven aan de participatie met de omgeving. Benoem hierbij het participatieniveau.

5.6 Informatie

Hier geef je aan hoe je de informatiestromen in en rondom het project gaat beheersen. Alle projectgegevens (vergaderverslagen, projectboekhouding, resultaatdocumentatie, etc.) worden op digiplaza opgeslagen.

Vier keer per jaar wordt over de voortgang gerapporteerd via een VGR (zie bijlage).

6. Risico's

De projectmanager en de opdrachtgever moeten oog hebben voor de risico's, zodat ze tijdig kunnen ingrijpen. Je neemt hier dus een lijst met risico's voor het realiseren van de projectresultaten op, met daarbij preventieve maatregelen en zo mogelijk, een beschrijving van een noodscenario.

Het gaat hier om het benoemen van factoren die bijzondere aandacht verdienen omdat ze zo cruciaal zijn voor het slagen van het project, dat afwijken niet mogelijk is. Een uitgebreide risico-analyse kan als bijlage worden bijgevoegd.

Bijlagen

- Onderzoeksvragen VGU

Onderzoeksvragen VGU

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit an sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheids issues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?

Vragen in geel lijken over de patronen te gaan die nu juist geen onderdeel zijn van deze opdracht.

From: "5.1,2E 5.1,2E"
Sent: Wed, 16 Feb 2022 16:31:05 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>
Subject: RE: Overleg donderdag digitaal
Attachments: 20220216 PvA evaluatie sluiting Vlampiepateliers.doc

He 5.1,2E

Dat is goed hoor. PA
Heb de PvA aangevuld met een aantal zaken. Laten we deze morgen bespreken en daarna de deur uit doen!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E / 5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Projectmanagementbureau
Stadsplateau 1
9e etage

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 16 februari 2022 14:49
Aan: 5.1,2E 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Overleg donderdag digitaal

Hoi 5.1,2E

Ik ga het niet redden om morgen fysiek af te reizen naar Utrecht. PA
PA Ik spreek je dus morgen graag digitaal,

Groet 5.1,2E

Plan van Aanpak

Evaluatie sluiting Vlampiepateliers

Inhoudsopgave

1.	Basisgegevens	2
2.	Aanleiding	2
3.	Projectdefinitie	2
3.1	<i>De doelstelling van het project</i>	2
3.2	<i>Het projectresultaat</i>	2
3.3	<i>Afbakening</i>	3
4.	Aanpak	3
5.	Beheersplan	3
5.1	<i>Tijd</i>	4
5.2	<i>Geld</i>	4
5.3	<i>Kwaliteit en randvoorwaarden</i>	4
5.4	<i>De projectorganisatie</i>	4
5.5	<i>Communicatie</i>	5
5.6	<i>Informatie</i>	5
6.	Risico's	5
	Bijlagen	5

1. Basisgegevens

- a. Titel van het project: Evaluatie sluiting Vlampijpateliers
- b. Naam opdrachtgever: Metta Streefkerk
- c. Naam 5.1.2E 5.1.2E & 5.1.2E 5.1.2E
- d. Datum: 15-2-2022

2. Aanleiding

In november 2021 is besloten om het gebouw Vlampijstraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd.

3. Projectdefinitie

3.1 De doelstelling van het project

Een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampijstraat 50, inclusief de bijbehorende calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

3.2 Het projectresultaat

Een ambtelijke en een bestuurlijk evaluatierapport bestaande uit:

- een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen,
- een analyse van processen en afspraken inclusief hoe deze in de praktijk gefunctioneerd hebben (inclusief functioneren van het calamiteitenteam).
- aanbevelingen hoe een calamiteit als deze te voorkomen in de nabije toekomst en welke lessen hieruit geleerd kunnen worden.

De vorm waarin we de evaluatie opleveren zal een combinatie zijn van een word/pdf (het feitenrelaas) en een powerpoint met bevindingen en aanbevelingen. De evaluatie in de vorm van een powerpoint is dan ook gelijk bruikbaar in overleggen en presentaties.

3.3 Afbakening

De evaluatie richt zich op de Vlampijpateliers, de geschiedenis van het pand, de beheerafspraken, het ontstaan van de calamiteit en het functioneren van het calamiteitenteam.

De huidige reorganisatie van het vastgoedbedrijf nemen wij niet mee in onze evaluatie. Wij leveren een evaluatie met aanbevelingen op, de samenhang met de reorganisatie maakt hier geen onderdeel van uit. Ook de patronen in de organisatie zijn geen onderdeel van deze opdracht. Dit is bij een andere evaluatie reeds belegd.

4. Aanpak

Om een goed beeld te krijgen van wat zich heeft afgespeeld gaan we twee dingen doen, namelijk:

1. Het doornemen van allerlei documentatie rondom de Vlampijpstraat (vanaf aankoop pand in 2006 t/m nu) en
2. Gesprekken met betrokken personen. Dit doen we bij voorkeur door een 15-tal interviews. Hiermee willen wij het feitenrelaas inclusief verwachtingen en eigenaarschap inventariseren en aanscherpen. Gesprekken zullen plaatsvinden met:
 1. 5.1,2E
 2. 5.1,2E 5.1,2E
 3. 5.1,2E
 4. 5.1,2E
 5. 5.1,2E
 6. 5.1,2E
 7. 5.1,2E ?
 8. 5.1,2E
 9. 5.1,2E
 10. 5.1,2E en 5.1,2E
 11. De Plaatsmaker: 5.1,2E & 5.1,2E
 12. Inspectiebureau/installateur?

We verwachten dat we naar aanleiding van deze gesprekken nog op aanvullende personen gewezen zullen worden. Vandaar dat we rekening houden met een aantal (3) extra interviews.

5. Beheersplan

5.1 Tijd

De duur van de evaluatie zal om en nabij de 8 weken zijn.

- Start medio februari – week 8
- Aankondiging interviews, afstemmen vragen, inplannen interviews – week 9
- Afnemen interviews – week 10–12
- Opstellen rapportage en analyse – week 12–15
- Bespreken concept met opdrachtgever – week 15
- Definitief ambtelijk rapport en concept bestuurlijke rapport gereed – week 16

5.2 Geld

Voor dit project verwachten we de volgende tijdsinvestering:

- **40 uur:** doornemen verschillende documentatie ter voorbereiding op interviews en feitenrelaas
- **60 uur** interviews: 15 interviews, waarvan 5 duo interviews (beide opdrachtnemers aanwezig bij de interviews vanwege complexiteit, meerdere oren, etc):
 - 3u per persoon per interview (1u voorbereiding, 1u interview 1u uitwerking) =
 - 10 x 3u = 30 uur
 - 5 x 6u (duo interviews) = 30 uur
 - Totaal interviews = 60 uur
- **20 uur:** tussentijdse overleggen waaronder met opdrachtgevers

- 20 uur: opstellen evaluatie en tussentijdse versies
- 10 uur: bespreken evaluatie in diverse overleggen

Totaal: 150 uur

De doorlooptijd van de opdracht is 9 weken. Hierbij gaan we uit van een start op 21 februari 2022 en een afronding op 22 april 2022. Dit ervan uitgaande dat de gesprekspartners in deze periode beschikbaar zijn.

Voor deze opdracht verwachten we in totaal 150 uur nodig te hebben. Dat komt neer op 16 uur per week. Het totaalbedrag van deze offerte komt daarmee op € 14.550,-

Naam PMB'er	Gemiddelde inzet	Totale inzet uren	Tarief €	Totaal €
5.1.2E	5.1.2B			
5.1.2E 5.1.2E				
Totale kosten				14.550,00
Kostenplaats opdrachtnemer	504015000			

5.3 Communicatie

Om alle betrokkenen te informeren en voor te bereiden op de evaluatie wordt door de opdrachtgever een email aan alle betrokkenen gestuurd met daarin de context en doel van de evaluatie. Hiermee is iedereen geïnformeerd en is er een gedeeld belang. Belangrijk is om het doel 'leren om in de toekomst te voorkomen' duidelijk naar voren te brengen. De bevindingen van de evaluatie worden met de betrokkenen gedeeld.

5.4 Informatie

Voor het project wordt een digiplazasite aangemaakt waar alle relevante documentatie opgeslagen wordt. Deze site wordt na afronding project overgedragen aan de opdrachtgever.

6. Risico's

De planning is afhankelijk van de beschikbaarheid van betrokkenen, om dit te ondervangen zullen we in een vroeg stadium de interviews en afstemming met de opdrachtgever inplannen.

Bijlagen

- Onderzoeksvragen VGU

Onderzoeksvragen VGU

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit an sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)

Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)

Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc).*

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheidsissues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?*

* = De passages in geel maken onderdeel uit van een andere evaluatie en zijn geen onderdeel van deze opdracht.

Plan van Aanpak

Evaluatie sluiting Vlampiepateliers

Inhoudsopgave

1.	Basisgegevens	2
2.	Aanleiding	2
3.	Projectdefinitie	2
3.1	<i>De doelstelling van het project</i>	2
3.2	<i>Het projectresultaat</i>	2
3.3	<i>Afbakening</i>	3
4.	Aanpak	3
5.	Beheersplan	3
5.1	<i>Tijd</i>	4
5.2	<i>Geld</i>	4
5.3	<i>Kwaliteit en randvoorwaarden</i>	4
5.4	<i>De projectorganisatie</i>	4
5.5	<i>Communicatie</i>	5
5.6	<i>Informatie</i>	5
6.	Risico's	5
	Bijlagen	5

1. Basisgegevens

- a. Titel van het project: Evaluatie sluiting Vlampiepateliers
- b. Naam opdrachtgever: Metta Streefkerk
- c. Naam projectmanager: 5.1.2E & 5.1.2E
- d. Datum: 15-2-2022

2. Aanleiding

In november 2021 is besloten om het gebouw Vlampiestraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd.

3. Projectdefinitie

3.1 De doelstelling van het project

Een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiestraat 50, inclusief de bijbehorende calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

3.2 Het projectresultaat

Een ambtelijke en een bestuurlijk evaluatierapport bestaande uit:

- een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen,
- een analyse van processen en afspraken inclusief hoe deze in de praktijk gefunctioneerd hebben (inclusief functioneren van het calamiteitenteam).
- aanbevelingen hoe een calamiteit als deze te voorkomen in de nabije toekomst en welke lessen hieruit geleerd kunnen worden.

De vorm waarin we de evaluatie opleveren zal een combinatie zijn van een word/pdf (het feitenrelaas) en een powerpoint met bevindingen en aanbevelingen. De evaluatie in de vorm van een powerpoint is dan ook gelijk bruikbaar in overleggen en presentaties.

3.3 Afbakening

De evaluatie richt zich op de Vlampiepateliers, de geschiedenis van het pand, de beheerafspraken, het ontstaan van de calamiteit en het functioneren van het calamiteitenteam.

De huidige reorganisatie van het vastgoedbedrijf nemen wij niet mee in onze evaluatie. Wij leveren een evaluatie met aanbevelingen op, de samenhang met de reorganisatie maakt hier geen onderdeel van uit. Ook de patronen in de organisatie zijn geen onderdeel van deze opdracht. Dit is bij een andere evaluatie reeds belegd.

4. Aanpak

Om een goed beeld te krijgen van wat zich heeft afgespeeld gaan we twee dingen doen, namelijk:

1. Het doornemen van allerlei documentatie rondom de Vlampijpstraat (vanaf aankoop pand in 2006 t/m nu) en
2. Gesprekken met betrokken personen. Dit doen we bij voorkeur door een 15-tal interviews. Hiermee willen wij het feitenrelaas inclusief verwachtingen en eigenaarschap inventariseren en aanscherpen. Gesprekken zullen plaatsvinden met:
 1. 5.1,2E [redacted]
 2. 5.1,2E [redacted]
 3. 5.1,2E [redacted]
 4. 5.1,2E [redacted]
 5. 5.1,2E [redacted]
 6. 5.1,2E [redacted]
 7. 5.1,2E [redacted]?
 8. 5.1,2E [redacted]
 9. 5.1,2E [redacted]
 10. Communicatie 5.1,2E [redacted] en 5.1,2E [redacted]
 11. De Plaatsmaker: 5.1,2E [redacted] & 5.1,2E [redacted]
 12. Inspectiebureau/installateur?

We verwachten dat we naar aanleiding van deze gesprekken nog op aanvullende personen gewezen zullen worden. Vandaar dat we rekening houden met een aantal (3) extra interviews.

5. Beheersplan

5.1 Tijd

De duur van de evaluatie zal om en nabij de 8 weken zijn.

- Start medio februari – week 8
- Aankondiging interviews, afstemmen vragen, inplannen interviews – week 9
- Afnemen interviews – week 10–12
- Opstellen rapportage en analyse – week 12–15
- Bespreken concept met opdrachtgever – week 15
- Definitief ambtelijk rapport en concept bestuurlijke rapport gereed – week 16

5.2 Geld

Voor dit project verwachten we de volgende tijdsinvestering:

- **40 uur:** doornemen verschillende documentatie ter voorbereiding op interviews en feitenrelaas
- **60 uur** interviews: 15 interviews, waarvan 5 duo interviews (beide opdrachtnemers aanwezig bij de interviews vanwege complexiteit, meerdere oren, etc):
 - 3u per persoon per interview (1u voorbereiding, 1u interview 1u uitwerking) =
 - 10 x 3u = 30 uur
 - 5 x 6u (duo interviews) = 30 uur
 - Totaal interviews = 60 uur
- **20 uur:** tussentijdse overleggen waaronder met opdrachtgevers

- 20 uur: opstellen evaluatie en tussentijdse versies
- 10 uur: bespreken evaluatie in diverse overleggen

Totaal: 150 uur

De doorlooptijd van de opdracht is 9 weken. Hierbij gaan we uit van een start op 21 februari 2022 en een afronding op 22 april 2022. Dit ervan uitgaande dat de gesprekspartners in deze periode beschikbaar zijn.

Voor deze opdracht verwachten we in totaal 150 uur nodig te hebben. Dat komt neer op 16 uur per week. Het totaalbedrag van deze offerte komt daarmee op € 5.1,2B –

Naam PMB'er	Gemiddelde inzet	Totale inzet uren	Tarief €	Totaal €
5.1,2E	8	75	5.1,2B	5.1,2B
5.1,2E	8	75	5.1,2B	5.1,2B
				0,00
				0,00
Totale kosten				5.1,2B
Kostenplaats opdrachtnemer	504015000			

5.3 Communicatie

Om alle betrokkenen te informeren en voor te bereiden op de evaluatie wordt door de opdrachtgever een email aan alle betrokkenen gestuurd met daarin de context en doel van de evaluatie. Hiermee is iedereen geïnformeerd en is er een gedeeld belang. Belangrijk is om het doel 'leren om in de toekomst te voorkomen' duidelijk naar voren te brengen. De bevindingen van de evaluatie worden met de betrokkenen gedeeld.

5.4 Informatie

Voor het project wordt een digiplazasite aangemaakt waar alle relevante documentatie opgeslagen wordt. Deze site wordt na afronding project overgedragen aan de opdrachtgever.

6. Risico's

De planning is afhankelijk van de beschikbaarheid van betrokkenen, om dit te ondervangen zullen we in een vroeg stadium de interviews en afstemming met de opdrachtgever inplannen.

Bijlagen

- Onderzoeksvragen VGU

Onderzoeksvragen VGU

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit an sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)

Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)

Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc).*

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheidsissues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?*

* = De passages in geel maken onderdeel uit van een andere evaluatie en zijn geen onderdeel van deze opdracht.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Thu, 17 Feb 2022 10:59:01 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Concept PvA evaluatie sluiting Vlampiepateliers
Attachments: 20220217 Concept PvA evaluatie sluiting Vlampiepateliers.doc

Beste Metta,

Hierbij concept plan van aanpak evaluatie sluiting Vlampiepateliers. Is dit conform verwachting?
Zodra akkoord willen wij interviews gaan inplannen en willen we jou vragen om de evaluatie bij betrokkenen aan te kondigen.
De topiclijst/gespreksleidraad stemmen wij graag nog met je af voor ons eerste interview.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
PMB
ma-di-wo-do



From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Thu, 17 Feb 2022 11:59:01 +0200
To: "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Concept PvA evaluatie sluiting Vlampiepateliers
Attachments: 20220217 Concept PvA evaluatie sluiting Vlampiepateliers.doc

Beste Metta,

Hierbij concept plan van aanpak evaluatie sluiting Vlampiepateliers. Is dit conform verwachting?
Zodra akkoord willen wij interviews gaan inplannen en willen we jou vragen om de evaluatie bij betrokkenen aan te kondigen.
De topiclijst/gespreksleidraad stemmen wij graag nog met je af voor ons eerste interview.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Projectmanager

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

ma-di-wo-do



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 22 Feb 2022 02:05:54 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: NEN 1010 afwegingskader

Voordat ik je net verkeerd ging helpen, heb ik aan 5.1,2E gevraagd even naar je stuk te kijken. Hierbij zijn opmerkingen

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Vastgoedbeheer



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 21 februari 2022 10:27
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: NEN 1010 afwegingskader

Bel maar even n.a.v. mijn reactie in het rood hieronder.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E
Technisch Beheerder C
5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Vastgoedbeheer

Stadsplateau 1

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 16:25
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: NEN 1010 afwegingskader

5.1.2E

Met mijn auto verhaal kom ik een heel eind om dit stuk wat te verbeteren, maar misschien is het fijn als jij het e.e.a. in haar tekst correct maakt.

Zou je me willen helpen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Vastgoedbeheer



Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: dinsdag 8 februari 2022 13:05

Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>

Onderwerp: NEN 1010 afwegingskader

Hoi 5.1.2E

Eerste aanzet. Graag jouw op of aanmerkingen. En verbetering van mijn niet door enige kennis gesteund gebruik van vastgoed termen.

Gr

5.1.2E

Inspectie NEN1010:

Vanuit het bouwbesluit heeft een pandeigenaar een zorgplicht voor zijn pand en bijbehorende installaties.

Om uit elektrotechnisch oogpunt aan deze zorgplicht te kunnen voldoen dient de installatie periodiek gecontroleerd te worden.

Een inspectie conform NEN1010 is hiervoor een middel. De frequentie is afhankelijk van diverse factoren en kan bepaald worden d.m.v. een tabel zoals beschreven in de NEN3140.

Een onafhankelijke en gecertificeerde inspecteur beoordeelt de installatie en rapporteert alle geconstateerde afwijkingen t.o.v. de geldende NEN1010 bij aanleg.

Vervolgens classificeert hij deze afwijkingen conform een methode die door een ander onafhankelijk bedrijf is opgesteld. De risicoclassificatie van Elektraad.

De beschikbare klassen zijn:

- C1 (Onaanvaardbaar risico). Denk hierbij b.v. aan loshangende bekabeling waar nog spanning op staat of een wandcontactdoos waar de beschermkap volledig verdwenen is.
- C2 (Onaanvaardbaar risico na voorzienbare gebeurtenis). Denk hierbij b.v. aan een beschermkap van een wandcontactdoos die al ernstig beschadigd is, maar nog wel bescherming geeft tegen directe aanraking. Het is te verwachten dat deze kap binnen afzienbare tijd volledig verdwenen is.
- C3 (Verbetering mogelijk/gewenst). Denk hierbij b.v. aan ontbrekend tekenwerk en/of verdeelkasten die zeer moeilijk bereikbaar zijn geworden.

Ontstaan van C1 punten:

Het uitgangspunt is dat een volledig nieuwe installatie (ooit) is aangelegd volledig conform de NEN1010. Dus zonder afwijkingen. In een ver verleden werd hierop ook gecontroleerd door het (gemeentelijk) energiebedrijf. Dit is echter al lang geleden losgelaten. De laatste jaren heeft de "markt" dit zelf weer opgepakt door bij een oplevering zelf een opleverinspectie NEN1010 uit te voeren. Dit is echter geen verplichting tenzij het onderdeel uitmaakt van het bestek.

In theorie kunnen C1 punten dan ook alleen ontstaan door onderstaande redenen:

- Er is geen opleverinspectie uitgevoerd en de C1 fouten zitten er al vanaf het begin in.
- Door ouderdom is de installatie defect geraakt.
- Door molest (bewust of onbewust) is de installatie defect geraakt.
- Er zijn aanpassingen aan de installatie gedaan welke niet conform de NEN1010 zijn uitgevoerd.
- Er zijn uitbreidingen aan de installatie gedaan welke niet conform de NEN1010 zijn uitgevoerd.
- Het gebruik van de installatie is dusdanig veranderd t.o.v. het oorspronkelijk ontwerp dat de installatie niet geschikt is voor het huidige gebruik.

Ideale situatie:

De installatie wordt periodiek geïnspecteerd conform de tabel uit de NEN3140.

Tijdens een huurders/gebruikers wissel wordt er ook een inspectie uitgevoerd. Niet als een periodieke inspectie, maar als opleverinspectie t.o.v. de verlatende huurder/gebruiker en een gedocumenteerd O-Punt t.b.v. de nieuwe gebruiker/huurder.

NEN1010 bij een in gebruik zijnde pand:

- Het is op voorhand zeer moeilijk in te schatten wat de staat van de installatie is.
- Het is ook de bedoeling dat een inspecteur zo veel mogelijk onbevooroordeeld de inspectie uitvoert.
- Een vooropname door een technisch beheerder heeft geen meerwaarde voor het proces. Het geeft juist meer problemen. Vanuit zijn technische kennis dient hij handelend op te treden bij het constateren van een C1 punt. Doet hij dit niet, dan kan hem verwijtbaar gedrag verweten worden bij een ongeluk. Dan hebben we het over een strafrechtelijk traject waar hij/zij persoonlijk voor vervolgd kan worden. Tevens MAG hij conform de ARBO wetgeving ook niet meer handelingen doen dan beschreven wordt voor een leek (Indien de werkgever van hem/haar verlangd zelfstandig elektrotechnische werkzaamheden uit te voeren, dan dient de werkgever hem hiervoor aan te wijzen. En daar zitten nog veel meer haken en ogen aan). In de praktijk kan hij/zij dus niets anders dan de installatie uitschakelen en een aannemer inschakelen.
- Indien er het vermoeden is dat er een grote kans is op veel of gecompliceerde C1 punten, dan is het een mogelijkheid om gelijktijdig met een inspecteur een aannemer mee te sturen op te proberen de geconstateerde C1 punten direct op te lossen. Echter bestaat er een kans dat een punt niet direct oplosbaar is. Bijvoorbeeld omdat hier (specifiek) materiaal voor noodzakelijk is, of dat de energiebeheerder hierbij betrokken moet worden. Het is op voorhand dus nooit te bepalen of een installatie (of deels) voor langere tijd uitgeschakeld moet worden!
- Het risico op tijdelijke uitschakeling van de installatie is uiteraard wel te beperken door periodiek inspecties uit te voeren en duidelijke afspraken te maken met de huurder/gebruiker waar zijn verantwoordelijkheden liggen en dat die zijn verantwoordelijkheid ook neemt (en genomen heeft in de periode tussen de inspecties).

Vlampijpstraat:

De hieronder beschreven tekst is niet geheel zoals het gegaan is. Indien dit uitgebreid beschreven dient te worden, dan zal hiervoor een separaat traject voor opgestart moeten worden.

De technisch beheerder werd in een vroeg stadium van de inspectie geconfronteerd met zeer veel C1 punten waarvan meerdere niet binnen korte termijn oplosbaar waren. Naar aanleiding van het grote aantal en complexiteit van de door een onafhankelijke inspecteur geconstateerde feiten heeft hij de pandeigenaar (de "opdrachtgever" in dit geval) proberen te overtuigen van de ernst van de situatie. Tevens heeft hij aangegeven naar aanleiding van de reeds geconstateerde punten het vermoeden te hebben dat er in de installatie nog veel meer C1 punten zouden zitten. De pandeigenaar heeft toen (mede in overleg met de gebruiker) besloten om de installatie zo veel mogelijk in gebruik te laten. Vervolgens heeft de gebruiker besloten om de inspectie stop te zetten. Hierdoor kon de technisch beheerder zijn vermoeden van nog veel meer en grotere gebreken niet bevestigd of ontkracht zien worden.

Hij heeft toen voor zich zelf bepaald of hij het moreel nog wel kon verantwoorden aan zich zelf om de gebruikers (gezien vanuit zijn kennis en de constateringen van een onafhankelijke inspecteur) nog langer bloot te stellen aan gevaren die er waren (welke wel veilig gesteld waren), en de gevaren die vermoedelijk nog in de installatie zouden zitten, maar nog niet geconstateerd waren. De conclusie was dat hij dit niet meer naar zichzelf kon verantwoorden. Tevens werd hij in een situatie geplaatst waarbij hij als privé persoon een steeds grotere risico ging lopen op eventuele strafrechtelijke vervolging.

Dit heeft hij kenbaar gemaakt aan zijn leidinggevende waardoor uiteindelijk hoger in de organisatie de beslissing genomen moest worden over de ontstaande situatie en of het verantwoord werd geacht de installatie met de toen beschikbare informatie nog langer in gebruik te laten.

Afwegingskader:

Dit is inderdaad zeer moeilijk te bepalen. De technisch beheerder heeft de laatste jaren meer dan 200 inspecties uit laten voeren. Maar in 2 gevallen is het voorgekomen dat hij genooddaakt was om tot (tijdelijke en/of gedeeltelijke) uitschakeling van de installatie te adviseren.

Het is dus zeer situatie afhankelijk. Misschien is het wel mogelijk om te evalueren wat de voorgeschiedenis van deze locaties is geweest (hoe is het "opgeleverd" / aangekocht. Zijn er in het verleden al inspecties uitgevoerd, en zo ja wat is er toen gedaan met de constateringen. Hoe zijn de verschillende verantwoordelijkheden beschreven in het huurcontract en is hier ook op gecontroleerd door de pandeigenaar, ervaring met specifieke huurders/functions van de locatie, enz). Met onder andere deze uitgangspunten is er misschien op voorhand een risico inschatting te maken.

Vervolg:

- NEN1010 opleverinspectie bij een nieuwe locatie. Zowel bij nieuwbouw als bij aankoop/huur.
- "Oplever" inspectie uitvoeren bij huurder/gebruikers wissel.
- Periodieke inspecties uit blijven voeren.
- Zorgen dat eventueel geconstateerde punten altijd opgelost worden. En indien dit niet gedaan wordt, dan het duidelijk beschreven is wie deze beslissing genomen heeft, waarom en wie hiervoor de verantwoordelijkheid draagt.
- Zorgen dat de verschillende verantwoordelijkheden duidelijk zijn beschreven in de huurcontracten / demarcaties. Dat de huurder/gebruiker deze ook snapt. Er vanuit gaande dat de eigenaar een periodieke inspectie blijft uitvoeren moet er ook nagedacht worden hoe de eigenaar gaat reageren naar de huurder/gebruiker indien uit deze inspectie blijkt dat de huurder/gebruiker zich niet aan de gestelde voorwaarden in het huurcontract/demarcatie heeft gehouden.

Potentieel herhaling Vlampiepstraat:

Zie diverse beschrijvingen zoals hierboven gegeven.

Keuringen (of inspecties?) ikv NEN 1010:

In het kader van de NEN 1010 moet om de vier (of vijf?) jaar een keuring op de elektrische aansluitingen/installaties in een pand plaats vinden.

Tijdens zo een keuring kunnen de volgende meldingen voorkomen:

- C1 situatie die tot dodelijk ongeval kan leiden, direct onbruikbaar maken en zsm laten herstellen;
- C2 geen gevaar voor dodelijk ongeval, opnemen in herstelplanning; zsm?
- C3 moet op termijn verholpen worden maar kan bij constatering blijven liggen;

Ontstaan van C1 situaties:

Voorbeelden van een situatie die leidt tot een C1 melding :

- Ontbrekende of kapotte wandkasten of stekkerdozen
- Foutief aangesloten apparatuur;

Deze situaties ontstaan meestal door de gebruiker/huurder van het pand.

Ideale situatie:

In de meest ideale situatie zouden NEN 1010 inspecties plaatsvinden bij mutatie van een pand zodat de gebruikers fouten die tot C1 meldingen leiden opgelost kunnen worden in een huur vrije situatie. Tevens kunnen de kosten voor de afhandeling dan bij de gebruikers en dus veroorzakers worden verhaald.

NEN 1010 bij in gebruik zijnde panden:

Je weet op voorhand niet wat je in een pand aantreft.

Een vooropname door een eigen beheerder is niet mogelijk, daar bij constatering van een C1 situatie ook de beheerder deze meteen onschadelijk moet maken. Dus vooropname = opname en ingrijpen. Dat wil je als beheerder niet, je wilt dat de inspectie gebeurd door een gecertificeerd bedrijf.

Bij panden waar we vermoeden dat er veel C1 situaties kunnen zijn (b.v. omdat het een oud pand is wat al voor langere tijd verhuurd is zonder inspectie) sturen we tegelijk met de inspecteur een herstelbedrijf mee. Zodat de C1 constatering meteen verholpen worden.

Dit zou dus nooit tot sluiting van een pand moeten leiden.

Vlampiepstraat:

Inspecteur en herstelbedrijf zijn tegelijk in het pand aan de slag gegaan met keuring NEN 1010 en verhelpen C1 meldingen.

Er werden meerdere C1 meldingen per ruimte aangetroffen. De huurder stond niet toe dat de inspectie en het herstel uitgevoerd kon worden.

Hierdoor was escalatie en ontruiming nodig.

Dus niet alleen de C1 constatering hebben tot sluiting geleid.

Afwegingskader:

Er is geen eenduidige score tabel op te stellen bij zoveel C1 meldingen moet het pand dicht. De Vlampiepstraat was een samen loop van veel C1 meldingen en een huurder die niet langer mee wilde werken.

Vervolg:

Zoveel mogelijk NEN 1010 keuringen bij mutatie;

Daar waar het in verhuurde toestand plaatsvindt steun van assetmanager bij communicatie;

Huurder op voorhand inlichten over proces;

Bij panden waarbij we veel C1 meldingen verwachten, gelijk met keuring, monteur voor herstel mee laten gaan;

Potentieel herhaling Vlampijpstraat:

Er is een pand in de Pauwstraat waar is aangegeven door TB dat de elektriciteit niet goed is. Politiek is ervoor gekozen om dit pand op en te stellen waarbij na 1 maand het pand gesloten zou worden voor de inspectie. Dit is niet gebeurd, **waarom ?**

We weten dus uit de eerdere inspecties dat het hier slecht is. Vanuit de huurder wordt aangegeven dat er pas in December tijd is voor een nieuwe inspectie.

Hoe hiermee om te gaan ?

.

Gespreksleidraad interviews evaluatie sluiting Vlampiepstraat

1. Introductie
 - a. Wie ben ik + waarom deze opdracht
 - b. Wie ben jij?
2. Wat is je rol bij de organisatie en in relatie tot de sluiting van de Vlampiepateliers
3. Samenwerking
 - a. Met wie werk je samen ?
 - b. Wat zijn je ervaringen in de samenwerking?
 - c. Zijn je verantwoordelijkheden en procedures helder?
4. Aanloop en incident
 - a. Wat is er volgens jou bij de sluiting van de Vlampiepateliers gebeurd?
 - b. Wat was jouw rol en hoe heb jij gehandeld?
 - c. Wat heeft je verbaasd of verrast?
5. Wat ging goed?
 - a. Politiek, ambtelijk, financieel, verantwoordelijkheden, tijd, planning, etc
6. Waar zitten knelpunten of wat kan beter?
 - a. Politiek, ambtelijk, financieel, verantwoordelijkheden, tijd, planning, etc
7. Afronding
 - a. Wat wil je nog kwijt
 - b. Wie moeten we spreken volgens jou

We starten komende week met de interviews daarom graag je reactie voor het eind van deze week.

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@Utrecht.nl>
Sent: Tue, 22 Feb 2022 12:12:17 +0100
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: Voorzet gespreksleidraad
Attachments: Gespreksleidraad evaluatie sluiting Vlampiepateliers.docx

Hoi [REDACTED]

Hierbij voorzet voor gespreksleidraad evaluatie, wil jij kritisch meekijken en wanneer jij weer fit bent zullen wij deze dan bespreken?

Weet even dat ik volgende week uit de lucht ben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

ma-di-wo-do



1. Introductie
 - a. Wie ben ik
 - b. Waarom deze opdracht
2. Rol/functie
 - a. Wie ben je?
 - b. Wat is je functie/rol?
 - c. Waarom moeten we jou interviewen?
3. Aanloop en incident (narratief/verhaal)
 - a. Kun je wat meer vertellen over het verhaal dat heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiepateliers?
 - b. Wat was jouw rol en hoe heb jij gehandeld? Vooral betrokken bij aanloop/incident/afhandeling?
 - c. Wat heeft je verbaasd of verrast?
4. Wat ging er volgens jou goed in de aanpak van deze calamiteit?
5. Wat ging er volgens jou niet goed / wat kan er beter in de aanpak van deze calamiteit?
6. Afronding
 - a. Wat wil je nog kwijt
 - b. Wie moeten we spreken volgens jou

1. Introductie
 - a. Wie ben ik + waarom deze opdracht
 - b. Wie ben jij?
2. Wat is je rol bij de organisatie en in relatie tot de sluiting van de Vlampiepateliers
3. Samenwerking
 - a. Met wie werk je samen ?
 - b. Wat zijn je ervaringen in de samenwerking?
 - c. Zijn je verantwoordelijkheden en procedures helder?
4. Aanloop en incident
 - a. Wat is er volgens jou bij de sluiting van de Vlampiepateliers gebeurd?
 - b. Wat was jouw rol en hoe heb jij gehandeld?
 - c. Wat heeft je verbaasd of verrast?
5. Wat ging goed?
 - a. Politiek, ambtelijk, financieel, verantwoordelijkheden, tijd, planning, etc
6. Waar zitten knelpunten of wat kan beter?
 - a. Politiek, ambtelijk, financieel, verantwoordelijkheden, tijd, planning, etc
7. Afronding
 - a. Wat wil je nog kwijt
 - b. Wie moeten we spreken volgens jou

We starten komende week met de interviews daarom graag je reactie voor het eind van deze week.

From: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 24 Feb 2022 11:31:47 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: Gespreksleidraad evaluatie sluiting Vlampiepateliers.docx
Attachments: Gespreksleidraad evaluatie sluiting Vlampiepateliers.docx

Plan van Aanpak

Evaluatie sluiting Vlampiepateliers

Inhoudsopgave

1.	Basisgegevens	2
2.	Aanleiding	2
3.	Projectdefinitie	2
3.1	<i>De doelstelling van het project</i>	2
3.2	<i>Het projectresultaat</i>	2
3.3	<i>Afbakening</i>	3
4.	Aanpak	3
5.	Beheersplan	3
5.1	<i>Tijd</i>	4
5.2	<i>Geld</i>	4
5.3	<i>Kwaliteit en randvoorwaarden</i>	4
5.4	<i>De projectorganisatie</i>	4
5.5	<i>Communicatie</i>	5
5.6	<i>Informatie</i>	5
6.	Risico's	5
	Bijlagen	5

1. Basisgegevens

- a. Titel van het project: Evaluatie sluiting Vlampijpateliers
- b. Naam opdrachtgever: Metta Streefkerk
- c. Naam [5.1.2E] [5.1.2E] & [5.1.2E] [5.1.2E]
- d. Datum: 15-2-2022

2. Aanleiding

In november 2021 is besloten om het gebouw Vlampijstraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd.

3. Projectdefinitie

3.1 De doelstelling van het project

Een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampijstraat 50, inclusief de bijbehorende calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

3.2 Het projectresultaat

Een ambtelijke en een bestuurlijk evaluatierapport bestaande uit:

- een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen,
- een analyse van processen en afspraken inclusief hoe deze in de praktijk gefunctioneerd hebben (inclusief functioneren van het calamiteitenteam).
- aanbevelingen hoe een calamiteit als deze te voorkomen in de nabije toekomst en welke lessen hieruit geleerd kunnen worden.

De vorm waarin we de evaluatie opleveren zal een combinatie zijn van een word/pdf (het feitenrelaas) en een powerpoint met bevindingen en aanbevelingen. De evaluatie in de vorm van een powerpoint is dan ook gelijk bruikbaar in overleggen en presentaties.

3.3 Afbakening

De evaluatie richt zich op de Vlampijpateliers, de geschiedenis van het pand, de beheerafspraken, het ontstaan van de calamiteit en het functioneren van het calamiteitenteam.

De huidige reorganisatie van het vastgoedbedrijf nemen wij niet mee in onze evaluatie. Wij leveren een evaluatie met aanbevelingen op, de samenhang met de reorganisatie maakt hier geen onderdeel van uit. Ook de patronen in de organisatie zijn geen onderdeel van deze opdracht. Dit is bij een andere evaluatie reeds belegd.

4. Aanpak

Om een goed beeld te krijgen van wat zich heeft afgespeeld gaan we twee dingen doen, namelijk:

1. Het doornemen van allerlei documentatie rondom de Vlampijpstraat (vanaf aankoop pand in 2006 t/m nu) en
2. Gesprekken met betrokken personen. Dit doen we bij voorkeur door een 15-tal interviews. Hiermee willen wij het feitenrelaas inclusief verwachtingen en eigenaarschap inventariseren en aanscherpen. Gesprekken zullen plaatsvinden met:
 1. 5.1,2E
 2. 5.1,2E 5.1,2E
 3. 5.1,2E
 4. 5.1,2E
 5. 5.1,2E
 6. 5.1,2E
 7. 5.1,2E ?
 8. 5.1,2E
 9. 5.1,2E
 10. 5.1,2E en 5.1,2E
 11. De Plaatsmaker: 5.1,2E 5.1,2E
 12. Inspectiebureau/installateur?

We verwachten dat we naar aanleiding van deze gesprekken nog op aanvullende personen gewezen zullen worden. Vandaar dat we rekening houden met een aantal (3) extra interviews.

5. Beheersplan

5.1 Tijd

De duur van de evaluatie zal om en nabij de 8 weken zijn.

- Start medio februari – week 8
- Aankondiging interviews, afstemmen vragen, inplannen interviews – week 9
- Afnemen interviews – week 10–12
- Opstellen rapportage en analyse – week 12–15
- Bespreken concept met opdrachtgever – week 15
- Definitief ambtelijk rapport en concept bestuurlijke rapport gereed – week 16

5.2 Geld

Voor dit project verwachten we de volgende tijdsinvestering:

- **40 uur:** doornemen verschillende documentatie ter voorbereiding op interviews en feitenrelaas
- **60 uur** interviews: 15 interviews, waarvan 5 duo interviews (beide opdrachtnemers aanwezig bij de interviews vanwege complexiteit, meerdere oren, etc):
 - 3u per persoon per interview (1u voorbereiding, 1u interview 1u uitwerking) =
 - 10 x 3u = 30 uur
 - 5 x 6u (duo interviews) = 30 uur
 - Totaal interviews = 60 uur
- **20 uur:** tussentijdse overleggen waaronder met opdrachtgevers

- 20 uur: opstellen evaluatie en tussentijdse versies
- 10 uur: bespreken evaluatie in diverse overleggen

Totaal: 150 uur

De doorlooptijd van de opdracht is 9 weken. Hierbij gaan we uit van een start op 21 februari 2022 en een afronding op 22 april 2022. Dit ervan uitgaande dat de gesprekspartners in deze periode beschikbaar zijn.

Voor deze opdracht verwachten we in totaal 150 uur nodig te hebben. Dat komt neer op 16 uur per week. Het totaalbedrag van deze offerte komt daarmee op € 14.550,-

Naam PMB'er	Gemiddelde inzet	Totale inzet uren	Tarief €	Totaal €
5.1.2E		5.1.2B		
5.1.2E 5.1.2E				
Totale kosten				14.550,00
Kostenplaats opdrachtnemer	504015000			

5.3 Communicatie

Om alle betrokkenen te informeren en voor te bereiden op de evaluatie wordt door de opdrachtgever een email aan alle betrokkenen gestuurd met daarin de context en doel van de evaluatie. Hiermee is iedereen geïnformeerd en is er een gedeeld belang. Belangrijk is om het doel 'leren om in de toekomst te voorkomen' duidelijk naar voren te brengen. De bevindingen van de evaluatie worden met de betrokkenen gedeeld.

5.4 Informatie

Voor het project wordt een digiplazasite aangemaakt waar alle relevante documentatie opgeslagen wordt. Deze site wordt na afronding project overgedragen aan de opdrachtgever.

6. Risico's

De planning is afhankelijk van de beschikbaarheid van betrokkenen, om dit te ondervangen zullen we in een vroeg stadium de interviews en afstemming met de opdrachtgever inplannen.

Bijlagen

- Onderzoeksvragen VGU

Onderzoeksvragen VGU

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit aan sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)*

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheidsissues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?*

* = De passages in geel maken onderdeel uit van een andere evaluatie en zijn geen onderdeel van deze opdracht.

Plan van Aanpak

Evaluatie sluiting Vlampiepateliers

Inhoudsopgave

1.	Basisgegevens	2
2.	Aanleiding	2
3.	Projectdefinitie	2
3.1	<i>De doelstelling van het project</i>	2
3.2	<i>Het projectresultaat</i>	2
3.3	<i>Afbakening</i>	3
4.	Aanpak	3
5.	Beheersplan	3
5.1	<i>Tijd</i>	4
5.2	<i>Geld</i>	4
5.3	<i>Kwaliteit en randvoorwaarden</i>	4
5.4	<i>De projectorganisatie</i>	4
5.5	<i>Communicatie</i>	5
5.6	<i>Informatie</i>	5
6.	Risico's	5
	Bijlagen	5

1. Basisgegevens

- a. Titel van het project: Evaluatie sluiting Vlampiepateliers
- b. Naam opdrachtgever: Metta Streefkerk
- c. Naam projectmanager: 5.1.2E & 5.1.2E
- d. Datum: 15-2-2022

2. Aanleiding

In november 2021 is besloten om het gebouw Vlampiestraat 50 te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd.

3. Projectdefinitie

3.1 De doelstelling van het project

Een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiestraat 50, inclusief de bijbehorende calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

3.2 Het projectresultaat

Een ambtelijke en een bestuurlijk evaluatierapport bestaande uit:

- een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen,
- een analyse van processen en afspraken inclusief hoe deze in de praktijk gefunctioneerd hebben (inclusief functioneren van het calamiteitenteam).
- aanbevelingen hoe een calamiteit als deze te voorkomen in de nabije toekomst en welke lessen hieruit geleerd kunnen worden.

De vorm waarin we de evaluatie opleveren zal een combinatie zijn van een word/pdf (het feitenrelaas) en een powerpoint met bevindingen en aanbevelingen. De evaluatie in de vorm van een powerpoint is dan ook gelijk bruikbaar in overleggen en presentaties.

3.3 Afbakening

De evaluatie richt zich op de Vlampiepateliers, de geschiedenis van het pand, de beheerafspraken, het ontstaan van de calamiteit en het functioneren van het calamiteitenteam.

De huidige reorganisatie van het vastgoedbedrijf nemen wij niet mee in onze evaluatie. Wij leveren een evaluatie met aanbevelingen op, de samenhang met de reorganisatie maakt hier geen onderdeel van uit. Ook de patronen in de organisatie zijn geen onderdeel van deze opdracht. Dit is bij een andere evaluatie reeds belegd.

4. Aanpak

Om een goed beeld te krijgen van wat zich heeft afgespeeld gaan we twee dingen doen, namelijk:

1. Het doornemen van allerlei documentatie rondom de Vlampijpstraat (vanaf aankoop pand in 2006 t/m nu) en
2. Gesprekken met betrokken personen. Dit doen we bij voorkeur door een 15-tal interviews. Hiermee willen wij het feitenrelaas inclusief verwachtingen en eigenaarschap inventariseren en aanscherpen. Gesprekken zullen plaatsvinden met:
 1. 5.1,2E [redacted]
 2. 5.1,2E [redacted]
 3. 5.1,2E [redacted]
 4. 5.1,2E [redacted]
 5. 5.1,2E [redacted]
 6. 5.1,2E [redacted]
 7. 5.1,2E [redacted]?
 8. 5.1,2E [redacted]
 9. 5.1,2E [redacted]
 10. Communicatie 5.1,2E [redacted] en 5.1,2E [redacted]
 11. De Plaatsmaker: 5.1,2E [redacted] & 5.1,2E [redacted]
 12. Inspectiebureau/installateur?

We verwachten dat we naar aanleiding van deze gesprekken nog op aanvullende personen gewezen zullen worden. Vandaar dat we rekening houden met een aantal (3) extra interviews.

5. Beheersplan

5.1 Tijd

De duur van de evaluatie zal om en nabij de 8 weken zijn.

- Start medio februari – week 8
- Aankondiging interviews, afstemmen vragen, inplannen interviews – week 9
- Afnemen interviews – week 10–12
- Opstellen rapportage en analyse – week 12–15
- Bespreken concept met opdrachtgever – week 15
- Definitief ambtelijk rapport en concept bestuurlijke rapport gereed – week 16

5.2 Geld

Voor dit project verwachten we de volgende tijdsinvestering:

- **40 uur:** doornemen verschillende documentatie ter voorbereiding op interviews en feitenrelaas
- **60 uur** interviews: 15 interviews, waarvan 5 duo interviews (beide opdrachtnemers aanwezig bij de interviews vanwege complexiteit, meerdere oren, etc):
 - 3u per persoon per interview (1u voorbereiding, 1u interview 1u uitwerking) =
 - 10 x 3u = 30 uur
 - 5 x 6u (duo interviews) = 30 uur
 - Totaal interviews = 60 uur
- **20 uur:** tussentijdse overleggen waaronder met opdrachtgevers

- 20 uur: opstellen evaluatie en tussentijdse versies
- 10 uur: bespreken evaluatie in diverse overleggen

Totaal: 150 uur

De doorlooptijd van de opdracht is 9 weken. Hierbij gaan we uit van een start op 21 februari 2022 en een afronding op 22 april 2022. Dit ervan uitgaande dat de gesprekspartners in deze periode beschikbaar zijn.

Voor deze opdracht verwachten we in totaal 150 uur nodig te hebben. Dat komt neer op 16 uur per week. Het totaalbedrag van deze offerte komt daarmee op € 5.1,2B –

Naam PMB'er	Gemiddelde inzet	Totale inzet uren	Tarief €	Totaal €
5.1,2E	8	75	5.1,2B	5.1,2B
5.1,2E	8	75	5.1,2B	5.1,2B
				0,00
				0,00
Totale kosten				5.1,2B
Kostenplaats opdrachtnemer	504015000			

5.3 Communicatie

Om alle betrokkenen te informeren en voor te bereiden op de evaluatie wordt door de opdrachtgever een email aan alle betrokkenen gestuurd met daarin de context en doel van de evaluatie. Hiermee is iedereen geïnformeerd en is er een gedeeld belang. Belangrijk is om het doel 'leren om in de toekomst te voorkomen' duidelijk naar voren te brengen. De bevindingen van de evaluatie worden met de betrokkenen gedeeld.

5.4 Informatie

Voor het project wordt een digiplazasite aangemaakt waar alle relevante documentatie opgeslagen wordt. Deze site wordt na afronding project overgedragen aan de opdrachtgever.

6. Risico's

De planning is afhankelijk van de beschikbaarheid van betrokkenen, om dit te ondervangen zullen we in een vroeg stadium de interviews en afstemming met de opdrachtgever inplannen.

Bijlagen

- Onderzoeksvragen VGU

Onderzoeksvragen VGU

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit aan sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, is dit een incident of ligt dit breder en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc)*

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding van 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheidsissues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?*

* = De passages in geel maken onderdeel uit van een andere evaluatie en zijn geen onderdeel van deze opdracht.

Gespreksleidraad interviews evaluatie sluiting Vlampiepstraat

Samenwerking
Calamiteitenprocedure
Cultuur
...

1. Introductie
 - a. Wie ben ik
 - b. Waarom deze opdracht
2. Rol/functie
 - a. Wie ben je?
 - b. Wat is je functie/rol?
 - c. Waarom moeten we jou interviewen?
3. Aanloop en incident (narratief/verhaal)
 - a. Kun je wat meer vertellen over het verhaal dat heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiepateliers?
 - b. Wat was jouw rol en hoe heb jij gehandeld? Vooral betrokken bij aanloop/incident/afhandeling?
 - c. Wat heeft je verbaasd of verrast?
4. Wat ging er volgens jou goed in de aanpak van deze calamiteit?
5. Wat ging er volgens jou niet goed / wat kan er beter in de aanpak van deze calamiteit?
6. Afronding
 - a. Wat wil je nog kwijt
 - b. Wie moeten we spreken volgens jou

We starten komende week met de interviews daarom graag je reactie voor het eind van deze week.

Gespreksleidraad interviews evaluatie sluiting Vlampiepstraat

Samenwerking
Calamiteitenprocedure
Cultuur
...

1. Introductie
 - a. Wie ben ik
 - b. Waarom deze opdracht
2. Rol/functie
 - a. Wie ben je?
 - b. Wat is je functie/rol?
 - c. Waarom moeten we jou interviewen?
3. Aanloop en incident (narratief/verhaal)
 - a. Kun je wat meer vertellen over het verhaal dat heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiepateliers?
 - b. Wat was jouw rol en hoe heb jij gehandeld? Vooral betrokken bij aanloop/incident/afhandeling?
 - c. Wat heeft je verbaasd of verrast?
4. Wat ging er volgens jou goed in de aanpak van deze calamiteit?
5. Wat ging er volgens jou niet goed / wat kan er beter in de aanpak van deze calamiteit?
6. Afronding
 - a. Wat wil je nog kwijt
 - b. Wie moeten we spreken volgens jou

We starten komende week met de interviews daarom graag je reactie voor het eind van deze week.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Thu, 24 Feb 2022 12:03:13 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Voor akkoord: PvA evaluatie sluiting Vlampijpateliërs en gespreksleidraad
Attachments: 20220217 Concept PvA evaluatie sluiting Vlampijpateliërs.doc, Gespreksleidraad evaluatie sluiting Vlampijpateliërs.docx

Beste Metta,

Ingesloten het Pva en de gespreksleidraad voor de evaluatie van de sluiting van de Vlampijpateliërs. We vernemen graag je reactie.

Voorts willen we jou ook verzoeken om bij de aanstaande gesprekspartners de evaluatie aan te kondigen zodat zij weten dat zij door ons benaderd gaan worden.

Zodra wij jouw akkoord op de stukken ontvangen hebben en de aankondiging verstuurd is gaan wij de gesprekken inplannen met de betrokkenen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

ma-di-wo-do



DUBBEL

From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Thu, 24 Feb 2022 13:03:13 +0200
To: "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Voor akkoord: PvA evaluatie sluiting Vlampiepateliërs en gespreksleidraad
Attachments: 20220217 Concept PvA evaluatie sluiting Vlampiepateliërs.doc, Gespreksleidraad evaluatie sluiting Vlampiepateliërs.docx

Beste 5.1.2E

Ingesloten het Pva en de gespreksleidraad voor de evaluatie van de sluiting van de Vlampiepateliërs. We vernemen graag je reactie.

Voorts willen we jou ook verzoeken om bij de aanstaande gesprekspartners de evaluatie aan te kondigen zodat zij weten dat zij door ons benaderd gaan worden.

Zodra wij jouw akkoord op de stukken ontvangen hebben en de aankondiging verstuurd is gaan wij de gesprekken inplannen met de betrokkenen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Projectmanager

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
PMB
ma-di-wo-do

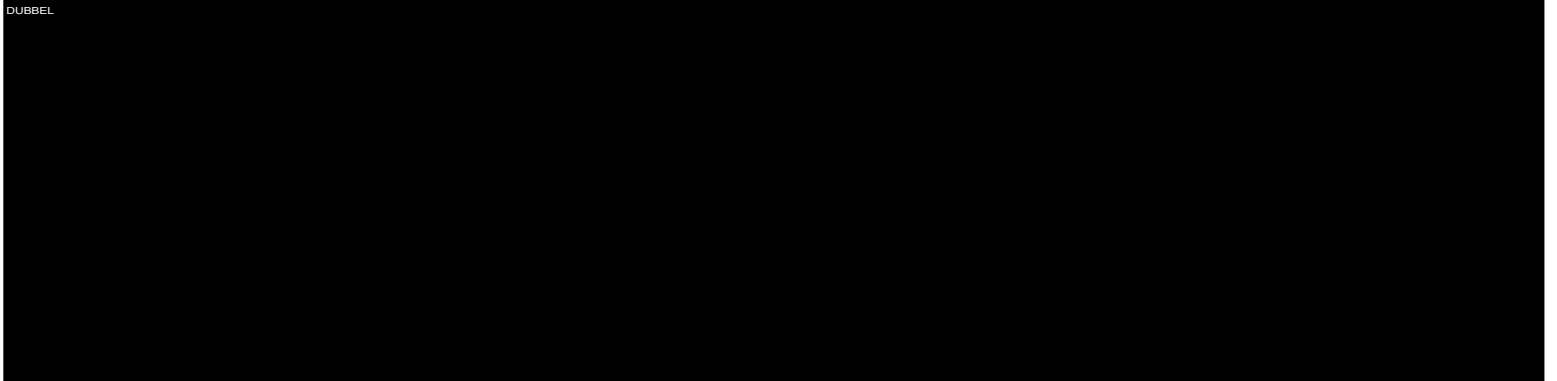


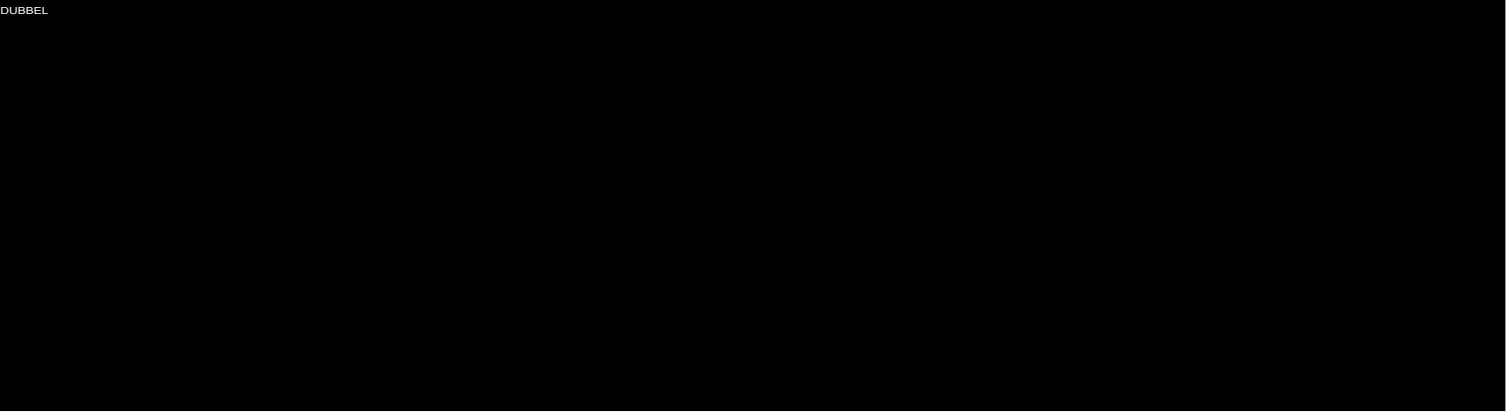
Van: 5.1.2E
Verzonden: donderdag 17 februari 2022 10:59
Aan: Streefkerk, Metta <5.1.2E@utrecht.nl>
CC: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Concept PvA evaluatie sluiting Vlampiepateliërs

Beste Metta,

Hierbij concept plan van aanpak evaluatie sluiting Vlampiepateliërs. Is dit conform verwachting?

DUBBEL





From: "5.1,2E 5.1,2E"
Sent: Thu, 24 Feb 2022 12:09:34 +0100
To: "5.1,2E" </o=ExchangeLabs/ou=Exchange Administrative Group (FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=fbd8d2a15a134eea8b14654ffc08926a5.1,2E; "5.1,2E" </o=ExchangeLabs/ou=Exchange Administrative Group (FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=0b8f1309849146d688d185e7d9c17414-5.1,2E>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>
Subject: Calamiteitenprocedure

Hi 5.1,2E en 5.1,2E

Voor ons onderzoek naar de calamiteit bij de Vlampiepateliers zouden we graag jullie calamiteitenprocedure ontvangen. Kunnen jullie deze versturen per mail aan 5.1,2E en mij?
Dank!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E 5.1,2E
5.1,2E / 5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E
5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Projectmanagementbureau
Stadsplateau 1
9e etage

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 24 Feb 2022 16:59:36 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: 20220217 Concept PvA evaluatie sluiting Vlampijpateliers
Attachments: 20220217 Concept PvA evaluatie sluiting Vlampijpateliers.doc

Hallo 5.1.2E

Hierbij wat aanvullingen op jullie Plan van aanpak. En akkoord op de offerte.

@ 5.1.2E en 5.1.2E mochten jullie nog aanvullingen willen doen, dan graag direct aan 5.1.2E

We kijken uit naar de evaluatie en als het PvA gereed is zullen we de groep mensen die geïnterviewd worden een mail sturen (actie (secretariaat) 5.1.2E?)

Groeten van Metta

Plan van Aanpak

Evaluatie sluiting Vlampijpateliers

5.1.2E & 5.1.2E 5.1.2E

tel (5.1.2E

Inhoudsopgave

1.	Basisgegevens	2
2.	Aanleiding	2
3.	Projectdefinitie	2
3.1	<i>De doelstelling van het project</i>	2
3.2	<i>Het projectresultaat</i>	2
3.3	<i>Afbakening</i>	3
4.	Aanpak	3
5.	Beheersplan	3
5.1	<i>Tijd</i>	4
5.2	<i>Geld</i>	4
5.3	<i>Kwaliteit en randvoorwaarden</i>	4
5.4	<i>De projectorganisatie</i>	4
5.5	<i>Communicatie</i>	5
5.6	<i>Informatie</i>	5
6.	Risico's	5
	Bijlagen	5

1. Basisgegevens

- a. Titel van het project: Evaluatie sluiting Vlampijpateliërs
- b. Naam opdrachtgever: Metta Streefkerk
- c. Naam [5.1,2E] [5.1,2E] & [5.1,2E] [5.1,2E]
- d. Datum: 15-2-2022

2. Aanleiding

In november 2021 is besloten om het gebouw Vlampijpstraat 50 (tijdelijk) te sluiten voor gebruik. Dit vanwege een zeer onveilige situatie aangaande de elektrische installatie. Dit is als calamiteit aangemerkt en vervolgens is conform het protocol bij calamiteiten deze calamiteit afgehandeld via een calamiteitenteam. Bij het afronden van een calamiteit is het ook gebruikelijk dat deze wordt geëvalueerd.

3. Projectdefinitie

3.1 De doelstelling van het project

Een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampijpstraat 50, inclusief functioneren risico afwegingen, 'opschakeling' en calamiteitenprocedure. Met deze evaluatie en bijbehorende aanbevelingen wordt bijgedragen aan het verbeteren van processen binnen de vastgoedorganisatie.

3.2 Het projectresultaat

Een ambtelijke en een bestuurlijk evaluatierapport bestaande uit:

- een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen,
- een analyse van processen en afspraken inclusief hoe deze in de praktijk gefunctioneerd hebben (inclusief functioneren van het calamiteitenteam).
- aanbevelingen hoe een calamiteit als deze te voorkomen in de nabije toekomst en welke lessen hieruit geleerd kunnen worden.

De vorm waarin we de evaluatie opleveren zal een combinatie zijn van een word/pdf (het feitenrelaas) en een powerpoint met bevindingen en aanbevelingen. De evaluatie in de vorm van een powerpoint is dan ook gelijk bruikbaar in overleggen en presentaties.

3.3 Afbakening

De evaluatie richt zich op de Vlampijpateliërs, de geschiedenis van het pand, de beheerafspraken, de samenwerking en afstemming tussen de assetmanagers en beheerders bij NEN1010 inspecties, het opschakelen bij onduidelijkheden of vermoeden van onveilige situaties, het ontstaan van de calamiteit, en het functioneren van het calamiteitenteam.

De huidige organisatie aanpassing van het vastgoedbedrijf nemen wij niet mee in onze evaluatie. Wij leveren een evaluatie met aanbevelingen op, de samenhang met de organisatie aanpassing maakt hier geen onderdeel van uit. Ook de patronen in de organisatie zijn geen onderdeel van deze opdracht. Dit is bij een andere evaluatie reeds belegd.

4. Aanpak

Om een goed beeld te krijgen van wat zich heeft afgespeeld gaan we twee dingen doen, namelijk:

1. Het doornemen van allerlei documentatie rondom de Vlampijpstraat (vanaf aankoop pand in 2006 t/m nu) en
2. Gesprekken met betrokken personen. Dit doen we bij voorkeur door een 15-tal interviews. Hiermee willen wij het feitenrelaas inclusief verwachtingen en eigenaarschap inventariseren en aanscherpen. Gesprekken zullen plaatsvinden met:
 1. 5.1.2E
 2. 5.1.2E 5.1.2E
 3. 5.1.2E
 4. 5.1.2E
 5. 5.1.2E
 6. 5.1.2E
 7. 5.1.2E
 8. 5.1.2E
 9. 5.1.2E
 10. 5.1.2E en 5.1.2E
 11. De Plaatsmaker: 5.1.2E & 5.1.2E
 12. Inspectiebureau/installateur?

We verwachten dat we naar aanleiding van deze gesprekken nog op aanvullende personen gewezen zullen worden. Vandaar dat we rekening houden met een aantal (3) extra interviews.

5. Beheersplan

5.1 Tijd

De duur van de evaluatie zal om en nabij de 8 weken zijn.

- Start medio februari – week 8
- Aankondiging interviews, afstemmen vragen, inplannen interviews – week 9
- Afnemen interviews – week 10–12
- Opstellen rapportage en analyse – week 12–15
- Bespreken concept met opdrachtgever – week 15
- Definitief ambtelijk rapport en concept bestuurlijke rapport gereed – week 16

5.2 Geld

Voor dit project verwachten we de volgende tijdsinvestering:

- **40 uur:** doornemen verschillende documentatie ter voorbereiding op interviews en feitenrelaas
- **60 uur** interviews: 15 interviews, waarvan 5 duo interviews (beide opdrachtnemers aanwezig bij de interviews vanwege complexiteit, meerdere oren, etc):
 - 3u per persoon per interview (1u voorbereiding, 1u interview 1u uitwerking) =
 - $10 \times 3u = 30$ uur
 - $5 \times 6u$ (duo interviews) = 30 uur
 - Totaal interviews = 60 uur
- **20 uur:** tussentijdse overleggen waaronder met opdrachtgevers

- 20 uur: opstellen evaluatie en tussentijdse versies
- 10 uur: bespreken evaluatie in diverse overleggen

Totaal: 150 uur

De doorlooptijd van de opdracht is 9 weken. Hierbij gaan we uit van een start op 21 februari 2022 en een afronding op 22 april 2022. Dit ervan uitgaande dat de gesprekspartners in deze periode beschikbaar zijn.

Voor deze opdracht verwachten we in totaal 150 uur nodig te hebben. Dat komt neer op 16 uur per week. Het totaalbedrag van deze offerte komt daarmee op € 14.550,-

Naam PMB'er	Gemiddelde inzet	Totale inzet uren	Tarief €	Totaal €
5.1.2E	5.1.2B			
5.1.2E				
Totale kosten				14.550,00
Kostenplaats opdrachtnemer	504015000			

5.3 Communicatie

Om alle betrokkenen te informeren en voor te bereiden op de evaluatie wordt door de opdrachtgever een email aan alle betrokkenen gestuurd met daarin de context en doel van de evaluatie. Hiermee is iedereen geïnformeerd en is er een gedeeld belang. Belangrijk is om het doel 'leren om in de toekomst te voorkomen' duidelijk naar voren te brengen. De bevindingen van de evaluatie worden met de betrokkenen gedeeld.

5.4 Informatie

Voor het project wordt een digiplazasite aangemaakt waar alle relevante documentatie opgeslagen wordt. Deze site wordt na afronding project overgedragen aan de opdrachtgever.

6. Risico's

De planning is afhankelijk van de beschikbaarheid van betrokkenen, om dit te ondervangen zullen we in een vroeg stadium de interviews en afstemming met de opdrachtgever inplannen.

Bijlagen

- Onderzoeksvragen VGU

Onderzoeksvragen VGU

Wat ons betreft zijn er op meerdere vlakken lessen te trekken, ook lessen die niet per se direct met deze calamiteit an sich te maken hebben, maar wel als 'bijvangst' meegenomen kunnen worden. We stellen voor om te evalueren volgens de volgende lijnen/hoofdvragen:

1. Werking calamiteitenprocedure (hoe is geëscaleerd, heeft team gefunctioneerd, etc)
2. Escalatieproces intern VGU (waar liggen verantwoordelijkheden en hoe gaan we hier mee om?)
3. Er lijkt hier al jaren een probleem (veiligheidsissue) te zijn: Klopt dit, **is dit een incident of ligt dit breder** en waarom is hier niet eerder op geacteerd? (uitstellen renovatie, geen huurovk, wel/geen onderhoud, etc).*

Er zijn vele vragen te stellen over wat er afgelopen weken is gebeurd. De volgende subvragen kunnen onder de hoofdvragen worden gesteld:

Ad 1:

- Is het wel wenselijk om mensen te wisselen tijdens een calamiteit in het CalTeam?
- Is iedereen goed op zijn/haar taak voorbereid en is er aanleiding hier meer in te oefenen/voor te lichten?

Commented [5.1.2E 1]: Deze vraag snap ik niet of herken ik niet.

Ad 2:

- Hoe is de afstemming geweest tussen de portefeuille manager, 5.1.2E en 5.1.2E sinds vorige week donderdag/vrijdag, toen er voldoende inzicht was?
- Hoe is de afweging gemaakt het vervolg met reparaties in te zetten?
- Hoe is de afstemming en monitoring geweest in de week onder leiding 5.1.2E over de veiligheid, was daar een procedure over afgesproken?
- Waren er afspraken gemaakt over go en no-go momenten?
- Hebben wij voldoende onafhankelijkheid en mogelijkheden voor het melden van veiligheidsissues?
- Hebben we afspraken over wanneer er opgeschakeld wordt als iemand zich zorgen maakt?

Ad3:

- Sinds wanneer weten we dat hier een veiligheidsissue speelt?
- Hoe is tot nu toe omgegaan met meldingen over de veiligheid?
- Hebben wij normen met elkaar afgesproken over de NEN 1010?
- Bij hoeveel C1, C2 en C3 gaan wij over tot een gesprek over sluiting?
- Hebben we duidelijke procedures voor dit onderwerp?
- Is het uitvoeren van de Due Diligence voldoende en hebben we die tijd (half jaar) of weten we dat er situaties zijn die niet zo lang kunnen wachten?
- Welke input kunnen we de Due Diligence onderzoekers meegeven op basis van onze ervaringen?
- **Hoe monitoren en communiceren we onze buikpijn dossiers? (de lijst van 5.1.2E) En welke verbeteringen kunnen we daarin aanbrengen?***

* = De passages in geel maken onderdeel uit van een andere evaluatie en zijn geen onderdeel van deze opdracht.

From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Thu, 24 Feb 2022 17:07:00 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: RE: Update Metta

He 5.1.2E

Fijn. Dank voor alle acties (en felicitaties!). PA

Met vriendelijke groet,

5.1.2E 5.1.2E
5.1.2E / 5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Projectmanagementbureau
Stadsplateau 1
9e etage

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Van: 5.1.2E <5.1.2E@Utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 13:28
Aan: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Update Metta

Hoi 5.1.2E

Heb Metta zojuist geprobeerd te bereiken, maar niet te pakken gekregen, maar heb haar voicemail ingesproken en gevraagd om reactie per mail of telefonisch naar jou PA
Spreek je na PA heb je zojuist een vergaderverzoek gestuurd voor live ontmoeting.

Veel leesplezier en PA

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E [@utrecht.nl](mailto:5.1.2E@utrecht.nl)

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

PMB

ma-di-wo-do



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 28 Feb 2022 09:01:30 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Calamiteitenprocedure
Attachments: Rapport_Procedure calamiteiten 5.1,2E.docx

Hierbij.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E (secretariaat) of 5.1,2E (direct)

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Stadsplateau 1

Aanwezig op: maandag, dinsdag en donderdag



Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 14:20
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Onderwerp: FW: Calamiteitenprocedure

Kan jij de link naar de meest actuele versie van de calamiteitenprocedure naar 5.1,2E en 5.1,2E sturen?
Dank!

DUBBEL

Calamiteiten: procedure en checklist

Vastgoedorganisatie Utrecht



Versie 15 juli 2021

Inhoud

1	Calamiteiten	3
1.1	Bestuurlijk opschalen	3
1.2	Checklist: Tien Cruciale Stappen	4
2	Calamiteitenteam	6
2.1	Doel en verantwoordelijkheid kernteam	6
2.2	Calamiteitenoverleg	6
2.3	Persvoorlichting	7
3	Stappen bij calamiteiten	8
3.1	Is de calamiteit acuut, sluimerend acuut, sluimerend?	8
3.1.1	Acuut	8
3.1.2	Sluimerend acuut	9
3.1.3	Sluimerend	10
4	Belangrijke telefoonnummers	11
	Contactpersonen Gemeente Utrecht	11
5	Checklist: 10 stappen	13

1 Calamiteiten

In het vastgoed is een calamiteit een (acute) situatie die effect heeft op het gebruik of de veiligheid van het pand. De eerste prioriteit is de situatie beheersbaar maken.

Een calamiteit is de algemeen gebruikte aanduiding voor een niet-verwachte gebeurtenis of situatie die ernstige schade kan veroorzaken. Om goed voorbereid te zijn hebben wij, de Vastgoedorganisatie Utrecht (VGU), dit calamiteitenplan. Hierin staat omschreven wat te doen om de regie te krijgen op inhoud, techniek en omgeving als wij te maken hebben met een calamiteit.

Als door het MT is vastgesteld dat we te maken hebben met een calamiteit, wordt een calamiteitenteam (hoofdstuk 2) samengesteld. Dit gebeurt op initiatief van de (portefeuille)manager, op aanwijzing van de portefeuilleadviseurs, Vastgoedbeheer en/of de omgevingsmanager.

Tijdens een calamiteit zijn de prioriteiten:

- Veiligstellen (beheersmaatregelen) en herstellen.
- Situatie scherp krijgen: feiten verzamelen, informatie analyseren, duidelijkheid over te nemen acties.
- Omgeving en communicatie: stakeholders in beeld, inzet communicatiemiddelen, woordvoeringslijnen.
- Bestuurlijk: bepalen benodigde afstemming met het college van burgemeester en wethouders.

1.1 Bestuurlijk opschalen

Waarom worden de wethouder of burgemeester betrokken? Niet omdat we ons werk niet goed doen. Wel omdat het college van burgemeester en wethouders eindverantwoordelijk is voor ons handelen: het handelen van de ambtelijke organisatie. Het college moet dus ook de kans hebben hier op te sturen.

Afhankelijk van de impact van de calamiteit wordt besloten of de wethouder/burgemeester geïnformeerd moet worden en betrokken bij de besluitvorming. De keuze kan om verschillende redenen gemaakt worden, zoals (niet uitputtend): politiek en bestuurlijke gevoeligheid van de situatie, werkzaamheden die tot onrust kunnen leiden, risico's de mensen lopen en/of gelopen hebben, omvang van de maatregelen om de calamiteit beheersbaar te maken.

1.2 Checklist: Tien Cruciale Stappen

Hanteer onderstaande checklist¹ om regie te krijgen. In elke fase: van vaststelling dat er sprake is van een calamiteit tot de nazorgfase. Deze stappen zijn cruciaal om regie te houden/krijgen op elk moment.

- **Calamiteit:** Stel op MT-niveau vast dat er sprake is van een calamiteit, dat de situatie meer urgentie vraagt dan standaard werkzaamheden.
- **Organiseer je:** Vorm een calamiteitenteam (kernteam) en maak de rollen, taken en verantwoordelijkheden expliciet. Overleg regelmatig, maak een app-groep en leg afspraken vast.
- **Bepaal het tempo:** Is de calamiteit acuut, sluimerend acuut of sluimerend. Ongeacht het tempo: bewaar de rust.
- **Feiten op een rij:** Breng de technische situatie in kaart en bepaal de impact van de calamiteit. Beperkt de calamiteit zich tot het pand of brengt het ook risico's mee voor de directe omgeving.
- **Omgeving:** Breng het krachtenveld in beeld. Wie heeft welke belangen en informatiebehoefte? Met wie moet op welk moment afgestemd worden. Vaak heeft de calamiteit de grootste impact op huurders, gebruikers en direct omwonenden. Betrek het wijkbureau bij de communicatie met de bewoners.
- **Communicatie:** Bepaal gezamenlijk de communicatiestrategie, vul en pas aan gedurende het proces. Communiceer op maat met oog voor de belangen van de betrokkenen. Denk aan de noodzakelijke afstemming intern (o.m. bestuur en wijkbureau) en met derden (o.m. huurders en gebruikers). Formuleer continue kernboodschappen/woordvoeringslijnen en FAQ's vanuit de informatiebehoefte van de betrokkenen. Deel ze (proactief of reactief) intern met de afdeling bestuurscommunicatie/persvoorlichting en eventueel met derden als huurders/gebruikers.
- **Opschalen:** In het calamiteitenteam wordt continue afgewogen of de wethouder (en eventueel de gemeenteraad) geïnformeerd moet worden over de calamiteit. Kan besluitvorming op ambtelijk niveau plaatsvinden of is besluitvorming door de wethouder of burgemeester nodig?
- **Technische maatregelen:**
Korte termijn: Bepaal op basis van onderzoek de direct te nemen technische maatregelen²:
 - In de eerste plaats worden beheersmaatregelen genomen.
 - Schakel Risicobeheer³ direct in.
 - Zijn er technische maatregelen die met VTH besproken moeten worden, neem contact met ze op.

¹ Zie hoofdstuk 5 voor een printbare versie

² Als de hulpdiensten gealarmeerd zijn, bij direct gevaar, wordt er direct op locatie gehandeld.

³ Risicobeheer adviseert over verzekeringen en risicomangement, en behandelt aansprakelijkstellingen en schades die de gemeente lijdt. Zoals glas-, brand- en waterschade. Risicobeheer schakelt de schade-expert in.

- Als het pand niet veilig is, moet er direct een ontruimingsplan komen, zijn of uitgevoerd worden.
- Denk aan eventuele vervangende huisvesting!

Lange termijn: Stem het plan van aanpak, voor de maatregelen op de lange termijn, af met de afdeling VTH.

- **Pand veilig en nazorg:** Nadat de noodzakelijke maatregelen getroffen zijn: neem het besluit om af te schalen, dat het pand veilig is formeel en op het juiste niveau. Stel vast welke maatregelen nog genomen moeten worden en wie verantwoordelijk is voor de uitvoering.
- **Evalueer** het proces.