

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 ook 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	is een voortdurend 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>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel 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 nadrukkelijk 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. Dit plan van aanpak wordt daarom als concept met de betrokkenen gedeeld en na vaststelling breder binnen VGU gedeeld.
Gereed	is een voortdurend aandachtspunt en past binnen de door VGU voorgestane cultuur. - Bredere terugkoppeling binnen VGU van evaluatie en plan van aanpak: september a.s.

4. Vervolg

Procesgang:

- | | |
|--|------------------|
| - Eerste bespreking MT VGM | 4 juli a.s. |
| - Bijgestelde versie in MT VGM | 1 augustus a.s. |
| - Bespreking in MT VGU | 9 augustus a.s. |
| - Bespreking met betrokkenen calamiteit | 18 augustus a.s. |
| - Brede terugkoppeling binnen VGU | september a.s. |
| - 1 ^e Monitoring voorgang PvA in MT VGU | december a.s. |

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 7 Jul 2022 10:25:27 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: pva evaluatie Tijdelijke sluiting Vlampiepateliars v02 VersieS
Attachments: Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie Tijdelijke sluiting Vlampiepateliars, v03.docx

Hallo 5.1.2E en 5.1.2E

De volgende versie komt nog in het MT VGU, maar bijgevoegd de versie waar ik jullie opmerkingen in heb verwerkt. Ik ben altijd een beetje bang dat we te veel inhoud in het PvA willen zetten in plaats van mn het proces. Maar als iets echt ontbreekt wat we moeten oppakken en we kunnen het beknopt toevoegen altijd welkom

Groet

5.1.2E

DUBBEL

From: "5.1.2E"
Sent: Thu, 7 Jul 2022 16:14:40 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: pva evaluatie Tijdelijke sluiting Vlampijpateliers v02 VersieS

5.1.2E

Ik snap dat je het kort wil houden, maar nogmaals het probleem is ontstaan omdat we geen nulmeting doen bij mutatie. Daar gaan we naar mijn smaak te veel aan voorbij.

@5.1.2E

Wat vind jij?

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



DOUBBEL

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 8 Jul 2022 10:58:43 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Re: pva evaluatie Tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs v02 VersieS

Dat klopt 5.1.2E

Maar daar gaat het in dit geval niet om. Dit is een PvA op basis van de aanbevelingen uit de evaluatie. En deze (die nulmeting) zat daar niet tussen.

Maar voor jouw geruststelling: we hebben deze intern AM al wel opgepakt. We gaan PV's opmaken bij verhuringen vooraf en achteraf. En daar willen we ook een TB-er bij inschakelen voor de technische kant. Dus dan is er een moment om ook die nulmeting te doen.

Groet,

5.1.2E

DUBBEL

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Fri, 8 Jul 2022 09:59:06 +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>
Subject: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs

Hoi 5.1.2E en 5.1.2E

Complimenten, het is een mooi document! Bijgaand de evaluatie voorzien van de suggesties/opmerkingen van 5.1.2E en mij. Hiermee wordt het echt een 10 denk ik 😊

Groeten, 5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@Utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 13:37
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs

Hoi 5.1.2E en 5.1.2E

Hierbij de door ons reeds aangescherpte versie. Wij ontvangen graag jullie feitelijke onjuistheden morgen,

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 11:27
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@Utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs

Dat is fijn, dankjewel. En ja, dat gaat lukken 😊

Van: 5.1.2E <5.1.2E@Utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 09:22
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs

Hoi 5.1.2E

Morgenochtend reageren is goed. Lukt het om voor 12.00 te regeren?

Groet 5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 7 juli 2022 09:13
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@Utrecht.nl>; 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs

Beste 5.1.2E en 5.1.2E

Excuses voor mijn late reactie en dan is hij ook nog niet inhoudelijk.. Ik red het pas morgenochtend om inhoudelijk te reageren. Is dat ok?

5.1.2E

Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers (VGU)



1 juli 2022

5.1,2E

&

5.1,2E



Gemeente Utrecht

Interne evaluatie Vastgoedorganisatie Utrecht

Opzet evaluatie

Doelstelling: Een evaluatie van de situatie die heeft geleid tot de sluiting van de Vlampiepstraat 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: Aan de hand van archiefstukken, interviews, twee groepsgesprekken en onze waarnemingen hebben wij deze evaluatie opgesteld. De 14 interviews hebben we afgenomen met 17 personen: VGU & Cultuur van de **g**emeente Utrecht, DePlaatsmaker en Spie (inspecteur elektra). Na presentatie van de eerste bevindingen in de staf hebben we ook **toenmalig** wethouder **Vastgoed Eelco** Eerenberg gesproken.

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 **Vastgoed** 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 calamiteitenprocedure 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

Wij hebben bij de Vlampiepateliers de volgende observaties gedaan. Naar aanleiding van de gesprekken gaan wij ervan uit dat dit mogelijk ook van toepassing is op andere panden.

- 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 **waarin minimaal onderhoud uitgevoerd wordt**, 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 **is** geconstateerd **was** in 2016 ook al aanwezig.

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



3. Verkokering binnen Vastgoed

- a. Er heerst een **groot verantwoordelijkheidsgevoel** en gedrevenheid vanuit ervaren belang bij individuele medewerkers
- b. **Verschillende belangen binnen Vastgoed** die niet samen komen. Technisch beheer voelt zich eindverantwoordelijk voor **goed onderhoud** om de veiligheid **te waarborgen**. Assetmanagement voelt zich verantwoordelijk voor én exploitatie én communicatie met huurder én veiligheid. **Dit is een natuurlijk spanningsveld. Echter, het ontbreekt aan een** gemeenschappelijke taal en **geen**-gedeelde visie om tot elkaar te komen.
- c. **Slechte communicatie** tussen Technisch beheer en Assetmanagement.
- d. **Van oudsher sprake van verkokering binnen het MT.**



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 dakreparatie uitgevoerd.
- c. **Escalatiepad** om dringende zaken binnen Vastgoed aan te kaarten, te versnellen of op te lossen is voor medewerkers onduidelijk en/of functioneert niet goed.
- d. **Wethouder** geeft aan dat hij graag eerder wordt aangehaakt op moeilijke dossiers, bij problemen of bij stapeling van ambities.



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 en de wethouder.
- 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.



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 **huidige 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. Betrek de wethouder eerder bij moeilijke dossiers, bij problemen of bij stapeling van ambities.
- d. Heb **oog voor wat wel goed gaat** en welke inzet geleverd wordt. Steek medewerkers die hard gewerkt hebben een hart onder de riem.



4. Bevoegdheid pand te sluiten

Navraag bij juridische zaken: alleen de Burgemeester heeft de bevoegdheid om een pand te sluiten.

- a. Neem besluitvorming door **Burgemeester** op in de calamiteitenprocedure

Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers (VGU)



1 juli 2022

5.1,2E

&

5.1,2E

5.1,2E



Gemeente Utrecht

Interne evaluatie Vastgoedorganisatie Utrecht

Opzet 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: Aan de hand van archiefstukken, interviews, twee groepsgesprekken en onze waarnemingen hebben wij deze evaluatie opgesteld. De 14 interviews hebben we afgenomen met 17 personen: VGU & Cultuur van de **g**emeente Utrecht, DePlaatsmaker en Spie (inspecteur elektra). Na presentatie van de eerste bevindingen in de staf hebben we ook **toenmalig** wethouder **Vastgoed Eelco** Eerenberg gesproken.

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 **Vastgoed** 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 calamiteitenprocedure 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

Wij hebben bij de Vlampijpateliers de volgende observaties gedaan. Naar aanleiding van de gesprekken gaan wij ervan uit dat dit mogelijk ook van toepassing is op andere panden.

- 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 **waarin minimaal onderhoud uitgevoerd wordt**, 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 **is** geconstateerd **was** in 2016 ook al aanwezig.

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



3. Verkokering binnen Vastgoed

- a. Er heerst een **groot verantwoordelijkheidsgevoel** en gedrevenheid vanuit ervaren belang bij individuele medewerkers
- b. **Verschillende belangen binnen Vastgoed** die niet samen komen. Technisch beheer voelt zich eindverantwoordelijk voor **goed onderhoud** om de veiligheid **te waarborgen**. Assetmanagement voelt zich verantwoordelijk voor én exploitatie én communicatie met huurder én veiligheid. **Dit is een natuurlijk spanningsveld. Echter, het ontbreekt aan een** gemeenschappelijke taal en **geen**-gedeelde visie om tot elkaar te komen.
- c. **Slechte communicatie** tussen Technisch beheer en Assetmanagement.
- d. **Van oudsher sprake van verkokering binnen het MT.**



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 dakreparatie uitgevoerd.
- c. **Escalatiepad** om dringende zaken binnen Vastgoed aan te kaarten, te versnellen of op te lossen is voor medewerkers onduidelijk en/of functioneert niet goed.
- d. **Wethouder** geeft aan dat hij graag eerder wordt aangehaakt op moeilijke dossiers, bij problemen of bij stapeling van ambities.



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 en de wethouder.
- 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.



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 **huidige 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. Betrek de wethouder eerder bij moeilijke dossiers, bij problemen of bij stapeling van ambities.
- d. Heb **oog voor wat wel goed gaat** en welke inzet geleverd wordt. Steek medewerkers die hard gewerkt hebben een hart onder de riem.



4. Bevoegdheid pand te sluiten

Navraag bij juridische zaken: alleen de Burgemeester heeft de bevoegdheid om een pand te sluiten.

- a. Neem besluitvorming door **Burgemeester** op in de calamiteitenprocedure

From: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Fri, 8 Jul 2022 12:02:49 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@Utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers
Attachments: 20220701 VGU Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers [REDACTED] + [REDACTED]

Oh oh.. Klassiek..

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

maandag- en woensdagmiddag ben ik afwezig



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@Utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 8 juli 2022 11:05
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Hoi [REDACTED]

Thx, maar er mist een bijlage...

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Verzonden: vrijdag 8 juli 2022 10:59
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@Utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Hoi [redacted] en [redacted]

Complimenten, het is een mooi document! Bijgaand de evaluatie voorzien van de suggesties/opmerkingen van [redacted] en mij.

PB

Groeten, [redacted]

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

Verzonden: donderdag 7 juli 2022 13:37

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

Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs

Hoi [redacted] en [redacted]

Hierbij de door ons reeds aangescherpte versie. Wij ontvangen graag jullie feitelijke onjuistheden morgen,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

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

Verzonden: donderdag 7 juli 2022 11:27

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

Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs

Dat is fijn, dankjewel. En ja, dat gaat lukken 😊

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

Verzonden: donderdag 7 juli 2022 09:22

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

Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs

Hoi [redacted]

Morgenochtend reageren is goed. Lukt het om voor 12.00 te reageren?

Groet [redacted]

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

Verzonden: donderdag 7 juli 2022 09:13

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

Onderwerp: RE: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs

Beste [redacted] en [redacted]

Excuses voor mijn late reactie en dan is hij ook nog niet inhoudelijk.. Ik red het pas morgenochtend om inhoudelijk te reageren. Is dat ok?

Groeten, [redacted]

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

Verzonden: woensdag 29 juni 2022 13:23

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

<[redacted]@utrecht.nl>; [redacted] <[redacted]@utrecht.nl>; [redacted]

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

Onderwerp: Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

Beste mensen,

Dank voor het gesprek vanmorgen, zoals afgesproken nodig ik je hierbij uit om feitelijke onjuistheden in de evaluatie aan ons door te geven. We zien jullie reactie graag uiterlijk 6 juli tegemoet.

Op basis van de reacties en de aangestipte punten tijdens het gesprek vanmorgen leveren wij een definitieve versie van de evaluatie op.

Met vriendelijke groet, mede namens 5.1.2E

5.1.2E

Projectmanager

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

ma-vr

