

Interne evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers (VGU)



8 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 gemeente 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. Er zijn acties ondernomen, onduidelijk is welke. 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 tussen de gemeente en DePlaatsmaker over beheer/onderhoud van pand en verantwoordelijkheden 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 NEN1010 keuring, is gebleken dat het pand op dit punt niet meer veilig is voor gebruik. De omvang van de problematiek is te groot en VGU 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 en te weinig middelen waardoor deze is uitgesteld. De 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 de veiligheid. Assetmanagement voelt zich verantwoordelijk voor én exploitatie én communicatie met huurder én veiligheid. Het ontbreekt aan een gemeenschappelijke taal en gedeelde visie om tot elkaar te komen.
- c. **Slechte communicatie** tussen Technisch beheer en Assetmanagement.
- 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 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(n) over de calamiteit zijn **zwart-wit**.
- c. Er had naar aanleiding van de calamiteit nog geen **uitwisseling over de calamiteit** plaatsgevonden tussen betrokken partijen intern en extern. Inmiddels, een half jaar, heeft die wel plaatsgevonden. 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 **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. 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

Aan de gemeenteraad

Behandeld door		Datum	31 augustus 2022
Doorkiesnummer		Kenmerk	
E-mail	@Utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie sluiting Vlampiepateliers en opvolging
Bijlage(n)		Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Op 13 en 19 november 2021 informeerden wij u respectievelijk over de onverwachte tijdelijke sluiting en de heropening van de Vlampiepateliers aan de Vlampiestraat 50. Binnen Vastgoed is het gebruikelijk om bij dit soort gebeurtenissen een evaluatie uit te voeren om hiervan te leren en werkprocessen binnen de organisatie te verbeteren. Met deze brief informeren wij u over de aanleiding van de sluiting, de resultaten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen. Ook schetsen wij in deze brief, zoals toegezegd, de uitkomsten van de inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer.

Aanleiding sluiting Vlampiepateliers

De Vlampiepateliers worden sinds 2001 tijdelijk verhuurd aan (een voorloper van) DePlaatsmaker als ateliers voor kunstenaars. Tijdelijke verhuur aan maatschappelijke of culturele initiatieven is veelal in afwachting van een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de stad waar het pand voor hergebruikt of gesloopt gaat worden. Het pand zou gesloopt worden voor een toegangsweg. Maar in 2011 is er door de gemeenteraad besloten dat deze toegangsweg er niet meer zou komen. Na dit besluit is grootschalig onderhoud niet uitgevoerd en zijn het huurcontract (met einddatum) en de beheerafspraken niet herijkt. Dit is meerdere malen geconstateerd en aangekaart, maar heeft niet geleid tot nieuwe afspraken. Ondertussen werden er renovatieplannen voor de Vlampiepateliers uitgewerkt. In 2019 is besloten het pand niet te slopen maar te renoveren en definitief beschikbaar te stellen als ateliers voor kunstenaars. Deze renovatieplannen leken steeds concreet en aanstaande, maar door een stapeling van ambities werd realisatie steeds uitgesteld.

De combinatie van een voormalig 'sloop pand', langdurige juridische onduidelijkheid over wie waarvoor verantwoordelijk was en het uitstellen van de renovatie leiden tot een tijdelijke situatie van meer dan 10 jaar. Dit samen heeft de omstandigheden voor de sluiting gecreëerd.

Resultaten en aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

In gesprekken met alle betrokken medewerkers is de directe aanloop naar en de sluiting zelf geëvalueerd. Dit heeft de volgende observaties opgeleverd.

- Kennis en ervaring is binnen de vastgoedorganisatie onvoldoende geborgd. Er vinden veel personele wisselingen plaats, maar overdrachten zijn summier en het archief is niet compleet. Nieuwe medewerkers beginnen zonder (goede) informatie over hun panden.
- Afdelingen binnen de Vastgoedorganisatie zijn verkokerd. Er heerst een groot verantwoordelijkheidsgevoel en gedrevenheid bij individuele medewerkers maar er is slechte communicatie tussen verschillende afdelingen. Verschillende belangen (bijvoorbeeld veiligheid enerzijds en huurdersbelang anderzijds) binnen Vastgoed komen niet samen.
- Medewerkers geven aan zich niet gehoord te voelen als zij zaken aankaarten. Ook DePlaatsmaker heeft zaken aangekaart, maar opvolging ontbreekt of is gebrekkig. Een escalatiepad om dringende zaken binnen de vastgoedorganisatie aan te kaarten, te versnellen of op te lossen is voor medewerkers onduidelijk of functioneert niet goed.
- Het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting is als zeer positief ervaren. Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meningeën over de sluiting waren zwart-wit. De Plaatsmaker geeft aan dat zij in tegenstelling tot tijdens de calamiteit nu weer moeite hebben om zaken geregeld te krijgen.

Deze observaties hebben geleid tot de volgende aanbevelingen.

- Bedrijfsvoering op orde door afspraken te maken over archivering en overdragen van dossiers, sturen op geldigheid huurcontracten en beheerafspraken. Bij projecten ook oog hebben voor tijdelijke situatie en waarborgen van beheer en veiligheid in de tijdelijke situatie. Wees in verband met zorgplicht als eigenaar extra alert op panden waar het onderhoud door de huurder uitgevoerd wordt.
- Voer het goede gesprek binnen de eigen organisatie door na een gebeurtenis als dit zo snel mogelijk met alle betrokkenen om tafel te gaan en als groep hiervan te leren. Formuleer een heldere visie als vastgoedorganisatie en duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden. Ga hierover met elkaar in gesprek. Stel gezamenlijk een escalatiepad op. Ga met elkaar in gesprek over juridische aansprakelijkheid en neem de zorgen die leven binnen de organisatie hierover weg. Spreek met één mond naar de huurders en maak hierover onderling afspraken. Ga met elkaar 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
- Neem signalen en werknemers serieus. Sta als MT open voor signalen uit alle lagen van je organisatie. Heb oog voor wat wel goed gaat en welke inzet geleverd wordt en neem een voorbeeld aan de praktijk tijdens een calamiteit. Bed die slagkracht en helderheid in je organisatie in.

Opvolging aanbevelingen evaluatie

...

Vervolgproces Vlampiepateliers?

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

...

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries

Aan de gemeenteraad

Behandeld door		Datum	31 augustus 2022
Doorkiesnummer		Kenmerk	
E-mail	@Utrecht.nl	Onderwerp	Evaluatie sluiting Vlampiepateliers en opvolging
Bijlage(n)		Beleidsveld	Vastgoed

Geachte leden van de raad,

Op 13 en 19 november 2021 informeerden wij u respectievelijk over de onverwachte tijdelijke sluiting en de heropening van de Vlampiepateliers aan de Vlampiestraat 50. Binnen Vastgoed is het gebruikelijk om bij dit soort gebeurtenissen een evaluatie uit te voeren om hiervan te leren en werkprocessen binnen de organisatie te verbeteren. Met deze brief informeren wij u over de aanleiding van de sluiting, de resultaten van de evaluatie en de opvolging van de aanbevelingen. Ook schetsen wij in deze brief, zoals toegezegd, de uitkomsten van de inventarisatie van de veiligheidssituatie van andere panden in tijdelijk beheer.

Aanleiding sluiting Vlampiepateliers

De Vlampiepateliers worden sinds 2001 tijdelijk verhuurd aan (een voorloper van) DePlaatsmaker als ateliers voor kunstenaars. Tijdelijke verhuur aan maatschappelijke of culturele initiatieven is veelal in afwachting van een toekomstige ruimtelijk ontwikkeling voor de stad waar het pand voor hergebruikt of gesloopt gaat worden. Het pand zou gesloopt worden voor een toegangsweg. Maar in 2011 is er door de gemeenteraad besloten dat deze toegangsweg er niet meer zou komen. Na dit besluit is grootschalig onderhoud niet uitgevoerd en zijn het huurcontract (met einddatum) en de beheerafspraken niet herijkt. Dit is meerdere malen geconstateerd en aangekaart, maar heeft niet geleid tot nieuwe afspraken. Ondertussen werden er renovatieplannen voor de Vlampiepateliers uitgewerkt. In 2019 is besloten het pand niet te slopen maar te renoveren en definitief beschikbaar te stellen als ateliers voor kunstenaars. Deze renovatieplannen leken steeds concreet en aanstaande, maar door een stapeling van ambities werd realisatie steeds uitgesteld.

De combinatie van een voormalig 'slooppand', langdurige juridische onduidelijkheid over wie waarvoor verantwoordelijk was en het uitstellen van de renovatie leiden tot een tijdelijke situatie van meer dan 10 jaar. Dit samen heeft de omstandigheden voor de sluiting gecreëerd.

Resultaten en aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliers

In gesprekken met alle betrokken medewerkers is de directe aanloop naar en de sluiting zelf geëvalueerd. Dit heeft de volgende observaties opgeleverd.

- Kennis en ervaring is binnen de vastgoedorganisatie onvoldoende geborgd. Er vinden veel personele wisselingen plaats, maar overdrachten zijn summier en het archief is niet compleet. Nieuwe medewerkers beginnen zonder (goede) informatie over hun panden.
- Afdelingen binnen de Vastgoedorganisatie zijn verkokerd. Er heerst een groot verantwoordelijkheidsgevoel en gedrevenheid bij individuele medewerkers maar er is slechte communicatie tussen verschillende afdelingen. Verschillende belangen (bijvoorbeeld veiligheid enerzijds en huurdersbelang anderzijds) binnen Vastgoed komen niet samen.
- Medewerkers geven aan zich niet gehoord te voelen als zij zaken aankaarten. Ook DePlaatsmaker heeft zaken aangekaart, maar opvolging ontbreekt of is gebrekkig. Een escalatiepad om dringende zaken binnen de vastgoedorganisatie aan te kaarten, te versnellen of op te lossen is voor medewerkers onduidelijk of functioneert niet goed.
- Het functioneren van het calamiteitenteam en de communicatie rondom de sluiting is als zeer positief ervaren. Van de geïnterviewden had niemand een compleet beeld van de aanleiding en de argumentatie tot sluiting. Meningeën over de sluiting waren zwart-wit. De Plaatsmaker geeft aan dat zij in tegenstelling tot tijdens de calamiteit nu weer moeite hebben om zaken geregeld te krijgen.

Deze observaties hebben geleid tot de volgende aanbevelingen.

- Bedrijfsvoering op orde door afspraken te maken over archivering en overdragen van dossiers, sturen op geldigheid huurcontracten en beheerafspraken. Bij projecten ook oog hebben voor tijdelijke situatie en waarborgen van beheer en veiligheid in de tijdelijke situatie. Wees in verband met zorgplicht als eigenaar extra alert op panden waar het onderhoud door de huurder uitgevoerd wordt.
- Voer het goede gesprek binnen de eigen organisatie door na een gebeurtenis als dit zo snel mogelijk met alle betrokkenen om tafel te gaan en als groep hiervan te leren. Formuleer een heldere visie als vastgoedorganisatie en duidelijkheid in rollen en verantwoordelijkheden. Ga hierover met elkaar in gesprek. Stel gezamenlijk een escalatiepad op. Ga met elkaar in gesprek over juridische aansprakelijkheid en neem de zorgen die leven binnen de organisatie hierover weg. Spreek met één mond naar de huurders en maak hierover onderling afspraken. Ga met elkaar 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
- Neem signalen en werknemers serieus. Sta als MT open voor signalen uit alle lagen van je organisatie. Heb oog voor wat wel goed gaat en welke inzet geleverd wordt en neem een voorbeeld aan de praktijk tijdens een calamiteit. Bed die slagkracht en helderheid in je organisatie in.

Opvolging aanbevelingen evaluatie

...

Vervolgproces Vlampiepateliers?

Veiligheidssituatie andere panden in tijdelijk beheer

...

Met vriendelijke groet,

Dennis de Vries

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 11 Jul 2022 11:29:49 +0200
To: "Streefkerk, Metta" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: Definitieve versie evaluatie Vlampijpateliërs + concept raadsbrief + juridisch advies
Attachments: 220711 Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs - definitief.pptx, 20220627 Concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampijpateliërs en opvolging.docx, RE: Vraag ihkv sluiting Vlampijpateliërs

Hi Metta,

In de bijlage vind je de definitieve versie van de evaluatie van de Vlampijpateliërs. Naar aanleiding van 2 groepsgesprekken (op 15 juni en 29 juni j.l.) en opmerkingen/aanvullingen per mail van 5.1.2E en 5.1.2E (na de laatste groepssessie) hebben wij een aangescherpte versie opgesteld van de evaluatie. De strekking van de evaluatie is hetzelfde gebleven. Zoals je kan zien is ook de door jou geschreven inleiding geschrapt: de evaluatie is daarmee echt een product opgesteld door ons als opdrachtnemers.

In de bijlage vind je ook nog de concept raadsbrief die we hebben opgesteld. We dragen daarmee het stokje over aan 5.1.2E om deze raadsbrief verder aan te scherpen n.a.v. de inhoud van het plan van aanpak waar ze samen met o.a. 5.1.2E mee aan de slag gaat.

De derde bijlage is het juridische advies dat we hebben ingewonnen over de bevoegdheid tot het sluiten van een pand: dat is een exclusieve bevoegdheid van de burgemeester.

De definitieve versie van de evaluatie is op dit moment alleen aan jou (met cc aan 5.1.2E) gestuurd. De rest van de betrokkenen heeft deze dus niet ontvangen van ons. Wij stellen voor dat 5.1.2E (of jij) deze verspreid naar de overige betrokkenen.

Rest ons alleen nog mooi af te sluiten: 5.1.2E en ik hebben met veel plezier deze evaluatie opgepakt en met diverse betrokkenen hierover gesproken. Dank daarvoor, succes met het implementeren van de aanbevelingen en een fijne zomer gewenst!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E & 5.1.2E

T 5.1.2E

M 5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Projectmanagementbureau



From: "5.1.2E 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 11 Jul 2022 10:29:49 +0100
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E - 5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Subject: Definitieve versie evaluatie Vlampiepateliërs + concept raadsbrief + juridisch advies
Attachments: 220711 Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampiepateliërs - definitief.pptx, 20220627 Concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampiepateliërs en opvolging.docx, RE: Vraag ihkv sluiting Vlampiepateliërs

Hi Metta,

In de bijlage vind je de definitieve versie van de evaluatie van de Vlampiepateliërs. Naar aanleiding van 2 groepsgesprekken (op 15 juni en 29 juni j.l.) en opmerkingen/aanvullingen per mail van 5.1.2E en 5.1.2E (na de laatste groepssessie) hebben wij een aangescherpte versie opgesteld van de evaluatie. De strekking van de evaluatie is hetzelfde gebleven. Zoals je kan zien is ook de door jou geschreven inleiding geschrapt: de evaluatie is daarmee echt een product opgesteld door ons als opdrachtnemers.

In de bijlage vind je ook nog de concept raadsbrief die we hebben opgesteld. We dragen daarmee het stokje over aan 5.1.2E - 5.1.2E om deze raadsbrief verder aan te scherpen n.a.v. de inhoud van het plan van aanpak waar ze samen met o.a. 5.1.2E mee aan de slag gaat.

De derde bijlage is het juridische advies dat we hebben ingewonnen over de bevoegdheid tot het sluiten van een pand: dat is een exclusieve bevoegdheid van de burgemeester.

De definitieve versie van de evaluatie is op dit moment alleen aan jou (met cc aan 5.1.2E - 5.1.2E) gestuurd. De rest van de betrokkenen heeft deze dus niet ontvangen van ons. Wij stellen voor dat 5.1.2E - 5.1.2E (of jij) deze verspreid naar de overige betrokkenen.

Rest ons alleen nog mooi af te sluiten: 5.1.2E en ik hebben met veel plezier deze evaluatie opgepakt en met diverse betrokkenen hierover gesproken. Dank daarvoor, succes met het implementeren van de aanbevelingen en een fijne zomer gewenst!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E & 5.1.2E 5.1.2E

T 5.1.2E
M 5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Projectmanagementbureau



From: "5.1,2E -5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 11 Jul 2022 11:46:43 +0100
To: "5.1,2E 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1,2E" <5.1,2E@Utrecht.nl>
Subject: RE: Definitieve versie evaluatie Vlampijpateliërs + concept raadbriëf + juridisch advies

Heren alvast van mij dank voor jullie inzet. Metta zal na haar vakantie waarschijnlijk nog zelf reageren.
Ik neem het stokje over voor nu.

Groetjes

5.1,2E -5.1,2E

DUBBEL

From: "5.1,2E 5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 11 Jul 2022 12:46:58 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: FW: Definitieve versie evaluatie Vlampijpateliers + concept raadbrieven + juridisch advies
Attachments: 220711 Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers - definitief.pptx, 20220627 Concept raadsbrief Evaluatie sluiting Vlampijpateliers en opvolging.docx, RE: Vraag ihkv sluiting Vlampijpateliers

fyi

Van: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 11 juli 2022 11:30
Aan: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>
CC: 5.1,2E <5.1,2E@utrecht.nl>; 5.1,2E <5.1,2E@Utrecht.nl>
Onderwerp: Definitieve versie evaluatie Vlampijpateliers + concept raadbrieven + juridisch advies

Hi Metta,

In de bijlage vind je de definitieve versie van de evaluatie van de Vlampijpateliers. Naar aanleiding van 2 groepsgesprekken (op 15 juni en 29 juni j.l.) en opmerkingen/aanvullingen per mail van 5.1,2E en 5.1,2E (na de laatste groepssessie) hebben wij een aangescherpte versie opgesteld van de evaluatie. De strekking van de evaluatie is hetzelfde gebleven. Zoals je kan zien is ook de door jou geschreven inleiding geschrapt: de evaluatie is daarmee echt een product opgesteld door ons als opdrachtnemers.

In de bijlage vind je ook nog de concept raadsbrief die we hebben opgesteld. We dragen daarmee het stokje over aan 5.1,2E - 5.1,2E om deze raadsbrief verder aan te scherpen n.a.v. de inhoud van het plan van aanpak waar ze samen met o.a. 5.1,2E mee aan de slag gaat.

De derde bijlage is het juridische advies dat we hebben ingewonnen over de bevoegdheid tot het sluiten van een pand: dat is een exclusieve bevoegdheid van de burgemeester.

De definitieve versie van de evaluatie is op dit moment alleen aan jou (met cc aan 5.1,2E en 5.1,2E) gestuurd. De rest van de betrokkenen heeft deze dus niet ontvangen van ons. Wij stellen voor dat 5.1,2E 5.1,2E (of jij) deze verspreiden naar de overige betrokkenen.

Rest ons alleen nog mooi af te sluiten: 5.1,2E en ik hebben met veel plezier deze evaluatie opgepakt en met diverse betrokkenen hierover gesproken. Dank daarvoor, succes met het implementeren van de aanbevelingen en een fijne zomer gewenst!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E & 5.1,2E 5.1,2E

T 5.1,2E
M 5.1,2E
5.1,2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Projectmanagementbureau





Gemeente Utrecht

Utrecht
900

Vieren wij samen.



LA VUELTA 22

FOUNDING
PARTNER

HOLANDA

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Tue, 12 Jul 2022 13:36:13 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Vraag ihkv sluiting Vlampiepateliers

Beste 5.1.2E

Kort weergegeven is dit de casus:

- de gemeente heeft in 2010 een oud bedrijfspand gekocht, om strategische redenen
- in afwachting van de definitieve bestemming verhuurt de gemeente dit aan de Plaatsmaker
- die onderverhuurt weer aan diverse kunstenaars
- het pand was al slecht onderhouden, en er is ook weinig gedaan aan onderhoud de afgelopen jaren
- ook hebben de kunstenaars zelf allerlei ingrepen aan de elektrische installatie gedaan
- het gebouw is dus brandgevaarlijk geworden
- vorig jaar heeft de IRM van VGU dan ook besloten het gebouw te sluiten
- voor nu dus geen acute vraag meer, maar jullie willen voor een volgende keer graag weten of de IRM van VGU deze bevoegdheid eigenlijk wel heeft.

Het blijkt hier dus te gaan om sluiting van een gebouw omdat het brandgevaarlijk is; dat is in de eerdere correspondentie niet duidelijk gemaakt, dus ik kan me goed voorstellen dat 5.1.2E ervan uit ging dat het om een sluiting i.v.m. openbare orde ging.

Het sluiten van een pand i.v.m. handhaving van de openbare orde is, gezien de bestuurlijke gevoeligheid, inderdaad voorbehouden aan de burgemeester, denk aan een sluiting op grond van 13b Opiumwet en artikelen 172 en 174a Gemeentewet. Die bevoegdheid kan niet gemandateerd worden.

Als het gaat om het handhaven van wetten, verordeningen en overige besluiten kan het sluiten of ontruimen van een pand een uiterste middel zijn bij het uitoefenen van bestuursdwang. Brandonveiligheid kan, wegens strijd met het Bouwbesluit, leiden tot bestuursdwang en die kan op grond van de Woningwet bestaan uit sluiting van een pand. Deze sluitingsbevoegdheid kan weer wél gemandateerd worden, die is immers niet bestuurlijk gevoelig en het lijkt me dat er ook niet of nauwelijks beleidsruimte bestaat bij de uitoefening van deze bevoegdheid.

VGU heeft dit mandaat niet (het is hopelijk niet iets dat bij onze eigendommen aan de lopende band gebeurt 😊) maar VTH heeft deze bevoegdheid, voor zover ik dat kan beoordelen, geregeld in artikel 6.1.2.2 van de [Mandaatregeling](#) en heeft deze bevoegdheid neergelegd bij het afdelingshoofd en de teamleider Vergunningen.

Ik zit onvoldoende in de materie om te beoordelen of de sluitingsbevoegdheid daarmee afdoende geregeld is. Artikel 6.1.2.2 heeft het immers niet over de bevoegdheden uit de Woningwet. Ik raad je daarom aan om even bij VTH te informeren of zij dit soort besluiten inderdaad in mandaat nemen, op basis van dit artikel uit de Mandaatregeling.

Als blijkt dat dit artikel niet toereikend is, dan hoor ik dat graag, dan kunnen we dat volgend jaar in de Mandaatregeling aanpassen.

Het doet er voor deze bevoegdheid niet toe of dit een gemeentepand of een particulier pand is.

Nu het een gemeentepand is, zou er wel een schadeclaim van de huurders richting gemeente denkbaar kunnen zijn.

Ik hoor tzt graag hoe VTH reageerde.

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

Juridisch adviseur algemeen

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E @utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Financiën, Inkoop en Juridische Zaken

Juridische Zaken



Gemeente Utrecht

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

Verzonden: dinsdag 12 juli 2022 09:16

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

Onderwerp: FW: Vraag ihkv sluiting Vlampijpateliers

Dag Collega's

5.1.2E

Zie onderstaand bericht van haar. Ik heb nog even een vraag als dubbel check.

5.1.2E geeft aan dat de burgemeester de bevoegdheid heeft van sluiting van een pand in het kader van de openbare orde. Bij de Vlampijpateliers was de openbare orde niet in het geding, maar was de veiligheid van de elektrische installatie in het geding. In een pand waar GU eigenaar/verhuurder van is.

Maakt dat wat uit voor wie bevoegd is tot sluiting van een pand? Nog steeds enkel en alleen de burgemeester?

En dan nog iets voor het vervolg. Wie is de reguliere advieslijn aan de BM voor dit soort zaken? Adviseert VTH dan de BM hierover?

En even ter informatie. Op verzoek van het MT VGU verricht ik wat werkzaamheden voor VGU, waaronder het vervolg op de sluiting van de Vlampijpateliers.

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



Gemeente Utrecht



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

Verzonden: dinsdag 28 juni 2022 13:37

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

Onderwerp: RE: Vraag ihkv sluiting Vlampiepateliers

Hoi 5.1.2E

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

DUBBEL

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E

DUBBEL

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Wed, 13 Jul 2022 15:54:04 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: FW: bevoegdheid sluiting Pand/ Vertrouwelijk

Ter info
Het ligt dus wat genuanceerder dan alleen een bevoegdheid bij de BM.
Ook interessant: je sluit nooit in één keer; daar gaan stappen aan vooraf.
En de laatste alinea is dan de inzet van Metta geweest, die verantwoordelijkheid neemt, los even van de formele juridische bevoegdheden.

Groet,
5.1.2E

Van: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Verzonden: woensdag 13 juli 2022 15:43
Aan: 5.1.2E <5.1.2E@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: bevoegdheid sluiting Pand/ Vertrouwelijk

Goedemiddag 5.1.2E

Even een kort antwoord. Als het gaat om incidenten als vuurwapengebruik en drugs (Opiumwet 13b sluitingen) dan kom je al snel bij de burgemeester om iets te laten sluiten. Er kunnen natuurlijk ook andere zaken voorkomen die een sluiting kunnen rechtvaardigen. Denk aan een sluiting door vervuiling (ziekte die door ratten overgebracht kunnen worden) of ernstig achterstallig onderhoud (als je door de woonkamer loopt en door de vloer kan zakken). Je staakt dan bijvoorbeeld tijdelijk de bewoning door het oplegging van een last. Dit zijn Woningwet gerelateerde zaken. Daar zit wel een mandaat in.

Dit zijn wel trajecten die doorgaans een opbouw kennen. Oftewel, je gaat niet in één keer sluiten. Vaak heeft eerst een of meerdere gesprekken plaats gehad, is er een aanschrijving geweest en als dat niet helpt, wordt de laatste stap gezet.

Je vraagt wel heel sec naar een juridische bevoegdheid. Ik kan me wel voorstellen dat een leidinggevende / mens verantwoordelijkheid neemt. Als ik op een dag als vandaag een "vergeten" klein kind in een snikhete auto zie zitten, dan tik ik ook eerst het raam in alvorens de politie te bellen. In het burgerlijk wetboek is er een artikel over zaakwaarneming. Dat vind ik ook een interessante. Wat zou je immers doen als goed burger? Wil je mensen aan een gevaar bloot stellen omdat je er formeel niet over gaat of stap je over je eigen schaduw heen en gaat uit goede bedoelingen handelen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
5.1.2E

5.1.2E
5.1.2E @utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Maandag tot en met donderdag





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

Verzonden: dinsdag 12 juli 2022 14:51

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

Onderwerp: bevoegdheid sluiting Pand/ Vertrouwelijk

Hallo 5.1.2E

Mag ik jou een vraag stellen.

Vorig jaar heeft Metta Streefkerk als IRM VGU een pand van ons laten sluiten aan de Vlampijpstraat. Voor VGU een ingrijpende gebeurtenis en Metta heeft PMB gevraagd de sluiting te evalueren.

Bij de bespreking kwam later de vraag op: is de IRM VGU bevoegd tot onmiddellijke sluiting van een van onze eigen panden? Aanleiding voor de sluiting was dat de elektrische installatie zo slecht was dat niet meer voor de veiligheid van de gebruikers/ bezoekers kon worden ingestaan. Ik neem aan gevaar voor brand en elektrocutie.

PMB heeft dat nog eens nagevraagd bij JZ en die geven aan dat alleen de BM bevoegd is tot onmiddellijke sluiting. Als ik het advies van JZ lees (outlook item), lijkt dat erg gebaseerd op de openbare orde. Die was mi niet in het geding. De bouwkundige staat van het pand (elektrische installatie) was zo slecht dat het niet meer veilig was om het pand te gebruiken. Pand voldeed daarmee niet aan de Woningwet/bouwbesluit oid. Ik wil dus even een dubbel check op het advies/ standpunt van JZ.

Nu vermoed ik dat jullie bij VTH vaker dit soort situaties tegenkomen. Weet jij wie er bevoegd is een pand te sluiten als we het echt te gevaarlijk vinden voor de gebruikers/ bezoekers?. Bij de Vlampstraat betrof het atelierruimte voor kunstenaars..

Hoor graag en doorverwijzen mag ook.

Dank vast voor je hulp!

5.1.2E

From: "SecretariaatVGU" <[REDACTED]>@utrecht.nl>
Sent: Thu, 14 Jul 2022 16:51:48 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]>@utrecht.nl>
Subject: RE: Reserveren voor Evaluatie Vlampiepstraat

Hai [REDACTED]
Er staat nu in de agenda's:

18/8 14.00 uur terugkoppeling plan van aanpak/aanbevelingen
24/8 10.30 uur bedoeling/vervolg [REDACTED] / [REDACTED]
30/8 12.30 voor overleg Evaluatie

Wil je nog een vooroverleg naast het bovenstaande? Met de hele groep?
Is het misschien beter jouw gesprek met Metta wat later te plannen, ná 30/8?

Groetjes, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 4 juli 2022 10:27
Aan: SecretariaatVGU <[REDACTED]>@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Reserveren voor Evaluatie Vlampiepstraat

Kan volgens mij vanaf nu, afhankelijk van de vakanties maar graag uiterlijk een week van tevoren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Stadsplateau 1

woensdag- en vrijdagmiddag afwezig



Van: SecretariaatVGU <[REDACTED]>@utrecht.nl>
Verzonden: maandag 4 juli 2022 10:20
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>@utrecht.nl>
Onderwerp: RE: Reserveren voor Evaluatie Vlampiepstraat

Natuurlijk [REDACTED] hoelang van te voren en hoe lang hebben jullie nodig, en dan nog via Teams of live?

Groetjes, [REDACTED]

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

Verzonden: maandag 4 juli 2022 10:18

Aan: SecretariaatVGU <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: RE: Reserveren voor Evaluatie Vlampiepstraat

Beste 5.1.2E

Zou je zo vriendelijk willen zijn om gelijk ook een vooroverleg in te plannen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2E

5.1.2E 5.1.2E

5.1.2E

5.1.2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Stadsplateau 1

woensdag- en vrijdagmiddag afwezig



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: SecretariaatVGU <5.1.2E@utrecht.nl>

Verzonden: maandag 4 juli 2022 10:16

Aan: 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E; 5.1.2E

Onderwerp: Reserveren voor Evaluatie Vlampiepstraat

Tijd: donderdag 1 september 2022 10:30-12:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie:

Hallo allemaal, ik heb een paar data gereserveerd voor dit overleg, als er een datum is zal ik de rest weer verwijderen.

Gr 5.1.2E

4/7/22

From: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 21 Jul 2022 08:40:59 +0200
To: "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>; "5.1,2E" <5.1,2E@utrecht.nl>
Subject: Voorbereiding evaluatie Vlampie bij Plaatsmaker

Ha allemaal,

30 augustus staat er een afspraak gepland met VGU en de Plaatsmaker om de evaluatie van de calamiteit bij de Vlampiepateliers te bespreken. Ik sprak 5.1,2E gisteren kort en hij gaf aan dat het niet meer in hun opdracht zit om deze terugkoppeling aan de Plaatsmaker te geven. Wat zij nog wel kunnen doen is ons informeren wat er uit de gesprekken met de Plaatsmaker is gekomen die zij hebben gevoerd.

5.1,2E was zo slim om al een voorbereidingsgesprek in te laten plannen op dinsdag 23 augustus. Ik heb 5.1,2E en 5.1,2E daar ook voor uitgenodigd. Fijn als in ieder geval één van jullie twee daar bij kan zijn. Dan kunnen we het gesprek met de Plaatsmaker goed voorbereiden.

Tot dan!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

5.1,2E 5.1,2E

5.1,2E

5.1,2E@utrecht.nl

www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Vastgoedorganisatie Utrecht

Team Vastgoed

di t/m vr



From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Thu, 21 Jul 2022 12:57:43 +0200
To: "SecretariaatVGU" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: Voorlopig: vooroverleg Evaluatie Vlampijpstraat

Ik ben hier zeer waarschijnlijk niet bij

From: "SecretariaatVGU" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Sent: Thu, 21 Jul 2022 13:34:47 +0200
To: "[REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@utrecht.nl>; [REDACTED]" <[REDACTED]@utrecht.nl>
Subject: RE: vooroverleg Evaluatie Vlampiepstraat
Attachments: Voorlopig: vooroverleg Evaluatie Vlampiepstraat

Ter info, zie bijlage.

Groetjes, [REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: [REDACTED] Namens SecretariaatVGU

Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 10:38

Aan: SecretariaatVGU; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: vooroverleg Evaluatie Vlampiepstraat

Tijd: dinsdag 23 augustus 2022 13:30-14:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

Locatie: SKU 7e etage/Teams

Hallo allemaal, op verzoek van [REDACTED] dit vooroverleg, succes!

Gr. [REDACTED]

15/7/22

Deelnemen op uw computer of via de mobiele app

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

From: "5.1.2E" <5.1.2E@Utrecht.nl>
Sent: Mon, 1 Aug 2022 14:30:21 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: RE: Voorbereiding evaluatie Vlampie bij Plaatsmaker

Hoi allen,

Ik zal de 23^{ste} aanschuiven, PA
Tot dan!

Met vriendelijke groet,

5.1.2E
Projectmanager

5.1.2E
5.1.2E
5.1.2E@utrecht.nl
www.utrecht.nl
Gemeente Utrecht
ma-vr

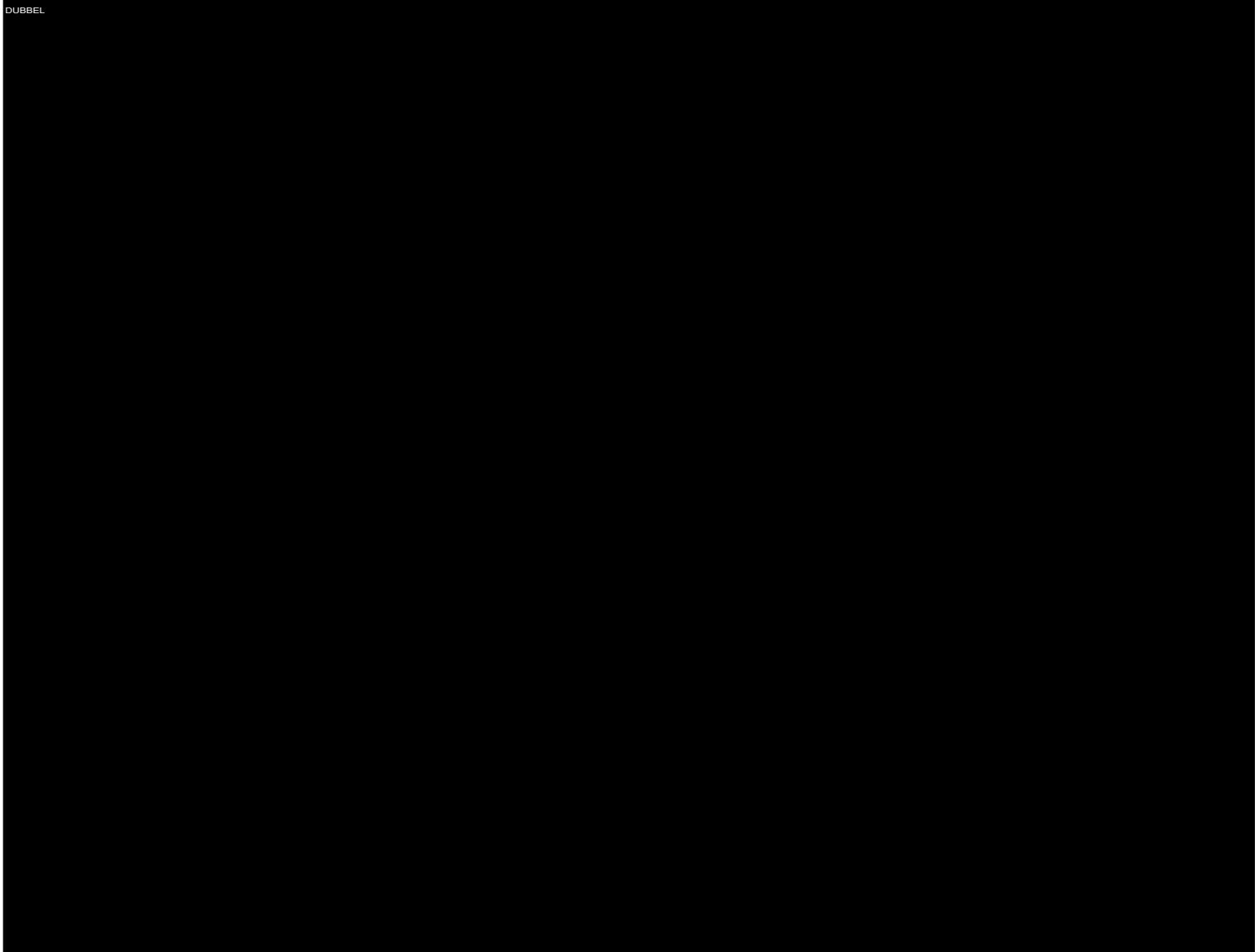


Van: 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl
Verzonden: donderdag 21 juli 2022 08:41
Aan: 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl; 5.1.2E 5.1.2E@utrecht.nl; 5.1.2E 5.1.2E@Utrecht.nl
Onderwerp: Voorbereiding evaluatie Vlampie bij Plaatsmaker

Ha allemaal,

30 augustus staat er een afspraak gepland met VGU en de Plaatsmaker om de evaluatie van de calamiteit bij de Vlampiepateliers

DUBBEL



Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

V04.1 , 27 juli 2022

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 portefeuillehouders 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.

Veel patronen uit de evaluatie worden herkend, tegelijkertijd is de casus Vlampijstraat een uitzondering in de portefeuille van de ongeveer 1000 objecten die VGU onder haar hoede heeft.

Hierdoor is er een aantal conclusies en aanbevelingen alleen toepasbaar op deze unieke casus. In dit Plan van Aanpak beschrijven we hoe we uitvoering geven aan de 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>
trekker	Structuur en facilitering: 5.1.2E Warme overdracht en juiste toepassing: MT en alle medewerkers
Impact op	Geheel VGU
aanpak	Binnen VGU werken we langs meerdere lijnen aan de verbetering van de archivering. Met GRIP op informatie en de overgang naar Office 365 hebben we een grote stap gezet in het opschonen van de informatie en een betere dossiervorming. Ook is er aandacht dat informatie niet in persoonlijke mails of op USB sticks wordt bewaard. De grootste uitdaging is nu het informatiebeheer op orde te houden. Hiervoor hebben we onlangs twee kwaliteitsmedewerkers aangenomen; deze hebben onder andere tot taak toezicht te houden op kwaliteit van de dossiers en de structuurplannen. Het aan te schaffen Contact Relatie Management (CRM) systeem kan hier ook bij ondersteunen. Uitgangspunt is dat via een warme overdracht werkzaamheden en kennis overgaan tussen collega's. Voor pandkennis is dat in eerste instantie via de asset managers en technisch beheerders. 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.
gereed	Is een voortdurend aandachtspunt

aanbeveling	<i>1.b Sturen op geldigheid huurcontracten en helderheid over de verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder.</i>
trekker	5.1.2E

Impact op	VGM
aanpak	O.a. via SAP RE 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 daarin mee. In overleg met de assetmanagers bepalen we de verdere inhoud van het dashboard en de ondersteuning hierop. Onderdeel van het assetmanagement is het zorgen dat de contractuele afspraken over en weer worden nagekomen. Uitgangspunt is een geldig contract en een heldere beschrijving van ieders verantwoordelijkheid (demarcatie). Bij de nadere uitwerking van het pamflet en de werking van de vastgoedvinder kijken we welke acties hiervoor nog nodig zijn. Een ingerichte overlegstructuur met de huurder, gewenst vanuit het oogpunt van onze zorgplicht, betrekken we daarbij.
Gereed	- koppeling panden aan juiste assetmanager: september a.s. - werkend dashboard voor assetmanagers: december a.s. - <i>aanpak</i> 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>
trekker	5.1.2E (leegstandsbeheer en opstellen Proces Verbaal) 5.1.2E (0-metingen, NEN 1010 Werkproces)
Impact op	VGM en Programma's en Projecten
aanpak	De casus van de Vlampijpateliërs 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 dient altijd geborgd te zijn. Ook in tijdelijke situaties geldt de zorgplicht. Daarnaast dienen er ook ongeacht de duur van de situatie passende afspraken over het beheer van een pand gemaakt te worden en de demarcatie tussen huurder en verhuurder. Het waarborgen van beheer en veiligheid zal ook worden betrokken bij de visie op leegstandsbeheer, zodat we ook hier invulling kunnen geven aan onze zorgplicht. Deze visie gaan we verwerken in de aanbesteding leegstandsbeheer die dit najaar wordt opgesteld. We willen toe naar het altijd maken van een Proces Verbaal aan het einde van een verhuring. Voor nieuwe verhuringen maken we een NEN 1010 werkproces. Met een 0-meting hebben we dan een goed beeld van de staat van een pand en kunnen we kijken welk (mutatie)onderhoud eventueel nodig is.
gereed	- waarborgen beheer en veiligheid betrekken bij visie op leegstandsbeheer; wordt meegenomen in de aanbesteding leegstandsbeheer (najaar 2022) - Altijd een proces-verbaal bij einde verhuring: januari 2023

	– Voorstel voor aanpak werkproces NEN 1010 bij nieuwe verhuringen: Q2 2023
--	--

aanbeveling	<i>1.d Als eigenaar heb je een zorgplicht: extra alert zijn op panden waar het onderhoud door de huurder uitgevoerd wordt.</i>
trekker	Onderzoek: 5.1.2E 5.1.2E Huurcontracten en demarcatie: 5.1.2E
Impact op	VGM
aanpak	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 gaan 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 steekproef als onderdeel van het verkennend onderzoek worden in oktober/ november verwacht. In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder (demarcatie). Onze verantwoordelijkheid als verhuurder scherp en 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 risicoanalyse van onze vastgoedportefeuille een prioritering bepalen voor de acties die we daarop ondernemen. Een lijn dat we als VGU in de toekomst zelf meer onderhoud plegen is daarbij mogelijk.
gereed	– eerste uitkomsten informatie-onderzoek: oktober/november – aanpak 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>
trekker	5.1.2E 5.1.2E
Impact op	Geheel VGU
aanpak	De inzet van VGU is erop gericht 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. Zie ook 2b en 2c.
gereed	De ambitie is om binnen een maand 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>
trekker	MT VGU / uitwerking pamflet Assetmanagers 5.1.2E

Impact op	Geheel VGU
aanpak	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 casuïstieksprekuur 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 beheerders 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: oktober 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>
trekker	5.1.2E - 5.1.2E
Impact op	VGM
aanpak	De insteek is dat we calamiteiten proberen te voorkomen. Als er een calamiteit is heeft de gemeente een goed functionerende crisisorganisatie en die behoeft geen aanpassingen. We werken al aan de actualisatie van het calamiteitenplan voor VGU. We kijken of het escalatiepad nog tot aanpassingen leidt. Een helder escalatiepad draagt bij aan het voorkomen van een calamiteit. Bij de nadere uitwerking van de rollen en verantwoordelijkheden als onderdeel van de uitwerking van het pamflet van de assetmanagers zullen we aandacht besteden aan wanneer en hoe te escaleren en de betrokkenheid van het MT daarbij. We besteden daarbij ook aandacht aan de bevoegdheden die we als VGU hebben, VTH heeft en de burgemeester.
Gereed	- Aanpak en planning actiepunten pamflet Assetmanagers: oktober 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>
trekker	5.1.2E
Impact op	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	- notitie juridische aansprakelijkheid medewerkers VGU: oktober a.s.

	- delen en bespreken binnen VGM en overige afdelingen: november-december a.s.
--	---

aanbeveling	<i>2.e Spreek met één mond naar de huurders. Maak hierover onderling afspraken en houd de lijnen kort.</i>
trekker	5.1,2E
Impact op	Geheel VGU
aanpak	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. In een aantal situaties hebben ook collega's van Vastgoedopgave of Programma's en Projecten contacten met huurders. Bij hen zal aandacht worden gevraagd voor de centrale rol die de assetmanager moet kunnen vervullen richting de huurder. Als er contact zijn tussen opgavemanager of projectleider en huurder, is dit afgestemd met de assetmanager en weet deze dat dus. Dit is ook onderdeel van de nadere uitwerking van het pamflet van de assetmanagers. Zie ook 2b. ook hier kan het CRM systeem mogelijk een ondersteunende rol vervullen.
gereed	- Aanpak en planning actiepunten pamflet Assetmanagers: oktober a.s.

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>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel VGU
aanpak	Binnen VGU is de afgelopen jaren steeds gekeken hoe we uitvoering kunnen geven aan onze missie en de ambities van college en raad. De stapeling van ambities in combinatie met beperkte middelen maakt projecten inderdaad moeilijk uitvoerbaar. In lijn met het coalitieakkoord 2022- 2026 zetten we voor de komende jaren in op een heldere koers en duidelijke keuzes. Onze toekomstige inzet op de ambities rond Duurzaamheid zal een van de eerste dossiers zijn waarbij dat tot uitdrukking komt. Onze nieuwe organisatiestructuur gaat onze daarbij ook helpen.
gereed	is een voortdurend aandachtspunt

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>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel VGU
aanpak	Bij het calamiteitenteam geldt dat duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden als onderdeel van een calamiteitenplan zeer bijdragen aan de slagkracht en de helderheid. Zoals eerder aangegeven werken we via de nieuwe organisatiestructuur in combinatie met het verder aanscherpen van rollen en verantwoordelijkheden van o.a. de assetmanagers, de stroomlijning van werkprocessen en de verbetering van de informatiehuishouding aan een slagvaardige en toekomstgerichte

	vastgoedorganisatie. We kijken ook of we met nieuwe instrumenten als bijvoorbeeld een budget voor mutatieonderhoud of een raamkrediet voor huurderswensen met dekking uit huurverhogingen de slagvaardigheid van de organisatie kunnen vergroten. Tijdens een calamiteit is er overigens sprake van een bijzondere dynamiek vanwege de grote urgentie en de korte doorlooptijd. Het is niet reëel te veronderstellen dat die slagkracht en inzet ook voortdurend in de organisatie aanwezig is.
gereed	Is een voortdurend aandachtspunt

aanbeveling	<i>3.b Sta als MT open voor signalen uit alle lagen van je organisatie.</i>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel 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 leidinggevenden 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 leidinggevenden 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 | 25 juli 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 | januari 2023 |

MT VGU voorblad

Onderwerp	Plan van Aanpak aanbevelingen evaluatie Vlampijpateliers
Vergaderdoel (besluit/sparren)	besluiten
Omschrijving van het vergaderdoel	1. In te stemmen met het concept plan van aanpak (PvA) voor de aanbevelingen uit de evaluatie van de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers. 2. Het PvA bespreken met de direct betrokkenen bij de sluiting in het overleg van 18 augustus a.s. 3. Een eerste monitoring op de voortgang van de aanpak van de aanbevelingen uit te voeren in januari 2023.
Opstellers	5.1.2E
Afgestemd met	MT VGM
Eigenaar MT lid	5.1.2E
Urgentie	middel
Tijdsduur behandeling voorstel	15 minuten
Gasten	5.1.2E
Bijlagen	1. Def. evaluatie van PMB, d.d. 8 juli 2022 2. Juridisch advies bevoegdheid sluiting Vlampijpateliers 3. (concept) Plan van Aanpak aanbevelingen evaluatie Vlampijpateliers

Aanleiding / Context

Op verzoek van Metta heeft PMB een evaluatie naar de tijdelijke sluiting van de Vlampijpateliers uitgevoerd. De rapportage is op 3 mei in het MT besproken, op 10 mei in de Staf Vastgoed en is op 29 juni jl. met de direct betrokkenen bij de calamiteit besproken. Die laatste bespreking heeft nog geleid tot enkele kleine aanpassingen in met name de inleiding. Op 11 juli jl. heeft PMB de definitieve versie van de rapportage aan Metta aangeboden en aangegeven hun werkzaamheden als afgerond te beschouwen.

Een van de doelen van de evaluatie is er met elkaar van te leren en de werkprocessen te verbeteren. Daarom is er een plan van aanpak gemaakt hoe we een vervolg geven aan de aanbevelingen (zie bijlage 3). Op een deel van de aanbevelingen lopen al acties binnen VGU, daar hoeven we niks aanvullends voor de organiseren. Op een ander deel geven we aan welke aanvullende acties we nemen.

Het advies is om in januari 2023 te monitoren hoe de voortgang op de verschillende acties is. Dat kan ook gedeeld worden met o.a. de direct betrokkenen.

Specifieke aandachts-/beslispunten

Bij de nadere bespreking van de evaluatie kwam aan de orde wie er nu bevoegd is een pand te sluiten. PMB heeft hier nader advies aan JZ over gevraagd. Die geven aan dat dit een exclusieve bevoegdheid van de burgemeester is, zie bijlage 2 en de laatste aanbeveling in de evaluatie).

Ik heb nog een dubbelcheck op dit advies gedaan omdat het erg van de openbare orde uitging. VTH (5.1.2E) geeft aan dat er voor Woningwet gerelateerde zaken wel een mandaat is bij VTH (gevaarlijke situatie door bijv. achterstallig onderhoud). VTH geeft ook aan dat sluiting een uiterste, laatste stap is en er wat aan vooraf gaat (gesprekken, aanschrijving e.d.).

Metta heeft vorig jaar gehandeld in een vorm van zaakwaarneming: doen wat je als goed burger zou doen in een urgente situatie.

Een ander specifiek aandachtspunt is op welke wijze we binnen VGU nog aandacht willen besteden aan de evaluatie en het plan van aanpak. PMB adviseert hier breed binnen VGU nog aandacht aan te besteden omdat de evaluatie bij veel mensen bekend is en de impact voor de direct betrokkenen groot was. Anderzijds heeft het incident ruim een half jaar geleden plaats gevonden, werken we in en aan de nieuwe organisatiestructuur en moet het ook niet onnodig groot gemaakt worden.

Hoe nu verder?

Als het MT instemt met het concept PvA wordt dit ingebracht in het overleg met de direct betrokkenen op 18 augustus. Voorgesteld wordt eventuele opmerkingen uit dit overleg nog te betrekken bij het definitief maken van het PvA. Dit wordt ook betrokken bij de brief die namens de portefeuillehouder nog naar de raad moet over de evaluatie van de tijdelijke sluiting van de vlampijpateliers. Rapport en brief worden dan geagendeerd voor de staf Vastgoed met de nieuwe portefeuillehouder.

Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

V04.1 , 27 juli 2022

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 portefeuillehouders 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.

Veel patronen uit de evaluatie worden herkend, tegelijkertijd is de casus Vlampijstraat een uitzondering in de portefeuille van de ongeveer 1000 objecten die VGU onder haar hoede heeft.

Hierdoor is er een aantal conclusies en aanbevelingen alleen toepasbaar op deze unieke casus. In dit Plan van Aanpak beschrijven we hoe we uitvoering geven aan de 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>
trekker	Structuur en facilitering: 5.1.2E Warme overdracht en juiste toepassing: MT en alle medewerkers
Impact op	Geheel VGU
aanpak	Binnen VGU werken we langs meerdere lijnen aan de verbetering van de archivering. Met GRIP op informatie en de overgang naar Office 365 hebben we een grote stap gezet in het opschonen van de informatie en een betere dossiervorming. Ook is er aandacht dat informatie niet in persoonlijke mails of op USB sticks wordt bewaard. De grootste uitdaging is nu het informatiebeheer op orde te houden. Hiervoor hebben we onlangs twee kwaliteitsmedewerkers aangenomen; deze hebben onder andere tot taak toezicht te houden op kwaliteit van de dossiers en de structuurplannen. Het aan te schaffen Contact Relatie Management (CRM) systeem kan hier ook bij ondersteunen. Uitgangspunt is dat via een warme overdracht werkzaamheden en kennis overgaan tussen collega's. Voor pandkennis is dat in eerste instantie via de asset managers en technisch beheerders. 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.
gereed	Is een voortdurend aandachtspunt

aanbeveling	<i>1.b Sturen op geldigheid huurcontracten en helderheid over de verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder.</i>
trekker	5.1.2E

Impact op	VGM
aanpak	O.a. via SAP RE 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 daarin mee. In overleg met de assetmanagers bepalen we de verdere inhoud van het dashboard en de ondersteuning hierop. Onderdeel van het assetmanagement is het zorgen dat de contractuele afspraken over en weer worden nagekomen. Uitgangspunt is een geldig contract en een heldere beschrijving van ieders verantwoordelijkheid (demarcatie). Bij de nadere uitwerking van het pamflet en de werking van de vastgoedvinder kijken we welke acties hiervoor nog nodig zijn. Een ingerichte overlegstructuur met de huurder, gewenst vanuit het oogpunt van onze zorgplicht, betrekken we daarbij.
Gereed	- koppeling panden aan juiste assetmanager: september a.s. - werkend dashboard voor assetmanagers: december a.s. - <i>aanpak</i> 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>
trekker	5.1.2E (leegstandsbeheer en opstellen Proces Verbaal) 5.1.2E (0-metingen, NEN 1010 Werkproces)
Impact op	VGM en Programma's en Projecten
aanpak	De casus van de Vlampijpateliërs 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 dient altijd geborgd te zijn. Ook in tijdelijke situaties geldt de zorgplicht. Daarnaast dienen er ook ongeacht de duur van de situatie passende afspraken over het beheer van een pand gemaakt te worden en de demarcatie tussen huurder en verhuurder. Het waarborgen van beheer en veiligheid zal ook worden betrokken bij de visie op leegstandsbeheer, zodat we ook hier invulling kunnen geven aan onze zorgplicht. Deze visie gaan we verwerken in de aanbesteding leegstandsbeheer die dit najaar wordt opgesteld. We willen toe naar het altijd maken van een Proces Verbaal aan het einde van een verhuring. Voor nieuwe verhuringen maken we een NEN 1010 werkproces. Met een 0-meting hebben we dan een goed beeld van de staat van een pand en kunnen we kijken welk (mutatie)onderhoud eventueel nodig is.
gereed	- waarborgen beheer en veiligheid betrekken bij visie op leegstandsbeheer; wordt meegenomen in de aanbesteding leegstandsbeheer (najaar 2022) - Altijd een proces-verbaal bij einde verhuring: januari 2023

	– Voorstel voor aanpak werkproces NEN 1010 bij nieuwe verhuringen: Q2 2023
--	--

aanbeveling	<i>1.d Als eigenaar heb je een zorgplicht: extra alert zijn op panden waar het onderhoud door de huurder uitgevoerd wordt.</i>
trekker	Onderzoek: 5.1.2E 5.1.2E Huurcontracten en demarcatie: 5.1.2E
Impact op	VGM
aanpak	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 gaan 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 steekproef als onderdeel van het verkennend onderzoek worden in oktober/ november verwacht. In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder (demarcatie). 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 risicoanalyse van onze vastgoedportefeuille een prioritering bepalen voor de acties die we daarop ondernemen. Een lijn dat we als VGU in de toekomst zelf meer onderhoud plegen is daarbij mogelijk.
gereed	– eerste uitkomsten informatie-onderzoek: oktober/november – aanpak 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>
trekker	5.1.2E 5.1.2E
Impact op	Geheel VGU
aanpak	De inzet van VGU is erop gericht 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. Zie ook 2b en 2c.
gereed	De ambitie is om binnen een maand 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>
trekker	MT VGU / uitwerking pamflet Assetmanagers 5.1.2E

Impact op	Geheel VGU
aanpak	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 casuïstieksprekuur 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 beheerders 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: oktober 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>
trekker	5.1,2E - 5.1,2E (escalatiepad) 5.1,2E 5.1,2E aanpak en planning actiepunten pamflet
Impact op	VGM
aanpak	De insteek is dat we calamiteiten proberen te voorkomen. Als er een calamiteit is heeft de gemeente een goed functionerende crisisorganisatie en die behoeft geen aanpassingen. We werken al aan de actualisatie van het calamiteitenplan voor VGU. We kijken of het escalatiepad nog tot aanpassingen leidt. Een helder escalatiepad draagt bij aan het voorkomen van een calamiteit. Bij de nadere uitwerking van de rollen en verantwoordelijkheden als onderdeel van de uitwerking van het pamflet van de assetmanagers zullen we aandacht besteden aan wanneer en hoe te escaleren en de betrokkenheid van het MT daarbij. We besteden daarbij ook aandacht aan de bevoegdheden die we als VGU hebben, VTH heeft en de burgemeester.
Gereed	- Opstellen escalatiepad: november a.s. - Aanpak en planning actiepunten pamflet Assetmanagers: oktober 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>
trekker	5.1,2E i.o.m. 5.1,2E PMB
Impact op	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	- notitie juridische aansprakelijkheid medewerkers VGU: oktober a.s. - delen en bespreken binnen VGM en overige afdelingen: november-december a.s.
--------	---

aanbeveling	<i>2.e Spreek met één mond naar de huurders. Maak hierover onderling afspraken en houd de lijnen kort.</i>
trekker	5.1.2E
Impact op	Geheel VGU
aanpak	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. In een aantal situaties hebben ook collega's van Vastgoedopgave of Programma's en Projecten contacten met huurders. Bij hen zal aandacht worden gevraagd voor de centrale rol die de assetmanager moet kunnen vervullen richting de huurder. Als er contact zijn tussen opgavemanager of projectleider en huurder, is dit afgestemd met de assetmanager en weet deze dat dus. Dit is ook onderdeel van de nadere uitwerking van het pamflet van de assetmanagers. Zie ook 2b. ook hier kan het CRM systeem mogelijk een ondersteunende rol vervullen.
gereed	– Aanpak en planning actiepunten pamflet Assetmanagers: oktober a.s.

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>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel VGU
aanpak	Binnen VGU is de afgelopen jaren steeds gekeken hoe we uitvoering kunnen geven aan onze missie en de ambities van college en raad. De stapeling van ambities in combinatie met beperkte middelen maakt projecten inderdaad moeilijk uitvoerbaar. In lijn met het coalitieakkoord 2022- 2026 zetten we voor de komende jaren in op een heldere koers en duidelijke keuzes. Onze toekomstige inzet op de ambities rond Duurzaamheid zal een van de eerste dossiers zijn waarbij dat tot uitdrukking komt. Onze nieuwe organisatiestructuur gaat onze daarbij ook helpen.
gereed	is een voortdurend aandachtspunt

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>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel VGU
aanpak	Bij het calamiteitenteam geldt dat duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden als onderdeel van een calamiteitenplan zeer bijdragen aan de slagkracht en de helderheid. Zoals eerder aangegeven werken we via de nieuwe organisatiestructuur in combinatie met het verder aanscherpen van rollen en verantwoordelijkheden van o.a. de assetmanagers, de

	stroomlijning van werkprocessen en de verbetering van de informatiehuishouding aan een slagvaardige en toekomstgerichte vastgoedorganisatie. We kijken ook of we met nieuwe instrumenten als bijvoorbeeld een budget voor mutatieonderhoud of een raamkrediet voor huurderswensen met dekking uit huurverhogingen de slagvaardigheid van de organisatie kunnen vergroten. Tijdens een calamiteit is er overigens sprake van een bijzondere dynamiek vanwege de grote urgentie en de korte doorlooptijd. Het is niet reëel te veronderstellen dat die slagkracht en inzet ook voortdurend in de organisatie aanwezig is.
gereed	Is een voortdurend aandachtspunt

aanbeveling	<i>3.b Sta als MT open voor signalen uit alle lagen van je organisatie.</i>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel 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 leidinggevenden 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 leidinggevenden 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 ^{5.1.2E}).
gereed	is een voortdurend aandachtspunt en past binnen de door VGU voorgestane cultuur.

aanbeveling	<i>3.c Betrek de wethouder eerder bij moeilijke dossiers, bij problemen of stapeling van ambities</i>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel VGU
aanpak	In juni is de nieuwe portefeuillehouder Vastgoed begonnen. Als onderdeel van zijn inwerkprogramma wordt expliciet ook bij de moeilijke dossiers en de dilemma's van VGU stilgestaan. Voor het overige is het een voortdurende aandachtspunt voor het MT hoe en wanneer de portefeuillehouder te betrekken bij onderwerpen die spelen binnen de portefeuille Vastgoed.
gereed	is een voortdurend aandachtspunt

aanbeveling	<i>3.d 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. Bevoegdheid pand te sluiten

aanbeveling	<i>4. a Neem besluitvorming door Burgemeester op in de calamiteitenprocedure.</i>
trekker	5.1.2E
Impact op	Geheel VGU
aanpak	Bij de nadere uitwerking van het escalatiepad zal ook worden stilgestaan bij wie bevoegd is een pand te sluiten. Naast de burgemeester zijn er in het kader van de Woningwet ook mandaten verleend aan VTH. Sluiting van een pand is overigens een laatste stap die normaal gesproken wordt vooraf gegaan door o.a. overleggen en een aanschrijving.
Gereed	November a.s.; zie ook 2c.

5. Vervolg

Procesgang:

- | | |
|--|------------------|
| – Eerste bespreking MT VGM | 4 juli a.s. |
| – Bijgestelde versie in MT VGM | 25 juli 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 | januari 2023 |

From: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Sent: Mon, 1 Aug 2022 15:52:40 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Cc: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>; "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: stuk voor MT VGU van 9 augustus a.s.
Attachments: MT VGU voorblad PvA aanbevelingen evaluatie Vlampijpateliers.docx, Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie Tijdelijke sluiting Vlampijpateliers, v05.docx, 220711 Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers - definitief.pptx, juridisch advies bevoegdheid sluiting Vlampijpateliers.docx

Hallo 5.1.2E

Bijgaand de stukken voor het reeds eerder aangekondigde agendapunt Evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers voor het MT VGU van 9 augustus a.s.

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, 9 Aug 2022 11:21:49 +0200
To: "5.1.2E" <5.1.2E@utrecht.nl>
Subject: evaluatie Vlampijpateliërs, aangepast
Attachments: Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie Tijdelijke sluiting Vlampijpateliërs, v05.docx

Hallo 5.1.2E

Op basis van de bespreking in het MT heb ik de evaluatie op onderdelen nog iets aangepast. Gemarkeerd in rode tekst. Als jij akkoord bent, maak ik de aanpassingen definitief.

Daarna kan het naar de genodigden van de bijeenkomst van de 18^e gestuurd worden, samen met de evaluatie van PMB. Wellicht goed als dat via jou loopt. En goed om nog even de 18^e nog even voor te bespreken: insteek/ gewenste uitkomst.

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



Plan van aanpak aanbevelingen evaluatie tijdelijke sluiting Vlampijpateliers

V05 , 2 augustus 2022

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 portefeuillehouders 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.

Veel patronen uit de evaluatie worden herkend, tegelijkertijd is de casus Vlampijstraat een uitzondering in de portefeuille van de ongeveer 1000 objecten die VGU onder haar hoede heeft.

Hierdoor is er een aantal conclusies en aanbevelingen alleen toepasbaar op deze unieke casus. In dit Plan van Aanpak beschrijven we hoe we uitvoering geven aan de 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>
trekker	Structuur en facilitering: 5.1.2E Warme overdracht en juiste toepassing: MT en alle medewerkers
Impact op	Geheel VGU
aanpak	Binnen VGU werken we langs meerdere lijnen aan de verbetering van de archivering. Met GRIP op informatie en de overgang naar Office 365 hebben we een grote stap gezet in het opschonen van de informatie en een betere dossiervorming. Ook is er aandacht dat informatie niet in persoonlijke mails of op USB sticks wordt bewaard. De grootste uitdaging is nu het informatiebeheer op orde te houden. Hiervoor hebben we onlangs twee kwaliteitsmedewerkers aangenomen; deze hebben onder andere tot taak toezicht te houden op kwaliteit van de dossiers en de structuurplannen. Het aan te schaffen Contact Relatie Management (CRM) systeem kan hier ook bij ondersteunen. Uitgangspunt is dat via een warme overdracht werkzaamheden en kennis overgaan tussen collega's. Voor pandkennis is dat in eerste instantie via de asset managers en technisch beheerders. 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. In gezamenlijk overleg maken we een KPI om de ontwikkelingen op dit punt meetbaar te maken en te kunnen volgen.
gereed	Is een voortdurend aandachtspunt

aanbeveling	<i>1.b Sturen op geldigheid huurcontracten en helderheid over de verantwoordelijkheden huurder vs verhuurder.</i>
trekker	5.1.2E
Impact op	VGM
aanpak	O.a. via SAP RE 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 daarin mee. In overleg met de assetmanagers bepalen we de verdere inhoud van het dashboard en de ondersteuning hierop. Onderdeel van het assetmanagement is het zorgen dat de contractuele afspraken over en weer worden nagekomen. Uitgangspunt is een geldig contract en een heldere beschrijving van ieders verantwoordelijkheid (demarcatie). Bij de nadere uitwerking van het pamflet en de werking van de vastgoedvinder kijken we welke acties hiervoor nog nodig zijn. Een ingerichte overlegstructuur met de huurder, gewenst vanuit het oogpunt van onze zorgplicht, betrekken we daarbij.
Gereed	- koppeling panden aan juiste assetmanager: september a.s. - werkend dashboard voor assetmanagers: december a.s. - <i>aanpak</i> 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>
trekker	5.1.2E (leegstandsbeheer en opstellen Proces Verbaal) 5.1.2E (0-metingen, NEN 1010 Werkproces)
Impact op	VGM en Programma's en Projecten
aanpak	De casus van de Vlampijpateliërs 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 dient altijd geborgd te zijn. Ook in tijdelijke situaties geldt de zorgplicht. Daarnaast dienen er ook ongeacht de duur van de situatie passende afspraken over het beheer van een pand gemaakt te worden en de demarcatie tussen huurder en verhuurder. Het waarborgen van beheer en veiligheid zal ook worden betrokken bij de visie op leegstandsbeheer, zodat we ook hier invulling kunnen geven aan onze zorgplicht. Deze visie gaan we verwerken in de aanbesteding leegstandsbeheer die dit najaar wordt opgesteld. We willen toe naar het altijd maken van een Proces Verbaal aan het einde van een verhuring. Voor nieuwe verhuringen maken we een NEN 1010 werkproces. Met een 0-meting hebben we dan een goed beeld van de staat van een pand en kunnen we kijken welk (mutatie)onderhoud eventueel nodig is.

gereed	– waarborgen beheer en veiligheid betrekken bij visie op leegstandsbeheer; wordt meegenomen in de aanbesteding leegstandsbeheer (najaar 2022) – Altijd een proces-verbaal bij einde verhuring: januari 2023 – Voorstel voor aanpak werkproces NEN 1010 bij nieuwe verhuringen: Q2 2023
--------	--

aanbeveling	<i>1.d Als eigenaar heb je een zorgplicht: extra alert zijn op panden waar het onderhoud door de huurder uitgevoerd wordt.</i>
trekker	Onderzoek: 5.1.2E Huurcontracten en demarcatie: 5.1.2E i.o.m. opgavemanagers
Impact op	VGM
aanpak	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 gaan 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 steekproef als onderdeel van het verkennend onderzoek worden in oktober/ november verwacht. In de huurcontracten regelen we de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder (demarcatie). 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 risicoanalyse van onze vastgoedportefeuille een prioritering bepalen voor de acties die we daarop ondernemen. Een lijn dat we als VGU in de toekomst zelf meer onderhoud plegen is daarbij mogelijk. Een andere werkwijze rond de demarcatie stemmen de assetmanagers ook af met de betreffende opgavemanager.
gereed	– eerste uitkomsten informatie-onderzoek: oktober/november – aanpak 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>
trekker	5.1.2E – 5.1.2E
Impact op	Geheel VGU
aanpak	De inzet van VGU is erop gericht 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. Zie ook 2b en 2c.
gereed	De ambitie is om binnen een maand 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>
trekker	MT VGU / uitwerking pamflet Assetmanagers 5.1.2E
Impact op	Geheel VGU
aanpak	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. NC: opdrachtgeverschap projecten niet meer benoemd 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 beheerders 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: oktober 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>
trekker	5.1.2E – 5.1.2E (escalatiepad) 5.1.2E 5.1.2E aanpak en planning actiepunten pamflet
Impact op	VGM
aanpak	De insteek is dat we calamiteiten proberen te voorkomen. Als er een calamiteit is heeft de gemeente een goed functionerende crisisorganisatie en die behoeft geen aanpassingen. We werken al aan de actualisatie van het calamiteitenplan voor VGU. We kijken of het escalatiepad nog tot aanpassingen leidt. Een helder escalatiepad draagt bij aan het voorkomen van een calamiteit. Bij de nadere uitwerking van de rollen en verantwoordelijkheden als onderdeel van de uitwerking van het pamflet van de assetmanagers zullen we aandacht besteden aan wanneer en hoe te escaleren en de betrokkenheid van het MT daarbij. We besteden daarbij ook aandacht aan de bevoegdheden die we als VGU hebben, die de directeur VTH heeft en die bestuurders hebben (m.n. de burgemeester)
Gereed	- Opstellen escalatiepad: november a.s. - Aanpak en planning actiepunten pamflet Assetmanagers: oktober 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>
trekker	5.1.2E i.o.m. 5.1.2E PMB
Impact op	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	- notitie juridische aansprakelijkheid medewerkers VGU: oktober a.s. - delen en bespreken binnen VGM en overige afdelingen: november-december a.s.

aanbeveling	<i>2.e Spreek met één mond naar de huurders. Maak hierover onderling afspraken en houd de lijnen kort.</i>
trekker	5.1,2E
Impact op	Geheel VGU
aanpak	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. In een aantal situaties hebben ook collega's van Vastgoedopgave of Programma's en Projecten contacten met huurders. Bij hen zal aandacht worden gevraagd voor de centrale rol die de assetmanager moet kunnen vervullen richting de huurder. Als er contact zijn tussen opgavemanager of projectleider en huurder, is dit afgestemd met de assetmanager en weet deze dat dus. Dit is ook onderdeel van de nadere uitwerking van het pamflet van de assetmanagers. Zie ook 2b. ook hier kan het CRM systeem mogelijk een ondersteunende rol vervullen.
gereed	– Aanpak en planning actiepunten pamflet Assetmanagers: oktober a.s.

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>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel VGU
aanpak	Binnen VGU is de afgelopen jaren steeds gekeken hoe we uitvoering kunnen geven aan onze missie en de ambities van college en raad. De stapeling van ambities in combinatie met beperkte middelen maakt projecten inderdaad moeilijk uitvoerbaar. In lijn met het coalitieakkoord 2022- 2026 zetten we voor de komende jaren in op een heldere koers en duidelijke keuzes. Onze toekomstige inzet op de ambities rond Duurzaamheid zal een van de eerste dossiers zijn waarbij dat tot uitdrukking komt. Onze nieuwe organisatiestructuur gaat onze daarbij ook helpen.
gereed	is een voortdurend aandachtspunt

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>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel VGU

aanpak	Bij het calamiteitenteam geldt dat duidelijkheid over rollen en verantwoordelijkheden als onderdeel van een calamiteitenplan zeer bijdragen aan de slagkracht en de helderheid. Zoals eerder aangegeven werken we via de nieuwe organisatiestructuur in combinatie met het verder aanscherpen van rollen en verantwoordelijkheden van o.a. de assetmanagers, de stroomlijning van werkprocessen en de verbetering van de informatiehuishouding aan een slagvaardige en toekomstgerichte vastgoedorganisatie. We kijken ook of we met nieuwe instrumenten als bijvoorbeeld een budget voor mutatieonderhoud of een raamkrediet voor huurderswensen met dekking uit huurverhogingen de slagvaardigheid van de organisatie kunnen vergroten. Tijdens een calamiteit is er overigens sprake van een bijzondere dynamiek vanwege de grote urgentie en de korte doorlooptijd. Het is niet reëel te veronderstellen dat die slagkracht en inzet ook voortdurend in de organisatie aanwezig is.
gereed	Is een voortdurend aandachtspunt

aanbeveling	<i>3.b Sta als MT open voor signalen uit alle lagen van je organisatie.</i>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel 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 leidinggevenden 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 leidinggevenden 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 Betrek de wethouder eerder bij moeilijke dossiers, bij problemen of stapeling van ambities</i>
trekker	MT VGU
Impact op	Geheel VGU
aanpak	In juni is de nieuwe portefeuillehouder Vastgoed begonnen. Als onderdeel van zijn inwerkprogramma wordt expliciet ook bij de moeilijke dossiers en de dilemma's van VGU stilgestaan. Voor het overige is het een voortdurende aandachtspunt voor het MT hoe en wanneer de portefeuillehouder te betrekken bij onderwerpen die spelen binnen de portefeuille Vastgoed.
gereed	is een voortdurend aandachtspunt