

Aanbevelingen



1. Bedrijfsvoering op orde krijgen

- a. Afspraken maken over 1. **archivering** en 2. **overdragen van dossiers** bij personele wisselingen.
- b. Sturen op **geldigheid huurcontracten** en helderheid over verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder.
- c. Bij projecten ook oog hebben voor **tijdelijke situatie** en waarborgen beheer en veiligheid tijdelijke situatie.
- d. Als eigenaar heb je een zorgplicht: extra alert zijn op panden waar het **onderhoud door de huurder** uitgevoerd wordt.

2. Het goede gesprek voeren binnen de organisatie

- a. Ga na afhandeling van een calamiteit **zo snel mogelijk met alle betrokkenen om tafel** om de situatie en de verschillende visies hierop te bespreken. Leer als groep van een calamiteit.
- b. Formuleer een heldere visie en duidelijkheid in **rollen en verantwoordelijkheden**: Breng verschillende teams samen en ga in gesprek over wie welk belang heeft vanuit zijn/haar rol en wat het gedeelde belang is. Hiermee werk je aan een gemeenschappelijke taal binnen Vastgoed.
- c. Stel gezamenlijk een **escalatiepad** op wat uiteindelijk kan leiden tot een calamiteit. Inclusief wanneer het MT in beeld komt.
- d. Ga het gesprek aan over de **juridische aansprakelijkheid** van de zorgplicht van een technisch beheerder en neem deze zorgen weg.
- e. **Spreek met één mond naar de huurders**. Maak hierover onderling afspraken en houd de lijnen kort.
- f. Ga het gesprek aan over hoe om te gaan met **stapeling van ambities** die niet of moeilijk uitvoerbaar zijn en daardoor leiden tot uitstel en/of afstel van projecten.



3. Neem signalen en werknemers serieus

- a. Neem een **voorbeeld** aan de praktijk tijdens een calamiteit: bed de slagkracht en helderheid van het calamiteitenteam in je organisatie in.
- b. Sta als MT open voor **signalen** uit alle lagen van je organisatie.
- c. Heb **oog voor wat wel goed gaat** en welke inzet geleverd wordt. Steek medewerkers die hard gewerkt hebben een hart onder de riem.



Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Inleiding

Op 12 november jl. is door het MT VGU besloten het pand Vlampiestraat 50 (de Vlampiepateliers) per 13 november te sluiten omdat de veiligheid van de gebruikers en het pand in het geding waren.

De sluiting van de Vlampiepateliers heeft een aanloop gehad en toen er besloten werd het pand te sluiten moesten er in korte tijd veel acties worden ondernomen, o.a. het informeren van de gebruikers, maar ook de betrokken portefeuillehouders en de gemeenteraad.

Omdat de sluiting van de Vlampiepateliers een voor alle betrokkenen ingrijpende gebeurtenis is geweest, heeft de directeur van VGU aan PMB opdracht gegeven om een evaluatie uit te voeren van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiestraat 50. Dit met als doel met de evaluatie en de bijbehorende aanbevelingen bij te dragen aan het verbeteren van de processen binnen de vastgoedorganisatie. In dit Plan van Aanpak beschrijven we hoe we uitvoering geven aan die aanbevelingen. We volgen daarbij de structuur van de evaluatie.

1. Bedrijfsvoering op orde krijgen

aanbeveling	<i>1.a Afspraken maken over 1. archivering en 2. Overdragen dossiers bij personele wisselingen</i>
eigenaar	VGU breed
aanpak	Binnen VGU werken we langs meerdere lijnen aan de verbetering van de archivering. Met GRIP en de overgang naar Office 365 hebben we een stap gezet in het opschonen van de informatie en een betere dossiervorming. Uitgangspunt is dat via een warme overdracht dossiers overgaan tussen collega's. Door kortere opzegtermijnen en nog niet ingevulde vacatures is dat in de praktijk niet altijd mogelijk. In die situaties zal extra aandacht besteed worden aan het op orde zijn van de digitale archieven van de dossiers die overgaan. 5.1.2E nog vraag uitstaan (20-6 mail)
gereed	Niet van toepassing; betreft een permanent aandachtspunt

aanbeveling	<i>1.b Sturen op geldigheid huurcontracten en helderheid over de verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Uitzoekvraag wat is de info aanwezig op pandniveau • Koppelen aan pandvisie , pandbegroting, • Welke info kunnen we uit de systemen halen, b.v. inhuur contracten die aflopen; • Wellicht weet 5.1.2E dit ? • Weet 5.1.2E dit ? • Weten we zeker wie onze huurders zijn ? • VGM assetmanagement zaak O.a. via SAP RE en via Cognos hebben we zicht op onze huurcontracten en wanneer deze aflopen. Daarmee kan een assetmanager kijken wat een benodigde volgende stap is. Op dit moment zijn nog niet alle panden gekoppeld aan een assetmanager. Dat vraagt aandacht. Daarnaast hebben de assetmanagers in hun pamflet 'Voorwaarden voor goed assetmanagement' aangegeven behoefte te hebben aan een passend en werkbaar dashboard. Inzicht in de status van huurcontracten nemen we daar in mee. In overleg met de assetmanagers bepalen we de inhoud van het

	dashboard en de ondersteuning hierop. In afwijking van het pamflet willen we deze actie versnellen en eerder gereed hebben dan in 2023. Onderdeel van het assetmanagement is het zorgen dat de contractuele afspraken over en weer worden nagekomen. Uitgangspunt is een heldere beschrijving van ieders verantwoordelijkheid in het contract. Bij de nadere uitwerking van het pamflet en de werking van de vastgoedvinder kijken we welke acties hiervoor nodig zijn.
Gereed	- koppeling panden aan juiste assetmanager: september a.s. - samenstelling en werking dashboard: december a.s. - aanpak helderheid over verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder: december a.s.

aanbeveling	<i>1.c Bij projecten ook oog hebben voor de tijdelijke situatie en waarborgen beheer en veiligheid tijdelijke situatie</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Wat bedoelen ze hiermee ? • Projecten tijdelijke situatie en dan ook veiligheid bewaken ? • Navragen bij 5.1.2E en 5.1.2E ; • Is projecten hier bedoeld dat het een tijdelijke situatie is en dat die te lang duurde en dan onveilig wordt; • Kan voor heel VGU gelden, dus ook voor projecten en opgaven De casus van de Vlampiepateliers heeft duidelijk gemaakt dat in de praktijk een tijdelijke situatie langer kan duren dan aanvankelijk verwacht werd. Ongeacht de duur van de situatie, veiligheid van gebruikers van een pand is altijd een aandachtspunt. Daarnaast dienen er ook ongeacht de duur van de situatie passende afspraken over het beheer van een pand gemaakt te worden en de eventuele rolverdeling hierbij tussen huurder en verhuurder.
gereed	Niet van toepassing; betreft een permanent aandachtspunt

aanbeveling	<i>1.d Als eigenaar heb je een zorgplicht: extra alert zijn op panden waar het onderhoud door de huurder uitgevoerd wordt.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Ligt deze demarcatie goed vast in de huurcontracten; • Veel verantwoordelijkheden bij huurder, hoe hou je dan zicht als verhuurder op wat de huurder doet; • Dit kun je niet 1 op 1 controleren (b.v. rookmelders); • En gebruikers versus huurders, controleert de huurder dit wel; • Is ingewikkeld, hoe zit dit juridisch; • Zie ook hieronder juridisch zorgplicht; • Kan dit met een soort risico analyse, waar hebben we een verhoogd risico ala de vlampijp ateliers, en daar dan intensiever met de huurder in contact; • VTH rol bij ons; doen die hier wat mee;

	In de Woningwet is bepaald dat de eigenaar er zorg voor draagt dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Met het Informatie-onderzoek gaat we na of VGU voldoende activiteiten verricht en vastlegt om te voldoen aan de wettelijke taken en de zorgplicht voor het vastgoed dat zij in juridisch eigendom heeft. De uitkomsten van een verkennend onderzoek worden in oktober/ november verwacht. In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder. Onze verantwoordelijkheid als verhuurder scherpen we ook aan in het kader van de invulling van onze zorgplicht. In situaties waarin met huurders afspraken zijn gemaakt over beheer en onderhoud door de huurder zullen we vanuit onze eigen verantwoordelijkheid meer gaan toezien of dit ook daadwerkelijk gebeurt. We zullen op basis van een analyse van onze vastgoedportefeuille een prioritering bepalen voor de acties die we daarop ondernemen.
gereed	invulling toetsing naleving afspraken door huurders: december a.s.

2. Het goede gesprek voeren binnen de organisatie

aanbeveling	<i>2.a Ga na afhandeling van een calamiteit zo snel mogelijk met alle betrokkenen om tafel om de situatie en de verschillende visies hierop te bespreken. Leer als groep van een calamiteit.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	- Evaluatie gisteren intern; - Evaluatie met plaatsmaker moet ook nog gebeuren; - Er is veel ammositeit met de plaatsmaker en de plaatsmaker heeft weer beelden bij ons; - Wie moeten er bij dat gesprek zijn; - Doe dat in de kleinst mogelijke setting, 5.1.2E en 5.1.2E mensen van de plaatsmaker, - Wie vanuit moeten verder met hen, 5.1.2E en 5.1.2E 5.1.2E ook ?; De inzet van VGU is zo mogelijk een calamiteit in een van onze panden te voorkomen. Mocht die onverhoopt toch plaatsvinden dan zullen we die met alle betrokken evalueren om hiervan te leren.
gereed	Niet van toepassing; de ambitie is wel om binnen drie maanden na een eventuele calamiteit met elkaar het gesprek erover te voeren.

aanbeveling	<i>2.b Formuleer een heldere visie en duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden: Breng verschillende teams samen en ga in gesprek over wie welk belang heeft vanuit zijn/haar rol en wat het gedeelde belang is. Hiermee werk je aan een gemeenschappelijke taal binnen Vastgoed.</i>
eigenaar	VGU breed
aanpak	- VGU breed, document samenwerken en met pamflet en wat we al als prio 2 voor VGM hebben genoemd daaraan werken; - Doel van de transitie; - VGM al samenvoegen assets en 5.1.2E; In het document 'Samenwerken in het nieuwe VGU is beschreven hoe we in de nieuwe organisatiestructuur willen samenwerken. In de periode tot 1

	september scherpen we dat verder aan, o.a. via het casuïstieksprekuren en verduidelijkingen op thema's zoals bijvoorbeeld rond opdrachtgeverschap voor projecten. Met de vorming van de afdeling Vastgoedmanagement is Assetmanagement en Technisch beheer in één afdeling georganiseerd. Onlangs hebben de assetmanagers een pamflet opgesteld met de voorwaarden voor (goed) assetmanagement. Hierin wordt ook aandacht gevraagd voor rollen en verantwoordelijkheden van o.a. de assetmanagers, Technisch beheerder en de back Office. Het MT van Vastgoedmanagement maakt samen met de assetmanagers een aanpak en planning voor de actiepunten uit het pamflet.
gereed	Aanpak en planning actiepunten pamflet Assetmanagers: xxxxxx a.s

aanbeveling	<i>2.c Stel gezamenlijk een escalatiepad op wat uiteindelijk kan leiden tot een calamiteit. Inclusief wanneer het MT in beeld komt.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Calamiteiten organisatie is GU breed geregeld; • Het gaat hier om een escalatie plan om een calamiteit te voorkomen; • Wel nodig om signalering en escalatie en communicatie goed te laten verlopen; • Ook een keer adresseren wat is nu een calamiteiten plan en wat niet; • <i>Wie is bevoegd om een pand te sluiten;</i> • Ook hier een jurist bij betrekken; • Zie ook sta open voor alle signalen uit de omgeving; • Hier bedoeld hoe acteer je als er onveilige zaken zijn; • NEN1010, hebben stroomschema en flyer voor de huurders dat ze weten wat we aan het doen zijn; • Wanneer zeggen wij nu dat een gebouw te onveilig is, en wanneer gaan we acteren, • Hoe objectiveren je nu wanneer je wel of niet aan zorgplicht voldoet; • Sluiting van een pand, had dit hier wel moeten? We hadden ook de plaatsmaker en gebruiker kunnen aanspreken op dat we binnen moeten; • Hoe hebben we als eigenaar onze toegang tot de panden irt huurder geregeld; • Ketenregisseurs noemen De insteek is dat we calamiteiten proberen te voorkomen. De sluiting van de Vlampijpateliers was een besluit om een einde te maken aan een te lang voortdurende onveilige situatie. Er was geen acute crisissituatie. Voor die situaties heeft de gemeente een goed functionerende crisisorganisatie en die behoeft geen aanpassingen. Een escalatiepad heeft betrekking op hoe we binnen VGU handelen als we ongewenste of onveilige situaties tegenkomen. Hier zullen we een nadere werkwijze voor ontwikkelen.
gereed	Uitwerking escalatiepad: december a.s.

aanbeveling	<i>2.d Ga het gesprek aan over de juridische aansprakelijkheid van de zorgplicht van een technisch beheerder en neem deze zorgen weg.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	Los van de inhoudelijke kant rond de zorgplicht en of we daar als VGU voldoende voor doen is het van belang dat duidelijk is wat deze zorgplicht voor medewerkers betekent. Kunnen zij op enigerlei wijze juridisch aansprakelijk gesteld worden?

	De juristen van VGU, HRM (M&O) en Risicobeheer en Aansprakelijkheid (FIJ) stellen gezamenlijk een notitie op over de juridische aansprakelijkheid van de gemeente en die van individuele medewerkers van VGU.
gereed	volgt

aanbeveling	<i>2.e Spreek met één mond naar de huurders. Maak hierover onderling afspraken en houd de lijnen kort.</i>
eigenaar	VGU
aanpak	• Vastgoedvinder m.n. de driehoek ondersteuning, § 1.2E en § 1.2E moeten inrichten prioriteit 2 van VGM; • Wie praten er allemaal met de plaatsmaker (in deze?) en praat je dan alleen over de dingen waar je over gaat; • Loopt over VGU heen De assetmanager is als eigenaar namens de gemeente het gezicht richting de huurders. Als er contacten zijn tussen de technisch beheerder en de huurder weet de assetmanager dat. De technisch beheerder beperkt zich in de contacten tot zaken die het technisch beheer betreffen. Binnen VGU zal richt Vastgoedopgave en Programma's en Projecten aandacht worden gevraagd voor de centrale rol die de assetmanager moet kunnen vervullen richting de huurder. Dit is ook onderdeel van de nadere uitwerking van het pamflet van de assetmanagers. Zie ook 2b.
gereed	•

aanbeveling	<i>2.f Ga het gesprek aan over hoe om te gaan met stapeling van ambities die niet of moeilijk uitvoerbaar zijn en daardoor leiden tot uitstel en/of afstel van projecten.</i>
eigenaar	MT VGU
aanpak	• Wat wordt hiermee bedoeld ? • Hier weer de koppeling met projecten wat is hiermee in de context van deze calamiteit bedoeld; • § 1.2E § 1.2E navragen; Binnen VGU wordt voortdurend gekeken hoe we uitvoering kunnen geven aan onze missie en de ambities van college en raad. Dat kunnen we het best als de nieuwe organisatiestructuur volledig functioneert en er niet te veel vacatures zijn. In voorkomende gevallen geven we ook aan dat binnen de gestelde kaders ambities van college en raad niet uitvoerbaar zijn. We geven dan aan onder welke voorwaarden ze wel haalbaar zijn.
gereed	•

3. Neem signalen en medewerkers serieus

aanbeveling	<i>3.a Neem een voorbeeld aan de praktijk tijdens een calamiteit: bed de slagkracht en helderheid van het calamiteitenteam in je organisatie in.</i>
eigenaar	
aanpak	• Is er een calamiteitenteam ingericht na of voor de sluiting; • Welk deel van het calamiteitenplan is uitgevoerd en wordt hierna verwezen;

	• Wie heeft fysiek de plaatsmaker en de huurders eruit gezet; • Wellicht parkeren en zeggen hele calamiteiten plan gaan we de rol van VGU nader inrichten; • Hier bij twee zaken of aan de voorkant om te voorkomen, of aan de achterkant om te repareren, maar je zit nooit in de veiligstelling (= calamiteit); • Info over het calamiteitenteam opgevraagd
gereed	•

aanbeveling	<i>3.b Sta als MT open voor signalen uit alle lagen van je organisatie.</i>
eigenaar	MT VGU
aanpak	Bij de transitie van VGU zijn deskundig, betrouwbaar, veerkrachtig, open en toekomstgericht benoemd als de kernwaarden van de organisatie. Binnen een open organisatie past het dat medewerkers veilig signalen kunnen afgeven over zaken die niet goed gaan en dat leidinggevendenden daarvoor open staan en die signalen serieus nemen. Binnen het VGU cultuurtraject zal hier de komende tijd aandacht aan worden gegeven. In de gesprekken over functioneren en persoonlijke ontwikkeling van de leidinggevendenden binnen VGU is ook expliciet aandacht voor een stijl van leidinggeven die past bij het managementprofiel van de gemeente en VGU in het bijzonder. Die is gericht op coaching en ondersteuning van de medewerkers. Via het medewerkersonderzoek volgen we de ontwikkeling op dit punt (o.a. voelen medewerkers zich gesteund door hun leidinggevende).
gereed	Niet van toepassing; is voortdurend een aandachtspunt en past binnen de door VGU voorgestane cultuur.

aanbeveling	<i>3.c Heb oog voor wat wel goed gaat en welke inzet geleverd wordt. Steek medewerkers die hard gewerkt hebben een hart onder de riem.</i>
eigenaar	MT VGU
aanpak	Binnen VGU wordt hard en met grote betrokkenheid door de medewerkers gewerkt. Vanuit het MT is daar veel waardering voor. Via o.a. de Nieuwsbrief, de maandstart en VGU dagen wordt daar ook zeker bij stilstaan. Daarnaast worden binnen de afdelingen of projecten ook aandacht besteed aan mijlpalen of medewerkers die een mooi resultaat hebben bereikt. We zoeken de balans tussen wat goed gaat en wat we vieren, maar ook wat beter of anders kan en waar gezamenlijk een verbetering moet worden gerealiseerd. De evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers is enerzijds bedoeld als een steun in de rug van de medewerkers, dat zij goed hebben gehandeld. En is daarnaast ook bedoeld om van te leren waar de vastgoedorganisatie verder kan verbeteren.
Gereed	Niet van toepassing; is voortdurend een aandachtspunt en past binnen de door VGU voorgestane cultuur.

Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

Inleiding

Op 12 november jl. is door het MT VGU besloten het pand Vlampijstraat 50 (de Vlampijpateliers) per 13 november te sluiten omdat de veiligheid van de gebruikers en het pand in het geding waren.

De sluiting van de Vlampijpateliers heeft een aanloop gehad en toen er besloten werd het pand te sluiten moesten er in korte tijd veel acties worden ondernomen, o.a. het informeren van de gebruikers, maar ook de betrokken portefeuliehouders en de gemeenteraad.

Omdat de sluiting van de Vlampijpateliers een voor alle betrokkenen ingrijpende gebeurtenis is geweest, heeft de directeur van VGU aan PMB opdracht gegeven om een evaluatie uit te voeren van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampijstraat 50. Dit met als doel met de evaluatie en de bijbehorende aanbevelingen bij te dragen aan het verbeteren van de processen binnen de vastgoedorganisatie. In dit Plan van Aanpak beschrijven we hoe we uitvoering geven aan die aanbevelingen. We volgen daarbij de structuur van de evaluatie.

1. Bedrijfsvoering op orde krijgen

aanbeveling	<i>1.a Afspraken maken over 1. archivering en 2. Overdragen dossiers bij personele wisselingen</i>
eigenaar	VGU breed
aanpak	Binnen VGU werken we langs meerdere lijnen aan de verbetering van de archivering. Met GRIP en de overgang naar Office 365 hebben we een stap gezet in het opschonen van de informatie en een betere dossiervorming. Uitgangspunt is dat via een warme overdracht dossiers overgaan tussen collega's. Door kortere opzegtermijnen en nog niet ingevulde vacatures is dat in de praktijk niet altijd mogelijk. In die situaties zal extra aandacht besteed worden aan het op orde zijn van de digitale archieven van de dossiers die overgaan. 5.1.2E nog vraag uitstaan (20-6 mail)
gereed	Niet van toepassing; betreft een permanent aandachtspunt

aanbeveling	<i>1.b Sturen op geldigheid huurcontracten en helderheid over de verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Uitzoekvraag wat is de info aanwezig op pandniveau • Koppelen aan pandvisie , pandbegroting, • Welke info kunnen we uit de systemen halen, b.v. inhuur contracten die aflopen; • Wellicht weet 5.1.2E dit ? • Weet 5.1.2E dit ? • Weten we zeker wie onze huurders zijn ? • VGM assetmanagement zaak O.a. via SAP RE en via Cognos hebben we zicht op onze huurcontracten en wanneer deze aflopen. Daarmee kan een assetmanager kijken wat een benodigde volgende stap is. Op dit moment zijn nog niet alle panden gekoppeld aan een assetmanager. Dat vraagt aandacht. Daarnaast hebben de assetmanagers in hun pamflet 'Voorwaarden voor goed assetmanagement' aangegeven behoefte te hebben aan een passend en werkbaar dashboard. Inzicht in de status van huurcontracten nemen we daar in mee. In overleg met de assetmanagers bepalen we de inhoud van het

	dashboard en de ondersteuning hierop. In afwijking van het pamflet willen we deze actie versnellen en eerder gereed hebben dan in 2023. Onderdeel van het assetmanagement is het zorgen dat de contractuele afspraken over en weer worden nagekomen. Uitgangspunt is een heldere beschrijving van ieders verantwoordelijkheid in het contract. Bij de nadere uitwerking van het pamflet en de werking van de vastgoedvinder kijken we welke acties hiervoor nodig zijn.
Gereed	- koppeling panden aan juiste assetmanager: september a.s. - samenstelling en werking dashboard: december a.s. - aanpak helderheid over verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder: december a.s.

aanbeveling	<i>1.c Bij projecten ook oog hebben voor de tijdelijke situatie en waarborgen beheer en veiligheid tijdelijke situatie</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Wat bedoelen ze hiermee ? • Projecten tijdelijke situatie en dan ook veiligheid bewaken ? • Navragen bij 5.1.2E en 5.1.2E ; • Is projecten hier bedoeld dat het een tijdelijke situatie is en dat die te lang duurde en dan onveilig wordt; • Kan voor heel VGU gelden, dus ook voor projecten en opgaven De casus van de Vlampiepateliers heeft duidelijk gemaakt dat in de praktijk een tijdelijke situatie langer kan duren dan aanvankelijk verwacht werd. Ongeacht de duur van de situatie, veiligheid van gebruikers van een pand is altijd een aandachtspunt. Daarnaast dienen er ook ongeacht de duur van de situatie passende afspraken over het beheer van een pand gemaakt te worden en de eventuele rolverdeling hierbij tussen huurder en verhuurder.
gereed	Niet van toepassing; betreft een permanent aandachtspunt

aanbeveling	<i>1.d Als eigenaar heb je een zorgplicht: extra alert zijn op panden waar het onderhoud door de huurder uitgevoerd wordt.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Ligt deze demarcatie goed vast in de huurcontracten; • Veel verantwoordelijkheden bij huurder, hoe hou je dan zicht als verhuurder op wat de huurder doet; • Dit kun je niet 1 op 1 controleren (b.v. rookmelders); • En gebruikers versus huurders, controleert de huurder dit wel; • Is ingewikkeld, hoe zit dit juridisch; • Zie ook hieronder juridisch zorgplicht; • Kan dit met een soort risico analyse, waar hebben we een verhoogd risico ala de vlampijp ateliers, en daar dan intensiever met de huurder in contact; • VTH rol bij ons; doen die hier wat mee;

	In de Woningwet is bepaald dat de eigenaar er zorg voor draagt dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Met het Informatie-onderzoek gaat we na of VGU voldoende activiteiten verricht en vastlegt om te voldoen aan de wettelijke taken en de zorgplicht voor het vastgoed dat zij in juridisch eigendom heeft. De uitkomsten van een verkennend onderzoek worden in oktober/ november verwacht. In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder. Onze verantwoordelijkheid als verhuurder scherpen we ook aan in het kader van de invulling van onze zorgplicht. In situaties waarin met huurders afspraken zijn gemaakt over beheer en onderhoud door de huurder zullen we vanuit onze eigen verantwoordelijkheid meer gaan toezien of dit ook daadwerkelijk gebeurt. We zullen op basis van een analyse van onze vastgoedportefeuille een prioritering bepalen voor de acties die we daarop ondernemen.
gereed	invulling toetsing naleving afspraken door huurders: december a.s.

2. Het goede gesprek voeren binnen de organisatie

aanbeveling	<i>2.a Ga na afhandeling van een calamiteit zo snel mogelijk met alle betrokkenen om tafel om de situatie en de verschillende visies hierop te bespreken. Leer als groep van een calamiteit.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	- Evaluatie gisteren intern; - Evaluatie met plaatsmaker moet ook nog gebeuren; - Er is veel ammositeit met de plaatsmaker en de plaatsmaker heeft weer beelden bij ons; - Wie moeten er bij dat gesprek zijn; - Doe dat in de kleinst mogelijke setting, 5.1.2E en 5.1.2E mensen van de plaatsmaker, - Wie vanuit moeten verder met hen, 5.1.2E en 5.1.2E 5.1.2E ook ?; De inzet van VGU is zo mogelijk een calamiteit in een van onze panden te voorkomen. Mocht die onverhoopt toch plaatsvinden dan zullen we die met alle betrokken evalueren om hiervan te leren.
gereed	Niet van toepassing; de ambitie is wel om binnen drie maanden na een eventuele calamiteit met elkaar het gesprek erover te voeren.

aanbeveling	<i>2.b Formuleer een heldere visie en duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden: Breng verschillende teams samen en ga in gesprek over wie welk belang heeft vanuit zijn/haar rol en wat het gedeelde belang is. Hiermee werk je aan een gemeenschappelijke taal binnen Vastgoed.</i>
eigenaar	VGU breed
aanpak	- VGU breed, document samenwerken en met pamflet en wat we al als prio 2 voor VGM hebben genoemd daaraan werken; - Doel van de transitie; - VGM al samenvoegen assets en 5.1.2E; In het document 'Samenwerken in het nieuwe VGU is beschreven hoe we in de nieuwe organisatiestructuur willen samenwerken. In de periode tot 1

	september scherpen we dat verder aan, o.a. via het casuïstieksprekuren en verduidelijkingen op thema's zoals bijvoorbeeld rond opdrachtgeverschap voor projecten. Met de vorming van de afdeling Vastgoedmanagement is Assetmanagement en Technisch beheer in één afdeling georganiseerd. Onlangs hebben de assetmanagers een pamflet opgesteld met de voorwaarden voor (goed) assetmanagement. Hierin wordt ook aandacht gevraagd voor rollen en verantwoordelijkheden van o.a. de assetmanagers, Technisch beheerder en de back Office. Het MT van Vastgoedmanagement maakt samen met de assetmanagers een aanpak en planning voor de actiepunten uit het pamflet.
gereed	Aanpak en planning actiepunten pamflet Assetmanagers: xxxxxx a.s

aanbeveling	<i>2.c Stel gezamenlijk een escalatiepad op wat uiteindelijk kan leiden tot een calamiteit. Inclusief wanneer het MT in beeld komt.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Calamiteiten organisatie is GU breed geregeld; • Het gaat hier om een escalatie plan om een calamiteit te voorkomen; • Wel nodig om signalering en escalatie en communicatie goed te laten verlopen; • Ook een keer adresseren wat is nu een calamiteiten plan en wat niet; • <i>Wie is bevoegd om een pand te sluiten;</i> • Ook hier een jurist bij betrekken; • Zie ook sta open voor alle signalen uit de omgeving; • Hier bedoeld hoe acteer je als er onveilige zaken zijn; • NEN1010, hebben stroomschema en flyer voor de huurders dat ze weten wat we aan het doen zijn; • Wanneer zeggen wij nu dat een gebouw te onveilig is, en wanneer gaan we acteren, • Hoe objectiveren je nu wanneer je wel of niet aan zorgplicht voldoet; • Sluiting van een pand, had dit hier wel moeten? We hadden ook de plaatsmaker en gebruiker kunnen aanspreken op dat we binnen moeten; • Hoe hebben we als eigenaar onze toegang tot de panden irt huurder geregeld; • Ketenregisseurs noemen De insteek is dat we calamiteiten proberen te voorkomen. De sluiting van de Vlampijpateliers was een besluit om een einde te maken aan een te lang voortdurende onveilige situatie. Er was geen acute crisissituatie. Voor die situaties heeft de gemeente een goed functionerende crisisorganisatie en die behoeft geen aanpassingen. Een escalatiepad heeft betrekking op hoe we binnen VGU handelen als we ongewenste of onveilige situaties tegenkomen. Hier zullen we een nadere werkwijze voor ontwikkelen.
gereed	Uitwerking escalatiepad: december a.s.

aanbeveling	<i>2.d Ga het gesprek aan over de juridische aansprakelijkheid van de zorgplicht van een technisch beheerder en neem deze zorgen weg.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	Los van de inhoudelijke kant rond de zorgplicht en of we daar als VGU voldoende voor doen is het van belang dat duidelijk is wat deze zorgplicht voor medewerkers betekent. Kunnen zij op enigerlei wijze juridisch aansprakelijk gesteld worden?

	De juristen van VGU, HRM (M&O) en Risicobeheer en Aansprakelijkheid (FIJ) stellen gezamenlijk een notitie op over de juridische aansprakelijkheid van de gemeente en die van individuele medewerkers van VGU.
gereed	volgt

aanbeveling	<i>2.e Spreek met één mond naar de huurders. Maak hierover onderling afspraken en houd de lijnen kort.</i>
eigenaar	VGU
aanpak	• Vastgoedvinder m.n. de driehoek ondersteuning, § 1.2E en § 1.2E moeten inrichten prioriteit 2 van VGM; • Wie praten er allemaal met de plaatsmaker (in deze?) en praat je dan alleen over de dingen waar je over gaat; • Loopt over VGU heen De assetmanager is als eigenaar namens de gemeente het gezicht richting de huurders. Als er contacten zijn tussen de technisch beheerder en de huurder weet de assetmanager dat. De technisch beheerder beperkt zich in de contacten tot zaken die het technisch beheer betreffen. Binnen VGU zal richt Vastgoedopgave en Programma's en Projecten aandacht worden gevraagd voor de centrale rol die de assetmanager moet kunnen vervullen richting de huurder. Dit is ook onderdeel van de nadere uitwerking van het pamflet van de assetmanagers. Zie ook 2b.
gereed	•

aanbeveling	<i>2.f Ga het gesprek aan over hoe om te gaan met stapeling van ambities die niet of moeilijk uitvoerbaar zijn en daardoor leiden tot uitstel en/of afstel van projecten.</i>
eigenaar	MT VGU
aanpak	• Wat wordt hiermee bedoeld ? • Hier weer de koppeling met projecten wat is hiermee in de context van deze calamiteit bedoeld; • § 1.2E § 1.2E navragen; Binnen VGU wordt voortdurend gekeken hoe we uitvoering kunnen geven aan onze missie en de ambities van college en raad. Dat kunnen we het best als de nieuwe organisatiestructuur volledig functioneert en er niet te veel vacatures zijn. In voorkomende gevallen geven we ook aan dat binnen de gestelde kaders ambities van college en raad niet uitvoerbaar zijn. We geven dan aan onder welke voorwaarden ze wel haalbaar zijn.
gereed	•

3. Neem signalen en medewerkers serieus

aanbeveling	<i>3.a Neem een voorbeeld aan de praktijk tijdens een calamiteit: bed de slagkracht en helderheid van het calamiteitenteam in je organisatie in.</i>
eigenaar	
aanpak	• Is er een calamiteitenteam ingericht na of voor de sluiting; • Welk deel van het calamiteitenplan is uitgevoerd en wordt hierna verwezen;

	• Wie heeft fysiek de plaatsmaker en de huurders eruit gezet; • Wellicht parkeren en zeggen hele calamiteiten plan gaan we de rol van VGU nader inrichten; • Hier bij twee zaken of aan de voorkant om te voorkomen, of aan de achterkant om te repareren, maar je zit nooit in de veiligstelling (= calamiteit); • Info over het calamiteitenteam opgevraagd
gereed	•

aanbeveling	<i>3.b Sta als MT open voor signalen uit alle lagen van je organisatie.</i>
eigenaar	MT VGU
aanpak	Bij de transitie van VGU zijn deskundig, betrouwbaar, veerkrachtig, open en toekomstgericht benoemd als de kernwaarden van de organisatie. Binnen een open organisatie past het dat medewerkers veilig signalen kunnen afgeven over zaken die niet goed gaan en dat leidinggevendenden daarvoor open staan en die signalen serieus nemen. Binnen het VGU cultuurtraject zal hier de komende tijd aandacht aan worden gegeven. In de gesprekken over functioneren en persoonlijke ontwikkeling van de leidinggevendenden binnen VGU is ook expliciet aandacht voor een stijl van leidinggeven die past bij het managementprofiel van de gemeente en VGU in het bijzonder. Die is gericht op coaching en ondersteuning van de medewerkers. Via het medewerkersonderzoek volgen we de ontwikkeling op dit punt (o.a. voelen medewerkers zich gesteund door hun leidinggevende).
gereed	Niet van toepassing; is voortdurend een aandachtspunt en past binnen de door VGU voorgestane cultuur.

aanbeveling	<i>3.c Heb oog voor wat wel goed gaat en welke inzet geleverd wordt. Steek medewerkers die hard gewerkt hebben een hart onder de riem.</i>
eigenaar	MT VGU
aanpak	Binnen VGU wordt hard en met grote betrokkenheid door de medewerkers gewerkt. Vanuit het MT is daar veel waardering voor. Via o.a. de Nieuwsbrief, de maandstart en VGU dagen wordt daar ook zeker bij stilstaan. Daarnaast worden binnen de afdelingen of projecten ook aandacht besteed aan mijlpalen of medewerkers die een mooi resultaat hebben bereikt. We zoeken de balans tussen wat goed gaat en wat we vieren, maar ook wat beter of anders kan en waar gezamenlijk een verbetering moet worden gerealiseerd. De evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers is enerzijds bedoeld als een steun in de rug van de medewerkers, dat zij goed hebben gehandeld. En is daarnaast ook bedoeld om van te leren waar de vastgoedorganisatie verder kan verbeteren.
Gereed	Niet van toepassing; is voortdurend een aandachtspunt en past binnen de door VGU voorgestane cultuur.

Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs

Inleiding

Op 12 november jl. is door het MT VGU besloten het pand Vlampijstraat 50 (de Vlampijpateliërs) per 13 november te sluiten omdat de veiligheid van de gebruikers en het pand in het geding waren. De sluiting van de Vlampijpateliërs heeft een aanloop gehad en toen er besloten werd het pand te sluiten moesten er in korte tijd veel acties worden ondernomen, o.a. het informeren van de gebruikers, maar ook de betrokken portefeuillehouders en de gemeenteraad. Omdat de sluiting van de Vlampijpateliërs een voor alle betrokkenen ingrijpende gebeurtenis is geweest, heeft de directeur van VGU aan PMB opdracht gegeven om een evaluatie uit te voeren van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampijstraat 50. Dit met als doel met de evaluatie en de bijbehorende aanbevelingen bij te dragen aan het verbeteren van de processen binnen de vastgoedorganisatie. In dit Plan van Aanpak beschrijven we hoe we uitvoering geven aan die aanbevelingen. We volgen daarbij de structuur van de evaluatie.

1. Bedrijfsvoering op orde krijgen

aanbeveling	1.a Afspraken maken over 1. archivering en 2. Overdragen dossiers bij personele wisselingen
eigenaar	VGU breed
aanpak	Binnen VGU werken we langs meerdere lijnen aan de verbetering van de archivering. Met GRIP en de overgang naar Office 365 hebben we een stap gezet in het opschonen van de informatie en een betere dossiervorming. Uitgangspunt is dat via een warme overdracht <u>werkzaamheden worden overgedragen</u> tussen collega's. Door kortere opzegtermijnen en nog niet ingevulde vacatures is dat in de praktijk niet altijd mogelijk. In die situaties zal extra aandacht besteed worden aan het op orde zijn van de digitale archieven van de dossiers die <u>overgaan</u> . 5.1.2E <u>nog vraag uitstaan (20-6 mail)</u>
gereed	Niet van toepassing; betreft een permanent aandachtspunt

aanbeveling	1.b Sturen op geldigheid huurcontracten en helderheid over de verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder.
eigenaar	VGM
aanpak	• Uitzoekvraag wat is de info aanwezig op pandniveau • Koppelen aan pandvisie , pandbegroting, • Welke info kunnen we uit de systemen halen, b.v. inhuur contracten die aflopen; • Wellicht weet 5.1.2E dit ? • Weet 5.1.2E dit ? • Weten we zeker wie onze huurders zijn ? • VGM assetmanagement zaak O.a. via SAP RE en via Cognos hebben we zicht op onze huurcontracten en wanneer deze aflopen. Daarmee kan een assetmanager kijken wat een benodigde volgende stap is. Op dit moment zijn nog niet alle panden gekoppeld aan een assetmanager. Dat vraagt aandacht. Daarnaast hebben de assetmanagers in hun pamflet 'Voorwaarden voor goed assetmanagement' aangegeven behoefte te hebben aan een passend en werkbaar dashboard. Inzicht in de status van huurcontracten nemen we daar in mee. In overleg met de assetmanagers bepalen we de inhoud van het

Commented [5.1.2E]: Versie plus opsteller, mogelijk ook aangeven in bijlage met wie wanneer besproken en input opgehaald,

Commented [5.1.2E]: Eigenaar zou ik de trekke rmaken en waar je nu eigenaar hebt staan 'heeft betrekking op' of 'impact op'

Commented [5.1.2E]: Moeten we hier nog iets zeggen dat we personele wisselingen beperken ?

	dashboard en de ondersteuning hierop. In afwijking van het pamflet willen we deze actie versnellen en eerder gereed hebben dan in 2023. Onderdeel van het assetmanagement is het zorgen dat de contractuele afspraken over en weer worden nagekomen. Uitgangspunt is een heldere beschrijving van ieders verantwoordelijkheid in het contract. Bij de nadere uitwerking van het pamflet en de werking van de vastgoedvinder kijken we welke acties hiervoor nodig zijn.
Gereed	- koppeling panden aan juiste assetmanager: september a.s. - samenstelling en werking dashboard: december a.s. - aanpak helderheid over verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder: december a.s.

Commented [5.1.2E]: Dit past ook bij het speerpunt van VGM, prio drie de basis op orde.

Commented [5.1.2E]: Deze loopt al heel lang, is dus kennelijk niet zo makkelijk, wat beperkt het nu en wat is een realistische datum ?

aanbeveling	<i>1.c Bij projecten ook oog hebben voor de tijdelijke situatie en waarborgen beheer en veiligheid tijdelijke situatie</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Wat bedoelen ze hiermee ? • Projecten tijdelijke situatie en dan ook veiligheid bewaken ? • Navragen bij [5.1.2E] en [5.1.2E] ; • Is projecten hier bedoeld dat het een tijdelijke situatie is en dat die te lang duurde en dan onveilig wordt; • Kan voor heel VGU gelden, dus ook voor projecten en opgaven De casus van de Vlampiepateliers heeft duidelijk gemaakt dat in de praktijk een tijdelijke situatie langer kan duren dan aanvankelijk verwacht werd. Ongeacht de duur van de situatie, veiligheid van gebruikers van een pand is altijd een aandachtspunt. Daarnaast dienen er ook ongeacht de duur van de situatie passende afspraken over het beheer van een pand gemaakt te worden en de eventuele rolverdeling hierbij tussen huurder en verhuurder.
gereed	Niet van toepassing; betreft een permanent <u>aandachtspunt</u>

Commented [5.1.2E]: Of VGU ? afhankelijk van hoe [5.1.2E] en [5.1.2E] hem bedoelde

Commented [5.1.2E]: Heb je al de input van [5.1.2E] gehad, dit is ook wel gekoppeld aan de visie op leegstandsbeheer, ook terug laten komen ? Wellicht toch een actie op zetten om dit meer smart te maken.

aanbeveling	<i>1.d Als eigenaar heb je een zorgplicht: extra alert zijn op panden waar het onderhoud door de huurder uitgevoerd wordt.</i>
eigenaar	VGM
aanpak	• Ligt deze demarcatie goed vast in de huurcontracten; • Veel verantwoordelijkheden bij huurder, hoe hou je dan zicht als verhuurder op wat de huurder doet; • Dit kun je niet 1 op 1 controleren (b.v. rookmelders); • En gebruikers versus huurders, controleert de huurder dit wel; • Is ingewikkeld, hoe zit dit juridisch; • Zie ook hieronder juridisch zorgplicht; • Kan dit met een soort risico analyse, waar hebben we een verhoogd risico ala de vlampijp ateliers, en daar dan intensiever met de huurder in contact; • VTH rol bij ons; doen die hier wat mee;

Commented [5.1.2E]: Dit blijft een interessante vraag, hoe diep ga je dan controleren, en als je constateert dat er iets mis is, wat doen je dan (zie verder escalatie model)

	In de Woningwet is bepaald dat de eigenaar er zorg voor draagt dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt. Met het Informatie-onderzoek gaat we na of VGU voldoende activiteiten verricht en vastlegt om te voldoen aan de wettelijke taken en de zorgplicht voor het vastgoed dat zij in juridisch eigendom heeft. De uitkomsten van een verkennend onderzoek worden in oktober/ november verwacht. In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder. Onze verantwoordelijkheid als verhuurder scherpen we ook aan in het kader van de invulling van onze zorgplicht. In situaties waarin met huurders afspraken zijn gemaakt over beheer en onderhoud door de huurder zullen we vanuit onze eigen verantwoordelijkheid meer gaan toezien of dit ook daadwerkelijk gebeurt. We zullen op basis van een analyse van onze vastgoedportefeuille een prioritering bepalen voor de acties die we daarop ondernemen.
gereed	invulling toetsing naleving afspraken door huurders: december a.s.

Commented [5.1.2E]: Verkennend onderzoek is een steekproef, wellicht wat meer duiden, hieruit kun je nog geen 100 % zekerheid krijgen maar een eerste indruk.

Commented [5.1.2E]: Ben wel benieuwd wat dit qua capaciteit inhoud, is dit haalbaar ? Goed om in MT VGM bij stil te staan.

Commented [5.1.2E]: 2 mijlpalen beneomen, informatie onderzoek en het meer gaan toezien.

2. Het goede gesprek voeren binnen de organisatie

aanbeveling	2.a Ga na afhandeling van een calamiteit zo snel mogelijk met alle betrokkenen om tafel om de situatie en de verschillende visies hierop te bespreken. Leer als groep van een calamiteit.
eigenaar	VGUM
aanpak	- Evaluatie gisteren intern; - Evaluatie met plaatsmaker moet ook nog gebeuren; - Er is veel ammositeit met de plaatsmaker en de plaatsmaker heeft weer beelden bij ons; - Wie moeten er bij dat gesprek zijn; - Doe dat in de kleinst mogelijke setting, [5.1.2E] en [5.1.2E] mensen van de plaatsmaker; - Wie vanuit moeten verder met hen, [5.1.2E] en [5.1.2E] [5.1.2E] ook ?; De inzet van VGU is zo mogelijk een calamiteit in een van onze panden te voorkomen. Mocht die onverhoopt toch plaatsvinden dan zullen we die met alle betrokken evalueren om hiervan te leren.
gereed	Niet van toepassing; de ambitie is wel om binnen drie maanden na een eventuele calamiteit met elkaar het gesprek erover te voeren.

Commented [5.1.2E]: Bij een echte calamiteiten organisatie evalueer je binnen enkele dagen. Ik zou hier zeggen een maand.

aanbeveling	2.b Formuleer een heldere visie en duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden: Breng verschillende teams samen en ga in gesprek over wie welk belang heeft vanuit zijn/haar rol en wat het gedeelde belang is. Hiermee werk je aan een gemeenschappelijke taal binnen Vastgoed.
eigenaar	VGU breed
aanpak	- VGU breed, document samenwerken en met pamflet en wat we al als prio 2 voor VGM hebben genoemd daaraan werken; - Doel van de transitie; - VGM al samenvoegen assets en [5.1.2E]; In het document 'Samenwerken in het nieuwe VGU is beschreven hoe we in de nieuwe organisatiestructuur willen samenwerken. In de periode tot 1

Commented [5.1.2E]: Hieronder beschrijf je hoe we in het algemeen met de taken en rollen omgaan, zouden we hier nog specifiek op de samenwerking bij een calamiteit moeten ingaan. Ik denk het niet want we zetten in op voorkomen. Wellicht moet dat er dan bij.

	september scherpen we dat verder aan, o.a. via het casuïstiekspreekuur en verduidelijkingen op thema's zoals bijvoorbeeld rond opdrachtgeverschap voor projecten. Met de vorming van de afdeling Vastgoedmanagement is Assetmanagement en Technisch beheer in één afdeling georganiseerd. Onlangs hebben de assetmanagers een pamflet opgesteld met de voorwaarden voor (goed) assetmanagement. Hierin wordt ook aandacht gevraagd voor rollen en verantwoordelijkheden van o.a. de assetmanagers, Technisch beheerder en de back Office. Het MT van Vastgoedmanagement maakt samen met de assetmanagers een aanpak en planning voor de actiepunten uit het pamflet.
gereed	Aanpak en planning actiepunten pamflet Assetmanagers: xxxxxx a.s

aanbeveling	2.c Stel gezamenlijk een escalatiepad op wat uiteindelijk kan leiden tot een calamiteit. Inclusief wanneer het MT in beeld komt.
eigenaar	VGM
aanpak	• Calamiteiten organisatie is GU breed geregeld; • Het gaat hier om een escalatie plan om een calamiteit te voorkomen; • Wel nodig om signalering en escalatie en communicatie goed te laten verlopen; • Ook een keer adresseren wat is nu een calamiteiten plan en wat niet; • <i>Wie is bevoegd om een pand te sluiten;</i> • Ook hier een jurist bij betrekken; • Zie ook sta open voor alle signalen uit de omgeving; • Hier bedoeld hoe acteer je als er onveilige zaken zijn; • NEN1010, hebben stroomschema en flyer voor de huurders dat ze weten wat we aan het doen zijn; • Wanneer zeggen wij nu dat een gebouw te onveilig is, en wanneer gaan we acteren, • Hoe objectiever je nu wanneer je wel of niet aan zorgplicht voldoet; • Sluiting van een pand, had dit hier wel gemoeten ? We hadden ook de plaatsmaker en gebruiker kunnen aanspreken op dat we binnen moeten; • Hoe hebben we als eigenaar onze toegang tot de panden irt huurder geregeld; • Ketenregisseurs noemen De insteek is dat we calamiteiten proberen te voorkomen. De sluiting van de Vlampijpateliers was een besluit om een einde te maken aan een te lang voortdurende onveilige situatie. Er was geen acute crisissituatie. Voor die situaties heeft de gemeente een goed functionerende crisisorganisatie en die behoeft geen aanpassingen. Een escalatiepad heeft betrekking op hoe we binnen VGU handelen als we ongewenste of onveilige situaties tegenkomen. Hier zullen we een nadere werkwijze voor ontwikkelen.
gereed	Uitwerking escalatiepad: december a.s.

aanbeveling	2.d Ga het gesprek aan over de juridische aansprakelijkheid van de zorgplicht van een technisch beheerder en neem deze zorgen weg.
eigenaar	VGM
aanpak	Los van de inhoudelijke kant rond de zorgplicht en of we daar als VGU voldoende voor doen is het van belang dat duidelijk is wat deze zorgplicht voor medewerkers betekent. Kunnen zij op enigerlei wijze juridisch aansprakelijk gesteld worden?

Commented [5.1.2E]: Dit zie ik ook gekoppeld aan de rollen en verantwoordelijkheden, zie 2b, i zou daar 1 actie van maken, wellicht goed om een actie plan, onderaan het document toe te voegen, of erboven ?????

	De juristen van VGU, HRM (M&O) en Risicobeheer en Aansprakelijkheid (FIJ) stellen gezamenlijk een notitie op over de juridische aansprakelijkheid van de gemeente en die van individuele medewerkers van VGU.
gereed	volgt

Commented [5.1.2E]: Moeten we hier nog wat aan toe voegen dat we ook breder kijken, er zijn landelijke trainingen voor. En we kunnen aansluiten op het informatie onderzoek voor de zorgplicht, of link ik dan te veel aan elkaar?

aanbeveling	2.e Spreek met één mond naar de huurders. Maak hierover onderling afspraken en houd de lijnen kort.
eigenaar	VGU
aanpak	- Vastgoedvinder m.n. de driehoek ondersteuning, [5.1.2E] en [5.1.2E] moeten inrichten prioriteit 2 van VGM; - Wie praten er allemaal met de plaatsmaker (in deze?) en praat je dan alleen over de dingen waar je over gaat; - Loopt over VGU heen De assetmanager is als eigenaar namens de gemeente het gezicht richting de huurders. Als er contacten zijn tussen de technisch beheerder en de huurder weet de assetmanager dat. De technisch beheerder beperkt zich in de contacten tot zaken die het technisch beheer betreffen. Binnen VGU zal richting Vastgoedopgave en Programma's en Projecten aandacht worden gevraagd voor de centrale rol die de assetmanager moet kunnen vervullen richting de huurder. Dit is ook onderdeel van de nadere uitwerking van het pamflet van de assetmanagers. Zie ook 2b.
gereed	•

aanbeveling	2.f Ga het gesprek aan over hoe om te gaan met stapeling van ambities die niet of moeilijk uitvoerbaar zijn en daardoor leiden tot uitstel en/of afstel van projecten.
eigenaar	MT VGU
aanpak	- Wat wordt hiermee bedoeld ? - Hier weer de koppeling met projecten wat is hiermee in de context van deze calamiteit bedoeld; [5.1.2E] en [5.1.2E] navragen; Binnen VGU wordt voortdurend gekeken hoe we uitvoering kunnen geven aan onze missie en de ambities van college en raad. Dat kunnen we het best als de nieuwe organisatiestructuur volledig functioneert en er niet te veel vacatures zijn. In voorkomende gevallen geven we ook aan dat binnen de gestelde kaders ambities van college en raad niet uitvoerbaar zijn. We geven dan aan onder welke voorwaarden ze wel haalbaar zijn.
gereed	•

Commented [5.1.2E]: Wat gaven hun aan qua duiding. Die ook meenemen in de aanbeveling ?

Commented [5.1.2E]: Mmmmmmm ik vind deze wel iets voor MT VGU inderdaad, staat er nu wel mild, we volgen de raad en we zijn afhankelijk van capaciteit, maar als MT doen wij hier ook wat in, wij stapelen ook en trekken onvoldoende aan de rem (wellicht).

3. Neem signalen en medewerkers serieus

aanbeveling	3.a Neem een voorbeeld aan de praktijk tijdens een calamiteit: bed de slagkracht en helderheid van het calamiteitenteam in je organisatie in.
eigenaar	
aanpak	- Is er een calamiteitenteam ingericht na of voor de sluiting; - Welk deel van het calamiteitenplan is uitgevoerd en wordt hierna verwezen;

	• Wie heeft fysiek de plaatsmaker en de huurders eruit gezet; • Wellicht parkeren en zeggen hele calamiteiten plan gaan we de rol van VGU nader inrichten; • Hier bij twee zaken of aan de voorkant om te voorkomen, of aan de achterkant om te repareren, maar je zit nooit in de veiligstelling (= calamiteit); • Info over het calamiteitenteam opgevraagd
gereed	•

aanbeveling	<i>3.b Sta als MT open voor signalen uit alle lagen van je organisatie.</i>
eigenaar	MT VGU
aanpak	Bij de transitie van VGU zijn deskundig, betrouwbaar, veerkrachtig, open en toekomstgericht benoemd als de kernwaarden van de organisatie. Binnen een open organisatie past het dat medewerkers veilig signalen kunnen afgeven over zaken die niet goed gaan en dat leidinggevers daarvoor open staan en die signalen serieus nemen. Binnen het VGU cultuurtraject zal hier de komende tijd aandacht aan worden gegeven. In de gesprekken over functioneren en persoonlijke ontwikkeling van de leidinggevers binnen VGU is ook expliciet aandacht voor een stijl van leidinggeven die past bij het managementprofiel van de gemeente en VGU in het bijzonder. Die is gericht op coaching en ondersteuning van de medewerkers. Via het medewerkersonderzoek volgen we de ontwikkeling op dit punt (o.a. voelen medewerkers zich gesteund door hun leidinggevende).
gereed	<u>Niet van toepassing</u> ; is voortdurend een aandachtspunt en past binnen de door VGU voorgestane cultuur.

Commented [5.1.2E]: niet van toepassing klinkt niet fijn, ik zou hier doorlopend aandachtspunt van maken, of geen deadline of zo iets

aanbeveling	<i>3.c Heb oog voor wat wel goed gaat en welke inzet geleverd wordt. Steek medewerkers die hard gewerkt hebben een hart onder de riem.</i>
eigenaar	MT VGU
aanpak	Binnen VGU wordt hard en met grote betrokkenheid door de medewerkers gewerkt. Vanuit het MT is daar veel waardering voor. Via o.a. de Nieuwsbrief, de maandstart en VGU dagen wordt daar ook zeker bij stilstaan. Daarnaast worden binnen de afdelingen of projecten ook aandacht besteed aan mijlpalen of medewerkers die een mooi resultaat hebben bereikt. We zoeken de balans tussen wat goed gaat en wat we vieren, maar ook wat beter of anders kan en waar gezamenlijk een verbetering moet worden gerealiseerd. De evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampiepateliers is enerzijds bedoeld als een steun in de rug van de medewerkers, dat zij goed hebben gehandeld. En is daarnaast ook bedoeld om van te leren waar de vastgoedorganisatie verder kan verbeteren.
Gereed	<u>Niet van toepassing</u> ; is voortdurend een aandachtspunt en past binnen de door VGU voorgestane cultuur.

Commented [5.1.2E]: ik zou hier nog wel een actie willen zien, dat we open en transparant de evaluatie en aanbevelingen gaan delen, dat we toch nav dit onderzoek hier ook tonen dat we open zijn.

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 28 Jun 2022 13:12:59 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Vlampijpateliers
Attachments: Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie Tijdelijke sluiting Vlampijpateliers v01 5.1.2E

Ziet er al goed uit, met mijn opmerkingen erbij. Ik begrijp dat je ze zodadelijk nog niet gelezen hebt 😊

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 11:30
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: Vlampijpateliers

Hallo 5.1.2E

In het kader van verwachtingenmanagement 😊

Bijgaand een ruwe opzet voor een PvA naar aanleiding van de evaluatie Vlampijpateliers.

Mijn beeld: inzichtelijk maken dat je als MT de evaluatie serieus neemt en daarnaast de acties die een vervolg moeten krijgen inkaderen en in proces zetten. We hoeven niet direct de antwoorden/oplossingen te geven.

Ik stel het ook even aan de orde in ons bila van straks (en verwacht niet dat je het al hebt kunnen lezen hoor.

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

PMB

Stadsplateau 1

ma. t/m do.

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 28 Jun 2022 13:36:39 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: RE: Vraag ihkv sluiting Vlampijpateliers

Hoi 5.1.2E

Sorry voor mijn late reactie, maar ik ben pas sinds vandaag weer terug van studieverlof.

Eerder heb jij een algemene vraag gesteld over wie bevoegd is tot het sluiten van een pand.

Inmiddels heb ik ook contact gehad met mijn collega 5.1.2E omdat ik heb begrepen dat zij ook heeft geadviseerd in deze casus. Zij heeft toen uitgezocht of er privaatrechtelijke grond bestaat om een pand te kunnen sluiten. Ik heb van haar begrepen dat deze er niet is en dat dit is medegedeeld.

In het kader van de openbare orde kan de burgemeester besluiten om een pand te sluiten. Uit de Gemeentewet volgt dat dit een exclusieve bevoegdheid van de burgemeester is. Dit brengt met zich mee dat deze bevoegdheid niet kan worden gedelegeerd aan het college van B&W én het kan ook niet worden gemandateerd aan bijvoorbeeld een IRM. En dat is ook begrijpelijk aangezien het hier om een zeer vergaande en ingrijpende bevoegdheid gaat.

Hopelijk kan je hiermee weer verder. Mocht je meer vragen hebben over bevoegdheden dan mag je mij uiteraard mailen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Juridisch adviseur algemeen

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Financiën, Inkoop en Juridische Zaken

Juridische Zaken



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

Verzonden: vrijdag 17 juni 2022 11:17

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

Onderwerp: RE: Vraag ihkv sluiting Vlampiepateliërs

Hoi 5.1.2E

Dank voor je antwoord. Klopt het dat de burgemeester de enige binnen de gemeente is die bevoegd is om een pand te sluiten? Sluitingen op verzoek van VTH vinden dan altijd plaats op last van de burgemeester? Als gebouweigenaar, zoals de vastgoedorganisatie, heb je die bevoegdheid niet? Ik probeer even helemaal helder te krijgen hoe dit werkt, alvast dank voor je antwoorden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

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

Verzonden: donderdag 16 juni 2022 15:30

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

Onderwerp: RE: Vraag ihkv sluiting Vlampiepateliërs

Hallo 5.1.2E

5.1.2E heeft mij gevraagd om jouw vraag te beantwoorden. Het klopt dat de burgemeester bevoegd is tot het besluiten van het sluiten van panden. Dit is een exclusieve bevoegdheid en kan daarom niet worden gemandateerd. Dit heeft ermee te maken dat de aard van de bevoegdheid zich niet leent voor mandatering. In zijn algemeenheid is de mogelijkheid voor delegatie en mandaat zeer beperkt bij burgemeestersbevoegdheden in het kader van de openbare orde en veiligheid.

Hopelijk kan je hiermee verder. Mocht je nog vragen hebben over mandaten, mail mij gerust.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Juridisch adviseur algemeen

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Financiën, Inkoop en Juridische Zaken

Juridische Zaken



Van: Slothouber, Marcel <[redacted]>@utrecht.nl>

Verzonden: donderdag 16 juni 2022 12:33

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

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

Onderwerp: FW: Vraag ihkv sluiting Vlampijpateliers

Hoi [redacted] wil jij deze vraag pakken?

Met vriendelijke groet,

Marcel Slothouber

Clustermanager Advies en Advocatuur

[redacted]

[redacted]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Financiën, Inkoop en Juridische Zaken



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

Verzonden: donderdag 16 juni 2022 09:56

Aan: Slothouber, Marcel <[redacted]>@utrecht.nl>

Onderwerp: Vraag ihkv sluiting Vlampijpateliers

Hoi Marcel,

Ik ben samen met [redacted] bezig met een evaluatie van de sluiting van de Vlampijpateliers en [redacted] tipte jou om deze algemene vraag te stellen. Wie heeft er binnen de gemeente formeel het mandaat om een pand te sluiten? Sowieso de burgemeester ihkv veiligheid, maar wie nog meer? Heeft een wethouder of een directeur VGU diezelfde bevoegdheid. Tijdens de evaluatie blijft deze vraag maar terugkomen en [redacted] dacht dat jij hierop snel een antwoord kan formuleren. Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager

5.1.2E

5.1.2E

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

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

ma-vr



From: "5.1.2E 5.1.2E"
Sent: Wed, 29 Jun 2022 08:31:56 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: RE: Terugkoppeling gesprek wethouder

He 5.1.2E

Excuses voor het late antwoord. Ik heb hieronder in het blauw toegevoegd.

Ik heb ook nog even geel gearceerd wat ik onduidelijk vond: *de informatie* was niet voorhanden. Dat is zo algemeen en multi interpretabel. Weet jij nog welke informatie hij daarmee bedoelde?

Tot zo!
Groeten,

5.1.2E

From: 5.1.2E <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Tuesday, 21 June 2022 16:11
To: 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Terugkoppeling gesprek wethouder

Hoi 5.1.2E

Vul jij aan?

Wij hebben op 8 juni een interview gehad met Eelco over de sluiting van de Vlampiepateliers, hierin kwam het volgende naar voren:

- Voor de calamiteit had Eelco van de Vlampiestraat gehoord vanwege stapeling van ambities irt te weinig geld én bij een overzicht van projecten die vertraagd waren.
- Tijdens de calamiteit op vrijdag was Eelco's eerste vraag aan Metta; wat verwacht je van mij? Moet ik besluiten om het pand te sluiten of is er al besloten. Er was toen al besloten dat het pand gesloten zou worden.
- Eelco vroeg zich ook af wie aan de lat staat voor het besluit en gaf aan dat daarover geen afspraken zijn gemaakt (ook in het kader van bestuurlijke rugdekking). [Uitgezocht via jurist 5.1.2E 5.1.2E juridische zaken is heel duidelijk, alleen de Burgemeester heeft die bevoegdheid.]
- Eelco was vooral verbaasd waarom besluit opeens genomen is, het was een calamiteit in ontwikkeling dus waarom was hij niet eerder betrokken en waarom was de informatie? niet voorhanden op het moment van het besluit. Eelco vroeg zich af of er een protocol hiervoor is
- Ziet graag dat bestuur eerder aangehaakt wordt op moeilijke dossiers, bij problemen of bij stapeling van ambities.
- Trots op de mensen van VGU tijdens de calamiteit: mensen geïnformeerd, noodmaatregelen snel geregeld, gefocust op wat mogelijk is
- Heeft ook meerdere keren aangeboden om als verbinder ingezet te worden, maar is geen gebruik van gemaakt: hij gunt de mensen van VGU dat ze dit ter tafel kunnen brengen en het erover kunnen hebben.
- Raadsbrief moet antwoord geven op de vraag hoe dit gebeuren kon en hoe nu verder, brief moet hoop bieden en helpen en sluitstuk van het proces zijn.

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

ma-vr

From: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 29 Jun 2022 08:45:48 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: RE: evaluatie Vlampiepateliërs

Hi 5.1.2E

Hieronder even een korte duiding van de punten die je aanstipt.
Tot zo meteen!

Groeten,

5.1.2E

From: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Monday, 27 June 2022 11:54
To: 5.1.2E <5.1.2E@Utrecht.nl>; 5.1.2E 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: evaluatie Vlampiepateliërs

Hallo 5.1.2E en 5.1.2E

Woensdag hebben we op het SK de bijeenkomst om de evaluatie nog wat nader toe te lichten.
In de aanloop daar naar toe een paar dingen.

- Hopelijk is er in de sessie ruimte om de medewerkers nog te vragen wat ze het MT in aanvulling op jullie aanbevelingen nog mee willen geven voor het vervolg van de evaluatie; die punten kunnen we betrekken bij het Plan van Aanpak.
[Lijkt mij/ons heel nuttig, dus ja: daar is ruimte voor](#)
- Een van jullie aanbevelingen is: *Bij projecten ook oog hebben voor de tijdelijke situatie en waarborgen beheer en veiligheid tijdelijke situatie.* Is het een juiste duiding van de aanbeveling dat beheer en veiligheid *altijd* een aandachtspunt zijn en dus ook in een situatie waarvan je denkt dat die maar kortdurend is?
[Zo kan je het wel interpreteren inderdaad. Wij hebben natuurlijk deze casus onderzocht en gemerkt dat dat iets is om in de gaten te houden. Zeker ook in combinatie met het contract dat oud en onduidelijk is.](#)
- Een andere aanbeveling is: *Ga het gesprek aan over hoe om te gaan met stapeling van ambities die niet of moeilijk uitvoerbaar zijn en daardoor leiden tot uitstel en/of afstel van projecten.* Wat hadden jullie hierbij op het netvlies? De voortdurende onduidelijkheid rond de toekomst van de Vlampiepateliërs en daarmee het uitstel van een duidelijke keuze voor de toekomst van het pand? En daarmee natuurlijk ook het langer voortduren van de tijdelijke situatie met alle risico's van dien? Of was het iets anders? De juiste interpretatie van de aanbevelingen draagt ook bij aan de juiste vervolgacties, vandaar de vragen.
[Deze is net wat anders, en wellicht is dit ook voornamelijk een onderwerp dat van toepassing is op panden in de portefeuille cultuur \(misschien ook in andere portefeuilles, maar daar hebben wij dan weer geen zicht op\). Bij 'cultuur'panden zijn de financiële middelen vaak erg beperkt, en kunnen die ook niet gemakkelijk worden opgeplust door bijvoorbeeld meer huur te vragen. De combinatie van weinig financiële middelen bij VGU/Cultuur en de stapeling van ambities \(energieneutraal, circulair, weinig leegstand, hoge bezetting, toegankelijkheid, goed onderhoud, etc\) zorgt ervoor dat je blijft uitstellen om aan de slag te gaan met bijv. het renoveren van panden. Hierover is ook een rekenkameronderzoek beschikbaar die bij de VGU is uitgevoerd \(\[Zicht op Vastgoed\]\(#\), uit 2018\). Hoofdstuk 4 'doelen van vastgoedbeleid' gaat hier specifiek op in.](#)

Tot woensdag!

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
PMB
Stadsplateau 1
ma. t/m do.

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 29 Jun 2022 09:48:54 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: evaluatie Vlampijpateliërs

Ter info
Ik verwerk het in het plan van aanpak

Groet

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 09:46
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@Utrecht.nl>
Onderwerp: RE: evaluatie Vlampijpateliërs

Hi 5.1,2E

Hieronder even een korte duiding van de punten die je aanstipt.
Tot zo meteen!

Groeten,

5.1,2E

From: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Monday, 27 June 2022 11:54
To: 5.1,2E <5.1,2E@Utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: evaluatie Vlampijpateliërs

Hallo 5.1,2E en 5.1,2E

Woensdag hebben we op het SK de bijeenkomst om de evaluatie nog wat nader toe te lichten.
In de aanloop daar naar toe een paar dingen.

- Hopelijk is er in de sessie ruimte om de medewerkers nog te vragen wat ze het MT in aanvulling op jullie aanbevelingen nog mee willen geven voor het vervolg van de evaluatie; die punten kunnen we betrekken bij het Plan van Aanpak.
[Lijkt mij/ons heel nuttig, dus ja: daar is ruimte voor](#)
- Een van jullie aanbevelingen is: *Bij projecten ook oog hebben voor de tijdelijke situatie en waarborgen beheer en veiligheid tijdelijke situatie*. Is het een juiste duiding van de aanbeveling dat beheer en veiligheid *altijd* een aandachtspunt zijn en dus ook in een situatie waarvan je denkt dat die maar kortdurend is?
[Zo kan je het wel interpreteren inderdaad. Wij hebben natuurlijk deze casus onderzocht en gemerkt dat dat iets is om in de gaten te houden. Zeker ook in combinatie met het contract dat oud en onduidelijk is.](#)
- Een andere aanbeveling is: *Ga het gesprek aan over hoe om te gaan met stapeling van ambities die niet of moeilijk uitvoerbaar zijn en daardoor leiden tot uitstel en/of afstel van projecten*. Wat hadden jullie hierbij op het netvlies? De voortdurende onduidelijkheid rond de toekomst van de Vlampijpateliërs en daarmee het uitstel van een duidelijke keuze voor de toekomst van het pand? En daarmee natuurlijk ook het langer voortduren van de tijdelijke situatie met alle risico's van dien? Of was het iets anders? De juiste interpretatie van de aanbevelingen draagt ook bij aan de juiste vervolgacties, vandaar de vragen.
[Deze is net wat anders, en wellicht is dit ook voornamelijk een onderwerp dat van toepassing is op panden in de portefeuille cultuur \(misschien ook in andere portefeuilles, maar daar hebben wij dan weer geen zicht op\). Bij 'cultuur'panden zijn de financiële middelen vaak erg beperkt, en kunnen die ook niet gemakkelijk worden opgeplust door bijvoorbeeld meer huur te vragen. De combinatie van weinig financiële middelen bij VGU/Cultuur en de stapeling van ambities \(energieneutraal, circulair, weinig leegstand, hoge bezetting, toegankelijkheid, goed onderhoud, etc\) zorgt ervoor dat je blijft uitstellen om aan de slag te gaan met bijv. het renoveren van panden. Hierover is ook een](#)

rekenkameronderzoek beschikbaar die bij de VGU is uitgevoerd ([Zicht op Vastgoed](#), uit 2018). Hoofdstuk 4 'doelen van vastgoedbeleid' gaat hier specifiek op in.

Tot woensdag!

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

PMB

Stadsplateau 1

ma. t/m do.

Postbus 16200

3500 CE Utrecht



From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 29 Jun 2022 09:07:21 +0100
To: "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: RE: evaluatie Vlampijpateliërs

Prima, 5.1,2E heeft al veel verhelderd met zijn reactie.

Groet

5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@Utrecht.nl>

Verzonden: woensdag 29 juni 2022 09:59

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: RE: evaluatie Vlampijpateliërs

Hoi 5.1,2E

Laten wij de duiding straks even bespreken, ok?

Groet 5.1,2E

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 27 juni 2022 11:54

Aan: 5.1,2E <5.1,2E@Utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>

Onderwerp: evaluatie Vlampijpateliërs

Hallo 5.1,2E en 5.1,2E

Woensdag hebben we op het SK de bijeenkomst om de evaluatie nog wat nader toe te lichten.
In de aanloop daar naar toe een paar dingen.

- Hopelijk is er in de sessie ruimte om de medewerkers nog te vragen wat ze het MT in aanvulling op jullie aanbevelingen nog mee willen geven voor het vervolg van de evaluatie; die punten kunnen we betrekken bij het Plan van Aanpak.
- Een van jullie aanbevelingen is: *Bij projecten ook oog hebben voor de tijdelijke situatie en waarborgen beheer en veiligheid tijdelijke situatie*. Is het een juiste duiding van de aanbeveling dat beheer en veiligheid *altijd* een aandachtspunt zijn en dus ook in een situatie waarvan je denkt dat die maar kortdurend is?
- Een andere aanbeveling is: *Ga het gesprek aan over hoe om te gaan met stapeling van ambities die niet of moeilijk uitvoerbaar zijn en daardoor leiden tot uitstel en/of afstel van projecten*. Wat hadden jullie hierbij op het netvlies? De voortdurende onduidelijkheid rond de toekomst van de Vlampijpateliërs en daarmee het uitstel van een duidelijke keuze voor de toekomst van het pand? En daarmee natuurlijk ook het langer voortduren van de tijdelijke situatie met alle risico's van dien? Of was het iets anders? De juiste interpretatie van de aanbevelingen draagt ook bij aan de juiste vervolgacties, vandaar de vragen.

Tot woensdag!

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

PMB
Stadsplateau 1
ma. t/m do.

Postbus 16200
3500 CE Utrecht



Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers (VGU)



3 mei 2022

5.1,2E

&

5.1,2E



Gemeente Utrecht

Interne evaluatie Vastgoedorganisatie Utrecht

Doel evaluatie

Doelstelling: 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.

Methode: Op basis van 14 interviews (17 personen) van Gemeente Utrecht: VGU, Gemeente Utrecht: Cultuur, DePlaatsmaker, Spie (inspecteur electra).

Projectresultaat: Een feitenrelaas die beschrijft wat er is voorgevallen (met een samenvatting in deze presentatie). 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.

Opvolging: De presentatie evaluatie aan VGU MT-leden en betrokken teammanagers 03-05-'22. Bespreking in Staf 10-05-'22. Bijeenkomst met betrokkenen en geïnterviewden met presentatie evaluatie. Sessie met MT en betrokken managers voor plan van aanpak voor opvolging selectie van aanbevelingen.



Feitenrelaas (samenvatting)

Jaar	Feit
Circa 2000	Strategische aankoop Vlampijpstraat 50 ten behoeve van een ontsluitingsweg.
2001-2006	Tijdelijk gebruik tot voorziene sloop voor vijf jaar aan stichting P.A.N. (voorloper DePlaatsmaker)
2006-2011	Nieuw huurcontract met stichting P.A.N.. Bijdrage achterstallig onderhoud is voor de huurder. Looptijd tot 21 juli 2011.
	Gemeenteraad: ontsluitingsweg niet meer aan de orde
2010	Bouwkundig onderzoek Adviesburo Fontein in opdracht van afdeling Vastgoed. Algehele staat van onderhoud in kaart gebracht en doorkijk geven komende 10 jaar. Diverse lichte gebreken geconstateerd inclusief verzakking metselwerkwand.
2012	Gesprekken over renovatieplannen tussen Gemeente en stichting Sophia.
Jan 2016	NEN3140 keuring (steekproefsgewijs). Aantal elektrotechnische installaties voldoen gedeeltelijk niet. In rapport alleen C2 en C3 meldingen opgenomen.
2016	Dossier Vlampijpstraat 50 over van portefeuille RO naar Cultuur.
2017-2018	Renovatieplannen verder uitgewerkt.
Jan 2019	Fuseren stichting Sophia en SWK Kunsthuisvesting Utrecht tot stichting DePlaatsmaker.
Mei 2019	Collegebesluit toekomst Vlampijpateliers: renovatie tbv ateliers kunstenaars.
September 2020	Juridisch advies status huurcontract. Conclusie; afspraken over beheer/onderhoud van pand zijn onduidelijk.

Jaar	Feit
Oktober 2021	Aankondiging NEN keuring door inspectiebureau Spie bij DePlaatsmaker.
Maandag 25 oktober 2021	Start NEN1010 keuring door inspecteur Spie in opdracht van Technisch beheer.
Donderdag 4 november 2021	Huurder ontzegt inspecteur toegang tot pand omdat pand door veilig stellen van meldingen steeds onbruikbaar wordt. Inspecteur levert sleutels in en gaat onverrichterzake naar huis. Ongeveer 40% van het pand is geïnspecteerd.
Zaterdag 6 november 2021	Inspectierapport NEN1010 van inspectie van 40% pand wordt opgeleverd.
Vrijdagmiddag 12 november 2021	MT VGU besluit om pand per 13-11 te sluiten. Uit de reguliere inspectie van de elektra, de zogeheten NEN 1010 keuring, is gebleken dat het pand op dit punt niet meer veilig is voor gebruik. De omvang van de problematiek is te groot en heeft vanuit de verantwoordelijkheid als eigenaar doen besluiten om het gebouw te sluiten. De calamiteiten procedure wordt opgestart. Gebruikers krijgen tot 15 november om spullen uit pand te halen.
Zaterdag 13 november 2021	Raadsbrief verstuurd over buitengebruik stelling.
Woensdag 17 november 2021	Tijdelijke elektra-installatie direct op meterkast aangesloten.
Vrijdag 19 november 2021	Raadsbrief Tijdelijke oplossing sluiting Vlampijpateliers verstuurd en Vlampijpateliers gaan weer open met tijdelijke elektrische voorziening.
Maandag 22 november 2021	Digitale informatiebijeenkomst met kunstenaars, Inspecteur Spie vervolgt de inspectie, aannemer met teams aanwezig om urgente meldingen direct te verhelpen.
Woensdag 24 november 2021	Afronding calamiteit en portefeuillemanager heeft gesprek met DePlaatsmaker over renovatie.

Observaties

Deel 1: Aanloop naar de calamiteit



1. Kennis en ervaring is niet geborgd

- a. Veel **personele wisselingen** in de afgelopen jaren. In alle lagen veel wisselingen in personeel en mensen op tijdelijke basis ingehuurd.
- b. **Geen (warme) overdrachten** bij personele wisselingen.
- c. **Archief** is niet compleet en niet op orde.

Nieuwe medewerkers beginnen zonder (goede) informatie over hun panden.



2. Langdurige onduidelijkheid rondom Vlampijpateliers

- a. Er is **geen geldend huurcontract**. Dit is (in ieder geval) geconstateerd in 2016, 2019 en 2020 maar dat heeft niet geleid tot een nieuw contract.
- b. De afspraken rondom beheer zijn onduidelijk en **juridisch niet waterdicht**. Ook dit heeft niet geleid tot nieuwe afspraken.
- c. **Renovatie** twee keer heel dichtbij, echter te veel ambities waardoor deze is uitgesteld. Tijdelijke situatie geldt nu al meer dan 11 jaar.
- d. **Keuringen Elektra**: in 2016 is er een steekproefsgewijze keuring geweest en in 2021 heeft een uitgebreide inspectie plaatsgevonden. Onduidelijk of elektra in tussentijd is aangepast. Aantal gebreken die in 2021 zijn geconstateerd waren in 2016 ook al aanwezig.

Combinatie van langdurige onduidelijkheid over huurcontract, beheerafspraken, aanstaande renovatie en niet doorpakken creëren omstandigheden voor calamiteit.



3. Verkokering binnen Vastgoed

- a. Er heerst een **groot verantwoordelijkheidsgevoel** en gedrevenheid vanuit ervaren belang bij individuele medewerkers
 - i. Technisch beheer voelt zich verantwoordelijk voor de veiligheid
 - ii. Assetmanagement voelt zich verantwoordelijk voor exploitatie en communicatie met huurder
- b. Geen of **slechte communicatie** tussen Technisch beheer en Assetmanagement.
- c. **Verschillende belangen binnen Vastgoed** (veiligheid enerzijds en huurdersbelang anderzijds) die niet samen komen. Geen gemeenschappelijke taal en geen gedeelde visie om tot elkaar te komen.
- d. Ook bij het **MT verkokering**.



4. ‘Roepende in de woestijn’

- a. Medewerkers geven aan zich **niet gehoord te voelen** als zij zaken rondom de Vlampijpateliers aankaarten. Er vindt geen opvolging plaats.
- b. Ook **DePlaatsmaker** heeft de slechte staat van het pand, beheer en veiligheid eerder aangekaart. Van deze zaken is alleen een dak reparatie uitgevoerd.
- c. **Escalatiepad** om dringende zaken aan te kaarten, te versnellen of op te lossen is voor medewerkers onduidelijk en/of functioneert niet goed.



Observaties

Deel 2: Calamiteit en opvolging

5. Onduidelijkheid in beeldvorming, goede afhandeling calamiteit en slechte opvolging

- a. Het functioneren van calamiteitenteam en de communicatie daar omheen is als **zeer positief** ervaren door betrokken partijen.
- b. Geen van de betrokkenen heeft een compleet beeld van hoe de calamiteit ontstaan is en waarom het een calamiteit geworden is. Meninge over de calamiteit zijn **zwart-wit**.
- c. Er is naar aanleiding van de calamiteit nog geen **uitwisseling over de calamiteit** geweest tussen betrokken partijen intern en extern. De calamiteit heeft de onderlinge relaties geen goed gedaan.
- d. DePlaatsmaker geeft aan dat zij (in tegenstelling tot tijdens de calamiteit) nu weer **moeite heeft om zaken geregeld** te krijgen en helderheid te krijgen over vervolg.

